

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫБОРУ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики и параметры земельного участка крайне важны для успешной реализации проекта по строительству коттеджного поселка. Согласно накопленному опыту, девелоперская группа «Хрустальный» разработала рекомендации по выбору земельного участка:

1. Площадь земельного участка должна составлять не менее 2 гектаров, поскольку, на меньшей территории создать полноценный коттеджный поселок затруднительно. Но и слишком большой земельный участок на первоначальном этапе застройки выбирать не стоит. Оптимальная площадь участка - от 2х до 30 гектаров. Участки по площади, не укладывающиеся в данный диапазон, необходимо обсуждать индивидуально.

2. Чтобы застройка участка не превышала нормированную себестоимость - рекомендуется выбирать земельный участок с ровным рельефом и небольшим уклоном (оптимальный уклон – 5м/100м). Участки с большим уклоном и полным отсутствием уклона рельефа подразумевают увеличение затрат на строительство.

3. Для того, чтобы полноценно и наиболее органично вписать коттеджный поселок на земельный участок, необходимо, по возможности, выбирать участок правильной прямоугольной формы, без прерывания его границ другими земельными участками, дорогами, проездами, без сервитутов и прочих обременений.

4. Наличие поблизости центральных инженерных коммуникаций (холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, отведение бытовых и ливневых стоков, теплоснабжение) автоматически повышает уровень капитализации земельного участка и снижает себестоимость строительства. Максимальная удаленность точек подключения к центральным инженерным коммуникациям от границ земельного участка может составлять до 5км. Если расстояние превышает вышеуказанное значение – всегда существует возможность построить локально-централизованные инженерные коммуникации. Но, при этом, полезная площадь участка уменьшается на величину санитарно-защитных инженерных сооружений.

5. Необходимо оценить расположение посёлка по отношению к основным магистралям, соединяющим с ближайшим населенным пунктом регионального значения, а также, по отношению к близости внешней социальной инфраструктуры и возможности частично заменить ее строительством внутренней. Главными объектами, удаленность которых не более 5км, повышающими капитализацию, являются: дошкольные и общеобразовательные учреждения, поликлиники, супермаркеты.

6. Также необходимо оценить экологию окружения земельного участка — нет ли рядом с выбранным участком неблагоприятных факторов, например, промышленного производства или площадок сбора ТБО и т.п. Также, необходимо оценить наличие близи участка рекреационных зон и мест отдыха: водоёмы, парки и прочее.

7. Также, на себестоимость строительства и привлекательность участка влияет геологическое строение. До приобретения участка необходимо, по возможности, изучить его геологическое строение. Самыми неблагоприятными факторами являются: повышенная обводненность, нестабильные грунты (торф, водонасыщенный песок, галечник, суглинок и т.д.), высокий уровень грунтовых вод (до 2,5м от поверхности), вечная мерзлота.