

## **КОМПЛЕКСНАЯ ЗАСТРОЙКА КАК ПЕРСПЕКТИВНЫЙ ПУТЬ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

**Прокопьева Д.С., Харисова А.Ф., Ястребова О.С.  
Научный руководитель – ст. преподаватель Дмитриева Н.О.**

*Сибирский федеральный университет*

На сегодняшний момент в крупных городах строители все чаще сталкиваются с проблемами отсутствия свободных территорий для жилой застройки. Переход к комплексному строительству от точечной жилищной застройки продиктован необходимостью более безопасной организации строительной площадки, комфортного проживания людей в соседних объектах, сокращения производственных издержек строительных организаций на единицу продукции, а также обеспечения красивого и гармоничного внешнего вида больших городов.

В практическом применении и использовании комплексного подхода при решении жилищных проблем также заинтересовано и государство. Об этом свидетельствуют приоритетные направления в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России»: ускорение работы по генеральному планированию территорий, развитие системы ипотечного кредитования, решение вопросов по подготовке кадров для сферы строительства и ЖКХ, развитие взаимодействия бизнеса и государства в вопросах жилищного строительства. Одним из действующих механизмов в решении данной проблемы является поддержка пилотных инвестиционно-строительных проектов. На опыте таких проектов государство намерено выработать общие подходы к поддержке проектов комплексной жилищной застройки и создать необходимую законодательную базу.

По проекту - комплексное освоение территорий включает в себя выполнение инженерных изысканий, подготовку проекта планировки и проекта межевания территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры и проведения благоустройства, осуществление жилищного и иного строительства.

Все проекты комплексной застройки территорий являются масштабными. Значимыми преимуществами являются наличие более широкого придомового пространства, высокая безопасность внутри объекта, однородность социальной среды и наличие собственной инфраструктуры. Крупные жилые комплексы предоставляют своим обитателям более высокий уровень комфорта проживания, благодаря чему становятся наиболее востребованными на рынке. Следует отметить, что комплексная застройка в некоторой степени решает проблему внешнего вида городов, в том числе Красноярска. Это определяется тем, что при точечной застройке каждый отдельный дом имеет свой цвет, стиль, этажность и другие параметры, которые в целом ухудшают целостный гармоничный вид города.

Комплексная застройка имеет и свои недостатки, одним из которых является длительный срок строительства всего комплекса. Масштабное строительство предполагает реализацию нескольких этапов (очередей), и жильцам первых очередей приходится еще несколько лет мириться с возникающими при этом неудобствами. Кроме того, строительство инфраструктуры значительно отстает от жилого сектора и часто ведется по остаточному принципу, что требует обязательного пересмотра и решения данной проблемы.

Среди основных проблем, с которыми сталкивается застройщик при комплексной застройке территории можно выделить следующие:

- отсутствие земельных участков, обустроенных коммунальной инфраструктурой (объекты инженерной и транспортной инфраструктуры);
- необходимость задействовать органы государственной власти субъектов РФ к финансированию строительства объектов социального и коммунально-бытового назначения, здравоохранения, дошкольного, начального и среднего общего образования;
- необходимость в значительных капитальных вложениях в строительство сразу нескольких крупных объектов.

В настоящее время при комплексном проектировании территории закладываются параметры, принципиально отличающиеся от тех, по которым проектировались города в советское время. Приоритетными становятся такие характеристики городской среды, как безопасность, экологичность, дизайн, разнообразие, культурная уникальность. Проекты комплексного освоения территории должны стать ключевыми в реализации программ в рамках национальных приоритетов, хотя организационные механизмы разработки и реализации таких проектов в России еще только формируются.

Застройка новых микрорайонов включена в план перспективной застройки города. Реализация данных проектов строительства позволит уменьшить имеющийся дефицит современного благоустроенного жилья, объектов коммунального, образовательного и культурно-просветительного предназначения, а так же будет способствовать развитию городских территорий.

В структуре современного микрорайона можно выделить следующие объекты:

- многоквартирные жилые дома класса от «эконом» до «бизнес» различной этажности – от 10 до 25 этажей (панельные, кирпичные и монолитные);
- торгово-офисные здания, развлекательные комплексы;
- объекты бытового обслуживания;
- спортивные объекты;
- детские сады, школы и другие объекты социального назначения;
- парковки и подземные паркинги;
- рекреационные зоны.

Проектирование количества тех или иных элементов микрорайона зависит от того, к какому типу многоэтажных жилых комплексов он относится. Анализ литературных источников позволил выделить несколько основных типов многоэтажных жилых комплексов:

- общегородской (жилого назначения) – с основными жилыми (65%) и торгово-рекреационными (25%) функциями (остальные 10% - деловые функции), система функционирования – открытая, полуоткрытая.

- межгородской – комплекс, выполняющий буферную функцию, с основными гостиничными (50%) и торгово-рекреационными (40%) функциями (остальные 10% деловые функции), система функционирования – открытая;

- районный – служит общественным центром района, с жилой (до 70%) и торгово-рекреационной функциями (30%), система функционирования – полузакрытая;

- жилой – комплекс расположен на экологически благоприятном участке, в основном жилой (80%) функциональной структуры с необходимыми помещениями обслуживания, система функционирования – закрытая, полузакрытая.

Очевидно, что основным и более значимым элементом большинства жилых комплексов являются многоквартирные жилые дома, от которых в свою очередь зависит необходимое количество объектов социального назначения, парковок и др.

