**Діючі норми: садибна, садова та дачна забудова**

***01 жовтня 2019 року набрав чинності ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій, який розроблено, фактично, на заміну ДБН 360-92 (який діяв з 01.01.1993 року) та ще низки ДБН***

Важливо зазначити, що ДБН 360-92 формально не втратив чинності досі, як і ДБН Б.2.4-1-94, ДБН Б.2.4-3-95, ДБН Б.2.4-4-97 і ДБН Б.1-2-95 — які на сьогодні діють в частині, що не суперечить нормам ДБН Планування та забудова територій.

Нижче вказані норми з 01.10.2019 року, зокрема, застосовуються і до оформлення будівельного паспорту забудови земельної ділянки. Також їх необхідно буде враховувати вибираючи земельну ділянку для будівництва.

**Поверховість (висотність)**

Поверховість будинків в межах територій садибної забудови не може перевищувати 3-х поверхів без урахування мансарди (а у сільських населених пунктах – 1-3 поверхи).

Розміщення багатоквартирних (секційних) будинків в кварталах садибної забудови не допускається! Тут варто зауважити, що на сьогодні багатоквартирний — це житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири; а з 01.12.2019 року це буде житловий будинок, до складу якого входить більше ніж одна квартира.

Обмеження висотності в залежності від населеного пункту: максимально допустима висота (поверховість) житлової забудови визначається від чисельності населення та класифікації населеного пункту, з врахуванням встановлених обмежень щодо охорони культурної спадщини, а саме:

* сільські населені пункти чисельністю до 1 тис. осіб – виключно садибна забудова;
* сільські населені пункти чисельністю понад 1 тис. осіб – садибна забудова та багатоквартирні житлові будинки висотою до 12 м (до 4-х поверхів включно);
* селища (селища міського типу) – садибна забудова та багатоквартирні житлові будинки висотою до 15 м (до 5 поверхів включно);
* міста чисельністю до 50 тис. осіб включно – садибна забудова та багатоквартирні житлові будинки висотою до 27 м (до 9 поверхів включно);
* міста чисельністю понад 50 до 100 тис. осіб включно – садибна забудова та багатоквартирні житлові будинки висотою до 48 м (до 16 поверхів включно);
* міста чисельністю понад 100 тис. осіб – висотність багатоквартирної житлової забудови встановлюється містобудівною документацією.

У разі розміщення на земельній ділянці житлових будинків або секцій різної поверховості при розрахунках слід визначати середню поверховість.

**Мінімальна площа ділянок**

Граничний розмір площі земельних ділянок, які надаються громадянам для нового житлового будівництва, має становити не менше 150 кв.м для блокованої забудови і не менше 500 кв.м для індивідуальної житлової забудови.

При розміщенні земельної ділянки для будівництва індивідуального житлового будинку в межах сформованої забудови площа її може бути зменшена, але не більше ніж на 20% за умов забезпечення санітарних та протипожежних вимог.

З нового ДБН прибрано норму, яка містилася в ДБН 360-92, та яка передбачала, що садибна забудова площею ділянок менше 600 кв. м повинна забезпечуватися централізованим водопроводом, а малоповерхова забудова площею приквартирних ділянок менше 300 кв. м — водопроводом і каналізацією. Наразі в ДБН Планування та забудова територій введено іншу норму: за відсутності мереж міської (селищної) каналізації необхідно передбачити каналізування садиб з використанням локальних очисних споруд згідно з вимогами ДБН В.2.5-64, ДБН В.2.5-75.

**Відстані до меж, сусідніх будівель тощо**

  Детально тема відстаней та протипожежних розривів, встановлених як чинним ДБН Планування та забудова територій, розглянута в окремому матеріалі, тому нижче буде вказано лише кілька нововведень:

З 01.10.2019 року для нової садибної та дачної забудови відстань від межі слід встановлювати не менше 3 м! Вказане положення не містить терміну «садова забудова».

При розміщенні будинків в кварталах із сформованою забудовою для догляду за будинками і здійснення поточного ремонту відстань до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку слід приймати не менше ніж 1,0 м. При цьому, має бути забезпечене виконання необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть попаданню атмосферних опадів з покрівель та карнизів будівель на територію суміжних ділянок або взаємоузгоджене водовідведення.

В умовах реконструкції допускається зменшувати відступи від червоних ліній до будинків і споруд з урахуванням сформованої забудови.

Новим ДБН Б.2.2-12:2019 передбачається, що відстань від межі суміжної земельної ділянки до стовбурів дерев, які висаджуються, має бути не менше ніж 4-6 м в залежності від величини крони (але не менше ½ діаметру крони дерева), а до кущів 1,0 м.

**Огорожа (паркан)**

Детально тема чинних норм щодо влаштування парканів висвітлена в матеріалі: Паркан (огорожа): норми, обмеження, документи (2019)

Згідно ДБН Планування та забудова територій присадибні ділянки з боку вулиць та сусідніх ділянок допускається огороджувати. Висоту огорожі слід встановлювати згідно з вимогами ДБН Б.2.2-5:2011 та правилами благоустрою населеного пункту. Встановлення огорожі не може погіршувати інсоляцію житлових будинків на суміжних територіях. Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червону лінію та межі ділянки.

Фактично, ДБН Б.2.2— 12:2019 не вносить якихось суттєвих змін щодо норм та обмежень по встановленню парканів (огорож), порівняно з чинними на сьогодні нормами.

**Господарські будівлі (в т.ч. гаражі) та споруди**

В ДБН Планування та забудова територій, на відміну від ДБН 360-92, приділено менше уваги питанням розміщення господарських будівель та споруд.

Господарські будівлі і гаражі сусідніх ділянок допускається блокувати.

Гаражі слід передбачати вбудованими, прибудованими до житлових будинків або окремо розташованими по лінії забудови, а також в глибині ділянки. Фактично, ДБН Планування та забудова територій дозволяє розміщення гаражів по лінії забудови без отримання додаткових погоджень органів містобудування та архітектури.

Допускається розміщення об’єктів обслуговування на присадибній ділянці згідно з нормами законодавства України. Прибудовані або окремо розміщені приміщення та тимчасові споруди для індивідуальної трудової та підприємницької діяльності допускається розташовувати на земельних ділянках по червоних лініях.

На території існуючої дачної і садової забудови використання садових або дачних ділянок для створення об’єктів торгівлі, побуту допускається за умови: відповідності площі земельної ділянки показникам відповідно до таблиці 6.8 ДБН Б.2.2-12:2019, забезпечення проїзду до ділянки та влаштування інженерного обладнання.

З нового ДБН Планування та забудова територій було прибрано наступні норми/положення:

* Розміщення господарських будівель по лінії забудови житловими будинками не допускається.
* Допускається розміщення гаража по лінії забудови за умови погодження з місцевими органами архітектури і містобудування.
* Спорудження надвірних господарських будівель по лінії забудови вулиць і проїздів забороняється, їх треба зводити у глибині садиби з дотриманням санітарних і протипожежних вимог.
* Допускається прибудова господарських сараїв (у тому числі для худоби і птиці) до садибних і блокованих житлових будинків за проектами, затвердженими у встановленому порядку.