

«Сейфуллин окулары – 16: Жаңа формациядағы жастар ғылыми – Қазақстанның болашағы» атты халықаралық ғылыми-теориялық конференциясының материалдары = Материалы Международной научно-теоретической конференции «Сейфуллинские чтения – 16: Молодежная наука новой формации – будущее Казахстана». - 2020. - Т.І, Ч.3 - С.48-51

## **АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

*Белькова Т.В.*

Поселки малоэтажного жилищного получили широкоераспространение в последние годы и являются относительно новым объектом проектной деятельности для отечественного градостроительства. Тем не менее уже сегодня накоплен обширный опыт проектирования, строительства и эксплуатации коттеджных поселков. Ареалы распространения таких поселений ограничиваются преимущественно зонами городов и городских агломераций. Их функциональное назначение – стационарное проживание людей в загородных, более благоприятных экологических и эстетических условиях. Помимо близости к природе и преимущества проживания в индивидуальном доме несомненным плюсом является наличие близко расположенных объектов повседневного обслуживания.

Современный коттеджный поселок – это охраняемое малоэтажное жилое образование с хорошей архитектурой и благоустройством, широким спектром услуг, высоким уровнем технического обслуживания.[1]

Градостроительная организация жилой застройки в современном коттеджном поселке определяется новыми социальными условиями жизни, высоким уровнем общественного обслуживания и инженерного благоустройства. К основным градостроительным требованиям застройки относятся:

- обеспечение максимальных удобств для населения;
- кратчайшее удобное пешеходное и транспортное сообщение с зоной общественного центра, культурно-бытовыми учреждениями;
- целесообразное зонирование жилой застройки с выявлением рациональных планировочных приемов организации застройки;
- соблюдение санитарно-гигиенических и противопожарных норм;
- принятие наиболее экономичных и выразительных для конкретных условий приемов застройки;
- размещение зданий на участке с учетом климатических особенностей, благоприятной ориентации в отношении инсоляции, направления господствующих ветров, видовых перспектив и других местных условий;
- рациональное использование застраиваемых территорий;
- рациональная организация сети проездов и подъездов к жилым домам, их минимальная протяженность.

По функциональному составу коттеджный поселок включает в свои расчетные границы участки жилой застройки, участки общественной застройки, территории зеленых насаждений (парк, озелененные общественные площадки), улицы, проезды.

Градостроительная концепция создания поселка очень важна. Она дает первое представление об оптимальном делении территории и размещении объектов на участках, позволяет определить баланс территорий и просчитать необходимые ресурсы, начать формирование технической документации и консультации с районным архитектурным комитетом.[2]

Понятие концепции генерального плана включает в себя основные планировочные, архитектурные и стилистические идеи будущего поселка. На основании данных моментов можно принимать более конкретные проектные решения. Таким образом, уже на начальных этапах можно спланировать все основные параметры коттеджей, их инженерные характеристики и метраж.

Генеральный план строительства загородного организованного коттеджного поселка является ключевым документом, в котором отражены принципы и задачи строительства и развития указанной загородной территории. В нем должны указываться этапы прогнозирования в расчете на длительный период того, как данная местность будет делиться на зоны, как будет развиваться инфраструктура и так далее.

С помощью генплана должны быть решены вопросы комплексной оценки природных, социально-экономических, планировочных, инфраструктурных и других характеристик территории. В генплане дается прогноз изменений градостроительной и экологической ситуации и социально-экономического развития с течением времени, проводится зонирование участков по функциональному назначению, видам использования, затрагиваются проблемы охраны окружающей среды.



