

Журавлева Алена Сергеевна

МГТУ имени Баумана. 2 курс магистратуры

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Аннотация. перспективы развития малоэтажного строительства в воронежской области.

Ключевые слова: малоэтажное строительство, ЖК Воронежа, ЖК.

Annotation. prospects for the development of low-rise construction in the Voronezh region.

Keywords: low-rise construction, residential complex of Voronezh, residential complex.

Малоэтажные жилые комплексы являются специфической формой жилых поселений, жилой фонд которых основывается на использовании малоэтажных домов с улучшенной планировкой и увеличенной площадью квартир. Также в таких домах могут предлагаться к покупке пентхаусы и квартиры с просторными террасами.

На сегодняшний день жилье в таких жилых комплексах, в том числе и в малоэтажных ЖК Воронежа, пользуется существенной популярностью, уровень которой возрастает с каждым годом, что обусловлено некоторыми преимуществами таких городков по сравнению с традиционными высотными домами.

Преимущества малоэтажных ЖК [2]:

Умеренная стоимость жилья. Основная цель постройки малоэтажных ЖК заключается в предоставлении возможности приобрести комфортное жилье тем людям, которые не хотят жить в тесных и неудобных квартирах многоэтажек, но при этом не имеют возможности обзавестись личными домовладениями.

Высокий уровень благоустройства. В силу того, что малоэтажные жилые комплексы предназначены для постоянного проживания людей на их территории, они оснащаются большим количеством объектов социального

назначения: магазинами, детскими садами, общественными центрами, аптеками, эксплуатационными службами, офисами финансовых учреждений и даже опорными пунктами милиции.

Экологическая безопасность. Как правило, малоэтажные ЖК возводятся на территории экологически благоприятных районов города или же вовсе за его пределами, в окружении лесных и парковых массивов.

Комфортабельность. Любой современный ЖК с малоэтажными многоквартирными домами предлагает жилье улучшенной планировки, в котором имеется все необходимое для комфортной и безопасной жизни.

Также среди существенных преимуществ проживания в малоэтажных ЖК стоит выделить наличие небольшого количества соседей, что придает определенный эффект клубного комплекса, а также облагороженную территорию и наличие мест для отдыха и прогулок с детьми.

Несмотря на все достоинства загородной недвижимости, большинство покупателей откровенно пугает сложность и длительность строительного процесса и если использовать в работе традиционные и хорошо зарекомендовавшие технологии, то это мнение можно назвать справедливым. Но сегодня в область малоэтажного строительства пришли инновационные современные технологии и материалы, благодаря которым строительный процесс ускоряется в несколько раз. К ним можно отнести использование не традиционных деревянных материалов, а профилированного или клееного бруса, соединяющегося по системе «паз-гребень». Такие дома дают меньшую усадку, а собираются они в течение нескольких дней, что позволяет потребителям въезжать практически сразу после выполнения интерьерных работ. Также сегодня очень популярной стала тенденция осуществлять строительство малоэтажных домов с помощью специальных панелей, из которых была построена вся «малоэтажная» Америка. Еще одна интересная технология - использование монолитной технологии на основе съемной опалубки, сокращающая строительный процесс в 2,5-3 раза[3].

В принципе, строительство малоэтажных домов осуществляется по тому же принципу, что и возведение многоэтажных конструкций. Вначале изучаются особенности и рельеф территории, где будет возведен дом, затем осуществляется заливка бетонного фундамента, вид которого зависит от сложности конструкции самого дома. Далее обустраивается «коробка» - стены и крыша, организуются внутренние перегородки.

Обязательный этап строительства - прокладка инженерных коммуникаций, а также гидроизолирующего и утепляющего слоя. Это необходимо для того, чтобы конструкция была более комфортной и пригодной для проживания в любое время года.

Последний этап - оформление экстерьера и интерьера, которое зависит от предпочтений клиента. Как правило, это самый сложный процесс, поскольку заказчику бывает трудно определиться со своими желаниями. Но предварительное создание дизайн-проекта, согласованного с заказчиком, помогает компаниям разработать для них качественный интерьер.

Активная малоэтажная застройка началась в Воронеже примерно с середины 90-х годов прошлого века. В основном это была территория частного сектора в черте города и правый берег Воронежского водохранилища. Со временем к строительству подключились и строительные компании, предлагающие воронежцам проекты коттеджных поселков, расположенных в пригороде. К началу 2008 года в пригороде Воронежа одновременно строились около 20 подобных комплексов. К настоящему времени число малоэтажных жилых комплексов составляет 34.

В основном это коттеджи или квартиры в таунхаусах, например[1]:

- поселок бизнес-класса «Лесково», СК «Авирон» и ИСК «Сота» (20 га, 160 домовладений);
- поселок «Фамильные усадьбы», ЗАО «АВА» (50 земельных наделов);
- поселки «Березка», «Новое Сомово», «Доброе», от компании «Новые строительные технологии» (по 8 - 30 домов).

