

УДК 711.12:728:721.012.26
ББК 85.118.38.711

*А. Н. Максакова
В. С. Горбунова*

МАЛОЭТАЖНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА: ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

В данной статье рассматриваются проблемы индивидуальной жилой застройки в структуре города, а также, преимущества современных коттеджных поселков. В качестве варианта решения проблем малоэтажной жилой застройки в городе Пензе предложен авторский проект коттеджного поселка, территория которого спроектирована с учетом всех норм и требований для комфортного проживания на ней.

Ключевые слова: город, городская среда, индивидуальные жилые дома, коттеджный поселок, малоэтажное жилое строительство, общественный центр поселка, планировочное решение, частная застройка, структура города.

*A. N. Maksakova
V. S. Gorbunova*

LOW-RISE RESIDENTIAL BUILDINGS: ADVANTAGES AND DISADVANTAGES

This article discusses the problems of individual residential buildings in the structure of the city as well, the advantages of modern cottage villages. As a solution of low-rise residential development in the city of Penza author proposed a project of a cottage settlement, the territory of which is planned with account of all standards and requirements for a comfortable stay on it.

Key words: city, urban environment, individual houses, cottage settlement, low-rise residential construction, public center of the village, planning solution and private buildings, the structure of the city.

Город – это сложный развивающийся организм, грандиозный по времени существования и занимаемой территории. Структура городской среды включает в себя различные виды застройки, которые можно классифицировать по времени возведения, материалу, этажности и функциональному назначению. Рассматривая город с точки зрения этажности можно выделить: многоэтажную жилую застройку (более 5 этажей), застройку средней этажности (2-5 этажей), малоэтажную жилую застройку (1-3 этажа). [3]

В современном отечественном и зарубежном строительстве существует большое многообразие различных типов и видов индивидуальных жилых домов. Каждый из них обладает специфическими признаками и отличительными особенностями.

К первому типу домов относятся дома с земельными участками, которые имеют

непосредственную связь помещений дома с территорией. Ко второму типу домов относятся дома без земельных участков, которые имеют опосредованную связь помещений дома с территорией через общедомовые коммуникации – лестницы, коридоры, веранды и т.д. (рис.1).

В зависимости от надземной этажности все дома принято условно подразделять на два основных вида: малоэтажные дома с одним или двумя этажами и дома средней этажности с тремя, четырьмя или пятью этажами. Существуют индивидуальные жилые дома и повышенной этажности с числом надземных этажей шесть и более.

В зависимости от подземной этажности все дома можно условно классифицировать на две основные разновидности: дома с цокольным или подвальным этажом и дома с подземным этажом. Существуют дома с числом подземных этажей два и более. [2]

