

Правила застройки земельного участка под ИЖС



Базовым источником, регламентирующим правила строительства на земельных участках малоэтажных жилых домов, следует считать СНиП 30-102-99. Кроме домов, предназначенных для проживания, на них разрешается сооружать постройки хозяйственного назначения и прокладывать подземные коммуникации.

Правила, регулирующие строительство и эксплуатацию подсобных сооружений, содержатся санитарных нормах и нормах противопожарной безопасности. Владельцу участка не только полезно и нужно, но и необходимо знать данного рода правила и нормы.

Опираясь на них, вы можете в полном соответствии с требованиями законодательных актов выполнить предварительное планирование работ, построить дом и произвести обустройство прилегающего к нему участка.

Нормы и правила застройки земельного участка под ИЖС

В законе содержится четкое определение понятия «индивидуальный жилой дом».

Законодатель выделил его следующие основные критерии:

- в доме должно быть не более 3 этажей;
- его суммарная площадь не должна быть больше 1500 квадратных метров;
- возведенные объекты не должны выходить за пределы «красной линии».

Если площадь вашего участка не более 1200 квадратных метров,

вы можете на нем построить только один жилой дом.

Кроме собственно жилого дома, можно дополнительно возвести такие строения как:

- теплица;
- баня, сауна;
- гараж;
- прочие сооружения, предназначенные для хозяйственных или других целей.

Возводимые на территории участка объекты обязательно должны быть разделены с местами общего пользования, к которым относятся окружающие его территории и дороги. Перед началом строительных работ следует установить «красную линию». Как правило, участок от дороги отгораживается забором. В процессе выполнения строительных работ надо отступать от «красной линии» на определенное расстояние, Так, отступ от дороги должен составлять 5 метров, а в случае расположения там проезда он должен быть не менее 3 метров.

Таким образом, «красная линия» – это своеобразная граница территории, в пределах которой владелец участка имеет право выполнять строительство сооружения.

При несоблюдении этого требования и выходе за пределы «красной линии» на вас могут подать иск в суд. Учтите, что орган судебной власти вправе вынести решение, обязывающее вас за ваш же счет снести все сооружения, выходящие за пределы установленной границы. «Красная линия» должна быть обозначена на всех планах проекта планировки.

Отсюда следует, что надо заранее позаботиться о том, чтобы условная граница, никак не отмеченная на местности, стала видимой. Перед началом строительных работ обязательно поставьте забор, символизирующий и фактически определяющий эту границу. Таким образом, у вас будет не только наглядное представление, где можно строить, но и препятствие, физически не позволяющее нарушить требования закона.

Законодательно предусмотрены правила и установлены нормы, регулирующие установку забора:

- от жилого дома до забора соседнего участка должно быть расстояние как минимум 3 метра;
- между прочими постройками и забором минимально допустимая дистанция составляет 1 метр;
- кустарник может быть посажен в 1 метре от забора соседнего владения, мелкие деревья – 2 метра, а для высоких деревьев установлено расстояние в 4 метра;
- от забора соседнего участка до таких построек, как баня, сауна или душ, минимально допустимое расстояние равно 8 метрам.

Приведенные здесь расстояния установлены требованиями закона и обязательно должны соблюдаться. Нарушение этих требований может повлечь неприятности в процессе взаимодействия с соседями и стать причиной привлечения вас в качестве ответчика по судебному делу.

Для предотвращения проблем, которые могут возникнуть в связи с планировкой и строительством, соблюдайте следующие основополагающие принципы:

- самым важным сооружением на земельном участке следует считать жилой дом;
- разбивку участка в целях проведения на нем строительных работ надо проводить, учитывая местоположение «красной линии»;
- постройки следует разместить так, чтобы они обеспечили защиту участка от ветров, но при этом не привели бы к его излишнему затенению (в большинстве случаев лучшим вариантом будет их размещение на севере или северо-западе участка);
- хозяйственные постройки рекомендуется отделить от территории, непосредственно прилегающей к жилому дому.

