

ЛЕКЦИЯ 6

ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ. БЛАГОУСТРОЙСТВО ДВОРОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ



6.1. Понятие придомовая территория

Придомовая территория - это земельный участок многоквартирной не усадебной жилой застройки, который необходим для размещения и обслуживания жилого дома (домов) и связанных с ним хозяйственных и технических зданий и сооружений.

Придомовая территория устанавливается для дома (домов) и не может быть выделена для части дома (блока, этажа, секций квартир, и пр.)

Придомовая территория включает:

территорию под жилым домом или жилыми домами, включая площадь отмостки;
проезды и тротуары;
озелененные территории;
игровые площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста;
площадки для отдыха взрослого населения;
площадки для занятий физкультурой;
площадки для временного хранения автомобилей;
площадки для хозяйственных целей;
площадки для выгула собак;
прочие территории, связанные с содержанием и эксплуатацией домов и других, связанных с ними объектов.

6.2. Расчет потребной придомовой территории и автостоянок

Размеры площадок и расстояние от них до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с таблицей 6.1.

Из табл. 3.2 раздела «Селитебная территория» ДБН 360-92**

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Минимальные расстояния до окон жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	2,0	10-40
Для хозяйственных целей	0,3	20
Для выгула собак	0,3	40
Для стоянки автомашин	По табл.7.4а Зміна №4, ДБН 360-92**	

Площадь озеленения территории жилого квартала следует принимать не менее 6 м² на 1 чел. (без учета школ и детских дошкольных учреждений).

При разработке проектной документации на строительство жилых комплексов и отдельных жилых домов, в зависимости от предполагаемой их категории по уровню комфорта и социальной направленности, конкретизируется принятая в градостроительной документации потребность в машино-местах для этих домов и типов гаража или открытой автостоянки с использованием данных таблицы 7.4 а

№ з/п	Тип жилого дома и квартир по уровню комфорта и социальной направленности	Количество машино-мест на двух-или большекомнатную квартиру	
		для постоянного хранения автомобилей	для временного хранения автомобилей (гостевые стоянки)
1	Жилые дома, размещаемых в зонах города		
	центральной	1,0	0,1
	срединной	0,8	0,1
	периферической	0,5	0,1
2	Доступное жилье строится при государственной поддержке	0,4	0,1
3	Жилищный фонд социального назначения (социальное жилье)	0,1	0,1

Примечание 1. Количество машино-мест для однокомнатных квартир определяется с использованием коэффициента 0,5.

Примечание 2. В условиях реконструкции количество машино-мест на квартиру при соответствующем обосновании допускается уменьшать, но не более чем на 20%.

В соответствии с действующей нормативной градостроительной документацией расчет нормативных размеров земельных участков придомовых территорий производится исходя из удельных показателей площади в м² на 1 человека.

Демографическая ретроспектива за период функционирования жилья говорит о постоянном снижении численности населения при относительной неизменности объемов жилищного фонда (количества квартир и их общей площади).

Минимальная нормативная площадь придомовой территории, свободной от застройки, определена по ее удельной нормативной величине ($T_{уд}$) на 1 жилую единицу (квартиру), исходя из коэффициента семейности (средний размер семьи, проживающей в одной квартире), удельных размеров площадок и площади озелененной территории квартала в м² на 1 человека в соответствии с ДБН 360-92**

"Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", "Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів" (№ 173 від 19.06.1996), ДБН В.2.3-15:2007 "Сооружения транспорта. Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей".

Расчетный коэффициент семейности определяется исходя из средней жилищной обеспеченности, согласно ст.3 Закона Украины «Про приватизацію державного житлового фонду» (21 м² общей площади квартиры) и объема жилфонда, расположенного в квартале.

$$K_c = S_{\text{общ.жил.}} / 21 / n$$

Где: $S_{\text{общ.жил.}}$ – общая жилая площадь здания,
21 - средняя жилищная обеспеченность,
 n – количество жилых единиц (квартир).

Основные технико-экономические показатели определяют по законченному детальному плану территории, сводят в таблицу по прилагаемой форме и помещают в текстовой части проекта или выносят на основной чертеж.

Технико-экономические показатели

Наименование	Единицы измерения	Количество
Площадь проектируемого участка	м ²	
Площадь застройки	м ²	
Площадь покрытия ФЭМ	м ²	
Площадь асфальтного покрытия	м ²	
Площадь покрытия из резиновой крошки	м ²	
Площадь озеленения	м ²	

6.4. Благоустройство дворовых территорий

Благоустройство территории жилой застройки включает в себя: устройство внутренних дворов, палисадников: озеленение; устройство жестких покрытий для движения транспорта и тротуаров для пешеходов; устройство площадок различного назначения (детские игровые, спортивные, хозяйственные, парковочные для машин и т.д.).

