

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ДВОРОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ



ГКУ НСО «ПРОЕКТНАЯ ДИРЕКЦИЯ
МИНИСТЕРСТВА ЖКХиЭ НСО»



Основные понятия

Дворовая территория многоквартирных домов – совокупность территорий, прилегающих к многоквартирным домам, с расположенными на них объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации таких домов, и элементами благоустройства этих территорий, в том числе парковками (парковочными местами), тротуарами и автомобильными дорогами, включая автомобильные дороги, образующие проезды к территориям, прилегающим к многоквартирным домам.

/ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 30 декабря 2017 г. N 1710

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПРОГРАММЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ "ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ И КОММУНАЛЬНЫМИ УСЛУГАМИ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" / далее 1710/

Муниципальная программа должна предусматривать мероприятия по проведению работ по образованию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, работы по благоустройству дворовых территорий которых софинансируются из бюджета субъекта РФ.

Одно из важных условий комплексности - работы из минимального перечня не выполняются без дополнительного, соответственно работы из дополнительного перечня не выполняются без минимального.

Работы по благоустройству контейнерных площадок для сбора твердо-коммунальных отходов, в рамках федерального (регионального) проекта «Формирование комфортной городской среды» на дворовых территориях не выполняются.

Минимальный перечень видов работ по благоустройству дворовых территорий многоквартирных домов включает в себя: ремонт дворовых проездов, обеспечение освещения дворовых территорий, установка малых форм (урн, скамеек).

Дополнительный перечень: оборудование детских и (или) спортивных площадок, пешеходных дорожек, тротуаров, автомобильных парковок, озеленение территорий, иные виды работ.

Перечень дополнительных видов работ по благоустройству дворовых территорий, в целях софинансирования которых бюджету субъекта РФ предоставляются субсидии из федерального бюджета (далее - дополнительный перечень работ по благоустройству), в случае принятия субъектом РФ решения об установлении такого перечня. При этом расходные обязательства субъекта РФ по предоставлению субсидий из бюджета субъекта РФ в целях софинансирования работ по благоустройству дворовых территорий в соответствии с дополнительным перечнем работ по благоустройству софинансируются из федерального бюджета:

- при наличии решения собственников помещений в многоквартирном доме, дворовая территория которого благоустраивается, о принятии созданного в результате благоустройства имущества в состав общего имущества многоквартирного дома;

- при софинансировании собственниками помещений многоквартирного дома работ по благоустройству дворовых территорий в размере не менее 20 процентов стоимости выполнения таких работ. Такое условие распространяется на дворовые территории, включенные в соответствующую программу после вступления в силу Правительства РФ от 9 февраля 2019 г. N 106 "О внесении изменений в приложение N 15 к государственной программе РФ "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан РФ".

Как определяются границы придомовой территории?

Если границы земельного участка придомовой территории не установлены (не оформлены)

Как определяются?

В среднем границы придомовой территории многоквартирного дома составляют 3-6 метров от дома.

Пределы участка зависят от следующих факторов:

- общая площадь дома;
- количество этажей и квартир;
- наличие рядом с МКД дорог общего пользования;
- плотность застройки района.

Есть небольшая зависимость и от года возведения МКД.

В связи с этим норматив по размеру придомового участка различен не только в разных населенных пунктах, но и в разных районах одного города.

Граница территории не всегда геометрична и проходит прямой линией.

Расположение подземных инженерных сетей, а также наземных обслуживающих сооружений влияет на определение границ.

Как и где узнать?

Поскольку это земельный участок, то он подлежит обязательной государственной регистрации.

Сведения о нем можно посмотреть в:

- Росреестре;
- Государственном кадастре недвижимости.

В едином государственном реестре содержатся сведения о его собственниках, размерах, порядке и времени оформления.

Государственный кадастр представляет собой карту населенного пункта, на которой каждый участок разграничен согласно кадастровому паспорту.

Кроме того, информация о границах участка находится в органах местного самоуправления, отвечающих за конкретный участок населенного пункта.

