

УДК 351.777.81

АНАЛИЗ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ РЕГИОНА

Соврикова Е.М.

канд. с.-х. наук, доцент

ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет

Россия, г. Барнаул

Аннотация. В статье рассмотрены вопросы по малоэтажному строительству региона, проведен детальный анализ застройки, спрос и предложения региона востребованности малоэтажного строительства. Включены мнения экспертов по развитию малоэтажного строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края, в городе Барнауле, а так же наблюдения по стабильному росту индивидуального жилищного строительства. Описаны проекты строительства и развития на существующей застройке некоторых кварталов частных секторов в городе, где были внесены изменения в генплан города и пополнились желтыми секторами Ж-4 в микрорайонах частного сектора, где ранее была заложена перспектива многоэтажного строительства.

Ключевые слова малоэтажное строительство, застройка, проекты, развитие, кварталы, частный сектор, микрорайон.

ANALYSIS OF LOW-Rise RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN THE REGION

Sovrikova E.M.

PhD in Agricultural Sciences, Associate Professor

Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education Altai State Agrarian University

Russia, Barnaul

Abstract The article examines issues related to low-rise construction in the region, provides a detailed analysis of development, supply and demand in the region for low-rise construction. It includes opinions of experts on the development of low-rise construction and housing and communal services in the Altai Territory, in the city of Barnaul, as well as observations on the stable growth of individual housing construction. It describes construction and development projects on the existing development of some blocks of private sectors in the city, where changes were made to the city's general plan and yellow sectors Zh-4 were added to the microdistricts of the private sector, where the prospect of high-rise construction was previously laid down.

Keywords low-rise construction, development, projects, development, blocks, private sector, microdistrict.

Малоэтажное жилищное строительство –это застройка территории частными домами высотой от 1 до 3 этажей предназначенные для проживания одной двух семей. По классификатору частное строительство делится на одно-двух квартирные дома, усадебные дома, многоквартирные блокированные дома [2].

В последние несколько лет во многих регионах России наблюдается стабильный спрос на индивидуальные жилые дома. По итогам 2023 г. общий объем ввода жилья на территории Алтайский край, хотя и не входит в лидеры, но на протяжении последних лет также показывает стабильный рост объемов индивидуальной жилой застройки, который превышает аналогичный показатель по многоквартирным домам [1]. Так, в 2023 г. построили 946 тыс. кв.м жилья, и, начиная с 2022 г. объемы малоэтажного строительства впервые превысили показатели многоквартирного жилья (рис 1).

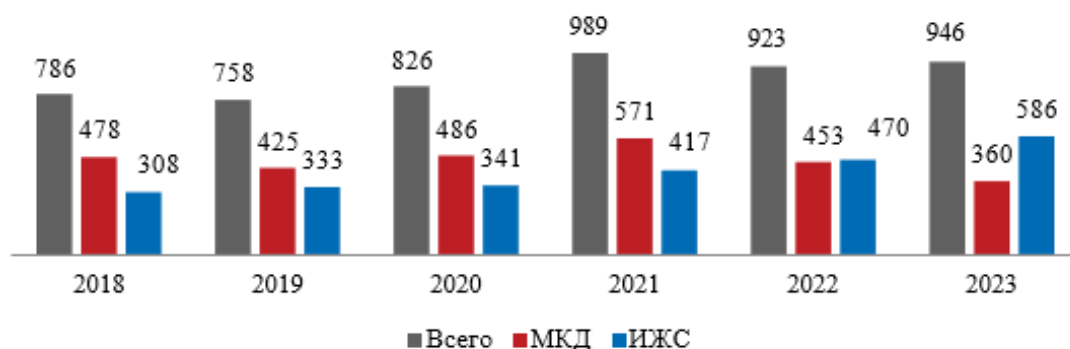


Рис. 1 – Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов по Алтайскому краю (тыс. кв. м).

Так, с января по декабрь 2023 г. частные застройщики возвели 586 тыс. кв.м— это больше на 25%, чем в 2022 г. (470 тыс. кв.м). Причина взрывного роста «малоэтажки» – в ажиотажном спросе на готовые дома и участки, сельская ипотека и другие формы поддержки, а также привлекательные цены. К примеру, в пригороде Барнаула стоимость коттеджа площадью в 100 кв.м сопоставима с ценой трехкомнатной квартиры.

Согласно сведениям Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края, в городе Барнауле также наблюдается стабильный рост индивидуального жилищного строительства, хотя по итогам 2023 г. количество построенных квадратных метров ИЖС пока не превышает аналогичный показатель по МКД (210 тыс. кв.м против 310,07 тыс. кв.м) рис.2 [3].

