

Бегжигитов Б.Т. МАрх–07(І)

УДК 728

УСЛОВИЯ РАЗВИТИЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГОРОДА АЛМАТЫ.

В статье использованы учебные материалы дисциплины «Архитектурное проектирование» на уровне магистратуры, выполняемые под руководством профессора Кисамедина Г.М. по индивидуальной программе.

Ежегодно растет индивидуальная застройка в Алматы. Каковы условия дальнейшего развития жилища, какие факторы сдерживают этот вид строительства, каковы основные направления возведения загородного жилья? – этим и другим проблемам посвящена данная публикация.

Население Республики Казахстан в последние годы стало активнее участвовать в решении собственных жилищных проблем. За 2000-2003 годы за счет средств населения построено 4600,1 тыс. кв. метров жилья, это составляет 72,7% от общего объема введенных в эксплуатацию жилых домов. Объем индивидуального жилищного строительства за последние четыре года возрос на 57,3%, и за указанный период на эти цели направлено 36,6 млрд. тенге.

Сложившаяся ситуация свидетельствует о наличии у граждан некоторых накоплений для строительства жилья. В республике развитие индивидуального жилищного строительства происходит неравномерно. Если от общей площади 1431,2 тыс. кв. метров жилья, построенного населением в 2003 году, наибольшую долю занимают Южно-Казахстанская, Атырауская, Алматинская области, то в других областях этот показатель низок, например в Карагандинской, Костанайской, Северо-Казахстанской и Акмолинской областях.

В дальнейшем городскими властями предусматривается осуществить следующие меры для дальнейшего развития индивидуального жилищного строительства: использование прогрессивных технологий и современных градостроительных решений, применение экологически чистых строительных материалов.

В г. Алматы формирование рынка загородного жилья принято считать начало 90-х годов XX века. Рынок существовал и раньше, но в то время действовало достаточно много ограничений, которые сдерживали его развитие. Прежде всего, это было ограничение на размеры загородного жилья и земельные участки, дефицит строительных материалов, неразвитость инженерных коммуникаций и транспортных инфраструктур.

Строительство загородного жилья с начала 90-х годов идет в основном в восточном, южном и западном направлениях на земельных участках, вновь отведенных под коттеджное строительство: район детского оздоровительного

центра «Бобек», мкр. «Таугуль-3»; в пределах существующих населенных пунктов, включая такие места как Каменское Плато, поселок Юбилейный и др.

Массовая застройка коттеджей развивалась в районах Коктюбе и Горный Гигант. Приблизительно в это же время – 1996-97 г.г. – началось строительство в южном и западном направлении. Позднее строительство коттеджей продолжалось в направлении Ерменсай, ущелье Ремизовка и в других окрестностях города.

К основным районам строительство коттеджей в городе Алматы относятся: Хан Тенгри, Горный Гигант, Юбилейный, Бутаковка, санатория МВД, Каменка, Акжар, Коктюбе, Баганашыл, Каменское Плато, Ерменсай и Бобек.

Стоимость жилья в рыночных условиях зависит от многих факторов, в первую очередь от места его расположения. Какой бы не был хороший дом, если он расположен далеко от центра, в экономически неразвитом районе, в неблагоприятном окружении, не зависимо от качества, его цена будет низкой.

Основные направления строительства загородного жилья в городе Алматы.

Первое направление - вверх по проспекту Достык. Этот район относится к числу престижных загородных направлений. Благоприятную экологию для юго-восточной части города составляют: заповедный горный ландшафт, чистый горный воздух, отсутствие каких либо предприятия с вредным производством.

В последние годы помимо индивидуальных коттеджей в этих окрестностях стали возводиться коттеджные городки. Самым известным из них является коттеджный городок «Алем».

Второе направление – вверх по улице Навои. В настоящее время крупные казахстанские бизнесмены выбрали эти районы для своей загородной резиденции, поэтому район завоевал большую популярность среди горожан. Здесь сконцентрировано большое количество элитных коттеджных городков: «Аспан Тау», «Crystal Air Village» гольф-клуб «Жайлау» и т.д.

Улица Навои - имеющая основную скоростную трассу, в меру загруженная транспортом. Будучи застроенным красивыми частными коттеджами данный район имеет очень респектабельный вид, свободные участки в этом районе ценятся высоко.

Третье направление – район Ремизовки. Среди алматинцев, желающих приобрести загородное жилье все большую популярность обретает данное направление. Ущелье Ремизовки ориентировано на средний класс и находится в ценовом диапазоне между очень дорогими и относительно недорогими, но не популярными районами. По сравнению с другими этот район обладает свободными территориями, что делает его новым и перспективным направлением.

