

## АНАЛИЗ РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДЕ ИРКУТСКЕ

Проводится анализ малоэтажной застройки г. Иркутска. Цель исследования — определение качества жилищных условий малоэтажной застройки, их классификация и выяснение количественного показателя в структуре жилых площадей Иркутска.

*Ключевые слова:* малоэтажное строительство, жилищная застройка, социальная инфраструктура, жилищный фонд.

E.V. Batoeva, M.G. Tutukin

## ANALYSIS OF THE DEVELOPMENT OF LOW-RISE BUILDINGS IN THE CITY IRKUTSK

An analysis of low-rise buildings in Irkutsk is carried out. The purpose of the study is to determine the quality of housing conditions of low-rise buildings, their classification and to clarify the quantitative indicator in the structure of residential areas of Irkutsk.

*Keywords:* low-rise construction, residential development, social infrastructure, housing fund.

В нашей статье представлены характеристики, на основе которых проведен анализ жилых территорий малоэтажного строительства, основная информация была взята из недавнего исследования «концепции развития жилого массива города Иркутска». На данный момент в Иркутске стоит проблема жилья, в частности его доступности. Решением этой проблемы может послужить расширение и уплотнение малоэтажной застройки, такие дома зачастую дешевле квартир, за счет отдаленности от центра города, но, к сожалению, они не всегда советуют запросам потребителей. Исследование жилых территорий позволит нам решить несколько задач — определить текущее состояние малоэтажной застройки, а также позволит выявить потребности и возможности городской среды.

Исходя из актуального генерального плана города, территория Иркутска занимает порядка 27 736 га.

Наш город начал строиться в XVII в., за это время он успел пережить несколько крупных пожаров, несмотря на это на сегодняшний день он насчитывает большое количество застройки различных периодов. До начала индустриализации в девятнадцатом веке застройка города, преимущественно, была квартальной усадебного типа, обуславливалось это тем, что основным видом деятельности большинства горожан было сельское хозяйство. Уже в начале XX в. с приходом современных на тот период технологий начинается формирование кварталов с каменными домами и новыми типами строений — доходные дома. С приходом новой власти начинает образовываться новая стратегия «жилищного передела», которая была обусловлена уплотнением жилых помещений, за

счет чего начали появляться новые микрорайоны с многоэтажными домами. Современная застройка в основном сохраняет принципы прошлого — больше квартир на меньшей территории, однако в последнее время все чаще можно замечать рост малоэтажной застройки — коттеджи, таунхаусы, различные частные поселки и т.д.

В связи с этим в последние годы наша администрация обретает все больше проблем с обеспечением транспортной и инженерной инфраструктуры растущего числа поселений в черте города и за ее пределами. Решение этих проблем отнимает большой кусок от бюджета нашего города [1; 2].

Как говорилось выше, общая территория жилой зоны Иркутска — 5234 га, в них входит:

- застройка высотными домами (9 и выше этажей) — 420 га;
- застройка среднеэтажными домами (4–8 этажей) — 1569 га;
- застройка малоэтажными домами — 3245 га, в том числе: с приусадебными участками — 2 795 га; многоквартирные жилые дома — 450 га (рис. 1).