Собственники могут ознакомиться с кадастровым паспортом участка и другими право устанавливающими документами, обратившись в управляющую компанию.

Если границы не установлены

Бывают ситуации, когда границы земельного участка не определены. Тогда собирается собрание собственников помещений многоквартирного дома. На собрании ставится вопрос о проведении процедуры межевания. Чтобы решение считалось принятым, необходимо набрать простое большинство голосов.

После оформления протокола собрания его направляют в управляющую организацию для начала процесса установления границ.

Либо в ходе собрания может быть выбрано иное ответственное лицо, которое будет следить за ходом процесса.

Процедура межевания

Установление границ участка происходит путем межевания. Для этого управляющая организация обращается в государственный орган, отвечающий за распоряжение недвижимостью региона. Вместе с обращением необходимо предоставить протокол ОСС, техническую документацию, подтверждающую площадь дома, количество этажей и квартир, а также сведения о том, что ранее граница территории не определялась. Далее специалисты проводят необходимые замеры и вычисления, руководствуясь СНиП и Градостроительным регламентом.

Результатом этой процедуры является акт об определении границ участка.

После получения акта оформляется право собственности на участок. Он регистрируется в ЕГРП, после чего выдается свидетельство и кадастровый паспорт. Данные документы хранятся в управляющей компании, либо у председателя дома.

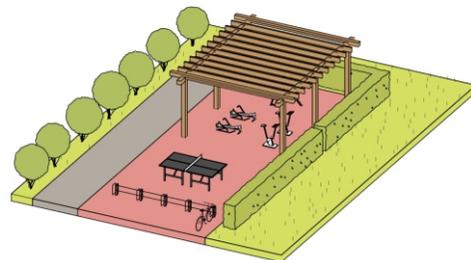
Конструктор дворовой территории

Двор составляется из набора функциональных зон, таких как:

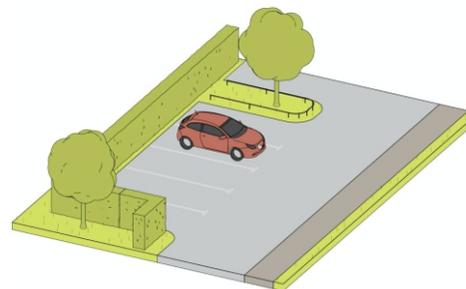
ДЕТСКАЯ ПЛОЩАДКА
(комплексная, для детей
младшего возраста,
для школьников)



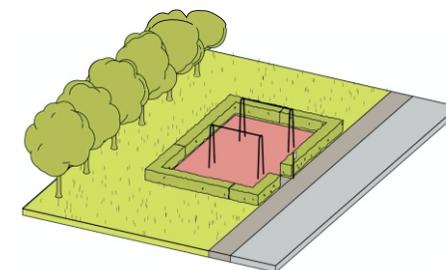
ПЛОЩАДКА ДЛЯ
ОТДЫХА ВЗРОСЛЫХ
(место для тихого отдыха,
спортивная площадка)



ПАРКОВКА



ХОЗЯЙСТВЕННАЯ
ПЛОЩАДКА



Площадки для хозяйственных целей размещаются на расстоянии не менее 20 м от окон жилых и общественных зданий

Детские площадки

Для разностороннего развития детей необходима организация площадок, которые отвечают интересам различных возрастных групп

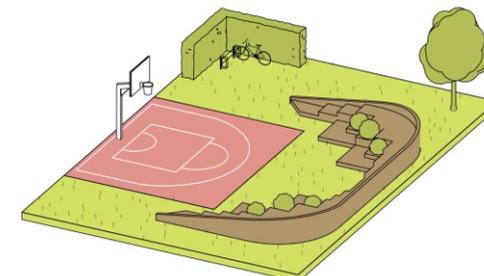
ПЛОЩАДКА ДЛЯ ДЕТЕЙ
0 - 3 ЛЕТ

ПЛОЩАДКА ДЛЯ ДЕТЕЙ
3 - 7 ЛЕТ

ПЛОЩАДКА ДЛЯ ДЕТЕЙ
7 - 12 ЛЕТ

ПЛОЩАДКА ДЛЯ ДЕТЕЙ
12 - 15 ЛЕТ

МОГУТ БЫТЬ ОБЪЕДИНЕНЫ В ОДНУ ПЛОЩАДКУ ПРИ ОРГАНИЗАЦИИ
ЗОНИРОВАНИЯ ПЛОЩАДКИ ПО ВОЗРАСТАМ



Площадки для детей ясельного возраста чаще размещают на солнечных, окруженных зелеными насаждениями участках, изолированных от окружающей территории.