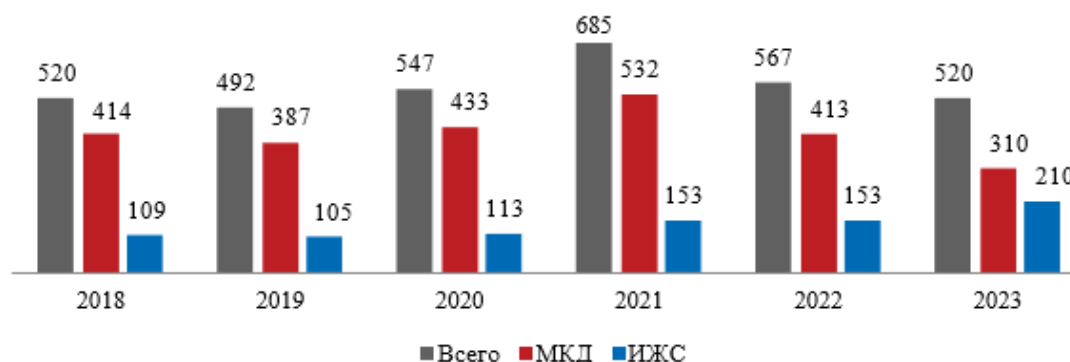


Рис.2 – Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов по городу Барнаулу (тыс. кв.м)

Малоэтажное строительство в Барнауле набирает обороты, это видно по статистическим данным представленным на схеме 3, всего объектов жилищного строительства в 2023 году построено и введено в эксплуатацию 520 тыс. кв.м. из них 310 тыс. кв.м. это многоэтажное строительство и 210 тыс. кв.м. малоэтажное строительство, которое с 2018 года увеличилось почти в два раза, что говорит о высоком спросе у жителей края и города на малоэтажное жилье.

Спрос на частные дома в регионе уверенно растет, однако в Барнауле, как и во многих крупных городах России, для развития индивидуального жилищного строительства существует серьезное препятствие в виде дефицита земельных участков. Проанализировав районы индивидуальной жилой застройки в городском округе – городе Барнауле с точки зрения градостроительных ограничений, установленных в соответствии с генеральным планом городского округа – города Барнаула Алтайского края, можно прийти к следующим выводам.

Частная застройка в микрорайоне «Нахаловка», на территории «Горский», пос. Ильича и пос. Восточный в соответствии с генеральным планом расположены в функциональной зоне озелененных территорий специального назначения, функциональной зоне производственной и транспортной инфраструктуры, в которых не предусмотрено размещение индивидуальных домов, а, значит, их строительство, реконструкция и оформление земельных участков недопустимы (рис.3).



Рис.3 – Фрагмент из карты функциональных зон г. Барнаула

На выше представленном рисунке цифрами выделены зоны существующей частной застройки, которые не предусмотрены для такого вида использования территории. Цифры размещены в соответствии с порядком указанных районов по тексту.

Данные территории застроены в основном коттеджными домами (усадебного типа), где располагается сам дом и придомовая территория для размещения приусадебных построек и огорода. Наличие коммуникаций не полное, в части домов не проведен газ или водопровод, часть домов используется только в летний период времени. Можно отметить, что данный частный сектор 1980-1990 годов постройки и имеет от 20 до 45% износа.

Город, конечно, пытается найти выход для реализации спроса граждан в малоэтажном строительстве, но не все земельные участки подходят для этих целей, и нет проведенных коммуникаций. Некоторые участки под малоэтажное строительство, находятся в отдаленности от центра города, и нет возможности пустить общественный транспорт.

Большая часть частного сектора в центральной части г. Барнаула в соответствии с генеральным планом расположена в функциональной зоне планируемой застройки многоэтажными домами (зона ЖЗ-Ж4), а также в зоне планируемой смешанной и общественно-деловой застройки (зона ОЖ), в

которых предусмотрено строительство многоквартирных домов, а также объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктур. Постепенно такие территории попадают под проекты застройщиков для сноса и проектирования новых объектов [4].

К примеру, три квартала в центре г. Барнаула утвердили под застройку новыми объектами: многоэтажными домами, школой, детсадом, торговыми зданиями. Проект развития микрорайона был вынесен на общественные обсуждения в апреле 2024 года. Данная территория находится в границах улицы Партизанской, переулка Циолковского, улицы Анатолия, переулка Ядринцева. Всего под снос и новую застройку попадают три квартала общей площадью 5,7 га, занятые преимущественно частным сектором (рис.4).

