

УДК 711.62

А.В. Фёдоров,

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры

## ОРГАНИЗАЦИЯ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ РЕКОНСТРУИРУЕМОЙ ЖИЛОЙ СРЕДЫ

*Рассматривается необходимость выполнения и состав проекта определения территории жилого дома или группы домов. Приводятся принципы расчета территории жилого дома, с определением фактической и нормативной площади придомовой территории. Рассматривается возможность определения размера земельной доли каждого домовладельца, а также выделение территории для объектов культурно-бытового обслуживания, размещаемых в первых этажах жилых домов. Особенности выявлены при выполнении градостроительного обоснования, в разделе определения придомовых территорий.*

**Ключевые слова:** *Жилая застройка, жилая территория, придомовая территория, благоустройство, объединение совладельцев многоквартирных домов (ОСМД).*

### **Постановка проблемы**

Реконструкция квартир, расположенных в первых этажах жилых домов, перевод их из жилого фонда в нежилой, требует организации и благоустройства территории, прилегающей к данному объекту, а также ее выделение из общей придомовой территории.

### **Анализ известных исследований и публикаций**

Придомовое пространство рассматривается как территория традиционного двора – внутреннего пространства, ограниченного застройкой, – так и как часть прилегающих внешних пространств, наиболее активно используемых жителями.[1]

### **Нерешенные проблемы**

При выделении участков для учреждений и организаций культурно-бытового обслуживания, размещаемых в первых этажах многоэтажных жилых домов отсутствует правоустанавливающая документация на землепользование и установление земельной доли в общей собственности.

## **Цель**

Выявить особенности и последовательность формирования придомовых территорий сложившейся реконструируемой многоэтажной жилой застройки и возможность выделения участков для объектов культурно-бытового обслуживания, размещаемых в жилых домах.

## **Основной материал**

Многоэтажная жилая застройка, сформировавшаяся на протяжении предшествующих десятилетий требует применения комплекса мер, для совершенствования её градостроительных и архитектурных решений. Эти меры определяются как реконструкция территории микрорайона, квартала, жилого дома или группы жилых домов. В условиях реконструкции, организация придомовых территорий предполагает выполнение проекта определения площади и границ придомовой территории жилого дома или группы домов, который поможет выявить возможность выделения территорий для объектов, размещаемых в первых этажах жилых домов и улучшить качество благоустройства дворовых пространств.

Главная цель проекта состоит в соответствии с государственными, строительными и другими нормами, стандартами и правилами расположить объект, градостроения на данной территории, определить зоны влияния объекта на окружающую среду, условия жизни и здоровья людей, которые проживают на территории, прилегающей к размещаемому объекту .

Проект определения придомовой территории жилого дома выполняется для определения границ земельного участка на территории существующей застройки, разработки соответствующей землеустроительной документации и оформления в установленном законодательством порядке правоустанавливающих документов владельцам, совладельцам, арендаторам земельного участка, а также установление границы земельного участка в натуре выполняется определение придомовой территории дома.

Нормативные размеры земельных участков, определяемые в проекте являются отправной точкой для формирования объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД), который является единым, планировочно обособленным комплексом недвижимого имущества; установления земельной доли в общей собственности, приходящейся на каждого домовладельца в ОСМД исходя из площади помещений, находящихся в его собственности; эффективного использования городских земель и повышения уровня их благоустройства; налогообложения; учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в ОСМД; установления земельной доли смежных землепользователей, расположенных на рассматриваемой территории квартала.

Необходимость обеспечения эффективного содержания и эксплуатации жилого дома, придомовой территории и территорий смежных землепользователей на основе соблюдения установленных строительных, противопожарных и санитарных норм определяет состав и деление территории микрорайона (квартала) или жилого дома на отдельные земельные участки придомовых территорий.

Действующая нормативная градостроительная документация регламентирует расчет нормативных размеров земельных участков придомовых территорий, который производится исходя из удельных показателей площади в м<sup>2</sup> на 1 человека.