Площадки, ориентированные на самых маленьких детей (до 3 лет), могут иметь незначительные размеры (50–75 кв. м), а рекомендуемый размер площадок для детей более старшего возраста (до 7 лет) – 70–150 кв. м

Расстояние до размещения детских и спортивных площадок от окон жилых и общественных зданий должно быть не менее 12м.

Рекомендуется организация спортивно-игровых комплексов (микро-скалодромы, велодромы и т.п.) и оборудование специальных мест для катания на самокатах, роликовых досках и коньках.

Установку скамей необходимо осуществлять на твердые виды покрытия или фундамент, в зонах отдыха, на детских площадках может допускаться установка скамей на мягкие виды покрытия, при наличии фундамента его части не должны выступать над поверхностью земли.

Обустройство парковок

На территории возле домов не допускается размещение открытых парковок более, чем на 50 автомобилей.

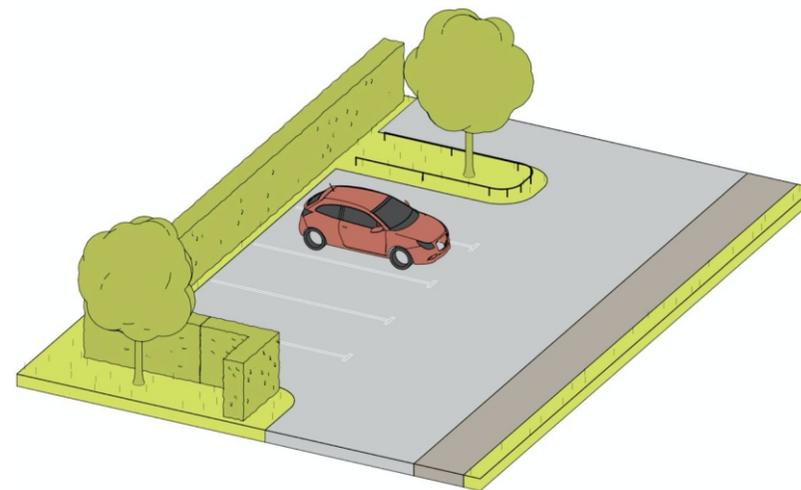


Все габариты парковочного места отражены в СП 113.13330.2016.

Согласно этому документу параметры стоянки для легкового автомобиля должны быть такими: минимально допустимые размеры машино-места — 5,3х2,5 м. Максимально допустимые размеры машино-места — 6,2х3,6 м.

Виды парковки:

- параллельное краю дороги;
- перпендикулярно (под углом 90 градусов);
- елочкой (под углом в 45 градусов).



Основные требования:

- парковка должна располагаться не ближе 10 м. от окон домов;
- для парковок более десяти автомобилей – не ближе 15 м.;
- для автостоянки на 50 и более машин – не ближе 50 м.;
- обустройство стоянок вместительностью более 100 транспортных средств требует разработки специальной проектной документации.

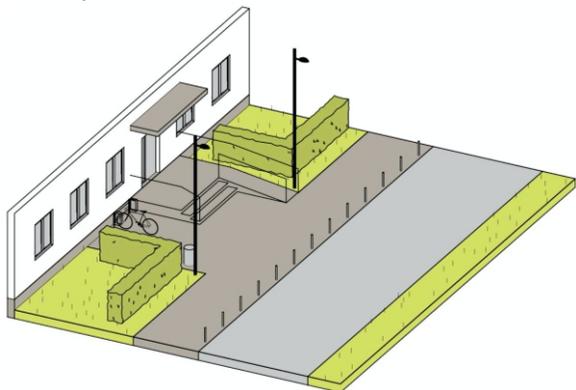
Освещение

В соответствии с санитарными нормами территория дворов жилых зданий должна быть освещена в вечернее время суток (СанПиН 2.1.2.2645-10)

Дворовое освещение необходимо для полноценной жизнедеятельности. И оно применяется не только в целях безопасности, но и для украшения отдельных объектов архитектуры (*архитектурное освещение*).

