

Халимон Тамара Александровна «Особенности отвода придомовых территорий в структуре жилых кварталов исторических районов города (на примере г. Макеевка)»



В магистерской диссертации рассматривается важная задача в развитии современного города – формирование и обеспечение комфортной и благоприятной для проживания населения среды, в том числе благоустройство и надлежащее содержание придомовых территорий. Проводится анализ последних исследований и публикаций, посвященных данной проблеме, в особенности уделяется внимание трудам зарубежных авторов. В рамках исследования рассматривается мировой опыт создания комфортной и благоприятной среды придомовых территорий в контексте решения задач современного землеустройства. Делается вывод о целесообразности применения комплексного подхода к благоустройству придомовых территорий.

В работе рассматриваются вопросы отвода придомовых территорий в структуре жилых кварталов исторических районов города. Выявлены и проанализированы предпосылки, на основании которых могут быть сформулированы требования по отводу придомовых территорий в исторических районах города.

На основе результатов анализа разработаны принципы, методы и приемы, выявлены прогрессивные подходы в области отвода и использования придомовых территорий

жилой застройке в исторических районах городов. Эти методы и приемы рассмотрены на технологическом, землеустроительном и правовом уровнях. Разработаны научно-практические рекомендации и предложения по межеванию придомовых территорий в структуре жилого квартала в одном из исторических районов г. Макеевки. Результаты исследования используются при выполнении государственной научной исследовательской работы в ЛНИПроект «Градостроительство и землеустройство».

АКТУАЛЬНОСТЬ ИССЛЕДОВАНИЯ

Для полноценного функционирования объекта недвижимости, владельцу или пользователю, необходимо обосновать размер эксплуатируемого земельного участка.

Для населённых пунктов определение размеров земельных участков осуществляется на основании действующих нормативных документов в области землеустройства, градостроительства, санитарных норм и правил, учитывая в каждом отдельном случае соответствующее место размещения объекта, его характеристики, проектно-планировочную документацию города. Рекомендации по процедуре отвода придомовых территорий в структуре жилых кварталов исторических районов города в действующих нормативно-правовых актах ДНР и Украины отсутствуют.

«Теоретические и методические основы отвода придомовых территорий жилой застройки в исторических районах городов»



В течение многих веков структура городской территории формировалась на функциональной зон, т.е., мест приложения труда, мест отдыха и проживания. В процессе эволюции общества происходило трансформирование городской среды.

С целью защиты традиционного характера среды населенных мест Украины, во исполнение статьи 32 Закона Украины «Об охране культурного наследия» - постановления Кабинета Министров Украины от 28.07.2001 г. № 878 был утверждён «Список исторических населенных мест Украины». В списке указывается название исторического населенного места, дата его основания или первого письменного упоминания. В Донецком регионе исторические населенные места: города: г. Донецк (1869 г.), г. Артемовск (1971 г.), г. Горловка (1978 г.), г. Камватара (1860-ые годы), г. Макеевка (конец XVII века), г. Мариуполь (1780 г.), г. Славгород (1558-1528 гг.), г. Славянск (1645 г.).

Во всех этих городах совершенствование и развитие планировочной структуры города следует осуществлять с его исторической зоной, а также с учётом создания условий для эффективной функциональной и исторической среды, сохранения исторического облика, культурного наследия, расположенных в границах города, обеспечения их современности и эффективного использования в интересах населения.



Придомовая территория - территория вокруг многоквартирного дома, определенная на основании соответствующей градостроительной и землеустроительной документации в пределах соответствующего земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и относящиеся к нему здания и сооружения, которая необходима для обслуживания многоквартирного дома и обеспечения удовлетворения жилищных, социальных и бытовых нужд собственников (сособственников) и нанимателей (арендаторов) квартир, а также нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме.



«Анализ мировой практики в области отвода и функционирования придомовых территорий жилой застройки в исторических районах и зонах современного города»

В прошлом при застройке использовались нормативные документы:



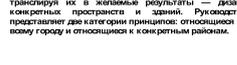
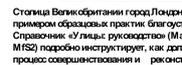
- ПИИ 1929 "Правила и нормы застройки населенных мест, проектирования и возведения зданий и сооружений" от 20.06.29;
- СН 41-58 "Правила и нормы планировки и застройки городов" от 01.12.58;
- СНиП II-K-62 "Строительные нормы и правила. Планировка и застройка" от 07.05.66;
- СНиП II-60-75 "Нормы проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов" от 11.09.75;
- СНиП 207-01-89 "Нормы проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов" от 13.07.90.