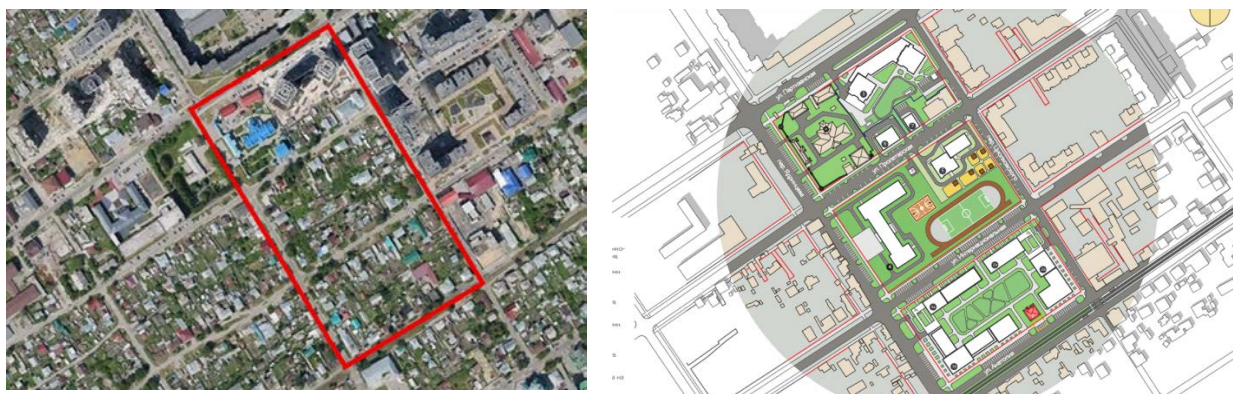


Рис 4 – Кварталы, утвержденные под снос и многоэтажную застройку

Вдоль улицы Анатолия проектом предлагается сформировать застройку низкой этажности. По внешнему периметру жилой группы вдоль улиц и переулков планируется размещение встроенно-пристроенных помещений общественного назначения. Наравне с ликвидацией некоторых кварталов частных секторов в городе, проект нового генплана от декабря 2024 года пошел навстречу жильцам ИЖС в изменении функциональных зон. Карта функциональных зон Барнаула в проекте нового генплана пополнилась желтыми секторами Ж-4 в микрорайонах частного сектора, где ранее была заложена перспектива многоэтажного строительства (с 2019 года). С того времени люди регулярно обращались к властям с заявлениями и просьбой вернуть микрорайонам с частными домами зону ИЖС. Новый виток

Дневник науки | www.dnevnikaui.ru | СМЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

пришелся на уходящий год после запуска процедуры общественных слушаний по проекту нового генплана. Было подано более 1 тыс. обращений о смене зоны для многоэтажек на ИЖС.

Также в соответствии с положениями генерального плана данные территории будут улучшаться путем строительства (реконструкции) на них объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктур.

Генеральным планом [5] в границах рабочего поселка Южный, поселков Казенная Заимка, Борзовая Заимка, Черницк, Центральный, Бельмесово, Ягодное, Конюхи, села Власиха, микрорайонов «Спутник» и «Инициативный» предусмотрены вкрапления функциональной зоны планируемой индивидуальной жилой застройки на свободных от застройки территориях.

На территории поселка Новомихайловка и микрорайона Затон, части территории поселка Березовка, расположенной в приаэродромной зоне, возможно строительство индивидуальных жилых домов на существующих земельных участках или их реконструкция, при условии соблюдения требований, установленных Воздушным, Водным, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации.

Одна из немногих еще незастроенных территорий площадью более 412 га, отнесённых по генеральному плану к зоне планируемой ИЖС, находится в районе с. Власиха, однако она является федеральной собственностью, и агентом по продаже данных земельных участков выступает АО «Дом.РФ», являющееся финансовым институтом развития в жилищной сфере России.

Ранее на рассматриваемой территории находились сельскохозяйственные поля, сейчас она пока пустует, но уже утверждены 2 проекта застройки, и один из них начал свою реализацию.

Генеральным планом на данной территории предусмотрено строительство объектов социальной инфраструктуры – детских садов, школ объекта спортивного назначения, а также объектов инженерной и

транспортной инфраструктур. В сравнении с другими территориями городского округа данная площадка является самой конкурентоспособной для ИЖС и привлекательной для жителей, т.к. ее проектирование осуществляется в соответствии со стандартом комплексного развития территорий, а это означает, что она будет обеспечена всеми необходимыми объектами социальной, коммунальной и транспортной инфраструктуры.

Библиографический список:

1. Благоустройство земельного участка: правила грамотной планировки [Электронный ресурс] / URL: <https://izbloka.com/>. – Заглавие с экрана. – (дата обращения 01.06.2025)
2. Кадастр недвижимости [Текст]: учеб. пособие / Е.М. Соврикова, В.А. Рассыпнов, М.Н. Кострицина; Министерство сельского хозяйства РФ, Алтайский ГАУ. - Барнаул : АГАУ, 2013. - 79 с. / [Электронный ресурс] / URL: http://library.baa.by/cgi-bin/irbis64r_14/ (дата обращения: 01.06.2025).
3. Территориальное планирование: процедуры, нормы, важные факты / [Электронный ресурс] / URL: <https://www.law.ru/>. – Заглавие с экрана. – (Дата обращения 01.06.2025).
4. Ключко И.А. Точечное строительство в городе Барнауле // В сборнике: молодежь - Барнаулу. Материалы XXIV городской научно-практической конференции молодых ученых. Барнаул, 2023. С. 81-83.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.01.2023) / [Электронный ресурс] / URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 01.06.2025).

Оригинальность 85%