*Рисунок 1. Пример малоэтажной жилой застройки*

Выбор места для коттеджного поселка, как правило, связан с доступностью и привлекательным ландшафтом, включающим речку, лес, озеро. Основной вид застройки жилой территории коттеджного поселка – усадебная застройка индивидуальными жилыми домами с выделенными при доме садово-огородными участками. Усадебная застройка является наименее плотной по сравнению с другими видами застройки и малоэффективна в

городской черте. Небольшие по площади кварталы создают большую протяженность уличной сети. Задача проектировщика – снизить удельный вес уличной сети в общем балансе территории путем увеличения площади кварталов. При этом следует стремиться к тому, чтобы ширина усадебных участков по фронту улицы не была излишней.[3]

Один из вариантов повышения эффективности использования территории – применение различных видов блокированной застройки, в том числе двухквартирными домами. Применяя блокированную застройку, можно достичь как экономии территории, так и снижения эксплуатационных расходов.

В зависимости от общего планировочного решения принимаются различные системы жилой застройки:

- строчная, с размещением жилых домов вдоль улиц;
- групповая;
- квартальная;
- свободная.

Система застройки определяется с учетом ситуации местности. При проектировании поселка целесообразно включить следующие виды жилых домов:

- коттеджи общей площадью 200-250 м<sup>2</sup> на участке 10-12 соток;
- коттеджи общей площадью 300-400 м<sup>2</sup> на участке до 18 соток;
- блокированные дома общей площадью квартиры-блока до 200 м<sup>2</sup> на при квартирном участке до 500 м<sup>2</sup>.

Транспортно-пешеходные связи имеют большое значение для композиции поселка в целом. Улично-дорожная сеть – основа планировочной структуры, связывающая и объединяющая в одно целое все части поселка.

Транспортная инфраструктура территорий коттеджной застройки должна развиваться в увязке с транспортной инфраструктурой всего города, обеспечивая быстрые, надежные и безопасные внешние связи с городскими территориями, а также комфортные внутренние транспортно-пешеходные связи. Количество въездов на территорию коттеджного поселка должно быть не менее двух. Транспортный каркас поселка включает главные улицы коттеджной застройки, основные и второстепенные проезды.[4]



*Рисунок 2. Пример индивидуальной и блокированной жилой застройки*

Проектирование коттеджного поселка подразумевает нахождение тонкого баланса между окружающей природой и тем, что могут создать для своего удобства люди. Малоэтажная коттеджная застройка должна проектироваться как жизнеобеспечивающая, комфортная, связанная с повышением качества жизни, сбережением природных ресурсов, использованием инновационных технологий. Малые экологические города и поселения должны перейти на саморегулирующие системы, стать на путь экологически безопасного (устойчивого) планирования. Для этого требуется такое проектирование, в основу которого заложены три равнозначные сферы: экономика, экология и социология.[5]

#### Список литературы

1. Соколова, Н.В. Современный коттеджный поселок. Анализ опыта проектирования и строительства / Н.В. Соколова. – Материалы науч.-практ. конф. «Вопросы планировки и застройки городов». – Пенза: ПГУАС, 2006.
2. Арзамасцева В.Ю. Коттеджный поселок с разработкой общественного центра: учеб. пособие по курсовому проектированию / В.Ю. Арзамасцева, С.А. Холькин; под общ. ред. доктора техн. наук, проф. Ю.П. Скачкова. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 51 с.
3. Хлызова И. Проектирование коттеджных посёлков. «Загородное строительство» № 9 (59), сентябрь 2010.
4. Воронина О.Н. Ландшафтная архитектура поселков малоэтажного жилого строительства в пригородах большого города. Нижегородский архитектурно-строительный университет -Материалы науч.-практ. конф. «Вопросы планировки и застройки городов». – Нижний Новгород: НГАСУ, 2008.
5. Malibekuly, Z. and Semenyuk, O. and Sadykova, S. and Dyisebayev, U. and Amirkhanov, M. A new style of architecture for Kazakhstan – Oitegi. //World Transactions on Engineering and Technology Education – 2018. V – 16. № 3. P. 301-302.  
URL: <http://www.scopus.com/inward/record.url?eid=2-s2.0-85054986356&partnerID=MN8TOARS> (дата обращения: 12.03.2020)