

С 30 мая 2021 года вступили в силу строительные нормы Республики Беларусь 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов» (далее СН 3.01.03-2020)

Настоящие строительные нормы предназначены для применения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими архитектурную, градостроительную и строительную деятельность на территории Республики Беларусь, независимо от форм собственности и подчиненности, при разработке градостроительной и проектной документации, а также принятии решений о размещении объектов.

Глава 6.3. СН 3.01.03-2020 регламентирует нормы застройки усадебной жилой территории и будет полезна для граждан, проживающих на территории частной жилой застройки.

6.3 Усадебная жилая застройка. Градостроительные требования

6.3.1 Планировку и застройку районов усадебной жилой застройки необходимо осуществлять на основе разрешительной документации в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

Размеры приусадебных участков следует принимать в соответствии с кодексом Республики Беларусь о земле.

При этом необходимо учитывать эффективность использования территории, особенности населенных пунктов, типологию жилых домов, характер застройки, условия ее размещения в структуре города.

В целях экономии городских (поселковых) земель с учетом их градостроительной ценности при соответствующем обосновании в условиях реконструкции территорий следует принимать уменьшенный размер приусадебного участка, не превышающий значение, приведенное в таблице 6.2.

Таблица 6.2

Зона населенного пункта	Площадь приусадебного участка для городов различных типов, м ²		
	крупнейших и крупных	больших	средних и малых
Центральная	–	200	600
Срединная	400	400	1000
Периферийная	600	1000	1500
<i>Примечания</i>			
1 В пригородной зоне размеры приусадебного участка не должны превышать: для крупнейших и крупных городов – 1500 м ² , больших и средних городов – 2000 м ² , малых городских и сельских населенных пунктов – 2500 м ² .			
2 При планировке районов усадебной жилой застройки отклонения площади отдельных участков от значений площади, установленных настоящими строительными нормами, не должны превышать 5 %.			

6.3.2 В населенных пунктах в зависимости от конкретных градостроительных условий следует применять следующие типы усадебной жилой застройки:

– усадебную застройку повышенной плотности, используемую в условиях реконструкции территорий крупнейших, крупных и больших городов (площадь участка от 300 до 400 м²);

– усадебную застройку городского типа, не предусматривающую ведение личного подсобного хозяйства, как правило, коттеджную или блокированную (площадь участка не более 600 м²);

– усадебную застройку, применяемую в периферийной зоне крупных и больших городов и в срединной зоне средних и малых городских населенных пунктов (площадь участка не более 1000 м²);

– усадебную застройку, предусматривающую ведение личного подсобного хозяйства и оказание услуг в сфере агроэкотуризма в периферийной зоне средних и малых городских населенных пунктов, пригородной зоне городов и в сельских поселениях (площадь участка 1500 м² и более).

Плотность образований усадебной жилой застройки регулируется показателем количества домов на 1 га территории усадебных жилых в соответствии с таблицей 6.3.

Таблица 6.3

Тип усадебной жилой застройки	Количество домов на 1 га*
Высокоплотная (с земельным участком от 0,02 до 0,04 га, включая площадь застройки)	От 10 до 13
Среднеплотная (с земельным участком св. 0,04 до 0,1 га, включая площадь застройки)	От 7 до 10
Низкоплотная (с земельным участком св. 0,1 до 15 га, включая площадь застройки)	От 5 до 7
Низкоплотная (с земельным участком св. 0,15 до 0,2 га, включая площадь застройки)	От 4 до 5
Низкоплотная (с земельным участком св. 0,2 до 0,25 га, включая площадь застройки)	От 3 до 4
* Для блокированной застройки – количество квартир на 1 га.	

6.3.3 Типология жилых домов для усадебной жилой застройки должна учитывать конкретные условия строительства, отличаться градостроительной маневренностью, структурно-планировочным и композиционным разнообразием. В применяемых проектах следует учитывать необходимость рационального использования территории городских и сельских поселений, инженерных и транспортных коммуникаций.

6.3.4 Габариты и конфигурацию приусадебного участка для многоквартирных жилых домов необходимо устанавливать с учетом

обеспечения максимальной линейной плотности застройки и размещения необходимых хозяйственных построек. Фронтальный размер (ширину) участка следует определять в зависимости от протяженности главного фасада дома в плане и нормируемых бытовых, санитарных и противопожарных разрывов между соседними зданиями, а глубину участка – лимитировать санитарными разрывами от жилого дома до хозяйственных построек, в зависимости от их назначения и объема планируемой хозяйственной деятельности.

