**Что нужно знать до начала строительства дома!**

Строительные нормы и правила необходимо знать и соблюдать любому владельцу земельного участка, планирующему строительство собственного загородного дома или дачи. СНИПы не призваны загнать человека в рамки, они действительно необходимы для безопасной и длительной эксплуатации как Вашего дома, так и домов Ваших соседей, гарантируя комфорт и максимально возможную противопожарную безопасность..

**С чего начать планирование участка** и строительство своей новой жизни? Прежде всего **нужно убедиться в правильности оформления документов** – они должны быть грамотно составлены и Свидетельство о праве собственности на земельный участок должно быть у Вас на руках. **Проверьте разрешенный вид использования земель** – это должны быть земли сельхоз назначений с разрешенным видом использования «под дачное строительство» (или дачное хозяйство) или земли поселений с РВИ ИЖС (индивидуально-жилищное строительство) или КЖС (комплексное жилищное строительство).

Когда Вы проверили наличие и правильность документов, начинаем планировку. (Все обязательные правила строительства перечислены в документах, объединённых под общим названием «Строительные нормы и правила» - или просто СНиП). В СНиП 30-02-97 даны основные принципы строительства садоводческих и дачных объединений и расположенных в них сооружений (они обязательны для всех владельцев земельных участков площадью от 6 соток).

Планирование отдельного участка обычно начинается с видимого обозначения его границ – забора, отделяющего Ваш собственный участок от соседних участков и земель общего пользования.

Заборы рекомендуется устанавливать в соответствии с правилами, прописанными в Уставе Вашего ДНП – это позволит Вам благополучно сосуществовать с людьми, разделяющими Ваши ценностные ориентиры.

***Что можно располагать на своём земельном участке?***Жилое строение (дом), а также хозяйственные постройки – теплицы, летняя кухня, баня (сауна), душ, навес или гараж для автомобилей. Хозяйственные постройки могут быть разных типов – порядок их возведения, размеры, состав и назначение определяются органами местного самоуправления. Можно также разместить на участке компостную площадку, яму или ящик, а при отсутствии канализации – и уборную. (Хотя сейчас с развитием локальных очистных систем и биотуалетов многие предпочитают выбирать именно их).

Чтобы разместить все эти строения правильно, надо выбрать ориентиры. Ими обычно бывают строения на участке соседей и сам забор. Если Ваши соседи тоже ещё не начали строиться, то согласовать удобные для Вас и для них варианты будущих построек будет несложно.

Итак, **основные требования**: от границы участка со стороны улицы до дома должно быть не менее 5м, от границ проезда и соседнего участка не менее 3 метров. От хозяйственных построек до улиц и проездов должно быть не менее 5 метров.

Теперь **согласуем наши строения со строениями соседей**. (Это тоже жестко регламентируется СНИПами с целью предотвращения пожаров).

Когда хозяйственные постройки примыкают к жилому строению или дому, расстояние до соседнего участка измеряется отдельно от каждого объекта, например: дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м) или дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

Как именно измерять расстояние между жилым строением или хозяйственными постройками и соседним участком?

Если элементы дома и постройки (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены, расстояние измеряется от их цоколя или, при отсутствии цоколя, от стены; если более чем на 50 см, то от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа и др.).

Не забывайте и о *противопожарном расстоянии* (см. в таблице ниже) относительно домов, находящихся на противоположных сторонах проезда. По согласованию с правлением ДНП навес или гараж для автомобиля может непосредственно примыкать к ограде со стороны улицы. При этом строительство гаража мало ограничивается правилами: он может быть отдельно стоящим, встроенным или пристроенным к дачному дому и хозяйственным постройкам.

Важно всегда помнить, что **планирование всех строений проходит в соответствии с нормами пожарной безопасности – именно это и лежит в основе строительных норм**. Например, расстояние между деревянными домами (Вашим и соседским) должно быть не менее 15 метров. Но если Вы строите каменный дом а у соседей деревянный, то будет достаточно и 10 метров между ними. Однако противопожарные расстояния между строениями в пределах одного участка не нормируются.

**СНиП 30-02-97** предоставляет следующую таблицу минимальных расстояний между жилыми строениями на соседних земельных участках с учётом их материала: **Минимальные противопожарные расстояния** между крайними строениями и группами строений на садовых участках

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Материал несущих и ограждающих конструкций строения | Расстояния,м | | |
| А | Б | В |
| А Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы | 6 | 8 | 10 |
| Б То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудно горючими материалами | 8 | 8 | 10 |
| В Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудно горючих и горючих материалов | 10 | 10 | 15 |

По санитарно-бытовым нормам постройки необходимо расположить на правильном расстоянии от находящихся на соседних участках: от жилого строения или дома до бани, душа или уборной – 8 м; от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м. От дома до уборной не менее 12 метров. Граница соседнего участка должна находиться в 3 м от жилого строения (или дома), в 4 м – от построек для содержания мелкого скота или птицы, в 1 м – от других построек, в 4 м – от стволов низкорослых деревьев (в 2 м – от среднерослых), в 1 м – от кустарника.

Создание подвала или погреба возможно под жилым строением или жилым домом и хозяйственными постройками, не предназначенными для птицы и мелкого скота. Минимальная высота жилых помещений – 2,2 м от пола до потолка, подвала – 2 м от пола до потолка, погреба – 1,6 м до выступающих конструкций типа прогонов и балок. Проектирование лестниц – ведут ли они в подвал или на другой этаж – зависит от конкретных условий, а также требований СП 55.13330. Этот свод правил распространяется и на объекты индивидуального жилищного строительства.