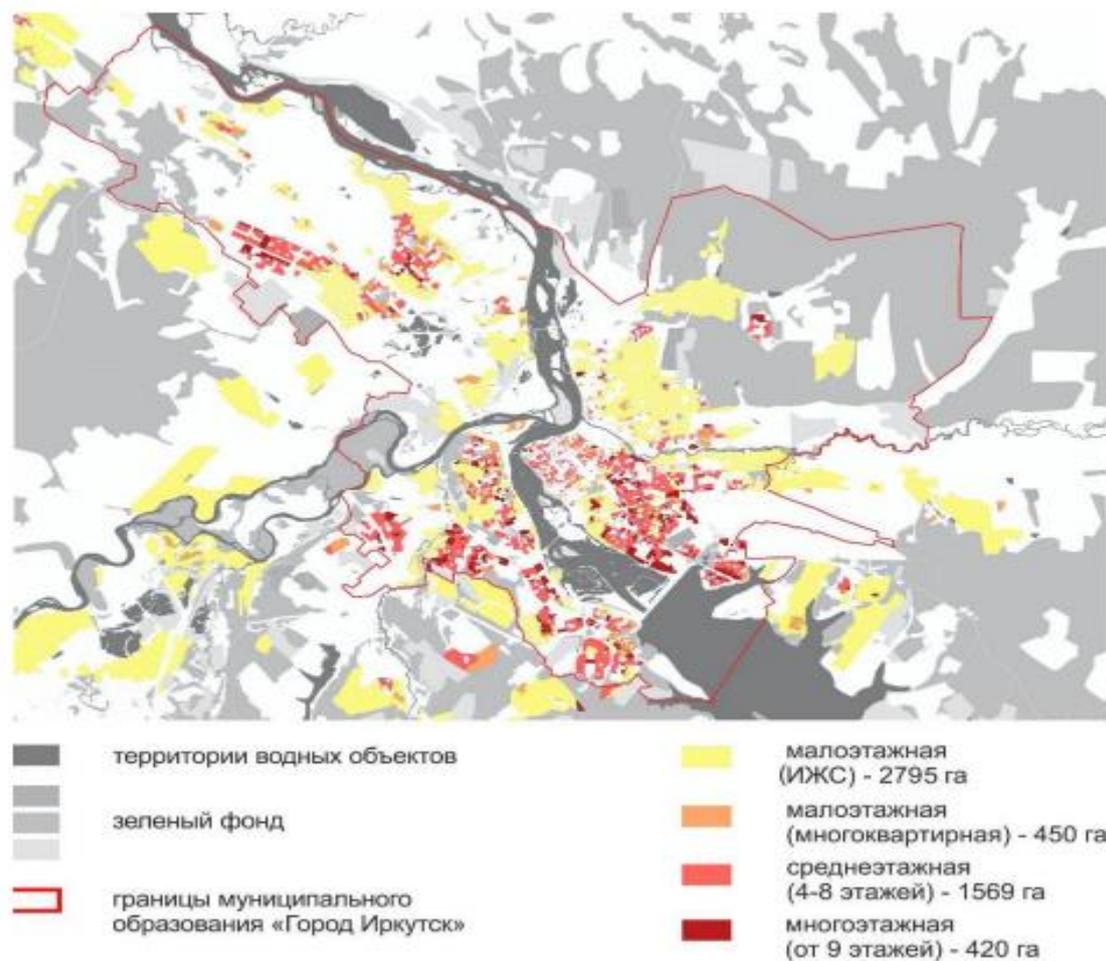


Рис 1. Виды жилой застройки в г. Иркутске

Проанализировав схему застройки на текущее время, можно сказать, что комплексный подход к развитию и решению градостроительных задач малоразвит. По причине отсутствия общих принципов застройки, наблюдается некор-

ректируемый рост этажности из-за чего возникают городские «конфликты» — недостаток инфраструктуры в тех или иных районах города.

Для более точной и объективной оценки малоэтажной застройки мы выбрали три наиболее подходящих критерия, которые применяются для оценки жилой среды в Иркутской области [3].

Освоенность — сюда включается транспортная инфраструктура, благоустройство территории (фонари, благоустроенные тропы, скамьи и т.д.), озеленение и наличие благоустроенных площадок (детских, спортивных и др.).

Содержательность — этот пункт характеризует наличие доступность остановок общественного транспорта, количеством объектов социального обслуживания, количеством парковочных мест.

Комфортность — здесь главную роль играет совокупность прошлых критериев — хватает ли всем парковочных мест, достаточное ли количество урн из-за чего может возникать загрязненность района, в целом это психологический критерий, как сами жители района оценивают место, где они живут.

Застройка домами малой этажности с наличием дворовых участков (рис. 2).

