

ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ МАЛОЭТАЖНЫХ И ВЫСОТНЫХ ДОМОВ

Демидов А.Ю.¹, Васькова О.А.², Бусыгин А.С.³

¹Демидов Артур Юрьевич – магистрант;

²Васькова Ольга Анатольевна – магистрант;

³Бусыгин Алексей Сергеевич – магистрант,

кафедра экономики и управления строительством и рынком недвижимости,
Высшая школа экономики и менеджмента,

Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина,
г. Екатеринбург

Аннотация: современное развитие инвестиционно-строительной сферы, ставит застройщиков, инвесторов, заказчиков и покупателей перед выбором типа и этажности дома жилых домов, заставляет задуматься о плюсах и минусах малоэтажных домов. Анализируя положительные и отрицательные аспекты трехэтажных домов, можно прийти к выводу, что данному типу жилья свойственны параметры, такие как экологичность, скорость возведения, удобство и простота в коммунальном обслуживании, психологическая привлекательность для людей.

Ключевые слова: строительство, трехэтажные дома, эффективность, малоэтажная застройка, нормы, правила.

Решение задачи по улучшению жилищных условий является основной и приоритетной для большей части населения России. В настоящее время позволить себе купить жилье может лишь небольшая группа, а процент россиян, желающих улучшить свои жилищные условия около 41% [1].

Вопросом выбора жилья озадачено множество потенциальных покупателей. Необходимо рассмотреть плюсы и минусы малоэтажных домов по сравнению с многоэтажными.

Положительными моментами трехэтажных домов является экологичность, скорость возведения, возможность ввода в эксплуатацию, продажи и заселения.

Малоэтажная застройка соразмерна человеку: психологически небольшие пространства благоприятны для освоения и не так монотонны как многоэтажки, в транспортном смысле система маленьких улочек более эффективна, чем внутренние дворы многоэтажной застройки.

Дома высотой до трех этажей легче оформить индивидуально либо придать стиль каждому кварталу.

Дома высотой максимум до трех этажей - это дома без лифтов, с возможностью организовать подземную автостоянку, а также возможность в своем доме иметь доходное дело (магазин, салон-парикмахерскую и прочее), например, на первом этаже.

Чтобы избежать монотонности малоэтажные дома могут быть нескольких типов: с обычными блокированными домами, таунхаусами с выходом на воду, с квартирами вокруг маленьких дворики.

Зеленая зона может быть организована в приватном пространстве внутри квартала, а малоэтажные здания вплотную прилегать к улице и друг к другу.

При этом плотность жилого фонда получается не намного меньше, чем при многоэтажном строительстве, а некоторое удорожание стоимости жилья компенсируется сокращением расходов на уборку территории и охрану правопорядка.

Малоэтажная застройка предполагает небольшое пространство, которое легче сдержать, чем многоэтажные дома, отсутствие большого количества автомобилей во дворах, наличие обособленного пространства для отдыха, которое закреплено за конкретными людьми. Наличие замкнутого двора, защищающего от шума улиц и ветра, дает возможность освободить при необходимости территорию для дополнительного размещения объектов социально-культурного, общественно-делового, коммерческого, рекреационного назначения.

Повышение этажности требует иных мер для реализации и контроля конструктивной и пожарной безопасности, специальных решений для водо-, тепло- и электроснабжения, более сложных и дорогостоящих систем вентиляции, канализации и уборки мусора. Кроме того, возведение многоэтажек означает высокую плотность населения, значительные нагрузки на социальную инфраструктуру, транспортные и инженерные сети.

Плюсами домов малоэтажной застройки являются и то, что из окна дома можно приглядеть за ребенком, играющим во дворе, малая этажность не требует больших разрывов между домами для достаточной освещенности и инсоляции.

Строительством трехэтажных зданий и сооружений имеет и некоторые отрицательные моменты. Нецелесообразность строительства малоэтажек вызвано следующими причинами:

- строительство по экономическим соображениям на 5–10 % дороже многоэтажной застройки;

- российские градостроительные, санитарные нормы и правила землепользования привязаны к микрорайону как основной типологии жилой застройки и при любом подходе на выходе получается одно и то же: микрорайон с высокими домами и огромными пустырями между ними;

- влияние на застройку пожарных норм. Между домами предусмотрены пожарные разрывы в 10–25 метров, проезды должны быть на установленном расстоянии от дома: существующие пожарные машины могут выдвигать лестницы только под определенным углом. В итоге пожарные нормы диктуют, что дворы не могут быть маленькими;

- в России очень дорогие деньги: ставка дисконтирования не менее 15% годовых, поэтому на первый план выходит не качество, а скорость реализации. Риски строительных проектов напрямую зависят от времени его реализации. Большинству российских застройщиков стройка интересна только как финансовая операция: вложил деньги — продал — получил прибыль.

- при малоэтажном строительстве нет квартир с прекрасными панорамными видами города окон;

- при нахождении малоэтажки в крупном городе – это не всегда экологично, так как чем выше живешь, тем меньше поглощаешь вредные уличные запахи и выхлопной газ.

Итак, рассмотрев основные плюсы и минусы строительства трехэтажных домов, можно говорить о том, что данный тип жилья может быть приоритетным для людей, с экономической, психологической и эстетической точек зрения.

Список литературы

1. Всероссийский центр изучения общественного мнения (ВЦИОМ). [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://wciom.ru/index.php?id=236&uid=115954/> (дата обращения: 12.12.2016).