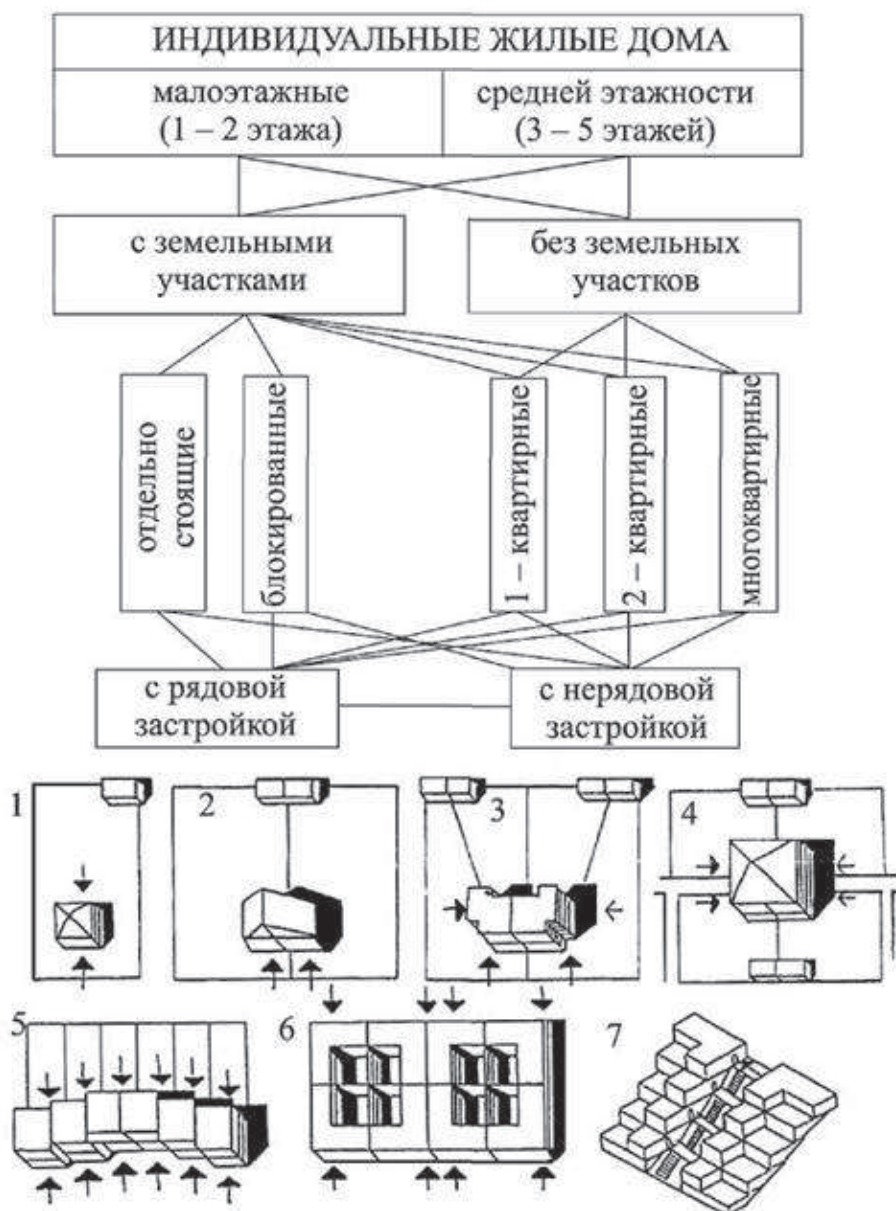


Рис. 1. Классификация индивидуальных жилых домов: 1 – отдельно стоящие одноквартирные; 2 – отдельно стоящие двухквартирные; 3 – блокированные двухквартирные; 4 – блокированные четырех квартирные; 5 – рядовые; 6 – атриумные; 7 – террасные.

Большой проблемой для любого современного развивающегося города является процесс стихийной застройки частного сектора. Индивидуальные дома различного периода строительства часто представляют собой некое самовыражение автора (собственника участка), которое, к сожалению, достаточно сложно проконтролировать администрации. Хаотичная застройка частного сектора города представлена многообразием архитектурных стилей, а порой, полной безвкусицей и отсутствием какого-либо стиля вообще. Поражает также разнообразие материалов и размеров построек. При застройке своего участка практически никто не принимает во внимание стилистические особенности

окружающей застройки, и уж точно никто не заботится о целостном восприятии улицы как единого организма городской среды. Нарушение ее непрерывности, порождает ощущение дискомфорта. Зачастую мы становимся свидетелями совершенно «разноперой» индивидуальной застройки.

В настоящее время городская жизнь с рядом насущных проблем: плохой экологией, перенасыщенностью транспорта и т.д., приходится не всем гражданам по вкусу. С развитием прогресса развивается город, и меняется стиль жизни в нем, увеличивается ритм жизни, меняется само восприятие жизни. Все более и более привлекательным становится приобретение жилья за горо-

дом, вдали от суеты, бесконечных пробок, загазованности улиц и тесноты городских квартир. Появилась тенденция к проживанию в спокойном пригороде в «живописном месте рядом с озером». Растет уровень автомобилизации, зачастую в семье имеется более одной машины, и проживание вдали от места приложения труда уже не является серьезной проблемой. К тому же, учитывая несовершенную систему транспортной сети, бывает быстрее добраться из пригорода до места работы, нежели «пробираться» сквозь пробки по городским улицам.