Выбор места для строительства зависит от близости к крупным магистралям: тамбовское направление, федеральная трасса М4 (московское направление). Также учитывается возможность подключения к коммуникациям, а потому большинство вновь возводимых поселков располагаются недалеко от уже существующих населенных пунктов (Рамонь, Семилуки, Новая Усмань) или непосредственно в них (Староживотинное, Бабяково, Ямное).

Но и в этом случае застройщики сталкиваются с рядом проблем, связанных с инженерными коммуникациями: зачастую в поселках они старые и с дополнительной нагрузкой просто не справляются. Решение же проблемы влечет за собой дополнительные немалые затраты. Особое внимание уделяется наличию неподалеку лесных массивов и водоемов (река, озеро).

Строительство поселков премиум - класса подразумевает наличие социальной инфраструктуры, что также не всегда реально. Зачастую заявленные девелоперами изначально банки, поликлиники, школы и детские сады, остаются лишь на бумаге, наиболее реальным остается облагораживание территории водоема, открытие магазина и небольшого спортивного сооружения, охрана территории с видеонаблюдением и пропускным режимом.

Полностью «социализированных» комплексов в пригороде Воронежа пока нет, как нет практически и коттеджных поселков вдали от города. За исключением, пожалуй, лишь комплекса (коттеджи и таунхаусы) «Тихий Дон» в Лисках, что в 90 км от Воронежа. Особая привлекательность этого поселка - близость природных заповедников (Костомарово, Дивногорье), Хреновского конезавода и санатория им. Цюрупы.

Жилье эконом-класса не слишком привлекательно для строительных компаний, и относится к сфере индивидуального строительства. Оно осуществляется либо в частном секторе на месте старых построек, либо на территории сохранившихся с советских времен садовых товариществ (например, «Ближние сады», «Дальние сады»).

Перспективное освоение порядка 500 га на окраинах Воронежа местными застройщиками учтено проектом Генерального плана развития города на 2021–2041 годы, разработанным Институтом генплана Москвы. На территориях, которые «попадали в границы других зон», девелоперы планируют возвести более 3,2 млн кв. м жилья. Развитие окраин способствует продолжению трендов старого генплана с инфраструктурными и транспортными проблемами.

Застройка северо-восточной окраины по улице Изыскателей (микрорайоны Отрожка и Боровое) планируется также крупнейшим воронежским застройщиком АО «ДСК». Холдинг совместно с ЗАО «ВМУ-2, и ООО «Домстрой» заявили о застройке 98,93 га. На этой территории рассчитывают возвести более 612 тыс. кв. м и поселить 18,2 тыс. человек. Западная окраина Воронежа на границе с Семилукским районом также оказалась в зоне интересов ЗАО «ВМУ-2». Там на 8,17 га компания намерена построить 115,8 тыс. кв. м для 3,38 тыс. человек[4].

На рассмотрение рабочей группы информацию о своих перспективных планах подали все заинтересованные застройщики: ряд девелоперских проектов попали в границы непрофильных функциональных зон.

Проектом генплана действительно предлагаются две альтернативные концепции пространственного развития Воронежа: «компактный город» и «растущий». В первом варианте, выбранном мэрией, приоритет отдается обновлению ранее освоенных, но неэффективно используемых территорий — реорганизации производственных зон и ветхого жилищного фонда. При этом «допустимо ограниченное строительство на периферии в соответствии с утвержденной документацией». На периферии города предусматривается «максимальное сохранение не застраиваемых территорий».

В концепции «растущий город» застройка планируется за счет освоения незастроенных территорий. Предполагается трансформация сельскохозяйственных земель и участков индивидуальной жилой застройки для размещения многоэтажного строительства экономкласса в периферийном

поясе города и на территории агломерации. Такая стратегия призвана ускорить программы жилищного строительства, однако она частично продолжит тренды действующего с 2008 года генплана, усугубив сложившиеся проблемы пространственного развития Воронежа

Источники:

1. МАЛОЭТАЖНОЕ ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В ВОРОНЕЖЕ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ. – Источник - <http://www.camcomp.com/maloetazhnoe-zagorodnoe-stroitelstvo-v-voronezhe-problemyi-i-perspektivy.html>

2. Малоэтажные жилые комплексы Воронеже. – Источник - https://voronezh.zemlebaza.ru/maloetazhnie_zhk/

3. Строительство малоэтажных домов в Воронеже. – Источник - <https://voronezh.stroitelstvo-domov-pod-klyuch.ru/stroitelstvo-maloetazhnykh-domov>

4. Строителям стало тесно в компактном городе. – Источник - <https://www.kommersant.ru/doc/4433481>