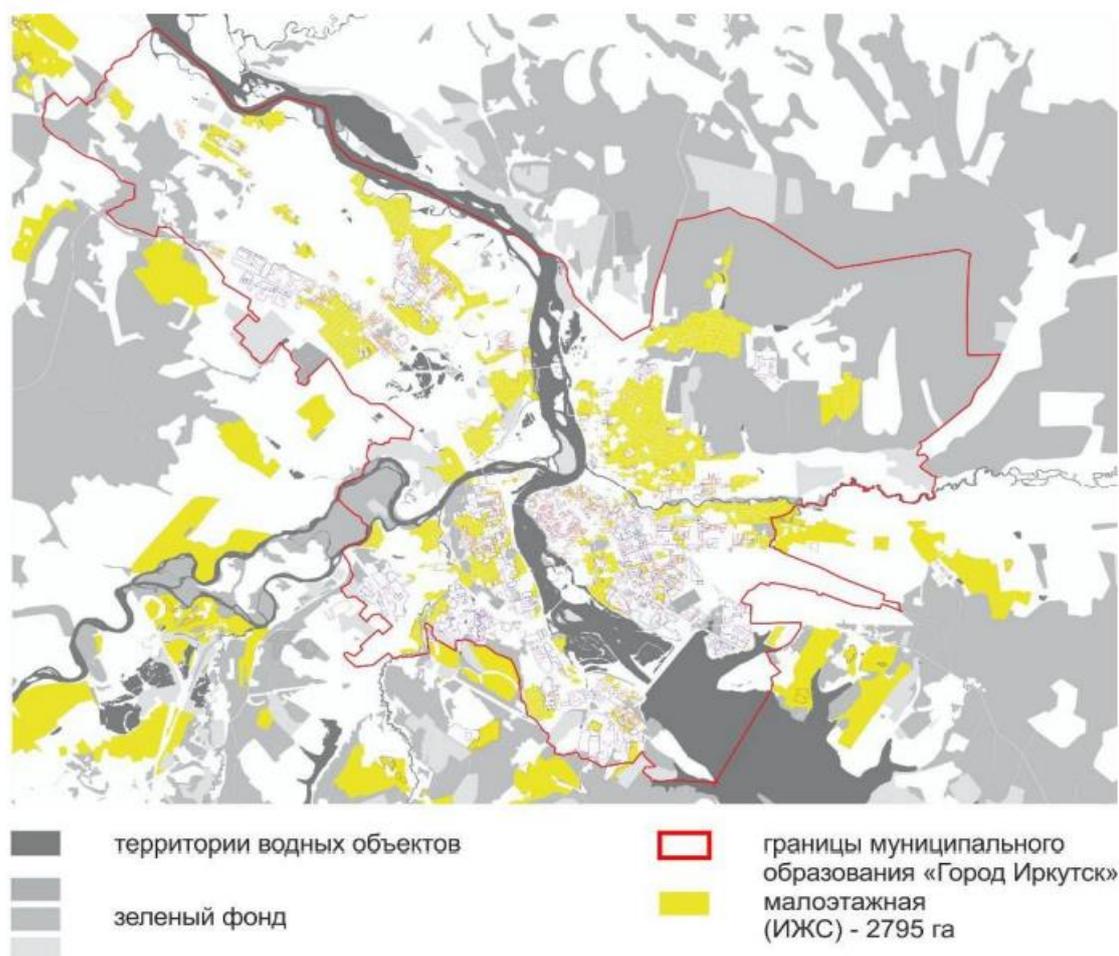


Рис 2. Зона малоэтажной застройки ИЖС

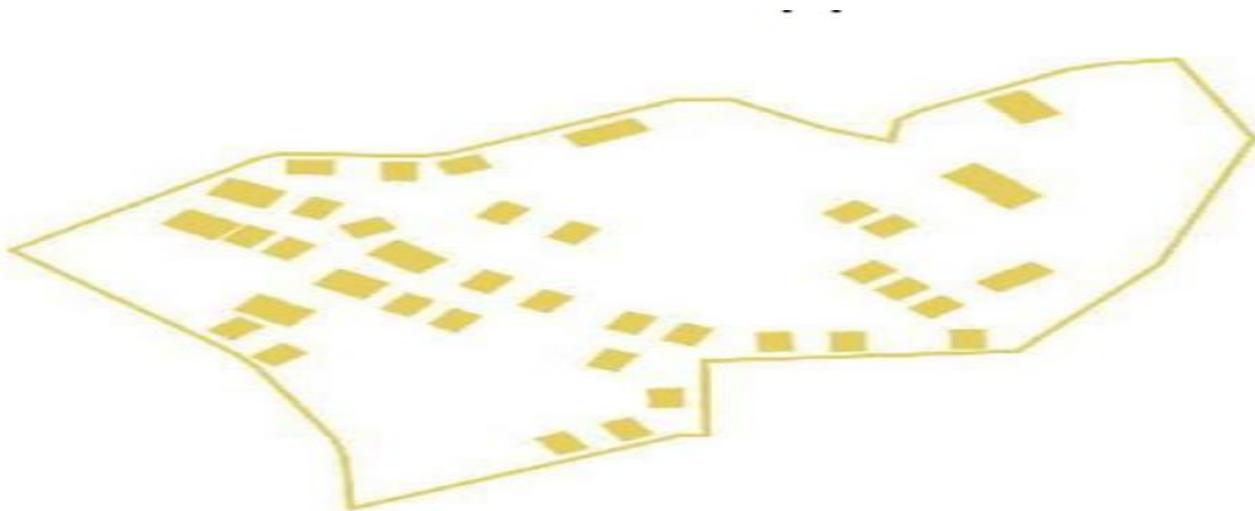
Данный тип застройки можно наблюдать еще с начала освоения Сибири в XVII в., сейчас же процент таких домов хоть и снижается, но все равно занимает больше половины жилых площадей в нашем городе. Из схемы мы можем видеть, что такая застройка занимает 53 % всех жилых площадей. Зоны ИЖС (индивидуальная жилая застройка) подразделяются еще на два вида:

Квартальная — такие кварталы формируются индивидуальными домами, фасады и ограждения которых формируют улицы (рис. 3).



*Рис. 3.* Квартальная застройка

Криволинейная — образование улиц происходит так же, как и у квартальной застройки, однако в таких застройках характерна криволинейная геометрия, обоснованная наличием оврагов, болот и ручьев (рис. 4).



*Рис. 4.* Криволинейная застройка

Освоенность и содержательность данных территорий (ИЖС) крайне мала связано это практически с полным отсутствием социальной и транспортной инфраструктуры, отсутствием площадок, как детских, так и всех остальных, за исключением редких случаев.

Комфортность придомовых территорий — высокая, а вот пространств общественных — низкая. Обусловлено это тем, что каждый владелец дома может обустроить личное пространство по своему усмотрению и потребностям, что нельзя сказать о пространствах общественных.

Освоенность и содержательность территории криволинейной малоэтажной застройки (ИЖС).

Ситуация с освоенностью и содержательностью такая же как при квартальной застройке — низкая.

Так же и с комфортностью, дворовые пространства — высокая, общественные — низкая.

Многоквартирные малоэтажные дома. Этот тип в структуре жилой застройки занимает 9 % от всех жилых зон нашего города (рис. 5).

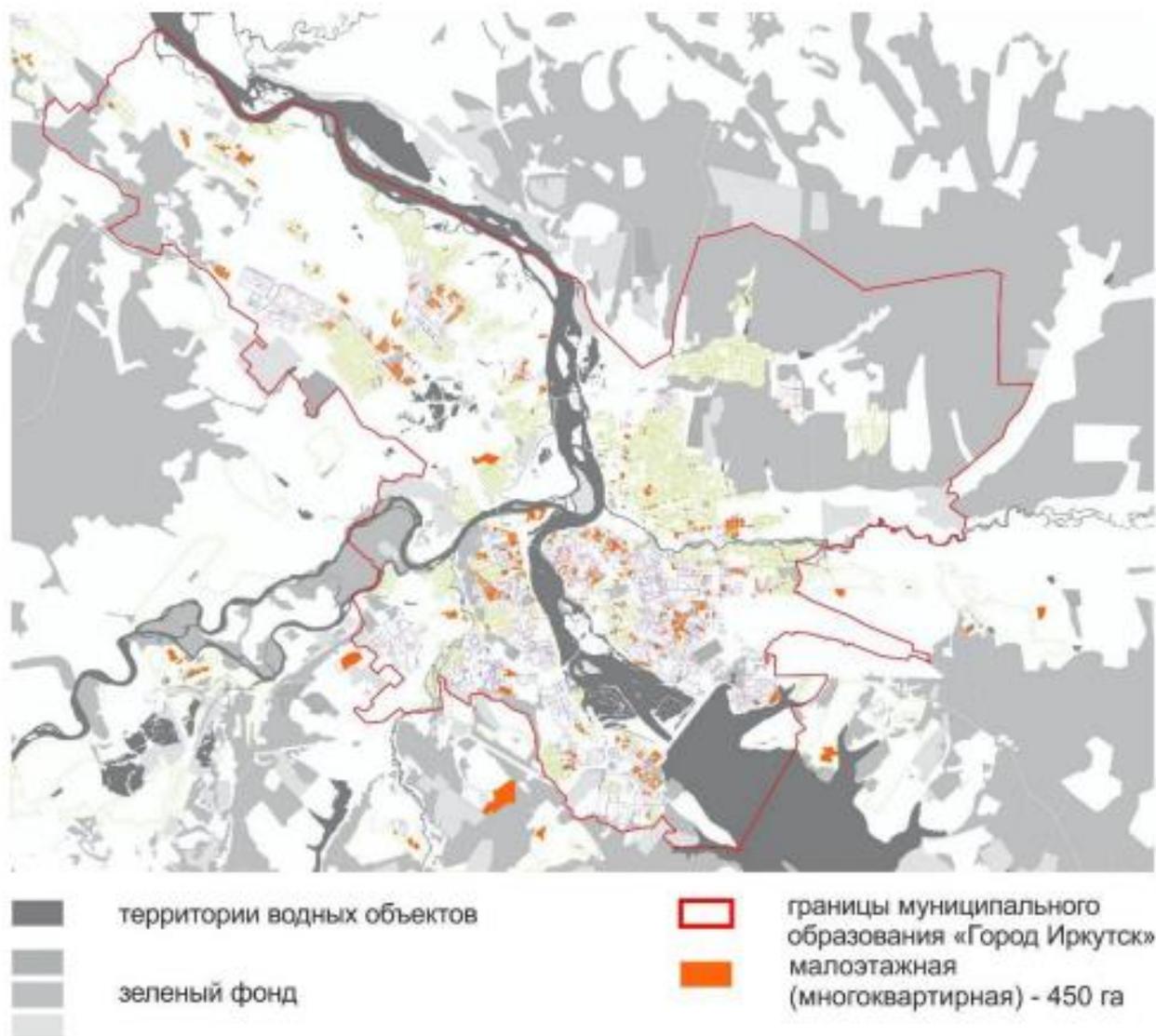


Рис. 5. Объем малоэтажных многоквартирных домов в структуре города

Этот тип домов подразделяется на четыре подтипа, различных по разным показателям:

- строчно-групповая;
- квартальная, тип 1 (периметральная);
- строчная;

– квартальная, тип 2 (периметральная).

Строчно-групповая — такой тип застройки формируют 2- и 3-этажные многоквартирные дома. Этот тип обеспечивает лучшие условия связи внешнего и внутреннего пространства, что способствует хорошему проветриванию (рис. 6).

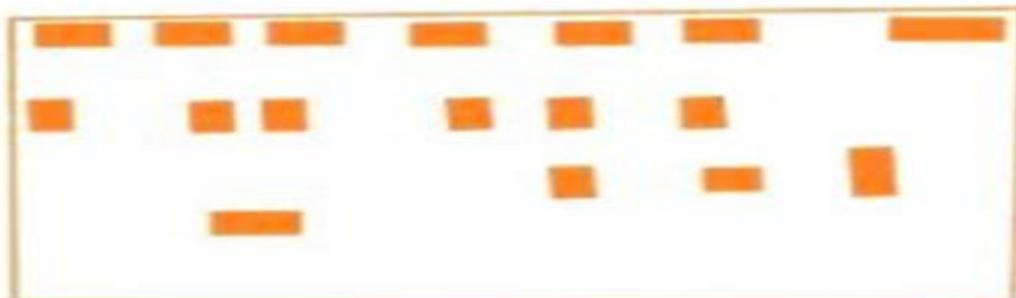


Рис. 6. Строчно-групповая застройка

Содержательность территории — такие дома зачастую относятся к муниципальной собственности и периодически возникает проблема благоустроенности — средняя.

Комфортность — средняя.

Квартальный тип 1 (периметральная) — данный тип застройки так же выделяется двух-трехэтажными домами, в основном расположение домов идет по уже существующим сеткам улиц. Такие дома всегда с определенным количеством квартир — восемь и двенадцать, исполнение домов зачастую деревянное, но в некоторых случаях можно встретить каменное, дворковые пространства таких домов как правило небольшие — 0,2–0,7 га (рис. 7) [4].