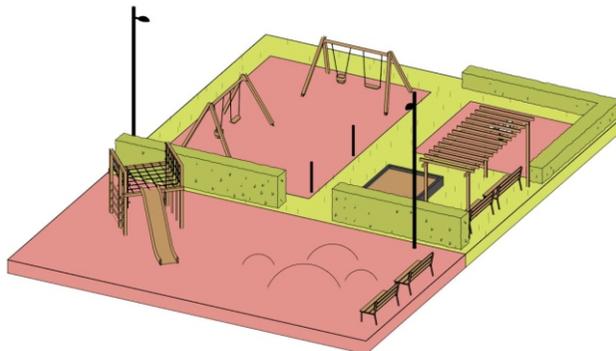
ФОНАРИ ВХОДОВ В ЖИЛЫЕ ДОМА

- фонари высотой 5-7 м
- на фасадах зданий на высоте 5-7 м



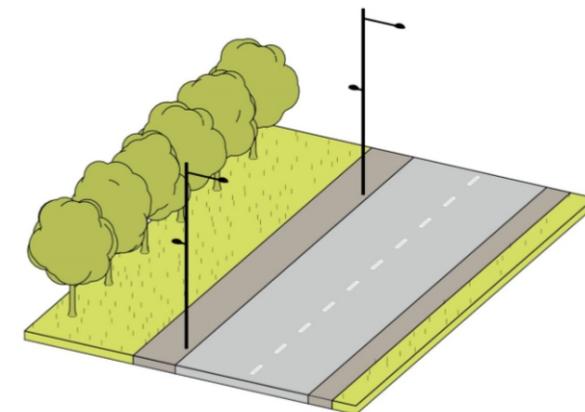
ФОНАРИ ДЕТСКИХ И СПОРТИВНЫХ ПЛОЩАДОК

- фонари высотой 7-9 м



ФОНАРИ ПРОЕЗДОВ

- фонари высотой 9 м



Варианты организации подсветки двора:

- размещение настенного светильника над козырьком подъезда;
- размещение настенного уличного светильника над козырьком примерно на высоте 8.5 м от уровня земли;
- комбинированный.

Основные принципы:

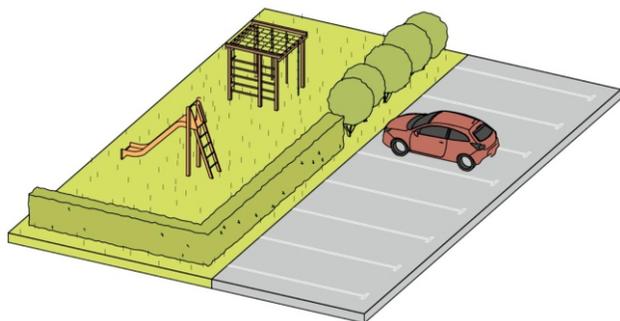
- сомасштабность человеку (соответствие размеров элементов росту человека);
- простые формы;
- разноуровневость;
- подземная прокладка питающего кабеля

Озеленение

Кроме эстетической составляющей у озеленения могут быть и практические цели, в том числе:

