

Соблюдаем СНИПЫ в СНТ

Основным в СНТ является документ «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения» СНиП 30-02-97, на который следует ориентироваться при застройке участка.

Противопожарное расстояние.

Между крайними строениями и группами строений оно должно быть не менее 6 м (между деревянными каркасными постройками – 15 м).

Водоотведение.

Сток дождевой воды с крыши соседских построек не должен производиться на ваш участок.

Расстояние от построек до проезжей части.

Садовый дом должен находиться на удалении от границы (красной линии) улицы минимум на 5 м, от проезда – минимум на 3 м, а хозяйственные постройки следует установить не ближе, чем в 5 метрах.

Расстояние от дома до хозпостройки

В соответствии все с тем же СНиП сарай, баня или другая хозпостройка может примыкать к дому, но помещение для мелкого скота и птицы должно иметь отдельный вход, расположенный на расстоянии 7 метров и более от входа в дом. Гараж может стоять отдельно, пристроен или встроен в хозпостройку или дом при условии соблюдения всех санитарных и противопожарных норм. Для возведения гаража разрешение не требуется (Градостроительный Кодекс ст. 51, ч. 3).

Расстояние от границ участка до построек и насаждений.

Минимальное расстояние от постройки до границы участка (от забора до садового домика) – 3 м; до сарая или другой постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м; до других построек и кустарников – 1 м; до высокорослых деревьев – 4 м, до среднерослых – 2 м.

Высота дома и высота сарая: нормы

При проектировании домов для постоянного проживания необходимо учитывать требования СНиП 2.08.01 и СНиП II-3. Высота жилых помещений должна быть не менее 2,2 м, хозяйственные постройки - СНиП рекомендуют построить высотой не менее 2 м, а в погребе – минимум 1,6 м до нижнего края выступающей конструкции (балки и т.п.).

При застройке территории также следует обращать внимание на то, не затеняется ли земельный участок или жилой дом. По нормативам, инсоляция жилых помещений (попадание прямых солнечных лучей) в период с 22 марта по 22 сентября должна быть минимум 2,5-3 часа в день. Поэтому все высокие заборы, деревья и постройки следует располагать в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения».

Заборы.

Садовые (дачные) участки должны быть огорожены таким образом, чтобы как можно меньше затенять соседние участки. Для этого подойдут сетчатые или решетчатые ограды высотой 1,5 м, а вот глухие заборы можно устанавливать лишь со стороны улицы и проезжей части (но никак не со стороны соседей) и лишь по решению общего собрания СНТ. Правда, если удастся договориться с соседом, закрепив это в письменной форме, и решением товарищества, то можно возвести «берлинскую» стену.

Минимальное расстояние от границы соседнего участка до построек не должно быть меньше 1 м - так решают этот вопрос (СНиП п. 6.7), а скат крыши хозяйственной постройки не должен быть направлен на соседний участок. В соответствии с Постановлением ГК РФ от 13.03.2001 г. № 17 (п. 7.4) отступ от хозяйственных построек и сооружений до границ соседних участков, расположенных с восточной, западной, северной и промежуточных сторон, рекомендовано соблюдать не менее, чем высота этих объектов (измеряется от земли до конька крыши).

Соседство колодца и компостной ямы, уборной.

Расстояние между ними должно быть не менее 8 м. Минимум 12 метров должны отделять от колодца баню, сауну, душ, а также постройку для мелкого скота и птицы. Такое же расстояние следует соблюдать между садовым домом, погребом и уборной, а душ, баню, сауну не следует размещать ближе, чем в 8 метрах. Вдали от погреба (расположение в 7 метрах) придется строить и курятник или свинарник, а так же компостную площадку. Привычный для многих дачников туалет в виде ничем не изолированной ямы и «скворечника» запрещен все тем же СНиП (п. 8.6 и п. 8.7). Если нет центральной канализации, то нужно удалять фекалии с помощью устройств местного компостирования или при использовании выгребных устройств.

К устройствам местного компостирования относятся пудр-клозеты (туалет, в котором фекалии присыпают торфом и содержат их в емкости с хорошей изоляцией, в ящике, обмазанном смолой или аналогичным материалом, с закрывающейся крышкой и т.д., до образования компоста) и биотуалеты (устройство, где с помощью электроподогрева или химических добавок фекальные отходы превращаются в органическое удобрение).

Выгребные ямы также должны иметь хорошую изоляцию, чтобы их содержимое не засоряло грунтовые воды и землю. Еще на стадии разработки проект следует дать на согласование местным органам по регулированию, использованию и охране подземных вод, а также согласовать с СЭС размещение на своем участке такого туалета. Люфт-клозеты (внутридомовая теплая уборная с подземным выгребом) нельзя устраивать в IV климатическом районе и III Б подрайоне.

Просто так вылить мыльную воду после стирки тоже нельзя. Все стоки после душа, бани, сауны или хозяйственных работ следует выливать в специально отведенные для этого места – фильтровальные траншеи со слоем гравия и песка или в других очистных сооружениях (СНиП п. 8.8). Для этих целей можно использовать наружный кювет.

ВНИМАНИЕ! Указанные расстояния следует соблюдать как на территории одного участка, так и между строениями на соседских территориях. Ваш сосед не должен организовывать компостную яму или устанавливать туалет в трех метрах от вашего колодца. За такое нарушение его можно привлечь к административной ответственности, что чревато для него штрафом и последующей ликвидацией этого самого «яблока раздора». Правда, для того, чтобы наказать нарушителя следует свой колодец зарегистрировать в СЭС раньше, чем сосед оформит там же документы на свою компостную яму или уборную. В противном случае, доказать, что именно он нарушил нормативные документы, будет тяжело.

Зарегистрировать свой собственный водный источник (колонку или колодец) в СЭС следует еще и по той причине, что там же можно сделать анализ воды и получить заключение о том, соответствует ли она «питьевым» нормам. Далекое не всегда вода из колодца оказывается такой чистой и полезной, как думается. Произведенный же анализ позволит либо правильно подобрать фильтры для очистки, либо отказаться от ее использования при приготовлении пищи.

Еще одним немаловажным фактором является то, что члену садового товарищества еще до бурения скважины следует согласовать свои действия с правлением СНТ, ведь именно

там хранится документация об особенностях грунта. Если же после бурения скважины (для индивидуального пользования глубина составляет 10-20 метров) окажется, что этого делать было нельзя, то вам грозит штраф.

Все источники теплоснабжения (котлы, печи, камины) в садовом доме следует устанавливать в соответствии с требованиями СНиП 2.04.05. Проектирование газовых систем, а также установку газовых плит и счетчиков осуществляется с требованиями "Правил безопасности в газовом хозяйстве" и СНиП 2.04.08.

При нарушении строительных, санитарных и противопожарных норм грозит административная ответственность. То есть, если не соблюдено расстояние между туалетом и колодцем или расстояние строений от границ участка, или между постройками, то придется заплатить штраф в соответствии с КоАП (Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ) или Градостроительным Кодексом (ст. 222)