

Сергей Барсуков
Частный дом

Индивидуальному застройщику



Сергей Барсуков

Частный дом

«Издательские решения»

Барсуков С. К.

Частный дом / С. К. Барсуков — «Издательские решения»,

Вы решили строить загородный дом, с чего начинать? Ведь проект и строительство коттеджа предусматривает решение множества вопросов... В книге рассматриваются вопросы, связанные с проектированием и строительством коттеджа. На примере быстровозводимых домов (БВЖД) наглядно иллюстрированы этапы проектных и конструктивных решений. Приведен перечень разрешительной документации.

Содержание

Проектирование коттеджа	6
Предпроектные и проектные работы	7
Планировка участка. Нормы планировки и застройки участков для загородного строительства	7
Конец ознакомительного фрагмента.	10

Частный дом
Индивидуальному застройщику
Сергей Кимович Барсуков

© Сергей Кимович Барсуков, 2016

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Проектирование коттеджа



Жилой дом (коттедж) общей площадью 350 м² (арх. С. Барсуков)

Президент Российской Федерации Дмитрий Медведев 15.03.2010 года подписал Федеральный закон, направленный на стимулирование строительства малоэтажного жилья. Законом предусматривается новый вид региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства, определяются условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ на реализацию этих программ. Российские регионы смогут получать средства Фонда для финансирования региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства.

Предпроектные и проектные работы

Предпроектные работы – важная составляющая процесса создания архитектурного проекта. Эти работы требуются для того, чтобы до начала определить принципиальные градостроительные и объемно-пространственные решения.

Проектировщики перед проектированием помогут разработать несколько предварительных архитектурных предложений, разработать оптимальные решения по размещению объекта строительства на том или ином земельном участке, составить задание на проектирование. Кроме того существуют и другие виды работ, которые являются необходимыми для осуществления грамотного процесса проектирования.

Современные компьютерные программы, такие как AutoCAD-2015/SPDS/GeoniCS-10, ArchiCAD-16, Tekla Structures 20.0., 3D Max, позволяют архитекторам и дизайнерам в ходе предварительной подготовки предложить внутреннюю планировку, решения фасадов. Особенно важно представить, как будет сочетаться здание с ландшафтом. Для этого делается врисовка будущей постройки в план участка.

Предварительная подготовка позволит разработать такие конструктивные решения, которые потребуются в процессе подготовки рабочей документации. Этот документ будет необходим для согласования в соответствующих государственных органах, что позволит получить разрешение как на возведение нового здания, так и на перепланировку уже существующего.

Важность предпроектной подготовки переоценить очень сложно, поэтому стоит подойти к этому важному процессу со всей ответственностью, что позволит быть готовым к возможным трудностям в процессе реализации проекта индивидуального дома.

Планировка участка. Нормы планировки и застройки участков для загородного строительства

В этой главе изложены нормы обязательные для исполнения при планировании территории участка для загородного строительства. Также приведены некоторые рекомендации по рациональному планированию этих участков.

Давайте определимся с общими понятиями земельных участков для загородного строительства и зданиями, которые могут возводиться на этих участках.

Понятие земельного участка для загородного строительства

Это участок земли, предоставленный гражданину или приобретенный им в установленном порядке для:

- выращивания плодовых, ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур;
- для отдыха;
- строительства жилого дома.

На эти земельные участки распространяется право возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений.

Жилые строения, в зависимости от того, на каком из земельных участках они располагаются могут иметь статус:

- индивидуального жилого дома (категория земель жилой и общественной застройки);
- садового дома (категория земель сельскохозяйственного назначения)
- дачного дома (категория земель рекреационного назначения).

Понятия жилого строения в сельской местности включают:

- индивидуальный жилой дом – многоквартирный дом, который имеет придомовой участок;

- дачный дом – это жилой дом для использования в течение года с целью загородного отдыха;

- садовый дом – постройка для летнего (сезонного) использования, которая в вопросах нормирования площади застройки, внешних конструкций и инженерного оборудования не отвечает нормативам, установленным для жилых домов.

Земельное законодательство содержит разный подход к определению и классификации жилых домов при загородном строительстве.

Строительные нормы относят перечисленные разновидности жилья к понятию – «сельский усадебный дом».

Давайте определимся что такое сельский усадебный дом?

Это жилой дом для одной семьи общей площадью до 250 м. кв., расположенный на земельном участке в сельской местности вместе с сооружениями хозяйственного назначения, садом и огородом. В площадь усадебного участка включается площадь застройки жилых домов, хозяйственных построек.

Существует более расширенное понятие в загородном строительстве – усадьба.

Понятие усадьба включает земельный участок с комплексом жилых, хозяйственно-бытовых, наземных, подземных коммуникаций и многолетних насаждений

Нормативные требования к планировке выше обозначенных земельных участков с возведением перечисленных жилых строений идентичны и в дальнейшем будем их называть – участки для загородного строительства.

Важным моментом в планировке участка для загородного строительства является строгое соблюдение требований Государственных нормативных документов обязательных при проектировании и строительстве. Эти документы строго регламентируют санитарные и противопожарные нормы строительства.

Зонирование участка при загородном строительстве.

Строительство дачи целесообразно при минимальной площади участка 0,06 га (6 соток). Этот минимум позволит возвести на участке небольшой дачный дом, хозяйственные и другие необходимые постройки, выращивать плоды, ягоды и овощи в объеме годового потребления одной семьей.

В общем виде участок может быть поделен на зоны, предназначенные для размещения на них объектов инфраструктуры застройки.

При этом желательно максимально компактно разместить в каждой зоне по возможности все объекты, тяготеющие к ней по своему назначению.

Условно эти зоны можно разделить:

- жилая зона, на которой располагается жилой дом, гостевой флигель и др. строения для проживания людей;

- зона приусадебных и хозяйственных служб, с размещением на ней хозяйственного блока, погреба, гаража, летней кухни-столовой, колодца питьевой воды или скважины, туалета, компостной ямы, вольеров для содержания домашних животных и птицы, мастерской, душа, бани и других помещений необходимых для ведения хозяйства;

- зона отдыха, включающая детскую площадку, беседку для отдыха, бассейн, цветочницы, клумбы, декоративные стенки, навесы и пр.;

- садово-огородная зона, с расположением садовых деревьев, ягодных кустарников, огорода, теплицы, парника и пр.

Определение земельного участка для индивидуального строительства

Участок земли, предоставленный гражданину или приобретенный им в установленном порядке для:

строительства жилого дома с помещениями для индивидуальной трудовой деятельности.

На эти земельные участки распространяется право возведения жилого строения и хозяйственных строений и сооружений.

Жилые строения, в зависимости от того, на каком из земельных участках они располагаются, могут иметь статус:

индивидуального жилого дома (категория земель жилой и общественной застройки);

Понятия жилого строения включают:

индивидуальный жилой дом – многоквартирный дом, который имеет придомовой участок;

Строительные нормы относят перечисленные разновидности жилья к понятию – «усадебный дом».

Понятие усадьба, повторим еще раз, включает земельный участок с комплексом жилых, хозяйственно-бытовых, наземных, подземных коммуникаций и многолетних насаждений

Важным моментом в планировке участка для индивидуального строительства является строгое соблюдение требований Государственных нормативных документов обязательных при проектировании и строительстве. Эти документы строго регламентируют санитарные и противопожарные нормы строительства.

Нормативы и правила обустройства участка (по материалам нормативных документов)

Нормы планирования участков предусматривают соблюдения следующих требований к возводимым объектам: размеров (в плане и по высоте) этих объектов;

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.