Количество строений, дорожек и площадок с твёрдым покрытием оговорено отдельно: на небольшом дачном участке в 0,06-0,12 Га оно должно занимать не более 30%.

**Важно также не забывать о требованиях к инженерному оборудованию.** Сток дождевой воды с крыши нельзя направлять на прилежащий участок, если хозяйственная постройка находится в 1 м от него.

**В жилом здании необходимо установить прибор для учёта электроэнергии**. При этом СНиП предусматривают, что обогрев дома осуществляется от автономных систем, таких как нагревательные приборы и источники теплоснабжения – котлы и печи. К котельным предъявляются отдельные требования, изложенные в “Инструкции по размещению тепловых агрегатов». К примеру, высота котельной должна быть равна как минимум 2,5 м, а объём – 15 м3. Кроме того, в котельной обязательно наличие вытяжки и окна, чтобы обитатели дома были в безопасности и могли вздохнуть свободно.

***Системы водоснабжения.*** Подача воды на конкретный участок может производиться как централизованно, так и автономно. При автономном водоснабжении – от шахтных и мелко трубчатых колодцев, каптажей родников (т.е. сооружений типа колодцев и траншей) – необходимо соблюдать требования, изложенные в СанПиН 2.1.4.1110. Свободный напор воды в сети водопровода на территории дачного объединения должен быть не менее 0,1 МПа.

**Канализация, водоотведение**. При отсутствии водоотведения на участках следует устанавливать устройства с местным компостированием – пудр-клозеты, биотуалеты. Использование выгребных устройств типа люфт-клозет и надворных уборных допускается при размещении не менее чем в 1 м от границ участка.

Люфт-клозетом называют уборную со сточной трубой, ведущей в подземный выгреб; а пудр-клозетом – туалет, в котором отходы обрабатываются порошкообразным составом до образования компоста. На индивидуальных участках возможна установка локальных очистных сооружений производительностью до 1-3 м3 с дальнейшим отводом в пониженное место.

Для хозяйственных сточных вод необходимо предусмотреть фильтровальную траншею с гравийно-песчаной засыпкой или другие очистные сооружения, расположенные как минимум в 1 м от прилежащего участка. По согласованию с органами санитарного надзора хозяйственные сточные воды можно сбрасывать в наружный кювет по специально организованной канаве.

**Газоснабжение** производится от газобаллонных установок сжиженного газа, от резервуарных установок со сжиженным газом или от газовых сетей.. Ёмкость газового баллона, расположенного на кухне, должна составлять максимум 12 л. Баллоны более 12 л следует располагать в пристройке из негорючего материала или в металлическом ящике у глухого участка наружной стены не ближе чем в 5 м от входа в здание.

**Строительные нормы не зависят от желаний и требований ДНП,** они одинаковы для всех обладателей участков  – и не просто так: безопасность человека превыше всего. А за безопасностью следует и комфорт. Соблюдение СНиП даёт владельцу земельного участка возможность мирно сосуществовать как с соседями, так и с самим собой, получая долгожданную тишину своего собственного заповедного уголка.

**10 самых важных правил**,

которые мы рекомендуем не забывать при планировании участка и строительстве дома на дачном участке

**илиВсе что Вы хотели узнать о СНИПах, но не знали где это нужно смотреть владельцам дачных участков.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Ссылка |
| 1. | Расстояние от застройки до лесных массивов не менее 15 м. | СНиП 30-02-97\* п.4.7\* |
| 2. | Жилые строения и хозяйственные постройки не должны выходить за линию градостроительного регулирования (застройки) – 5 метров от границы участка со стороны улицы, 3 метра от границы – со стороны проезда. | СНиП 30-02-97\* п.6.6\* |
| 3. | Противопожарные расстояния между строениями и сооружениями в пределах одного участка не нормируются | СНиП 30-02-97\* п.6.5\* |
| 4. | Ограждение участка со стороны проезда может быть глухое, согласно решения общего собрания | СНиП 30-02-97\* п.6.2\* |
| 5. | Противопожарные расстояния между жилыми строениями, расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее (расстояния считаются от выступающих более чем на 50 см элементов строений) – 6 м -15 м   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | Материал несущих и ограждающих конструкций строения | Расстояния, м | | | | А | Б | В | | А Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы | 6 | 8 | 10 | | Б То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудно горючими материалами | 8 | 8 | 10 | | В Древесина, каркасные ограждающие конструкции из негорючих, трудно горючих и горючих материалов | 10 | 10 | 15 | | СНиП 30-02-97\* п.6.5\* Тб 2\* |
| 6. | Минимальные расстояния между постройками на территории земельного участка по санитарно-бытовым условиям следующие: от жилого строения и погреба:- до постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12м- до бани - 8 м от шахтного колодца:- до водонепроницаемого выгреба или ЛОС - 8 м- до компостного устройства - 8 м Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках. | СНиП 30-02-97\* п.6.8\* |
| 7. | Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям:- от жилого дома - 3м- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4м- от других построек - 1м (с ориентацией ската кровли на свой участок)- от стволов высокорослых деревьев - 4м среднерослых - 2м от кустарника - 1м | СНиП 30-02-97\* п.6.7\* |
| 8. | Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласованию домовладельцев | ТСН ПЗП-99 МОп.5.19 |
| 9. | Снабжение хозяйственно-питьевой водой от шахтных и мелко трубчатых колодцев | СанПиН 2.1.4.027 п.8.1\* |
| 10. | Санитарно-защитная зона колодцев в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами | СанПиН 2.1.4.027 п.8.2\* |