Территория каждого двора должна иметь **зоны** по использованию:

- **зона отдыха;**
- **спортивно-игровая зона;**
- **хозяйственная зона;**
- **зона движения.**

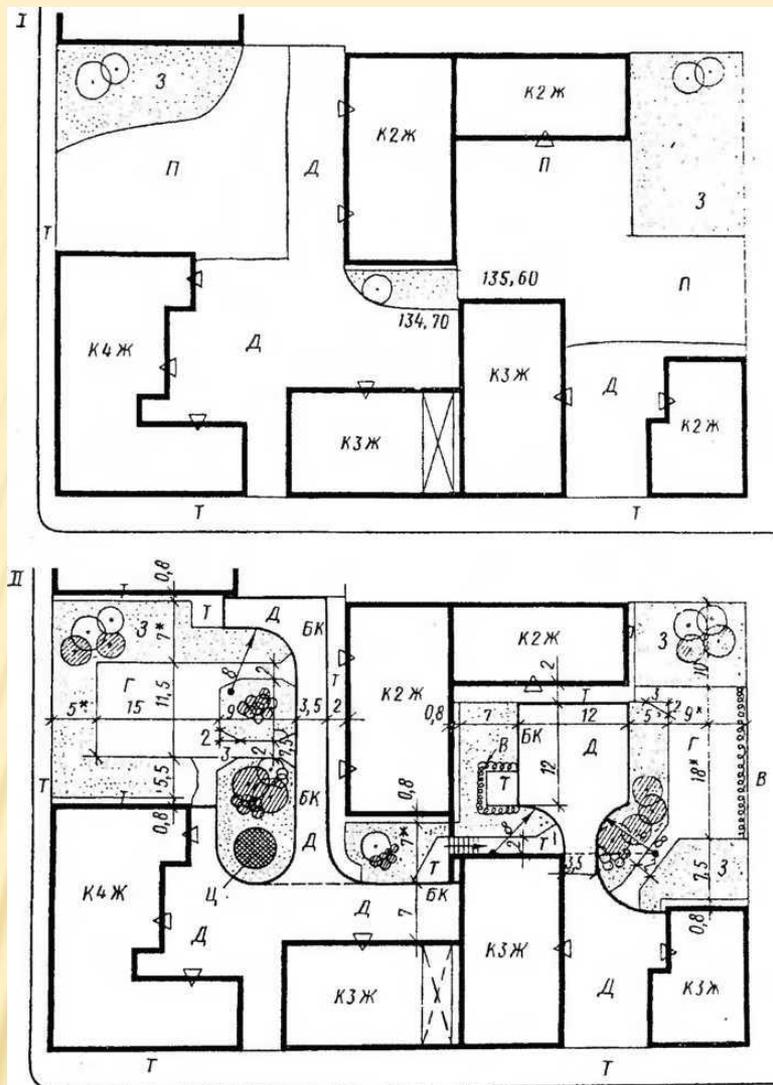


Рис. 6.2. Пример благоустройства участка городской территории:
 — существующее положение; II — проект благоустройства; виды покрытий и обработки: Д — дороги; Т — тротуары; П — пустыри; Г — грунтовые площадки; БК — бортовой камень; В — вьющиеся растения; Ц — цветники; штриховкой показаны новые деревья и кустарники.

Расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых домов приведены в таблице.

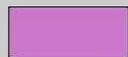
Расстояния от мест постоянного и временного хранения легковых автомобилей

Здания, до которых определяется расстояние	Расстояние (м) от гаражей и открытых стоянок при числе легковых автомобилей				
	10 и менее	11-50	50-100	101-300	более 300
Жилые дома	10*	15	25	35	50
В том числе торцы жилых домов без окон	10*	10*	15	25	35
* Для зданий гаражей III-V степеней огнестойкости расстояния следует принимать не менее 12 м					

В системе озеленения городской застройки выделяются три категории зеленых насаждений:

- **общего пользования** — парки культуры и отдыха, детские, спортивные парки (стадионы), парки тихого отдыха и прогулок, сады жилых районов и микрорайонов, скверы, бульвары, озелененные участки при общегородских торговых и административных центрах, лесопарки и т.д.
- **ограниченного пользования** — насаждения на жилых территориях, насаждения на территориях детских и учебных заведений, спортивных, культурно-просветительных и общественных учреждений, на территориях предприятий промышленности и т. д.
- **специального назначения** — насаждения вдоль улиц, магистралей и на площадях, насаждения коммунально-складских территорий и санитарно-защитных зон, ботанические, зоологические сады и парки, выставки, насаждения ветрозащитного, водо- и почвоохранного значения, противопожарные насаждения, насаждения мелиоративного назначения, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства, насаждения кладбищ и крематориев.