Исходя из современных потребностей общества, становится все престижнее приобретать жильё в коттеджных поселках. Коттеджный поселок – это территория более 30 га, формируемая как самостоятельное жилое образование в системе городских и пригородных транспортных магистралей с собственной системой улиц и проездов, объектов обслуживания, территорией общего пользования. [1]

Собственный дом уже перестал быть роскошью. Сегодня загородное жильё – это хорошая альтернатива городской квартире. И этому есть объяснение: практически по той же цене новосел получает собственный приусадебный участок, большую площадь, свободную индивидуальную планировку, отсутствие соседей, чистый воздух и непосредственную близость к природе. Особенно хорошо, если ваш дом находится в структуре организованного пространства с единой инженерной и социальной инфраструктурой, а не на стихийно застроенном участке земли. В связи с этими факторами актуальным становится строительство коттеджных поселков на периферии города, а также за городской чертой. Как правило, в таких жилищных образованиях идет дифференциация предлагаемого жилья по площади под различные потребности потенциальных покупателей.

Коттеджный поселок – это единое пространство, застроенное по генеральному плану, имеющее общую инфраструктуру. А конкретнее: единую систему коммуникаций (газ, вода, электричество, канализация); разработанную улично-дорожную сеть; расположение домов на участке должно быть таким, как изначально задумано в генеральном плане; дома должны быть выдержаны в едином архитектурном стиле; проектом должны предусматриваться рекреационные зоны и общественные центры. Поскольку жизнь в коттеджном поселке невозможна без ежедневных поездок в город на работу и обратно, важно запроектировать хорошие транспортные узлы. Территория поселка должна быть огорожена. А доступ к домам необходимо

осуществлять через КПП. Поскольку жизнь за городом практически невозможна без наличия автомобиля, необходима организация хороших подъездных путей к каждому дому и наличие гаражей. Кроме того, необходима транспортная связь с городом, осуществляемая рейсовыми автобусами и маршрутными такси. Объекты культбыта, благоустроенные общественные зоны с детскими площадками, территориями для отдыха взрослых, зонами для выгула собак, спортивными площадками, также должны предусматриваться проектом. В итоге мы получаем превосходную среду для жизни, сформированную индивидуальными домами.

На примере Пензенской области можно пронаблюдать, насколько широко идет освоение новых земель под строительство коттеджных поселков. Об этом свидетельствует количество аналогичных проектов, находящихся на стадии реализации (рис.2):

1. Коттеджный поселок «Подлесный». Расстояния до областного центра с. Бессоновка – 6 км, до г. Пензы – 11 км (около 30 минут в пути); [5]

2. «Золотая подкова», Пензенская область, Пензенский район, с. Богословка;

3. «Светлая Поляна», расположение: 8,5 км от г. Пензы, Бессоновский район, с. Чемодановка;

4. «Солнечный», коттеджный поселок, г.Пенза, с. Бессоновка;

5. Коттеджный поселок «Дубрава», расположен в 5 километрах от центра г.Пензы;

6. Коттеджный поселок «Зеленая долина» расположен в 2 километрах от г. Пензы в Бессоновском районе, с.Бессоновка [4].

Не смотря на большое количество реализуемых проектов коттеджных поселков по Пензе и Пензенской области, вакантных территорий для подобного использования в городе остается еще достаточное количество. Например, территория между улицами Измайлова и Антонова близ микрорайона Сосновка. Данный участок соседствует с многоэтажной застройкой с севера, а с юго-востока и запада окружен частным сектором. В непосредственной близости находятся детская железная дорога и спортивно-оздоровительный комплекс «Восток».

В качестве варианта решения проблем малоэтажной жилой застройки в г. Пензе, предлагается авторский проект коттеджного поселка в границах улиц Измайлова и Антонова (рис. 3). Данным проектом предусматривается разделение застройки на 3 вида. Основной вид застройки – усадебная, которая представляет собой индивидуальный жилой дом площадью 250-400 м; дома усадебного типа площадью 100м; блокирован-