Из приведенных выше рекомендаций следует, что участок стоит

разбить на зоны, каждая из которых имеет свое собственное предназначение с соответствующим расположением на ней находящихся на участке объектов.

Можно выделить 3 типа таких зон:

- для проживания – здесь следует расположить дом, предназначенный для проживания людей;
- для ведения хозяйственной деятельности – погреб, гараж, сад, огород, сараи, вольеры, клетки, загоны для проживания животных и др.;
- для отдыха – игровые площадки для детей, беседки, бассейны и др.

Главным нормативным актом, регулирующим порядок проведения строительных работ, является Градостроительный кодекс. В нем содержится четкое определение понятия ИЖС. Градостроительный кодекс считается основным актом, который определяет порядок возведения строительных объектов. Утвержденные и действующие нормы по возведению строительных объектов имеются в СНиП. Самые значимые характеристики, устанавливающиеся применительно к закрепленным территориям под ИЖС, можно найти в СНиПе 20-10-99.

Законодательные акты фиксируют и закрепляют базовые требования, касающиеся строительства различных сооружений. Чтобы грамотно организовать процесс проведения строительных работ, вначале стоит уделить время составлению организационного плана. Также для этого вам потребуется получить план своей территории.

Далее получите разрешение на выполнение на вашем участке строительных работ, а затем посетите отдел по архитектуре, находящийся в вашей администрации. Учтите, что разрешение имеет ограниченный, хотя и довольно большой срок действия. Обычно оно выдается на 10 лет.

Если до истечения этого срока участок перешел к новому владельцу, то он вполне может воспользоваться разрешением,

которое будет еще в силе. Это на первый взгляд может показаться странным, но разрешение имеет привязку к определенной территории, а не является именованным.

Если участок земли в течение 3 лет не использовался его хозяином по целевому назначению, его могут изъять. Земельный участок все-таки может быть изъят у владельца в том случае, если в течение трех лет он не был использован для предназначенных целей. Но органы местной административной власти обладают полномочиями определить для строительства срок большей продолжительности.

Однако в этот временной интервал не включается период, необходимый для исследований. Кроме этого, могут исключить время, когда земельный участок использовать было невозможно из-за природных бедствий стихийного характера.

Если местные власти ставят вопрос об изъятии участка, они сначала должны вынести владельцу предупреждение о выявленных нарушениях.

Участок может быть выставлен на продажу путем проведения аукциона, но только после сообщения владельца о своем согласии административному органу.

СНИП 30-02-97 регулирует правила противопожарной безопасности для частного дома.

Он устанавливает следующие нормативы:

- минимальное расстояние между каменными домами устанавливается равным 6 метров;
- деревянные строения должны отстоять друг от друга минимум на 15 метров;
- если одно строение каменное, а другое – деревянное, их должны разделять не менее 10 метров.

Это относится к домам, расположенных на соседних участках. Если у соседа какой-то объект находится в опасной близости от

вашего дома, попробуйте попросить соседа устранить эту проблему. Легче всего договориться, если постройка не используется. Вы со своей стороны тоже проследите, что своими действиями сами не нарушите этих норм. При этом на территории участка расстояние между строениями не регламентируется.

Если к жилому дому прилегает гараж, руководствуйтесь следующими правилами:

- гараж должен отстоять от границы участка минимум на метр;
- от вашего дома до соседнего участка должно быть расстояние хотя бы 3 метра.

Если около дома есть хозяйственная постройка, действуют такие нормативы:

- от вашего жилого дома до территории соседнего участка устанавливается расстояние от 1 до 3 метров;
- расстояние от вашей хозяйственной постройки до границ соседнего участка должно быть не менее 4 метров.

Соблюдение этих требований поможет свести к минимуму возникновение ситуаций, связанных с возникновением пожаров и их распространением, а также облегчить борьбу с ними как на вашем участке, так и у соседей.

Требования к жилому дому ИЖС

Законодательно установлено ограничение высоты дома, которая не должна превышать 3 этажа. Прочие же его размеры определяются площадью участка и нормативами проведения застройки.

