

## СОБЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА МАЛОЭТАЖНЫХ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ В РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ

*маг.Алимухамедова З.А., доц.Махаматалиев И.М. (ТАСИ)*

Жилищная проблема в различных странах мира в зависимости от конкретных условий решается различными способами. Но, как показывает зарубежный опыт жилищного строительства, проблема решается не только за счет нового строительства в городах и поселках, а также за счет расширения строительства и за их пределами. Так, например, в США жилищное строительство в больших объемах осуществлялось за пределами городов, как в виде отдельных жилых малоэтажных домов, так и в виде комплексной застройки достаточно больших площадей подобными домами [1].

К малоэтажным жилым домам, кроме отдельно стоящих особняков, объединенных в секции, относятся также и малоэтажные многоквартирные дома. В развитых европейских странах на долю индивидуальных домов приходится 60-90% рынка жилья. У таких домов есть настоящий хозяин, который заботится о своем жилье.[1].

Однако, несмотря на значительные темпы ввода жилья по типовым проектам в сельской местности, проблемы жилья в Республике Узбекистан решаются недостаточно. Это связано с рядом причин, в частности, с низкими по качеству методическими рекомендациями, позволяющими выбрать целесообразные для каждого района эффективные решения по применению строительных материалов и технологий с учетом энергосбережения и затрат на технологию, а также по методам возведения жилых домов. Последнее относится в основном к строительству малоэтажных жилых объектов. Это объясняется в первую очередь особенностями малоэтажных жилых объектов и рыночными условиями, в которых эти объекты возводятся. К особенностям малоэтажных жилых объектов относится, во-первых, то, что они строятся, как правило, в некотором удалении от городов и, таким образом, стоит вопрос о

коммунальном обустройстве и в том числе минимальных по возможности энергозатратах на их эксплуатацию.

Во-вторых, эти объекты имеют, как правило, неповторимые объемно-планировочные решения, а качество этих объектов часто относится к высшей категории. При этом такие объекты обычно выступают как отдельно стоящие в уже существующей застройке жилыми домами либо поселковыми образованиями. В этом случае объекты также являются различными по своим архитектурным, объемно-планировочным и конструктивным решениям. Такие объекты из-за их небольших фронтов работ и разного перечня процессов в отдельных помещениях на этажах трудно поддаются разбиению на захватки, что осложняет, а при отдельно стоящем объекте часто вообще исключает использование поточных методов строительства.

В-третьих, малоэтажные жилые объекты строят во многих случаях на территориях, имеющих достаточно сложный рельеф и зеленые насаждения. Заказчик во всех этих случаях требует сохранения неповторимости рельефа и ландшафта. Это требует от подрядчика достаточно сложных технологических решений по возведению таких объектов. Многочисленные строительные фирмы, как правило, не загружены заказами и имеют самые разные по квалификации трудовые ресурсы и убыточны. Поэтому, в-четвертых, выбор фирмы, численного и квалификационного состава исполнителей является серьезной задачей при строительстве таких объектов. Это обусловлено еще и тем, что за последние годы большинство домостроительных комбинатов (ДСК) и крупных железобетонных комбинатов (ЖБК) или остановились, или перепрофилировались. Пятая особенность малоэтажного строительства состоит в том, что эти объекты имеют, как правило, четкого заказчика, который жестко ставит вопрос перед подрядной организацией о сроке сдачи объекта, о качестве строительных материалах, о порядке финансирования строящегося объекта. Анализ этих особенностей малоэтажных жилых объектов и особенностей их строительства вызывает необходимость по-новому планировать процесс их

возведения. И в первую очередь это касается выбора материалов и технологии возведения нулей, стеновых ограждающих конструкции, кровли и др. по показателям их энергоэффективности, трудоемкости изготовления и стоимости. Необходимость выбора обусловлена тем, что в настоящее время число вариантов конструктивных решений, а соответственно, технологий их строительства весьма велико. Выбор наиболее целесообразного из них является важнейшей задачей перед началом строительства любого объекта. Критериями выбора должны являться кроме технологичности и стоимости, пожелания заказчика, обусловленные реалиями рынка недвижимости. К таким реалиям следует отнести: наличие материалов, квалификации исполнителей, сроки и продолжительность строительства. Не последнюю роль в этом сложном процессе выбора играют такие показатели, как теплозащитные свойства, надежность, долговечность, огнестойкость, прочностные и весовые характеристики материалов. Не менее важным показателем перед началом строительства объекта является оценка ожидаемой прибыли для подрядчика при условии, что будет выигран тендер, и вообще целесообразность строительства, а также планируемое снижение себестоимости квадратного метра общей площади в результате выбора конструктивно-технологического решения здания и применения соответствующих организационно-технологических решений. Однако существующие методы моделирования технологических процессов и таким образом, в итоге разработку планов строительства необходимо усовершенствовать с учетом особенностей малоэтажного строительства и реалий рыночных отношений.

## Использованные литературы

1. *Левин Ю.А.* Рынок малоэтажного жилищного строительства: Факторы развития и перспективы // Экономика строительства. 2005. № 12. С. 20-27.