Численность населения, в ракурсе демографической ретроспективы постоянно снижается. При этом объемы жилищного фонда (количества квартир и их общей площади) остаются относительно неизменными. Поэтому минимальная нормативная площадь придомовых территорий, свободных от застройки, определяется по ее удельной нормативной величине на 1 жилую единицу (квартиру), исходя из расчетного коэффициента семейности, удельных размеров площадок и площади озелененной территории квартала в м<sup>2</sup> на 1 человека.

Учитывая сложную демографическую ситуацию, законодательство Украины, градостроительные нормы, проектом производится расчет придомовой территории по расчетной численности населения.

Коэффициент семейности (средний размер семьи, проживающей в одной квартире) определяется исходя из средней жилищной обеспеченности [2] и объема жилфонда, расположенного в рассматриваемом квартале.

Исходя из этого, выполняется поэлементный расчет удельных размеров площадок на 1 человека и удельных размеров площадок на квартиру. [3,4,5]

Сумма площади застройки существующего жилого дома (включая площадь отмостки), площадей проездов жилого квартала и нормативной площади придомовой территории для отдельного жилого дома, определенной исходя из количества жилых единиц (квартир) определяет нормативную площадь придомовой территории жилого дома.

Если в жилом доме уже размещаются встроено-пристроенные объекты торгового, культурно-бытового, офисного, иного общественного назначения (в том числе в подвале), то нормативную площадь придомовых территорий этих помещений определяют с учетом нормальных условий эксплуатации и пропорционально доле нежилых помещений в общей площади жилого дома.

Планировочная организация этой территории должна полностью отвечать принципу функциональной целесообразности и территориальной достаточности.

Полученная нормативная площадь территории жилого дома может позволить сделать вывод о возможности выделения территории под размещаемый объект культурно-бытового назначения (Рис.1).