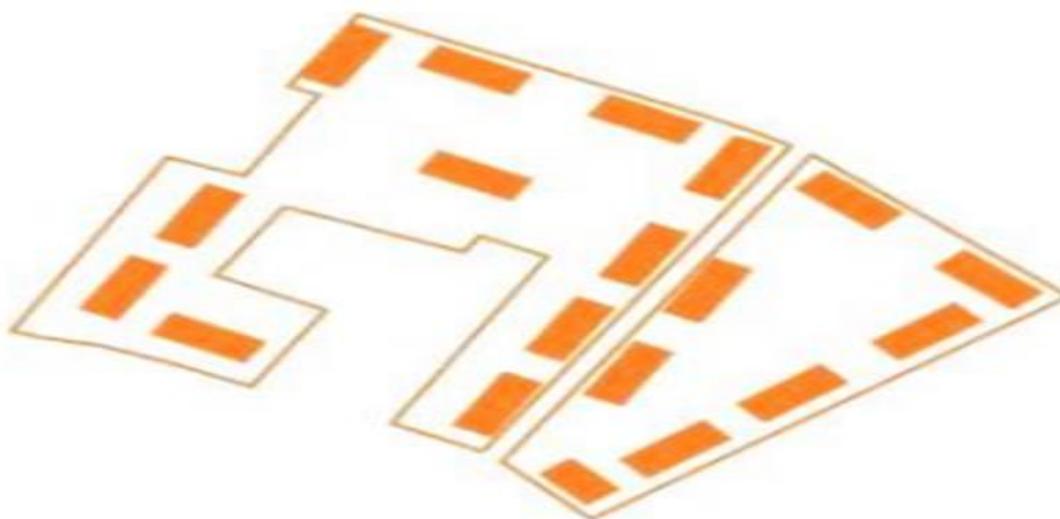


Рис. 7. Первый квартальный тип

Освоенность — высокая. Содержательность — средняя и низкая (в зависимости от района города). Комфортность — низкая.

Строчный тип застройки определяется исключительно деревянными домами, изначально предназначение которых было как временное жилье, однако

по тем или иным причинам все еще эксплуатируются, дворовые площади таких домов крайне маленькие от 0,02 до 0,3 га (рис. 8) [5].



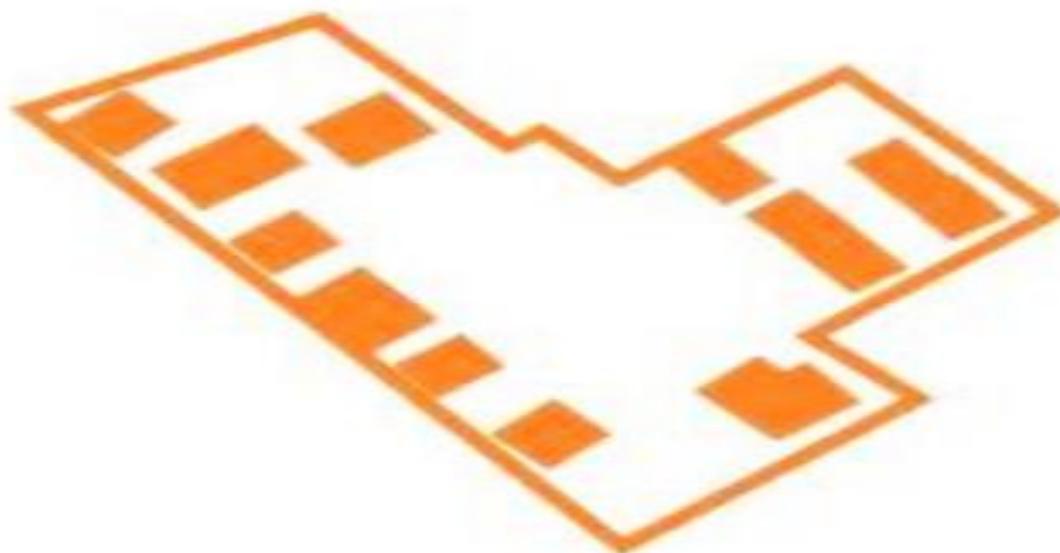
*Рис. 8.* Строчный тип

Освоенность — такой тип застройки располагается, в основном, в центре города и за счет этого имеет развитую инфраструктуру — высокая.