ограждение территории

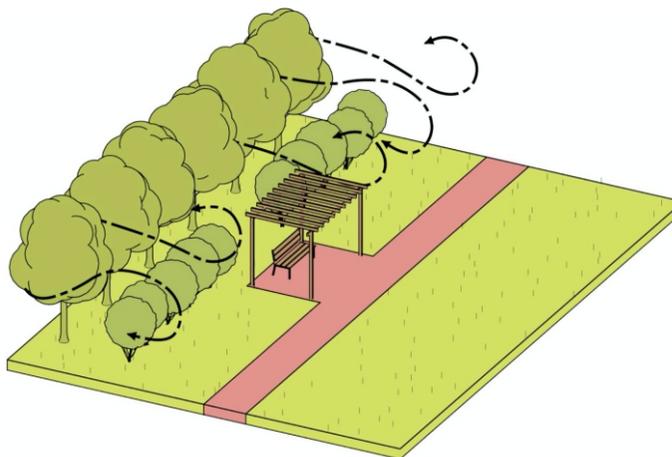
- Зеленая изгородь
- защита от выхлопных газов



Высота кустарников не должна превышать нижнего края оконного проема помещений первого этажа. Это обеспечивает достаточную инсоляцию квартиры и сохранение целостности фундамента и отмостков жилого дома.

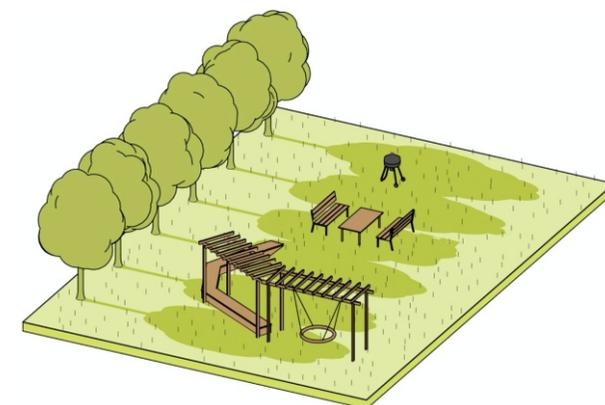
защита от шума и ветра

Площадь озелененной территории рекомендуется принимать не менее 30% от площади территории двора.



защита от солнца

На дворовых территориях могут использоваться два вида озеленения:



■ стационарное – посадка растений в грунт. Это могут быть как одиночные деревья и кусты, так и цветники или клумбы, живые изгороди или лабиринты, аллеи, группы кустарников и деревьев, полоса цветов вдоль дорожек и др.;

■ мобильное – посадка растений в специальные передвижные емкости (контейнеры, вазоны и т.п.)

Ограждение

При создании ограждения рекомендуется:

разграничить зеленую зону (газоны, клумбы, парки) и маршруты пешеходов и транспорта в том числе с помощью применения зеленых изгородей;

спроектировать дорожки и тротуары с учетом потоков людей и маршрутов;

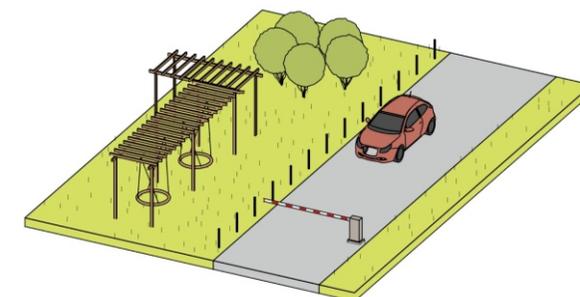
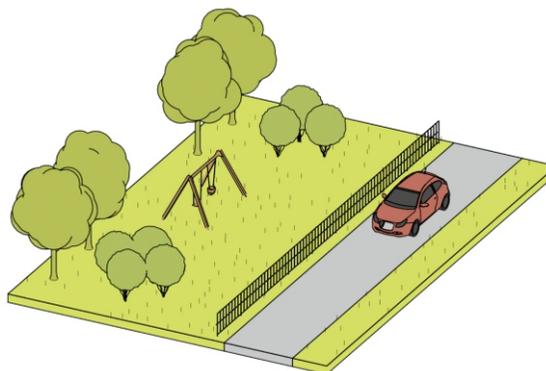
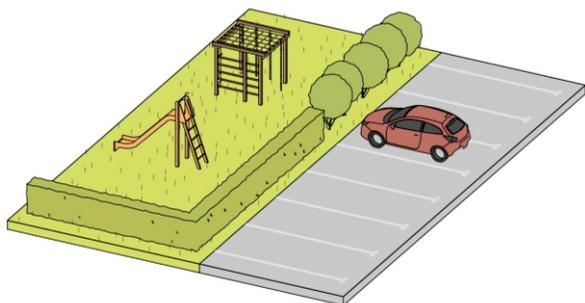
использовать бордюрный камень, располагая его так, чтобы он не препятствовал механизированной очистке двора от снега зимой;