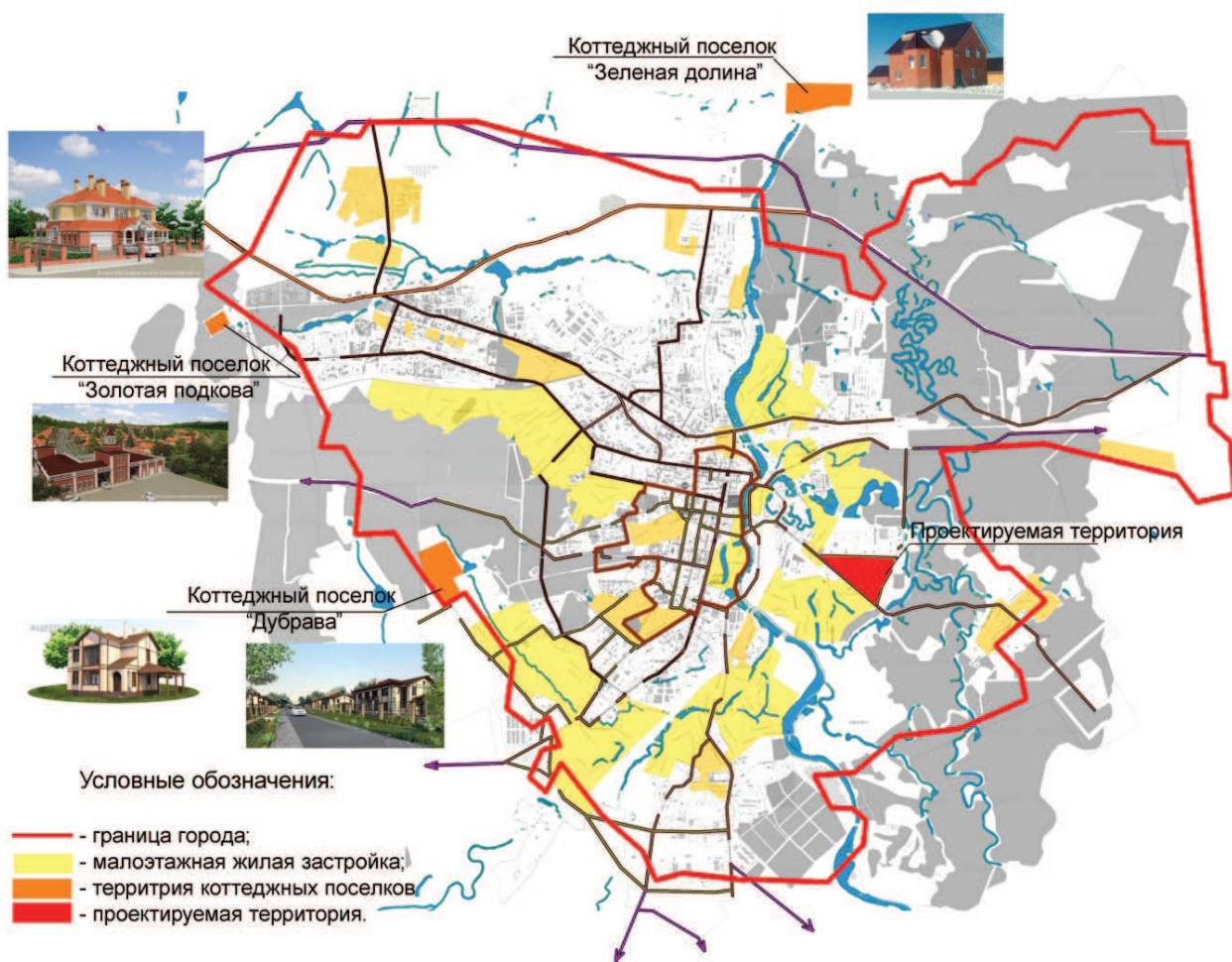


Рис.2. Схема расположения строящихся коттеджных поселков в г. Пензе

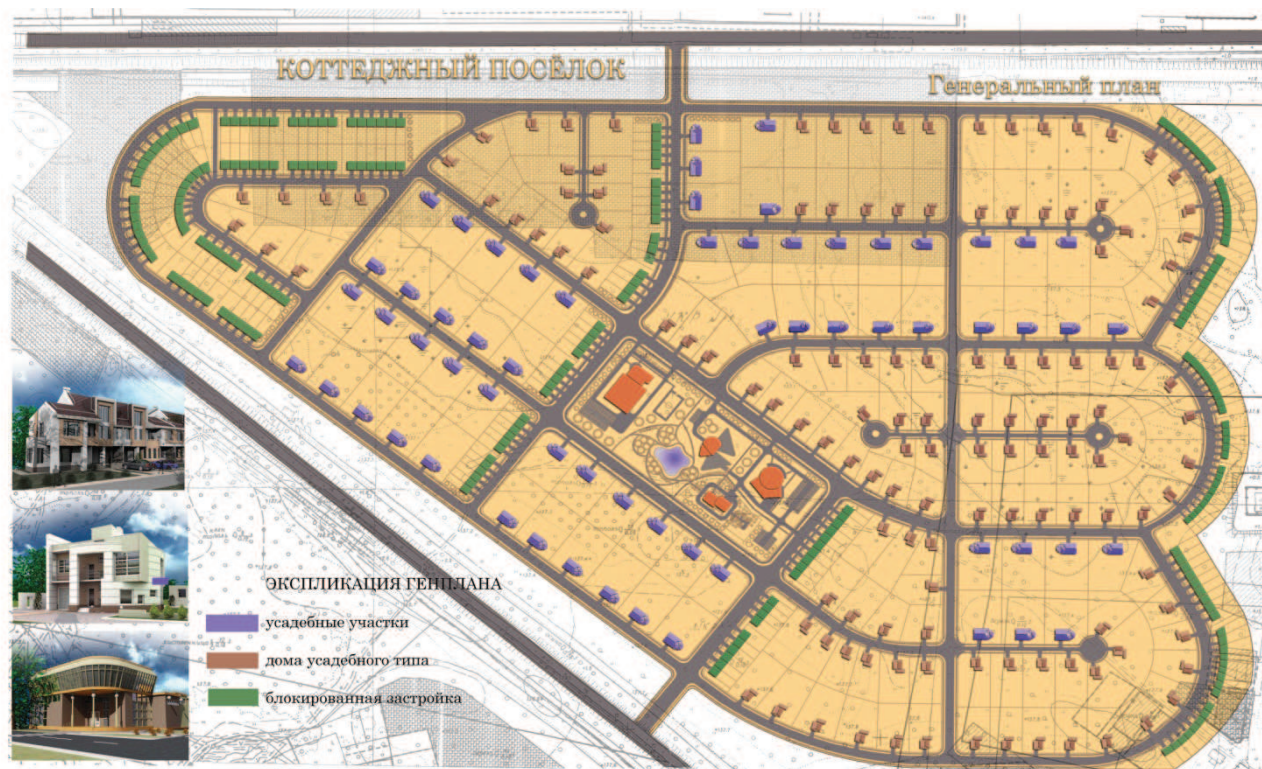


Рис.3. Проектное предложение коттеджного поселка, генеральный план

ные дома (таунхаусы). Общественный центр поселка представлен рядом зданий – это детский сад, отделение связи, полиции, банк, торгово-развлекательный центр, интернет-кафе, физкультурно-оздоровительный комплекс. Также в состав общественного центра входит рекреационная зона с площадками для отдыха населения и детскими игровыми площадками.

Планировочное решение малоэтажной жилой застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к домам, расположенным на приквартирных участках:

- Число полос движения на жилых улицах и проездах должно приниматься: для жилых улиц – не менее 2-х полос; для проездов – 1 полоса. Ширину полос следует принимать 3,5 м.

- На проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 м и шириной не менее 7 м, включая ширину проезжей части.

- Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 200 м.

- Максимальная протяженность тупикового проезда, согласно требованиям СНиП 2.07.01, не должна превышать 150 м. Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12м. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

- На территории малоэтажной жилой застройки, как правило, следует предусматривать 100-процентную обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств. [6]

В данном проекте территория коттеджного поселка спроектирована с учетом всех норм и требований для комфортного проживания на ней.

По сравнению с новым строительством коттеджных поселков, частная застройка в структуре города, например, в центральном районе города, сформированная на протяжении многих десятков лет, имеет огромное количество недостатков, и жизнь в таких домах лишена многих из тех благ, которые

предусматриваются при проектировании и строительстве коттеджных поселков сегодня. Как правило, имеются недостатки в инфраструктуре, наблюдается ее несоответствие с возрастающей плотностью населения. Отсутствуют детские сады и школы, магазины, рекреационные территории и т.д. Порой, застройка бывает настолько стара, что организация водоснабжения газоснабжения и канализации на территории была просто не предусмотрена. Благоустройство придомовой территории, асфальтирование дорог, ложится на плечи собственников жилья, когда в плановых коттеджных поселках обслуживанием занимается ТСЖ. Собственники жилья, как правило, не являются специалистами в строительстве. Кроме того, зачастую они используют неквалифицированные рабочие кадры, поэтому качество жилья может быть не соответствующим и даже не пригодным для жизни.

