

Вахобов Исроилходжа Самиевич

соискатель, ассистент

Худжандский политехнический институт Таджикского технического
университета им. академика М.С. Осими
г, Худжанде, Республика Таджикистан

РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

***Аннотация:** в статье рассматриваются актуальные вопросы рационального использования земельных участков при проектировании индивидуальных жилых домов в условиях современного развития населённых пунктов. Анализируются изменения в структуре землепользования, связанные с сокращением размеров земельных участков и ростом плотности застройки. Особое внимание уделено вопросам формирования современной улично-дорожной сети, инженерной подготовки территорий, устройству систем поверхностного водоотведения и развитию инфраструктуры жилых поселков. Обосновывается необходимость комплексного подхода к освоению территорий до начала предоставления земельных участков населению. Предлагаются рекомендации по совершенствованию архитектурно-планировочных решений, направленных на повышение качества жилой среды и обеспечение устойчивого развития населённых пунктов.*

***Ключевые слова:** индивидуальный жилой дом, земельный участок, архитектурное проектирование, жилая среда, поселок, инженерная инфраструктура, ливневая канализация, рациональное землепользование, улицы, благоустройство.*

Индивидуальное жилищное строительство остается одним из наиболее востребованных направлений архитектурной деятельности во многих странах мира. В последние десятилетия наблюдается устойчивая тенденция сокращения размеров земельных участков, выделяемых под строительство частных домов. Если ранее в большинстве населённых пунктов земельные участки составляли в

среднем от 800 до 1200 м² (8–12 соток), то в настоящее время всё чаще предоставляются участки площадью 400–500 м² (4–5 соток).

Подобные изменения обусловлены ростом численности населения, ограниченностью земельных ресурсов и необходимостью более рационального использования территорий. Однако уменьшение площади участков требует пересмотра традиционных подходов к проектированию жилых домов и организации поселковой инфраструктуры.

Одновременно возрастает значение комплексного освоения территорий, включающего развитие транспортной сети, инженерных коммуникаций, систем благоустройства и объектов общественного обслуживания.

Изменение подходов к использованию земельных участков

Традиционная модель индивидуального жилищного строительства предполагала наличие просторного участка, на котором размещались жилой дом, хозяйственные постройки, сад, огород и зоны отдыха. Современные условия требуют более компактного и рационального использования территории.

При проектировании домов на участках площадью 4–5 соток особое значение приобретают:

- компактные объемно-планировочные решения;
- оптимизация функционального зонирования участка;
- использование мансардных этажей;
- рациональное размещение хозяйственных зон;
- эффективное использование придомовой территории.

Архитектору необходимо обеспечивать комфортное проживание семьи даже при ограниченных размерах земельного участка, сохраняя нормативные противопожарные и санитарные разрывы.

Современные требования к улично-дорожной сети

Одной из серьезных проблем многих современных поселков является несоответствие существующих улиц современным транспортным нагрузкам.

Если несколько десятилетий назад уровень автомобилизации населения был относительно низким, то сегодня практически каждая семья владеет одним или

несколькими автомобилями. В результате улицы шириной 4–5 метров уже не обеспечивают необходимый уровень транспортного обслуживания.

Современные жилые улицы должны предусматривать:

- проезжую часть достаточной ширины;
- пешеходные тротуары;
- озеленённые полосы;
- освещение;
- безопасные пересечения улиц;
- парковочные карманы;
- доступ для специальной техники и пожарных автомобилей.

Грамотно спроектированная улично-дорожная сеть является одним из основных факторов формирования комфортной жилой среды.

Инженерная подготовка территории как обязательное условие развития поселков

Практика показывает, что во многих новых жилых массивах строительство домов начинается до завершения инженерной подготовки территории.

Особенно остро данная проблема проявляется в вопросах поверхностного водоотведения. Отсутствие ливневой канализации и водоотводных лотков приводит к скоплению дождевых и талых вод на дорогах и земельных участках.

В условиях горных и предгорных районов подобная ситуация может стать причиной возникновения эрозионных процессов, размыва дорожного полотна и даже формирования селевых потоков.

Поэтому до начала распределения земельных участков необходимо предусматривать:

- строительство ливневой канализации;
- устройство открытых водоотводных лотков;
- организацию водосборных сооружений;
- укрепление склонов и откосов;
- строительство инженерных коммуникаций.

Только после выполнения данных мероприятий территория может считаться подготовленной для устойчивого развития жилой застройки.

Формирование современной инфраструктуры поселков

Современный поселок должен представлять собой не только совокупность жилых домов, но и полноценную систему жизнеобеспечения населения.

На стадии проектирования необходимо предусматривать:

- объекты образования;
- медицинские учреждения;
- торговые объекты;
- общественные пространства;
- спортивные площадки;
- детские игровые зоны;
- озелененные территории.

Комплексный подход позволяет создать комфортную среду проживания и значительно повысить качество жизни населения.

Архитектурные аспекты рационального использования территории

Рациональное использование земельного участка невозможно без грамотного архитектурного решения.

Современные проекты должны учитывать:

- ориентацию здания по сторонам света;
- энергоэффективность;
- оптимальную площадь застройки;
- возможность дальнейшего расширения дома;
- организацию частных и общественных зон участка.

В условиях сокращения размеров земельных участков особое значение приобретает вертикальное развитие зданий, позволяющее увеличить полезную площадь без дополнительного использования территории.

Заключение

Рациональное использование земельных участков становится одним из ключевых направлений современного архитектурного проектирования. Сокращение

размеров участков требует применения новых планировочных решений и более эффективного использования территории.

Одновременно развитие индивидуального жилищного строительства должно сопровождаться предварительным созданием полноценной инженерной и транспортной инфраструктуры. Особое внимание необходимо уделять проектированию современных улиц, систем поверхностного водоотведения и благоустройству общественных пространств.

Только комплексный подход к развитию жилых поселков позволит обеспечить устойчивое развитие территорий, повысить качество жилой среды и создать комфортные условия проживания для населения.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Республики Таджикистан. – Душанбе, 2022.
2. СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. – М., 2017.
3. Нанасова С.М. Проектирование малоэтажных домов: учебник / С.М. Нанасова, М.А. Рылько, И.М. Нанасов. – М. : Ассоц. строительных вузов, 2012. – 191 с. – ISBN 978-5-93093-875-3. EDN QNQBUD
4. Шубин Л.Ф. Промышленные здания: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по специальности 270100 «Строительство»/ Л.Ф. Шубин, И.Л. Шубин. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : БАСТЕТ, 2010. – 429– (Архитектура гражданских и промышленных зданий : в 5 т. ; Т. 5). – Научно-исследовательский ин-т строительной физики. – ISBN 978-5-903178-18-6.
5. Neufert E. Architects' Data / E. Neufert. – Oxford: Wiley-Blackwell, 2019. – 656 p.
6. Carmona M. Public Places Urban Spaces / M. Carmona. – London: Routledge, 2021. – 480 p.
7. UN-Habitat. World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities. – Nairobi, 2022.
8. Gehl J. Cities for People / J. Gehl. – Washington: Island Press, 2013. – 280 p.