В качестве возможных вариантов используемых ограждений следует рассматривать:

зелёная изгородь

забор

антипарковочные столбики и полусферы / шлагбаумы



Зеленая изгородь в любой роли выглядит эффектно – и как ограждение двора, и как разделитель пространства, и как декоративный элемент.

Живую изгородь можно создать из любого растения, хорошо переносящего обрезку. Помимо личных предпочтений на выбор растений влияют форма их роста и период декоративности (лучше, если он длится весь год или хотя бы весь сезон).

При выборе конструкции забора необходимо уточнить, позволяет ли выбранная конструкция оперативно демонтировать забор при необходимости (например, при проведении ремонтных работ на подземных инженерных коммуникациях) и без причинения существенного вреда самой конструкции.

Антипарковочные столбики и полусферы применяются там, где необходимо ограничить движение автотранспорта, оставив возможность передвигаться пешеходам и велосипедистам. Они повышают безопасность пешеходов, подчеркивают разделение между тротуаром и проезжей частью. В качестве антипарковочных столбиков и полусфер могут быть применены валуны, контейнеры для растений или вазоны, которые удачно впишутся в ландшафт двора.

Дополнительные рекомендации

Тротуары и пешеходные дорожки

- Ширина тротуаров должна быть постоянной на всем их протяжении, и для транзитных дорожек она составляет 2,5...3,0 м, для остальных — кратно 0,75 м (средняя ширина человека), но не менее 1,5 м, чтобы два встречных человека могли беспрепятственно разойтись.
- На поселковых улицах и пешеходных дорожках в тех случаях, когда интенсивность движения пешеходов не превышает 100 чел.-ч, допускается устройство тротуаров шириной 1 м.
- Наиболее распространенным видом покрытия до недавнего времени считались асфальтовые, однако более эстетичными и экономичными являются сборные покрытия. Они пропускают влагу, что позволяет избежать образования луж, при ремонте их можно частично разобрать и использовать вновь, что является экономически целесообразным при эксплуатации.
- Поверхность тротуара должна быть сделана с небольшим уклоном в сторону газона для правильного водостока, угол наклона 2...3°.

Ширина проезда между домами должна составлять не менее 6 м., для зданий высотой не более 28 м. – не более 8 м., для зданий более 28 м. – не более 16 м.

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размером не менее 15х15 м.

- Установку скамей необходимо осуществлять на твердые виды покрытия или фундамент, в зонах отдыха, на детских площадках может допускаться установка скамей на мягкие виды покрытия, при наличии фундамента его части не должны выступать над поверхностью земли.

Рекомендации к установке урн для мусора:

- Достаточная высота (максимальная до 100 см) и объем.
- В многолюдных местах - дистанция между урнами должна быть не более 40м, на слабо оживленных – не более 100м.
- Урны в парке должны стоять из расчета не менее одной штуки на 800 кв.м территории.
- Для установки мусорных контейнеров должна быть оборудована специальная площадка с бетонным или асфальтовым покрытием, ограниченная бордюром и зелеными насаждениями (кустарниками) по периметру и имеющая подъездной путь для автотранспорта. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров.
- Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м, но не более 100 м.

Водоотведение

Проектирование и благоустройство придомовых территорий в обязательном порядке должно включать систему отвода воды. На нее возлагаются важнейшие функции – защита фундаментов зданий, дорожных и тротуарных покрытий от разрушительного воздействия осадков. Монтаж системы поверхностного водоотвода ощутимо сокращает затраты на их обслуживание и ремонт в будущем.

