

P_{i1}	P_{i2}	P_{i3}	P_{i4}	P_{i5}	P_{i6}	P_{i7}
50.000	100.000	96.154	150.000	200.000	192.308	211.538

$\sum_{i=1}^7 p_i = 1000$, следовательно, решение найдено.

Рассмотренный выше подход был использован при определении объемов финансирования инновационных проектов повышения эффективности функционирования систем водоснабжения.

1. Экономическая безопасность государства и интеграционные формы ее обеспечения / Под ред. Г.К.Вороновского, И.В.Недина. – К.: Знания Украины 2007. – 382 с.
2. Лямец В.И., Тевяшев А.Д. Системный анализ. – Харьков: ХНУРЭ, 2004. – 448 с.
3. Саати Т. Аналитическое планирование. Организация систем. – М.: Радио и связь, 1991. – 224 с.
4. Линейное и нелинейное программирование / И.Н.Ляшенко и др. – К.: Вища шк., 1975. – 372 с.

Получено 21.06.2010

УДК 711.62

Н.В.ТИМОФЕЕВ, канд. техн. наук,
А.В.ФЕДОРОВ, И.И.АНАНЯН, Л.Н.БОГАК

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, г.Макеевка

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ДВОРОВЫХ ПРОСТРАНСТВ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В УСЛОВИЯХ РЕКОНСТРУКЦИИ

Рассматривается необходимость выполнения и состав проекта распределения территории квартала многоэтажной жилой застройки. Приводятся принципы расчета основных территорий квартала с определением реальной и идеальной земельной доли придомовой территории. Рассматривается возможность определения размера земельной доли каждого домовладельца. Особенности выявлены при выполнении проекта разделения придомовых территорий.

Розглядається необхідність виконання і склад проекту розподілу території кварталу багатоповерхової житлової забудови. Приводяться принципи розрахунку основних територій кварталу з визначенням реальної та ідеальної земельної частки прибудинкової території. Розглядається можливість визначення розміру земельної частки кожного домовласника. Особливості виявлено при виконанні проекту розділення прибудинкових територій.

Consideration of realization necessity and structure of a quarter territory allocation project for manystoried residential buildings. Cited principles of calculation of main quarter territories with determination of real and ideal land portion for front territory of a building. Consideration of possibility of a land portion sizes determination for each homeowner. Peculiarities revealed at fulfillment of the project about allotment of front territories of a building.

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

Отсутствие наполнения элементами благоустройства дворовых пространств в существующей многоэтажной жилой застройке создает видимость наличия свободных территорий для уплотнения застройки.

В [4] придомовое пространство рассматривается как среда жизнедеятельности, приводятся варианты расчета его элементов.

В многоэтажной жилой застройке отсутствует правоустанавливающая документация на землепользование и установление земельной доли в общей собственности.

Цель настоящей работы – раскрыть особенности и последовательность формирования дворовых пространств сложившейся многоэтажной жилой застройки.

Сложившаяся в прошлом столетии многоэтажная жилая застройка требует применения комплекса мер для совершенствования её градостроительных и архитектурных решений. В целом эти меры определяются как реконструкция территории микрорайона, квартала. В условиях реконструкции формирование дворовых пространств предполагает выполнение проекта распределения территории квартала, который поможет выявить наличие свободных территорий для уплотнения застройки и улучшить качество благоустройства дворовых пространств.

Проект распределения территории квартала выполняется для размежевания земельных участков и является основой для определения границ земельных участков на территории существующей застройки, разработки соответствующей землеустроительной документации и оформления в установленном законодательством порядке правоустанавливающих документов владельцам, совладельцам, арендаторам земельных участков, а также установление границ земельных участков в натуре.

Определяемые в проекте нормативные размеры земельных участков являются основой для формирования объединения совладельцев многоквартирных домов (ОСМД) как единого, планировочно обособленного комплекса недвижимого имущества (в том числе его развития); 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.

Проектом предусматривается определение расчетной площади жилой территории квартала, расчет площади придомовой территории, определение нормативной площади жилой территории квартала,

определение реальной и идеальной земельной доли придомовой территории.

Состав и деление территории микрорайона (квартала) на отдельные земельные участки придомовых территорий определяются необходимостью обеспечения эффективного содержания и эксплуатации жилого дома и придомовых территорий на основе соблюдения установленных строительных, противопожарных и санитарных норм.

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

Демографическая ретроспектива говорит о постоянном снижении численности населения при относительной неизменности объемов жилищного фонда (количества квартир и их общей площади). Поэтому минимальная нормативная площадь придомовых территорий, свободных от застройки, определяется по ее удельной нормативной величине на одну жилую единицу (квартиру), исходя из расчетного коэффициента семейности, удельных размеров площадок и площади озелененной территории квартала в квадратных метрах на одного человека.

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

Основываясь на вышесказанном, выполняется поэлементный расчет удельных размеров площадок на одного человека и удельных размеров площадок на квартиру [1-3].