В современных коттеджных поселках владелец жилья более защищен законодательно, он знает, что за недобросовестную работу несет ответственность застройщик. Весьма распространенное явление, когда рядом со стареньким покосившимся деревянным домиком вырастает трехэтажный кирпичный коттедж, и такое соседство абсурдно с точки зрения целостности среды и эстетического восприятия.

Остается открытым вопрос: Как привести в порядок частную застройку в структуре города? Так как она, во-первых, не отвечает современным условиям комфорта проживания, во-вторых, некорректно вписывается в городскую среду. Эта проблема требует комплексного подхода к ее решению. Скорее всего, необходимо усилить контроль над новым частным строительством со стороны администрации, подходить глубже и внимательнее к каждому проекту и оценивать его в совокупности с выбранной территорией. В настоящий момент такие территории не могут оставаться в своем сегодняшнем состоянии, они требуют реконструкции. И, конечно же, сами жители не должны быть безразличны к облику своего жилища и пространства улицы, на которой живут. Решение проблем строительства с учетом указанных факторов в совокупности даст хороший результат.

ЛИТЕРАТУРА

1. Арзамасцева В.Ю. Коттеджный поселок: учебно-методическое пособие.- Пенза: ПГУАС, 2011. – 25 с.
2. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Пасяда Н.И., Денисова И.В. Теория и практика малоэтажного жилищного строительства в России. Под ред. д.э.н., проф. А. Н. Асаула. – СПб.: «Гуманистика», 2005. – 563 с. URL: http://www.aup.ru/books/m496/2_1.htm (дата обращения: 13.12.2013).
3. Генеральный план Пензы 2008 г. URL: <http://www.penza-gorod.ru> (дата обращения: 13.12.2013).
4. Коттеджные поселки Пензы. URL: <http://58.realtyvision.ru/country> (дата обращения: 13.12.2013).
5. Коттеджный поселок Подлесный. URL: <http://www.ecopan-penza.ru/nashy-zastroyki/kottedzhnyi-poselok.html> (дата обращения: 13.12.2013).

6. Свод правил 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилого строительства»

REFERENCES

1. Arzamastseva V.Iu. *Kottedzhnyi poselok: uchebno-metodicheskoe posobie* [Cottage village: textbook]. Penza, PGUAS, 2011. 25 p.
2. Asaul A.N., Kazakov Iu.N., Pasiada N.I., Denisova I.V. *Teoriia i praktika maloetazhnogo zhilishchnogo stroitel'stva v Rossii. Pod red. d.e.n., prof. A.N. Asaula* [Theory and practice of low-rise housing construction in Russia. Edited by doctor of Economics, Professor A.N.Asaul]. Saint Petersburg, Gumanistika, 2005. 563 p. Available at: http://www.aup.ru/books/m496/2_1.htm (accessed 13 December 2013).
3. General plan of the Penza 2008. Available at: <http://www.penza-gorod.ru> (accessed 13 December 2013).
4. Cottage settlements of Penza. Available at: <http://58.realtyvision.ru/country> (accessed 13 December 2013).
5. *Kottedzhnyi poselok Podlesnyi*. Available at: <http://www.ecopan-penza.ru/nashy-zastroyki/kottedzhnyi-poselok.html> (accessed 13 December 2013).
6. *Svod pravil 30-102-99 «Planirovka i zastroyka territorii maloetazhnogo zhilogo stroitel'stva»* [A set of rules 30-102-99 «Planning and development of territories of low building»].

Информация об авторе

Максакова Анастасия Николаевна (Россия, Пенза) – Студент. Пензенский государственный университет архитектуры и строительства.

Gorbunova Valentina Sergeevna (Россия, Пенза) – Доцент, кандидат филологических наук, доцент кафедры «Иностранные языки». Пензенский государственный университет архитектуры и строительства. E-mail: Asek.89@mail.ru

Information about the author

Maksakova Anastasiia Nikolaevna (Russia, Penza) – Student. Penza State University of Architecture and Construction.

Gorbunova Valentina Sergeevna (Russia, Penza) – Associate professor, PhD in philology, associate professor of the Department «Foreign languages». Penza State University of Architecture and Construction. E-mail: Asek.89@mail.ru