Поверхностный дренаж подразделяется на точечный и линейный. В системе водоотвода дворовых территорий они монтируются комплексно, в функциональном плане дополняя друг друга.

■ Систему линейного дренажа формируют лотки с решетками, которые устанавливаются на протяженной поверхности. Наиболее надежными считаются изделия из бетона и полимербетона, способные выдерживать нагрузки в диапазоне от 1,5 тонн.

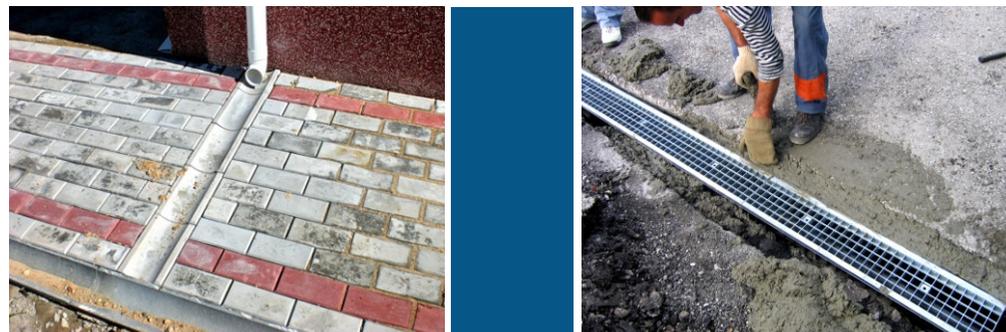
■ Точечный дренаж представляет собой дождеприемники, локально принимающие осадки с поверхности и водосточной системы крыш.

При проектировании системы регулирования дождевых стоков дворовых территорий рекомендуется придерживаться следующих принципов реорганизации регулирования дождевых стоков:

■ организация там, где это возможно, системы, разделяющей «чистые» (скапливающиеся в зонах отдыха и на озелененных участках дворовой территории) и «грязные» (скапливающиеся на проездах и парковочных площадках) дождевые стоки;

■ увеличение доли проницаемых поверхностей.

Устройство системы водоотведения в рамках федеральной программы «Формирование комфортной городской среды» возможно только в части открытых водосборных лотков (также организация рельефа за счет вертикальной планировки). Строительство подземной системы водоотведения уже относится к капитальному строительству.



На дворовых проездах дождевые стоки следует отводить в открытые лотки, расположенные на границе проездов. Ширина лотка может варьироваться от 0,2 до 0,5 м в зависимости от объема стоков. Лотки размещаются вдоль проездов, в случае прилегания вдоль здания — на дальней от здания стороне.

Глубина лотка при прокладке открытым способом не должна превышать 0,04 м для комфортного пересечения пешеходами. В противном случае лоток должен закрываться металлической решеткой или элементами из натурального камня или железобетона.

При выборе варианта перекрытия следует учитывать возможные нагрузки от пожарной или грузовой техники.

Дождеприемники в лотках следует устанавливать с шагом от 12 до 60 м в зависимости от пропускной способности дренажной системы, к которой они подключаются.

Рекомендуется проводить ежегодную проверку лотков, дождеприемников в весенний сезон.

Состав дизайн-проекта

1. Титульный лист
2. Ситуационный план
3. Пояснительная записка
4. Генеральный план
5. Схема покрытий
6. Схема расстановки МАФ
7. Схема озеленения
8. Визуализированный перечень МАФ с указанием размеров и стоимостных характеристик
9. Визуализации



Все дизайн-проекты должны быть предоставлены:
в формате PDF, А3 размера, альбомная ориентация листа.

Дизайн-проект в обязательном порядке согласовывается с собственниками помещений МКД.

Заказчик работ по благоустройству должен обратить внимание на площади покрытий (особенно асфальта), на виды покрытия (детские площадки с резинкой, а не песком технических фракций).

Рекомендуемая площадь озеленения не менее 30%, асфальта не больше 25-30%.

При разработке ПСД заказчик работ должен обращать внимание на стоимостные характеристики работ, выполнение которых предусмотрено проектом.