Содержательность — около половины таких домов находятся в аварийном состоянии, по этой причине не обустраиваются дворы и прочая общественная инфраструктура.

Комфортность — низкая.

Второй тип квартальной застройки представляет историческое наследие города — в основном это постройки дореволюционной эпохи, исполненные из камня, но в некоторых случаях до наших времен сохранились и деревянные дома. Дворовые пространства таких домов в основном индивидуальные и занимают площадь до 0,1 га (рис. 9).



*Рис. 9.* Второй тип квартальной застройки

Освоенность — такие дома находятся в историческом центре Иркутска с хорошо развитой инфраструктурой — высокая.

Содержательность — в настоящее время постройкам такого типа выделяется все больше внимания и за счет этого повышается внутренняя благоустроенность.

Комфортность — средняя.

Проведя анализ малоэтажного строительства, мы наблюдаем, два основных типа малоэтажной жилой застройки — ИЖС и многоквартирная малоэтажная застройка. Сейчас, как и при образовании города, наибольший процент площади всей жилой застройки занимает индивидуальное жилое строительство с 53 % от общей массы. У ИЖС мы смогли выделить два подвида — квартальную и криволинейную застройку. Существенных различий в этих подвидах не наблюдается, комфортность и там и там низкая, по причине отсутствия содержания территорий общего пользования. Существенным отличием этих подтипов является очертание улиц. Отличным решением проблем низкой содержательности территорий ИЖС будет наполнение объектами инфраструктуры, бытового обслуживания и социально-культурных центров. Необходимо повсеместное благоустройство и создание общественных пространств — детских площадок, парков, насыщение спортивной инфраструктурой. Из-за отсутствия возможности уплотнения данной застройки требует отдельного внимания контроль размещения новых ИЖС в черте города и за ее пределами.

Еще один тип застройки — многоквартирные малоэтажные дома разбиваются на четыре основные подгруппы: строчную, строчно-групповую и двумя типами квартальной застройки. В этих типах жилья очень сложно обобщить показатели комфортности, поскольку очень большую роль играет расположение здания, очередь на капитальный ремонт и многие другие факторы. Однако можно точно сказать, что квартальная застройка второго типа, представляющая собой историческое наследие нашего города, в последние годы, подлежит массовой реставрации, что очень сказывается на внешнем облике города и комфортности этих строений для их жителей. Также не стоит забывать про первый тип квартальной застройки, так как он имеет большой потенциал на развитие территорий за счет уплотнения.

### **Список использованных источников**

1. Козьмин А. Три концепции пространственного развития Иркутска / А. Козьмин // Проект Байкал 2016. — 2016. — № 47–48. — С. 31.
2. Харлашина Е.М. Развитие стратегического планирования крупных городов / Е.М. Харлашина, И.В. Богомолва // Евразийский Союз ученых. — 2014. — № 5–1. — С. 62–63.
3. Крашенинников А.В. Жилые кварталы / А.В. Крашенинников ; под общ. ред. Н.Н. Миловидова, Б.Я. Орловского, А.Н. Белкина. — Москва : Высш. шк., 1988. — 87 с.
4. ДОМ.РФ предложил усовершенствовать механизм комплексного развития территории // Российская газета. — URL: <https://rg.ru/2022/12/01/domrf-predlozhit-usoverpshenstvovat-mehanizm-kompleksnogo-razvitiia-territorij.html> (дата обращения 19.02.2023).

5. Веровская Т.А. Комплексное развитие территории: анализ новелл законодательства / Т.А. Веровская. — EDN BMTWWX // Проблемы правового регулирования в сфере строительства, Москва, 27 февраля 2021 г. — Москва ; Берлин : ООО «Директ-Медиа», 2021. — С. 14–30.

### **Информация об авторах**

*Батоева Элеонора Валентиновна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: [eleonora\\_batoeva@mail.ru](mailto:eleonora_batoeva@mail.ru).

*Тутукин Михаил Геннадьевич* — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: [tutukin96@gmail.com](mailto:tutukin96@gmail.com).

### **Authors**

*Batoeva Eleonora Valentinovna* — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: [eleonora\\_batoeva@mail.ru](mailto:eleonora_batoeva@mail.ru).

*Tutukin Mikhail Gennadievich* — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: [tutukin96@gmail.com](mailto:tutukin96@gmail.com).