Размеры возводимого (реконструируемого) дома, а также капитальных хозяйственных построек (сооружений) не должны превышать установленных в проектной документации на 0,15 м по длине и ширине и на 0,1 м по высоте.

6.3.5 При размещении хозяйственных построек на участке следует учитывать возможность их блокировки в различных сочетаниях между собой. Расстояние от хозяйственной постройки (гаража, бани, теплицы), сблокированной с жилым домом, до границы соседнего (смежного) участка устанавливается в соответствии с актами законодательства.

6.3.6 На приусадебном участке разрешается размещать строения для объектов обслуживания населения, если такое размещение не противоречит утвержденной градостроительной документации, а также специфическим санитарно-эпидемиологическим требованиям к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду утверждённых постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11 декабря 2019 г. № 847.

6.3.7 Не допускается размещать на территории существующей усадебной жилой застройки блокированные жилые дома с количеством квартир более двух на одном земельном участке.

6.3.8 На земельном участке субъектов агротуризма по взаимному согласию домовладельцев (совладельцев) соседних смежных участков, оформленных в установленном законодательством порядке, может быть размещен один гостевой домик для оказания услуг по предоставлению помещений для временного проживания физических лиц.

Площадь застройки гостевого домика определяется в зависимости от площади земельного участка.

Расстояние между гостевыми домиками и другими постройками, расположенными на территории земельного участка, следует принимать в соответствии с требованиями по обеспечению пожарной безопасности и требований по инсоляции.

6.3.9 В малых городах, поселках городского типа и сельских населенных пунктах в целях рациональной организации, экономии территории и формирования комфортной среды жизнедеятельности человека разрешается предусматривать функциональное зонирование участка с выделением жилой и хозяйственной зон. В жилую зону входят: жилой дом, гостевой домик, палисадник, двор перед домом и часть сада; в хозяйственную – часть двора

с хозяйственными постройками, строения для хранения инвентаря, гараж, баня, стационарные теплицы, огород и сад.

Строительство капитальных хозяйственных построек на красной линии и линии застройки улицы (проезда) не допускается.

На приусадебном участке в соответствии с заданием на проектирование разрешается предусматривать:

– строительство гостевого домика;

– устройство ландшафтно-обустроенного пруда-копани, не дреннующего в грунт бассейна;

– размещение ульев (с пчелиными семьями) не ближе 20 м до границы участка со стороны улицы и не ближе 10 м до границы смежного участка. Указанные расстояния могут быть уменьшены: до границы участка со стороны улицы – не ближе 15 м и до границы смежного участка – не ближе 4 м, если:

на пути лета пчел (от летка до границы участка) существует препятствие высотой не менее 2 м (стена здания или сооружения, глухой забор, сетка с размерами ячеек не более 15 x 15 мм, плотный кустарник);

ульи (с пчелиными семьями) размещены на высоте не менее 2 м от уровня земли усадебного участка.

Ульи (с пчелиными семьями) на усадебных участках, примыкающих к территориям детских дошкольных и школьных учреждений, учреждений культуры, медицинских учреждений, других объектов различного назначения, предполагающих скопление людей, должны быть расположены на расстоянии не менее 200 м от указанных территорий.

Содержание ульев (с пчелиными семьями) осуществляется в соответствии с ветеринарно-санитарными правилами содержания пчел, утвержденных постановлением Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Беларусь от 16 августа 2012 г. № 55

6.3.10 Площадь и планировка хозяйственного двора, объем личного подсобного хозяйства, состав хозяйственных построек зависят от площади приусадебного участка и характера его использования в населенных пунктах различных типов. Состав и площади застройки объектов приусадебного участка (в зависимости от его площади) принимают в соответствии с таблицей 6.4.

Таблица 6.4

В квадратных метрах

Площадь приусадебного участка	Состав и площади застройки объектов приусадебного участка			
	Хозяйственные постройки	Сад	Огород	Хозяйственный двор, проезды, дорожки

До 600	До 100	От 150 до 300	От 30 до 150	От 70 до 100
От 600 до 1500	От 100 до 200	От 250 до 400	От 150 до 400	От 100 до 250
<i>Примечание</i> – Для приусадебных участков площадью более 1500 м ² состав и площади объектов устанавливаются проектом застройки.				