Нормативная площадь жилой территории квартала определяется как сумма площадей застройки существующих жилых домов (включая площадь отмоксти), площадей проездов жилого квартала и нормативных площадей придомовых территорий для отдельного жилого дома, определенной исходя из количества жилых единиц (квартир).

Полученная нормативная площадь жилой территории квартала может позволить сделать теоретический вывод о наличии условно резервных территорий (рис.1).

Далее необходимо выполнить анализ и расчеты долевой, фактической (реальной) и идеальной земельной доли придомовых территорий для каждого жилого дома, а их графическое отображение нанести на "Плане распределения придомовых территорий квартала с благоустройством" (рис.2).

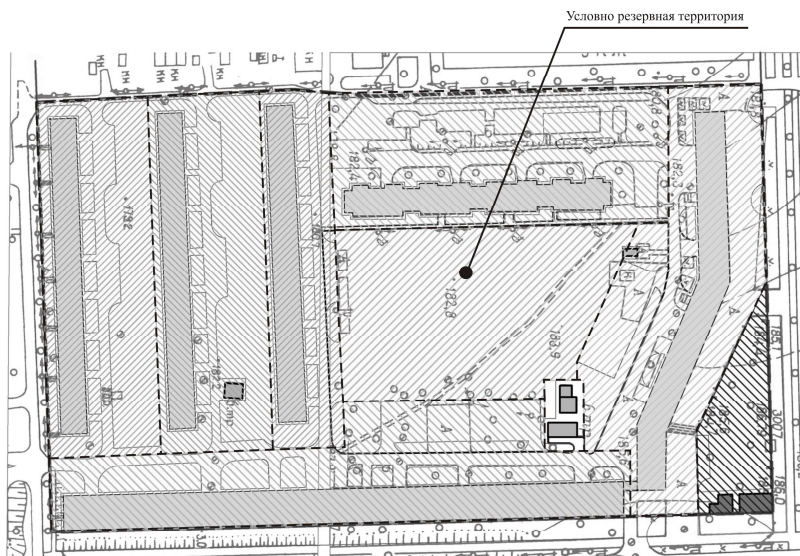


Рис.1 – План распределения придомовых территорий

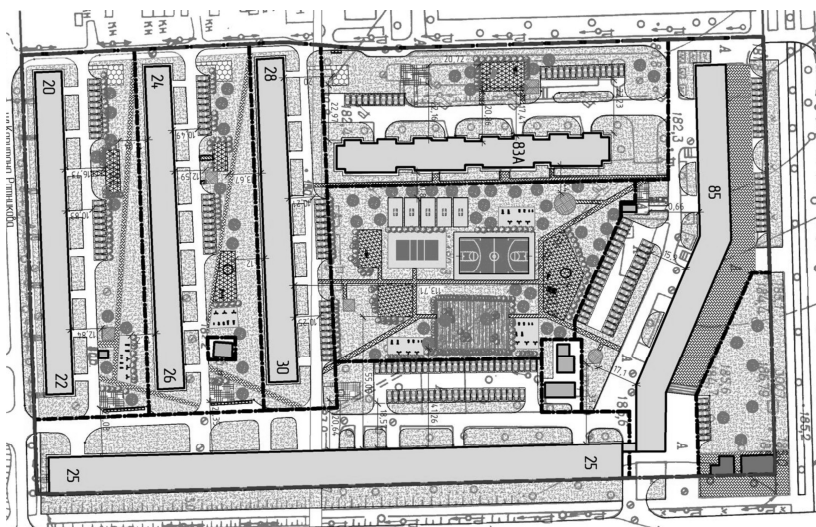


Рис.2 – План благоустройства территории

Придомовые земельные участки домов состоят из реальной и идеальной долей. Реальная земельная доля непосредственно примыкает к каждому жилому дому и включает в себя площадь застройки с отмошкой соответствующего жилого дома, местный проезд, озелененную полосу вдоль входов в жилой дом, разворотные площадки и автостоянки для временного хранения автомобилей, непосредственно связанные с указанным проездом.

В состав идеальной земельной доли включаются функциональные элементы жилой территории, предназначенные для обслуживания жилых домов, а именно: детские игровые площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки, объединенные пешеходными дорожками и зелеными насаждениями. Планировочная организация территории должна полностью отвечать принципу функциональной целесообразности и территориальной достаточности.

Указанная территория распределяется между жилыми домами пропорционально количеству жилых единиц в каждом из них, и составляет идеальную долю придомовой территории соответственно каждого дома

Таким образом, проектом должна быть определена площадь квартала, состоящая из: технических объектов, объектов общего пользования и культурно-бытового назначения, жилой территории квартала, которая включает придомовые земельные участки.

Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме (ОСМД) 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.

1.ДБН 360-92**. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

2.Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів (№173 від 19.06.1996 р.).

3.ДБН В.2.3-15:2007. Сооружения транспорта. Автостоянки и гаражи для легковых автомобилей.

4.Яременко Л.В. Планировка и благоустройство жилых территорий. – К.: Изд. дом А.С.С, 2004. – 234 с.

Получено 22.04.2010