объектов. Поэтому возникает необходимость определения структуры жилого элемента комплексной застройки микрорайона.

Основными критериями классификации жилых многоквартирных зданий на сегодняшний день являются:

- местоположение;
- архитектурная выразительность;
- применяемые материалы для возведения каркаса и стен;
- особенности объемно-планировочных решений;
- качество отделки подъездов;
- количество квартир на этаж;
- качество инженерного оснащения;
- уровень и качество благоустройства дворовой территории;
- наличие парковочных мест;
- наличие консьержа и охранной системы;
- наличие социальной и коммерческой инфраструктуры на первых этажах дома;
- уровень обслуживания жилого фонда.

Согласно данным критериям выделяют несколько видов жилой недвижимости: «эконом»-, «комфорт»-, «премиум»- и «элит»-класс.

Проектирование и строительство необходимого количества жилых домов по их видам в структуре комплексной застройки микрорайона в первую очередь зависит от такого показателя как местоположение района комплексной застройки и от существующего и прогнозного спроса на жилую недвижимость в данном районе города. Из этой зависимости следует, что, например, строительство нескольких домов элитного класса нецелесообразно в районах, где наибольшей популярностью пользуются дома «эконом»-класса и проживают люди с низким или невысоким уровнем достатка. То есть для эффективной реализации инвестиционно-строительного проекта комплексной застройки необходимо определить привлекательность того или иного района с точки зрения приобретения жилья потенциальными покупателями и исходя из этого осуществлять проектирование по тем основным критериям, которые были рассмотрены выше.

Также следует отметить и то, что рыночная стоимость квадратного метра жилья будет зависеть не только от его класса и района комплексной застройки, но и от других факторов, например, от местоположения дома в самом микрорайоне, от этажа, на котором расположена квартира или удаленностью от остановок общественного транспорта и др.

В результате изучения вопросов, связанных с проблемами комплексной застройки можно сделать следующие основные выводы:

1. Дефицит и, как следствие, высокая стоимость городской земли ставят вопрос о необходимости повышения эффективности ее использования. Увеличение этажности, возможность многофункционального использования территории, являются эффективными средствами повышения плотности, экономической целесообразности и при этом повышается комфортность проживания.

2. Анализ отечественного и зарубежного опыта проектирования и строительства многоэтажных жилых комплексов выявил следующую особенность: в настоящее время в среднем соотношение жилой и общественной функций в построенных многоэтажных жилых комплексах в России составляет 85:15, за рубежом данное соотношение составляет в среднем 50:50.

3. Все структурные элементы многоэтажного жилого комплекса можно объединить в три основные функциональные группы: жилую (частную) зону, деловую и общественную.

4. Существуют особенности проектирования учреждений обслуживания в структуре многоэтажного жилого комплекса, предназначенного для различных социальных слоев населения. Тип функционирования и размещение на территории многоэтажного жилого комплекса:

- обслуживание для людей с низким уровнем доходов (система обслуживания открытая). Все учреждения обслуживания располагаются на первых этажах жилых домов и в отдельно стоящих зданиях на территории жилого комплекса, при этом все учреждения доступны не только жильцам комплекса;

- обслуживание для людей со средним уровнем доходов (система обслуживания полуоткрытая). Часть учреждения обслуживания располагаются на первых этажах жилых домов и в отдельно стоящих зданиях на территории жилого комплекса, при этом все учреждения доступны не только жильцам комплекса;

- обслуживание для людей с высоким уровнем доходов (система обслуживания закрытая). Все учреждения обслуживания располагаются в структуре жилого дома и доступны исключительно жильцам дома.

5. Архитектурная организация по уровню комфортности жилища дифференцируется следующим образом:

- квартиры для людей с низким уровнем доходов – относятся к категории экономичного жилища. 9 кв.м – жилой и 13,5 кв. м общей площади на человека.  $K = n - 1$ . Квартиры имеют частичное объединение личной и общей зоны;

- квартиры для людей со средним уровнем доходов – относятся к категории доступного жилища. 12 кв.м – жилой и 18 кв. м общей площади на человека.  $K = n$ . Квартиры имеют четкое функциональное зонирование с выделением личной и общей зоны;

- квартиры для людей с высоким уровнем доходов – относятся к категории высококачественного жилища. Жилищная обеспеченность – более 32 кв. м общей площади на человека.  $K = n + 2(3)$ . Планировки квартир имеют индивидуальное решение.

6. Создание системы обслуживания квартир с учетом уровня доходов населения позволит повысить социальную эффективность и экономическую целесообразность проектируемого жилища.

7. Комплексное проектирование и строительство многоэтажных жилых микрорайонов позволяет:

- привлекать инвестиции отдельных граждан, государственных и частных предприятий;

- привлекать небольшие фирмы и филиалы крупных фирм в офисные помещения;

- получить дополнительные средства для муниципального строительства жилища и дополнительные площади для социально-бытовых учреждений микрорайона и дополнительные рабочие места;

- экономить городские земли;

- улучшать визуальную среду;

- создавать определенный архитектурный облик и выразительные градостроительные ансамбли;

- удовлетворять потребность в жилье и обслуживании различных социальных категорий населения;

- решать вопросы согласованности с окружающей застройкой;

- увеличивать плотность населения городских территорий при обязательном условии комфортности проживания и обеспеченности жилья социально-культурными объектами;

- комплексно развивать территории города.