Но при этом законом установлены минимальные значения площади дома и его отдельных комнат:

- Обязательно должна иметься минимум одна гостиная или общая комната, наименьшая площадь которой может составлять 12 квадратных метров;

- Площадь кухни не может быть меньше 6 квадратных метров;
- Совмещенный санузел должен обладать площадью 3 квадратных метра, а в раздельном для ванной должно отводиться 1,8 квадратных метров, а для туалета – 0,96;
- Прихожая должна иметь минимальную площадь 1,8 квадратных метров.

Регулируется и высота жилого помещения. В частных домах ее минимальное значение равно 2,5 метра. Если есть второй этаж либо мансарда, ведущая к ним лестница должна иметь ширину хотя бы 0,9 метра. Если в доме имеется мансарда, где оборудованы гостиная, кухня или санузел, допускается на 15% уменьшить их площадь.

Нормы инженерно-технического обеспечения жилого дома

В частном доме в первую очередь необходимо позаботиться об электроснабжении и установке технического оборудования.

В нем обязательно должны быть:

- канализация;
- вентиляционная система;
- система отопления;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- водоснабжение.

Но в действительности дела обстоят так, что на самом деле эти требования в полном объеме выполняются редко.

В законе четко прописано, что при отсутствии энергоснабжения дом должен быть признан непригодным для постоянного проживания. Но даже на это несоответствие чиновники нередко закрывают глаза.

Устранить эти недостатки не представляет большой проблемы,

если вы проживаете на территории населенного пункта. Но если дом находится вне поселения или в малонаселенной сельской местности, могут возникнуть определенные трудности.

В последнем случае позаботьтесь о приобретении автономных систем, таких как компактные ветряные и солнечные электростанции, независимая система коллектора отходов, отопительные приборы. В наше время цены на эти приборы стали доступными. Для установки всего этого оборудования воспользуйтесь услугами квалифицированных специалистов.

Если же вы обладаете необходимыми навыками для выполнения его монтажа своими силами, соблюдайте приведенные ниже правила:

- Устанавливая автономную систему канализации необходимо проследить, чтобы основание центрального коллектора было выше уровня грунтовых вод минимум на 1 метр;
- Система отопления должна выдавать мощность 10 Вт на 1 квадратный метр площади жилья;
- При подключении электричества требуется обеспечить высоту пролета под открытыми линиями, равную 2,75 метра. Что касается автономных генераторов, их установка и эксплуатация проводится в соответствии и их эксплуатационными инструкциями;
- Для автономной системы водоснабжения необходимо пробурить скважину и обеспечить фильтрацию вод подземного залегания. Чтобы можно было пользоваться горячей водой, можно поставить личную котельную, или котельную для всех окружающих домов по договоренности с соседями. Допускается использование электрических или газовых бойлеров.

Самостоятельно подключать газоснабжение к своему дому категорически запрещено.

Ответственность за нарушение правил застройки

При несоблюдении установленного порядка застройки хозяина участка могут привлечь к административной ответственности. В случае, если ваши соседи обнаружат, что возведенные постройки ущемляют их права или их расположение противоречит действующим нормативам, они могут обратиться в местную администрацию с заявлением на вас. Если в результате конфликт исчерпан не будет, они вправе подать вас в суд.

В качестве доказательств, что нарушены правила застройки могут быть предъявлены план участка и располагающихся на них строений, копия техпаспорта участка нарушителя, полученная в БТИ, а также прочие не противоречащие закону виды доказательств.

Если суд докажет, что вы действительно нарушили требования к застройке участка, вас обяжут устранить это нарушение. Учтите, что с большой долей вероятности суд возложит на вас обязательство снести незаконную постройку. Помимо этого, в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях, на вас также может быть наложен штраф.

Чтобы избежать конфликтов с соседями, судебных исков, административной ответственности, сноса возведенных строений, предотвратить загрязнение природы и подземных вод, а также максимально обезопасить себя от пожаров, обязательно соблюдайте установленные законодательством нормы и правила застройки.