Потому, определяя размеры земельных участков домов, построенных во время действия соответствующих норм, следует руководствоваться именно этими нормами.

Формируя собственное представление о том, каким образом должны осуществляться процесс отвода придомовых территорий в исторических районах, необходимо учитывать опыт зарубежных стран.



В Нью-Йорке действует «Руководство по проектированию улиц (Street Design Manual), которое формирует единый стандарт проектирования в области благоустройства, сроков мероприятий, а также элементов городской среды».



Руководство «Принципы городского дизайна (Urban Design Principles) переносит общие рекомендации, содержащиеся в Официальном плане Торонто, на локальный уровень и детализирует цели. План, транслируя их в желаемые результаты — дизайн конкретных пространств и зданий. Руководство представляет две категории принципов: относящиеся ко всему городу и относящиеся к конкретным районам».

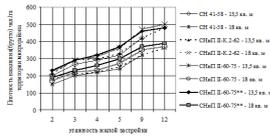


В состав придомовой территории многоквартирного жилого дома могут входить (при наличии):

- откосы вокруг жилого дома;
- полоса озеленения вдоль стен жилого дома, - местный проезд;
- тротуар и полоса вдоль фасада без входов, которая обеспечивает проезд пожарных машин;
- площадки, предназначенные для обслуживания жителей только этого дома, для отдыха у входов в жилой дом, для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, отдыха населения, занятия физкультурой, в также территории зеленых насаждений, пешеходные дорожки, соединяют указанные площадки между собой;
- площадки для мусоросборников; площадки для хозяйственных зданий и сооружений;
- специально оборудованные площадки для парковки автомобилей, принадлежащих жителям дома;
- въезды и выезды подземных гаражей и автомобилей (в случае их наличия).



Зависимость плотности населения от жилищной обеспеченности



Наибольшее число неурегулированных вопросов по действующим нормативам относится к нормированию и организации существующей селитебной территории сложившейся жилой застройки во взаимодействии с организацией обслуживания, и особенно в районах сосредоточения жилого фонда, признанным памятником культурного наследия.

«Научно-практические рекомендации по обоснованию формирования придомовых территорий жилой квартальной застройки в границах арела «ЖКЗ» в г. Макеевке.»



Нормативы размера придомовых территорий определены в зависимости от плотности застройки и плотности застройки по Строительным нормам и правилам «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 41-103-2011). Согласно нормативам: Плотность застройки - не менее 2,5-3,00 чел./га; минимальная площадь придомовой территории составляет 23,30, 1 кв. м/га для многоквартирных домов до 3 этажей; 10,0-12,5 кв. м/га - для 4-5 этажей; 12,0-12,2 кв. м/га для 6-12 этажных домов.

№ п/п	Объем	Этажность	Плотность застройки	Плотность населения	Площадь придомовой территории
1	10000	до 3	2,5-3,00	25000-30000	23,30 кв. м/га
2	10000	4-5	2,5-3,00	25000-30000	10,0-12,5 кв. м/га
3	10000	6-12	2,5-3,00	25000-30000	12,0-12,2 кв. м/га

При этом застройка квартала и микрорайона должна не определять придомовые территории для отдельных многоквартирных домов. Для обеспечения установленных строительных, противопожарных и санитарных норм во время строительства, эксплуатации и обслуживания жилых многоквартирных домов придомовые территории определялись и планировались в границах кварталов.

Планы распределения территории микрорайона (квартала) исторической застройки



Условные обозначения:
 - граница разработки проекта распределения
 - красная линия
 - границы земельных участков с придомовой территорией
 - земельный участок многоквартирного дома
 - земельный участок, на котором есть градостроительная документация
 - земельная застройка
 - многоквартирные дома
 - территории, которые не используются



Методические рекомендации и указания по отводу и использованию придомовых территорий квартальной жилой застройки в исторических районах города применяются соответствующими органами исполнительной власти, органами местного самоуправления, субъектами законствования при разработке проектов распределения территории микрорайона (квартала) и определении придомовых территорий многоквартирных домов. Формирование и предоставление земельных участков с прилегающей территорией осуществляется в соответствии с земельным законодательством.