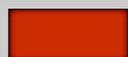
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



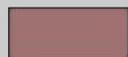
..... существующая застройка культурно-бытового обслуживания



..... существующие здание теплового пункта



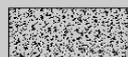
..... проектируемый надземный паркинг для постоянного хранения авто



..... существующая жилая застройка



..... асфальтовое покрытие



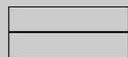
..... гравийно-песчаное покрытие



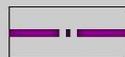
..... ФЭМ



..... газон



..... красные линии улиц и дорог



..... граница благоустраиваемого квартала



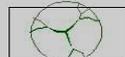
..... каштан конский



..... ель



..... клен



..... липа



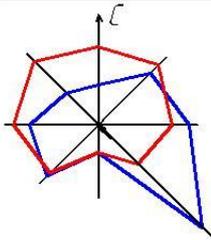
..... сирень разносортная



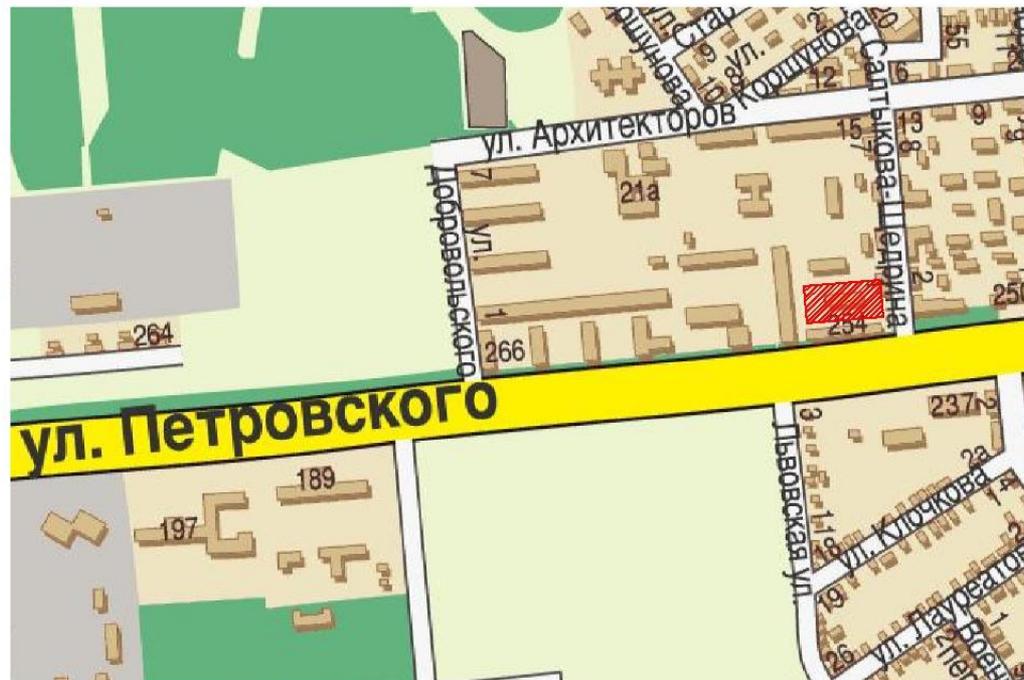
..... альпинарий



..... цветник

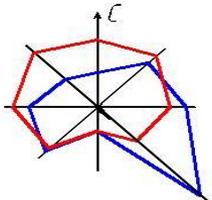


СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ
ПРОЕКТИРУЕМОГО ОБЪЕКТА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