6.3.11 На приусадебных участках размещают хозяйственные строения: сарай для содержания скота и птицы, сарай для хранения хозяйственного инвентаря и топлива, хозяйственный навес, летнюю кухню, гараж, баню, теплицу, погреб, летний душ, уборную, место складирования навоза и др.

Содержание домашних животных (скота, птицы) при ведении личного подсобного хозяйства осуществляется в соответствии с ветеринарно-санитарными правилами содержания продуктивных животных в личных подсобных хозяйствах граждан, утверждённых постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 августа 2013 г. № 758

6.3.12 Высота хозяйственной постройки, расположенной на минимальном нормативном расстоянии от установленной границы, разделяющей смежные приусадебные участки, от уровня земли до свеса двускатной или односкатной стропильной конструкции, а также до верха парапета или нестропильной конструкции (плоской кровли) со стороны смежного участка – не более 3 м, при этом высота хозяйственной постройки от уровня земли до конька должна быть не более 5 м. При увеличении минимального нормативного расстояния от установленной границы до постройки на каждый последующий метр увеличивается высота постройки на 0,5 м. Максимальная высота постройки от уровня земли при ее пропорциональном смещении от установленной границы не должна превышать 7 м в коньке и соответственно 5 м до верха парапета или нестропильной конструкции (плоской кровли).

6.3.13 Расстояние от окон жилых помещений жилого дома до стен дома и хозяйственных построек, за исключением построек для содержания животных, а также площадок (навеса) для размещения личного транспорта, расположенных на соседних (смежных) земельных участках, должно составлять не менее 6 м.

Расстояние от границ соседнего (смежного) участка следует принимать, м, не менее:

- до отдельно стоящего жилого дома, гостевого домика – 3;
- до ландшафтно-обустроенного пруда-копани, не дренирующего в грунт бассейна – 3;
- до вольеров с домашними животными – 4;
- до хозяйственных построек, пергол и беседок (высотой не более 3 м) – 1;
- до площадок временного складирования строительных материалов (высотой складирования не более 3 м) – 1.

От границ соседнего (смежного) земельного участка следует размещать растения на расстоянии, м, не менее:

- высокорослые (высотой более 3 м) – 3;
- среднерослые (высотой до 3 м) – 2;
- низкорослые (высотой до 2 м) – 1.

В зоне 1 м до границы участка разрешается размещение газона и цветочных растений высотой не более 1 м.

В районах сложившейся усадебной застройки предусматривается возведение нового жилого дома и хозяйственных построек, а также реконструкция существующего жилого дома и хозяйственных построек на расстоянии менее 3 м от границы земельного участка при наличии нотариально заверенного письменного согласия смежного(-ых) землепользователя(-ей) и при условии соблюдения противопожарных, санитарных, экологических и иных действующих нормативов.

При расположении жилого дома и (или) хозяйственных построек на расстоянии менее нормативного (для районов сложившейся застройки) необходимо обеспечить устройство организованного водоотведения с кровли, предотвращающего сток дождевой воды с крыш на территорию соседнего (смежного) участка.

6.3.14 По взаимному письменному согласию домовладельцев (совладельцев) соседних (смежных) земельных участков осуществляется:

- посадка деревьев и кустарников на расстоянии менее указанного в 6.3.13 от установленной (геодезически) границы участка;
- устройство живой изгороди по установленной границе, разделяющей участки из декоративных зеленых насаждений и ягодных кустарников, с учетом планировочных ограничений, связанных с прохождением инженерных коммуникаций в соответствии с ТКП 45-3.02-69.

Примечание – Блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках, оформленная в установленном законодательством порядке с учетом соблюдения требований по обеспечению пожарной безопасности, осуществляется по взаимному согласию застройщиков (домовладельцев, совладельцев).

6.3.15 При возведении жилого дома, гостевого домика следует устанавливать расстояние не менее 3 м от красной линии транспортных коммуникаций, если иное не предусмотрено градостроительной документацией.

При реконструкции сложившейся усадебной застройки указанное расстояние предусматривается уменьшать при условии соблюдения утвержденной градостроительной документации, требований СН 2.04.03.

6.3.16 При блокировке хозяйственных построек (в том числе сараев для скота и птицы), расположенных вне приусадебного участка для нескольких хозяев в сельских населенных пунктах и малых городах, расстояния от окон жилых помещений дома (комнат, кухонь и веранд) следует

принимать в зависимости от количества ячеек в блоке хозяйственных построек в соответствии с таблицей 6.5.