В данное время многие строительные компании, специализирующие на строительстве коттеджей, остановили свой выбор на данном направлении. На этом районе строятся такие коттеджные городки, как «Горный ручей», «Зеленые холмы», «Хуторок». В последнее время коттеджи в этих городках пользуются все большим спросом. Здесь только один коттеджный городок «Suntown», построенный по типу «таунхаус» находится в поселке Баганашыл.

Перспективы продажи недвижимости на этом направлении, не лишены оптимизма. Данное направление тоже обладает практически положительными

факторами, для того, чтобы район получил большую популярность, где требуется еще улучшить асфальтовое покрытие и расширить дорогу.

Четвертое направление – район Каменки, Калкамана. Этот район считается густонаселенным и застроен хаотично. Здесь наряду с добротными коттеджами стоят маленькие домики. Рельеф в этом направлении ровный, воздух чистый, менее выражен горный пейзаж. На основной трассе наблюдается некоторая загруженность. Калкаман присоединен к городу, поэтому этот район имеет большие перспективы застройки. Здесь находятся коттеджные городки «Алатау плюс» и «Жайлы». Среди иностранцев этот район пользуется особо большим спросом, потому что здесь рядом находится международная школа.

Пятое направление – район Коктобе. В настоящее время в данном направлении популярность падает. Всему этому основная причина – «подвижность» земли. Если для строительства коттеджей здесь на склонах создать террасы, то эти действия все равно не спасут этот район от селевой опасности.

Можно сделать вывод, что элитные дома в Алматы возведены на Медеуском, Бостандыкском и Ауезовском районах. Эти дома имеют площадь от 160 кв.м. до 660 кв.м. и участки от 6 до 22,5 соток. Дома построены в современном дизайне, имеют разные стили, несколько уровней, хозяйственные



постройки, гаражи, бани, все коммуникации и т. д.

Логически элитное загородное жилье должно быть не очень удаленными от города. Рассмотрим три индивидуальных жилых дома, расположенных в разных местах города Алматы.

Первый дом, расположен в районе Коктобе – 2. (Рисунок-1). Кирпичный, 3-х уровневый особняк, общей площадью 408 м², постройка 2002 года. Участок земли

16 соток. В доме имеется гостиная, жилые комнаты, детская, кухня, парковка, сауна, бассейн и разработан ландшафтный дизайн.

В этом районе благоприятна экология и однородна социальная среда. В данное время начала падать популярность этого района из-за селевой опасности и еще одна причина - подвижность земли.

Второй дом, расположен в районе Горного Гиганта (Рисунок-2). Двухэтажный дом с подвалом общей площадью 340 м², постройка 2007 года. Участок земли 7 соток. В доме имеется холл, гостиная, жилые комнаты, детская, кухня, тренажерный зал, сауна и гараж.

Здесь уважаемый район, имеются новые коммуникаций. К



отрицательным факторам относятся: высоковольтная линия электропередач, предстоящий снос некоторой части района.

Третий дом расположен в районе Таугуль – 3 (Рисунок-3). Особняк 2-х этажный с мансардой общей площадью 640м², постройка 2007 года. Участок земли 15 соток. В доме имеется большой холл, летняя кухня, гостиная, жилые комнаты, столовая, тренажерный зал, бассейн, сауна, бильярдная, гараж на два автомобиля и навес на два автомобиля.



Район безопасен в плане лавинной опасности и селевой опасности. Присутствуют некоторая загруженность автотрассы и удаленность от делового центра.

Город Алматы исторический формировался на относительно ровной, пригодной для строительства территории. Как и другие города РК Алматы интенсивно застраивается. Поэтапно возводятся автомобильные развязки для осуществления безостановочного и безопасного движения в городе. Заканчивается строительство первого метрополитена в Казахстане. Строятся многофункциональные здания и жилые постройки разных этажностей. Увеличивается строительство загородного индивидуального жилья. Идет процесс развития коммерческого жилища. Такое жилище проектируется без ограничений в размерах и количестве жилых комнат. Таково состояние современного индивидуального жилищного строительства в Алматы.

Использованная литература.

1. Курманкулов Н.Ж. Классификация типов городского жилища и оценка уровня комфортности элитного дома. Вестник КазГАСА № 2-3(16-17) //Алматы 2005.
2. www.Almaty.kz