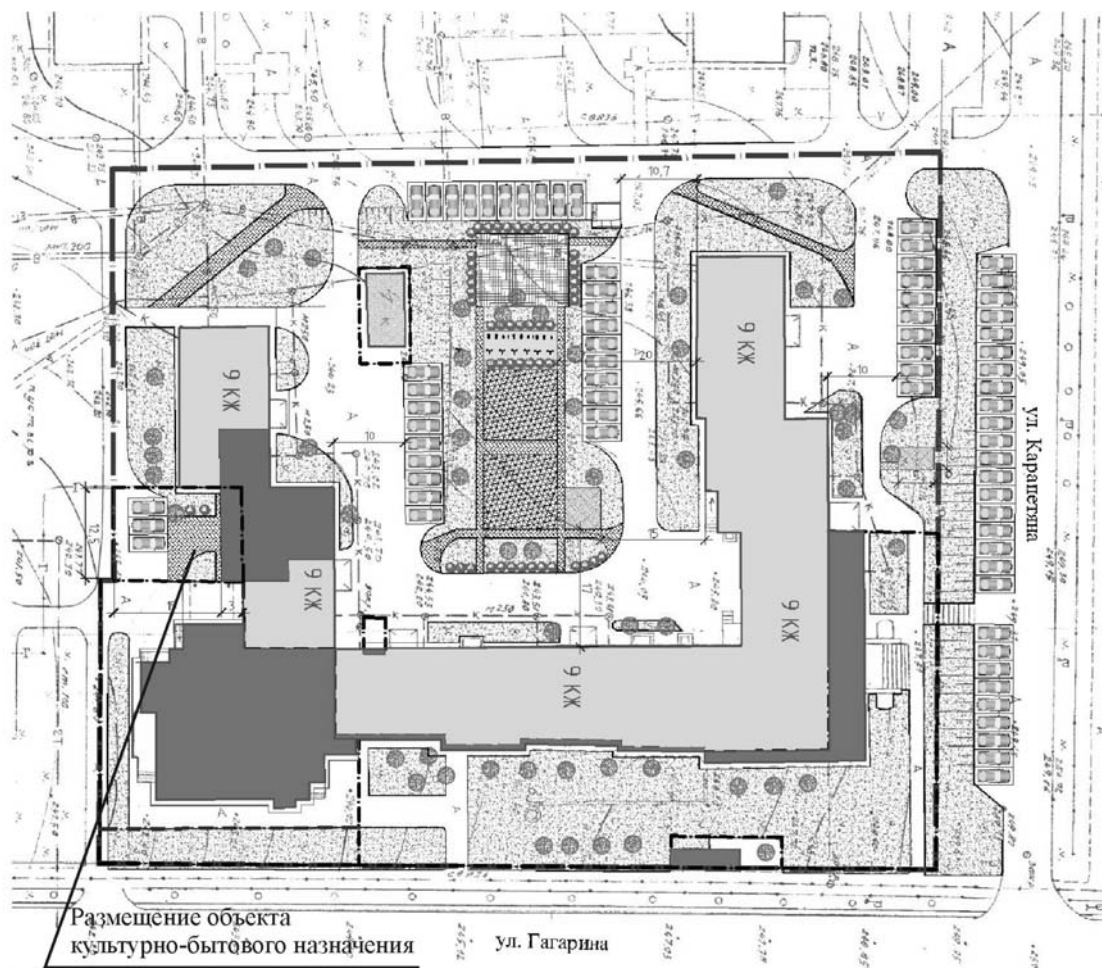


Рис.1. План определения придомовой территории с благоустройством.

### Выводы:

В результате проектом должна быть определена площадь рассматриваемого участка (квартала или фрагмента застройки квартала), состоящая из: технических объектов, объектов общего пользования и культурно-бытового назначения, придомового земельного участка .

Земельная доля каждого домовладельца в кондоминиуме (ОСМД), ее размер определяется путем деления фактической площади земельного участка на общую площадь жилых помещений в кондоминиуме и умножения на общую площадь жилого помещения, находящейся в собственности каждого домовладельца. Размещение нового объекта культурно-бытового назначения и выделение ему нормативного участка не должно ущемлять интересы жителей данного дома. Предлагаемая планировочная структура участка не должна

противоречить нормам в части санитарно-бытовых и противопожарных разрывов.

Предлагаемый к отводу земельный участок под новый объект должен отвечать местоположению в структуре существующей застройки города.

### Литература

1. Л.В.Яременко «Планировка и благоустройство жилых территорий», научное издание, Киев, Министерство науки и искусств Украины, Национальная академия изобразительного искусства и архитектуры, Издательский дом А.С.С, 2004.
2. Закон Украины «Про приватизацію державного житлового фонду»
3. ДБН 360-92\*\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".
4. "Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів" (№ 173 від 19.06.1996).
5. ДБН В.2.3-15:2007 "Сооружения транспорта. Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей".

### Анотація

Розглядається необхідність виконання і склад проекту визначення території житлового будинку або групи будинків. Приводяться принципи розрахунку території житлового будинку, з визначенням фактичної і нормативної площі прибудинкової території. Розглядається можливість визначення розміру земельної частки кожного домовласника, а також виділення території для об'єктів культурно-побутового обслуговування, розміщуваних в перших поверхах житлових будинків. Особливості виявлені при виконанні містобудівного обґрунтування, в розділі визначення прибудинкових територій.

**Ключові слова:** Житлова забудова, житлова територія, прибудинкова територія, впорядкування, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ).

### Annotation

The needs for implementation of the project and determination the area of residential homes or home groups have been discussed. The principles of calculating the area of residential homes, with the definition of actual and regulatory area of houses adjoining territories have been shown. The opportunity to determine the size of land share of each homeowner, as well as the allocation of areas for objects of cultural and community service, what placed in the ground floors of residential buildings, have been considered. Features have been identified in the performance of urban studies, in the part the houses adjoining territories.

**Keywords:** Dwelling building, dwelling territory, придомовая territory, equipping with modern amenities, association of joint owners of apartment houses.