Таблица 6.5

Количество ячеек в блоке хозяйственных построек	Расстояние, м, не менее
От 1 до 2	15
От 3 до 8	25
От 9 до 30	50
От 31 до 120	100

Примечание – Размещаемые в пределах жилой территории блоки сараев должны содержать не более 30 ячеек каждый.

Площадь застройки сблокированных сараев для скота и птицы не должна превышать 800 м².

6.3.17 Работы, связанные с изменением естественного рельефа местности (подсыпка грунта, срез грунта), относятся к вертикальной планировке территории и являются основным элементом благоустройства застраиваемого земельного участка, которое выполняется на основании проектной документации, если подсыпка или срез грунта будет составлять более 0,45 м.

Для обеспечения устойчивости вертикальных или крутых откосов, образуемых при изменении естественного рельефа местности (подсыпка или срез грунта), в целях предотвращения обрушения массива грунта необходимо возведение подпорных стен.

Устройство по границе земельного участка подпорных стен высотой более 0,8 м следует производить в соответствии с проектной документацией на такое сооружение.

Если проектной документацией на территорию усадебной застройки не предусмотрено выполнение вертикальной планировки земельного участка, выделенного для строительства и обслуживания жилого дома, подпорную стену по границе такого участка необходимо устанавливать высотой не более 0,8 м.

По подпорной стене высотой более 0,45 м требуется устройство ограждения. Суммарная высота подпорной стены высотой до 0,8 м и ограждения должна быть не более 2 м, степень светопрозрачности ограждения устанавливается от 0 % до 100 %.

Высота ограждения по подпорной стене высотой более 0,8 м должна быть 1,2 м, степень светопрозрачности – от 50 % до 100 %.

Примечание – Высоту подпорной стены измеряют от ее нижней отметки.

6.3.18 Ограждения приусадебного участка устанавливаются по геодезической границе с соседними (смежными) земельными участками.

Ограждения приусадебного участка должны соответствовать следующим требованиям: высота – не более 2 м, степень светопрозрачности – от 0 % до 100 % по всему периметру земельного участка.

Примечание – Высоту ограждения определяют как сумму высот всех его конструктивных элементов и измеряют со стороны земельного участка, на котором возводится ограждение, от уровня земли до верхней поверхности полотна ограждения. Размеры возводимого ограждения не должны превышать установленные нормы более чем на 0,05 м.

6.3.19 В районах сложившейся усадебной застройки, в случае если установленная (геодезически) граница участка проходит в непосредственной близости (менее 3 м) от существующего жилого дома, к ограждению приусадебного участка на ширину такого дома применяют следующие требования: высота – не более 2 м, степень светопрозрачности – от 50 % до 100 %.

В случае если установленная (геодезически) граница участка проходит по стене жилого дома или хозяйственной постройки смежного землепользователя, установка ограждения на ширину такого дома либо хозяйственной постройки не допускается.

6.3.20 При проектировании ограждений между приквартирными участками жилого дома, состоящего из двух и более квартир, необходимо обеспечивать зону не менее 1 м для обслуживания фасадов и крыши части дома смежной квартиры (квартир). Ограждение между приквартирными участками должно быть высотой не более 1,2 м от уровня земли напротив фасада с окнами смежной квартиры (квартир) и не более 1,7 м – при их отсутствии, со степенью светопрозрачности от 50 % до 100 % по всей высоте.

6.3.21 Возведение, реконструкция, реставрация, капитальный ремонт, благоустройство многоквартирных и блокированных жилых домов, а также хозяйственных построек на приусадебном участке в случаях, предусмотренных законодательством, осуществляется в соответствии с проектной документацией.

6.3.22 Земельный участок, на котором расположен гостевой домик, должен иметь подъездные пути, благоустроенную прилегающую территорию с учетом передвижения физически ослабленных лиц, а также площадку для кратковременной парковки автомобилей.

Требования, предъявляемые к помещениям гостевого домика, следует принимать в соответствии с ТКП 45-3.02-191 и СТБ 1353.

Состав дополнительных помещений и оборудования гостевого домика определяет субъект агротуризма. В составе гостевого домика предусматривают помещения досугового, физкультурно-оздоровительного назначения и кухню для самостоятельного приготовления пищи.

На приусадебном участке предусматривают физкультурно-оздоровительные сооружения.

Примечание – Размещение гостевого домика и его параметры устанавливаются при разработке проектной документации.

6.3.23 В районах усадебной жилой застройки контейнерные площадки для сбора коммунальных отходов размещают в соответствии с ТКП 17.11-08.