

Краткое содержание:

Где нельзя строить?

Чего нельзя делать?

Как быть с водой?

Эпилог



Этот год богат на нововведения для дачников. Внесены некоторые изменения, которые, возможно, разъяснят картину желающему построить дачу на своем участке или произвести ее реконструкцию. Установлены четкие правила, определяющие, что и где можно строить, а чего строить не стоит. Для начала определимся, на каком участке можно строить.

С этого года, как я писала ранее в публикации «Дачная реформа – 2019», все загородные участки разделяют на огороднические и садоводческие.

На огородном участке никаких капитальных строений строить нельзя. На садовом участке возможно строительство в том случае, если его территория находится в пределах населенного пункта и регламент позволяет осуществлять установку садовых или постройку полноценных жилых домов.

Где нельзя строить?

Даже если вы обладатель садового участка, нельзя строить дом у проезжей части. Согласно действующим СНиП, предполагаемое строение не может быть расположено ближе, чем 3 метра, к красной линии участка, которая граничит, в свою очередь, с проездом.

По этой линии могут быть возведены только некапитальные строения, которые не имеют фундамента. К таким можно отнести навесы от солнца или арки для растений. Чего нельзя делать?

Правилами установлено, что площадь твердых покрытий участка, будь то дорожки, выложенные плиткой, или заасфальтированное место под автомобиль, не может

превышать 30 % от общей площади участка. В эти 30 % входит и площадь жилого дома.

Кроме того, запрещено строить большие дома. Правила СНиП 30-02-97 говорят о том, что дом может иметь не более трех наземных уровней и высота всего строения не должна превышать 20 метров. Напомню, что дом признается жилым, если высота потолков в нем не менее 220 см. Менее 200 см – это хозяйственные постройки. Запрещено строить на садовом участке два и более жилых дома. Предусмотрено только наличие дома и иных хозяйственных построек.

Еще одним важным ограничением является возведение заборов выше 1,5 метров. Каменные заборы и заборы из профнастила запрещены, возможно строительство заборов из решеток или сетки.

Вышеупомянутый СНиП допускает строительство сплошных заборов только по решению общего собрания собственников кооператива, причем такой забор можно устанавливать только со стороны проезжей части.

Даже если ваши соседи дали согласие на возведение сплошного забора между вашими участками, такое нарушение приведет к привлечению к административной ответственности.

Как быть с водой?

Еще одним неприятным моментом является запрет использования на участке артезианской скважины.

Допустимо выкопать скважину или колодец только в том случае, если он не будет затрагивать водоносных слоев земли, которую использует центральная система водоснабжения, а также если добыча воды не превышает 100 кубометров в сутки. Глубина колодца не должна превышать 30 метров. Хозяйство может установить общую скважину, для этого необходимо получить лицензию на бурение.

Воду можно использовать только в хозяйственных целях, в коммерческих – запрещено.

Также запрещено коммерческое использование садовых и огородных земель, т. е. торговые палатки, автомойки, заправки, гостиницы и прочие – все запрещено.

При возведении построек необходимо ознакомиться со Сводом правил (СП 53.13330.2011). В случае, если строения будут построены в нарушение указанных правил, а это чаще всего касается бань, так как их неверная планировка сопряжена с опасностью возникновения пожара, суд обяжет владельца снести постройку, возведенную с нарушениями.

Эпилог

Несмотря на то что владелец участка и является его фактическим хозяином, при этом ряд установленных ограничений все-таки обязывает держать фантазии в рамках правил. Изучите правила и контролируйте свои творческие порывы.