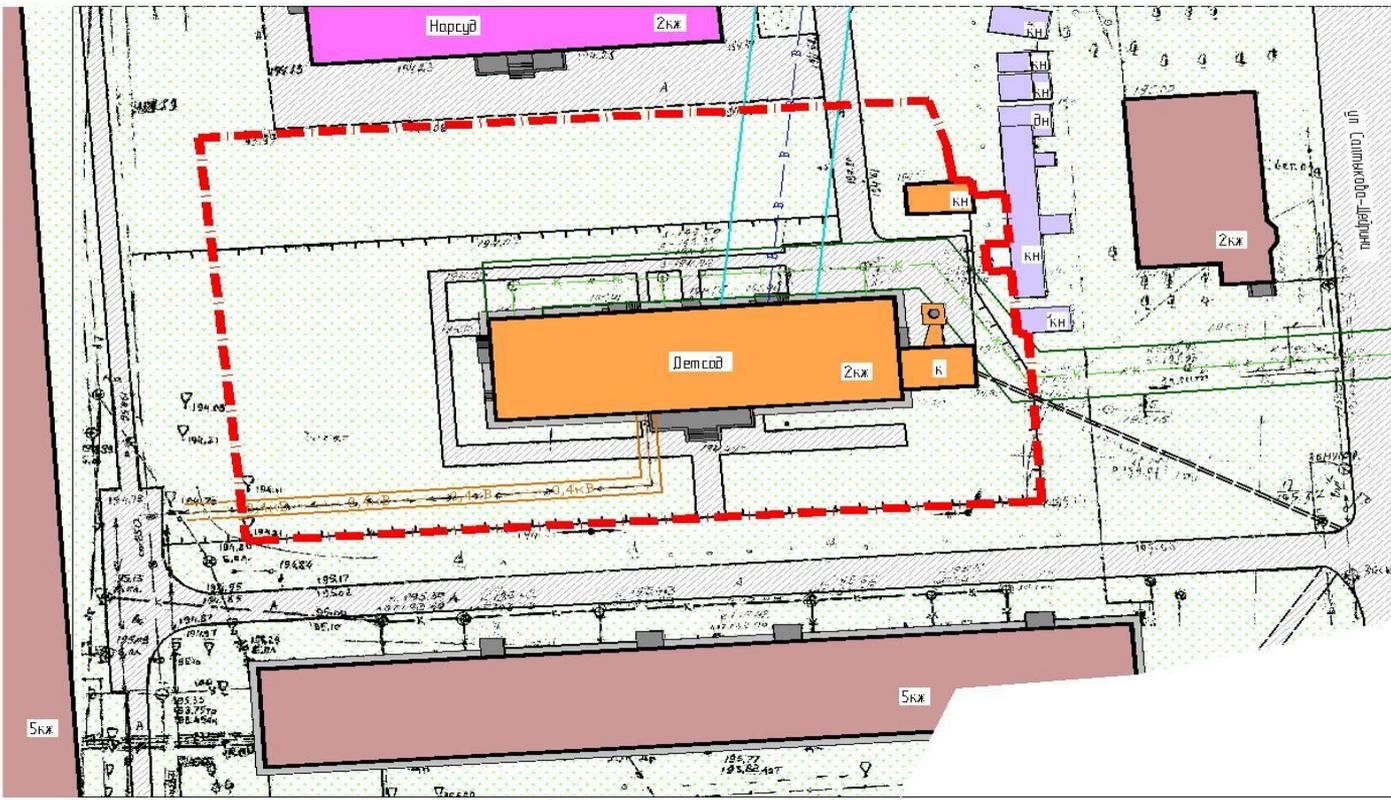
 селитебные территории	 магистральные улицы и дороги
 промышленные и коммунально-складские территории	 жилые улицы и дороги
 свободные территории	 проектируемый объект
		

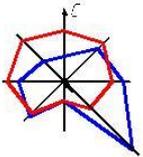


ПЛАН СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  существующие здания и сооружения под снос
-  существующая застройка культурно-выставочного обслуживания
-  существующая жилая застройка
-  существующие хозяйственные постройки
-  асфальтное покрытие
-  зеленые насаждения
-  ограда
-  воздушная линия электропередачи
-  кабельная линия электропередачи
-  трубопровод системы водоснабжения
-  трубопровод системы водоотведения
-  граница минимального расстояния от трубопровода системы водоснабжения
-  граница минимального расстояния от трубопровода системы водоотведения
-  охранная зона кабельной линии электропередачи
-  граница проектируемого участка





ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ВАРИАНТ 1



Примечание

1. Зона с/х зона не более 200 м
2. Зона с/х зона не более 200 м

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Проектный объект
- Земельный участок, занятый объектами недвижимости
- Земельный участок, занятый объектами недвижимости
- Земельный участок, занятый объектами недвижимости
- Зона с/х
- Дорожные объекты
- Объекты недвижимости

ЭКСПЛИКАЦИЯ

1. Проектный объект
2. Земельный участок, занятый объектами недвижимости
3. Земельный участок, занятый объектами недвижимости
4. Земельный участок, занятый объектами недвижимости
5. Земельный участок, занятый объектами недвижимости

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Ед. изм.	Значение
Площадь участка	кв. м	42200
Площадь застройки	кв. м	8000
Площадь объектов	кв. м	1000
Площадь объектов	кв. м	8120
Площадь объектов	кв. м	22100
Площадь объектов	кв. м	151400

