

Зиятдинов З.З., канд. арх., доц.

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

ВТОРОЕ ЖИЛИЩЕ В ТЕОРИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**z.uf@yandex.ru**

Приведены статистические данные по развитию второго жилища в мире и в России. Определены основные направления исследований по тематике второго жилища и показаны основные теоретические и практические градостроительные проблемы строительства загородных домов для отдыха. Отсутствуют общепринятая однозначная терминология и классификация по второму жилищу. Необходимость сноса садовых домов ведет к нереализуемости генеральных планов городских и сельских поселений. Автомобилеполюки ко вторым жилищам влияют на формирование транспортных инфраструктур. Определение типов и этажности жилой застройки необходимо выполнять с учетом порождаемых многоэтажным жильем загородных садово-дачных домов. Не изучена тенденция нахождения во владении семьи нескольких садово-дачных участков и сельских односемейных домов. Не определены масштабы приобретения второго жилища нерезидентами. Не изучен тренд приобретения жителями сел второго жилища в виде квартиры в крупном городе. Не исследованы ареалы экспансии второго жилища в пространственно-временном континууме.

Ключевые слова: второе жилище, дачи, садовые участки, летние дома, дачные поселки, садоводческие товарищества.

Введение. На сегодняшний день численность вторых жилищ в мире составляет 420 млн. единиц. Суммарная площадь занимаемой вторыми жилищами территории равна 42 млн. га или 420 тыс. кв. км, что составляет 0,282 % от территории суши земли и превышает площади территорий таких отдельно взятых государств, как Германия, Великобритания, Норвегия, Италия и т.д., – всего 134 страны [1]. Количество вторых жилищ постоянно увеличивается. Темпы увеличения числа вторых жилищ в развитых странах превышают темпы роста населения и темпы роста строительства первых жилищ [2].

В России более 70 % всех семей в стране имеют второе жилище: дачные и садовые дома, реконструированные или заново построенные односемейные дома в сельских поселениях, коттеджи в современных дачных поселках, вторые квартиры в курортных городах и поселках, загородные усадьбы, замки, дворцы, поместья и др. [2, 3]

Развитие второго жилища требует значительных капиталовложений и вызывает изменение структуры землепользования и перераспределение собственности на земельные ресурсы. Происходит трансформация застройки пригородных зон крупных и крупнейших городов, увеличивается плотность поселений и плотность дорожно-транспортной сети, появляются массовые маятниковые потоки горожан к загородным вторым жилищам и обратно, частично меняется образ жизни владельцев загородной недвижимости. Обостряются существующие и возникают новые градостроительные проблемы формирования городских и сельских поселений [3], которые до настоящего времени в достаточной мере не рассматривались и не изучены.

Методика. Для получения представляемых результатов применены следующие методы исследований:

1. изучение отечественных и зарубежных трудов по истории зарождения и распространения второго жилища и сведение и обобщение их результатов в табличной форме;

2. сопоставление и группировка статистических данных по развитию второго жилища в разные периоды времени,

3. графоаналитический метод рассмотрения проектных и картографических материалов: кадастровые планы, топографические съемки в М 1:500, 1:2000 и 1:5000, спутниковые карты;

4. интервьюирование по заранее подготовленным опросным листам экспертов-ученых и практиков в области градостроительства. Всего было опрошено 11 экспертов: кандидаты архитектуры и технических наук, работающие в ПГУАС; ГАПы проектных организаций г. Пензы; председатели садоводческих товариществ; руководители местных администраций; ученые-градостроители из ЦНИИП градостроительства РААСН.

Основная часть. Для определения градостроительной стратегии развития второго жилища во взаимосвязи с формированием градостроительных систем разных территориальных уровней необходимо решить ряд теоретических и практических проблем.

Прежде всего возникает теоретическая проблема определения причинно-следственных связей развития второго жилища и принципиальной градостроительной оценки данного явления как массового явления современной градостроительной практики, выявления его истоков и последствий для развития населенных мест. Нет

ответа на главный вопрос: что есть второе жилище с градостроительной точки зрения, как к нему относиться, когда, на каком историческом этапе оно появилось, каковы его функции.

К теоретическим проблемам можно отнести отсутствие общепринятого определения понятия «второе жилище», что обуславливает проблему создания единой международной методики статистического учета количества вторых жилищ: в различных странах подсчет их числа ведется по-разному, учитываются разные типы вторых жилищ. Не составлена градостроительная классификация второго жилища и поселков вторых жилищ с учетом мирового опыта их развития. За последние годы появились новые виды и формы второго жилища, которые не освещены в специальной литературе. Не изучены принадлежащие горожанину вторые жилища в виде квартиры в крупном городе, а также в виде односемейного дома в том же городе, в котором расположено и первое жилище. Не рассматривалась тенденция приобретения жителями сельских поселений и малых городов жилья в многоквартирных домах для использования его в качестве второго жилища. Не освещены примеры владения одной семьей двумя коттеджами, один из которых является вторым жилищем, при различных вариантах их размещения. Отсутствует классификация мобильного второго жилища.

Еще одной теоретической проблемой является необходимость инновационного подхода к изучению явления «второе жилище», заключающегося в рассмотрении вторых жилищ, характерных не только для нашей страны, в общемировом контексте их развития и выявления на этой основе общемировых тенденций экспансии второго жилища.

Отсутствуют рекомендации по учету явления второго жилища при проектировании городских и сельских поселений различной величины: не определен механизм взаимосвязи развития второго жилища с формированием архитектурно-планировочной структуры города.

Не исследована проблема социально-экономической эффективности функционирования архитектурно-планировочных структур поселений во взаимосвязи с возникновением и ростом поселков вторых жилищ. Расположенные в границах территории города вторые жилища снижают компактность формы его плана, увеличиваются затраты времени на передвижения и протяженность инженерных коммуникаций в связи с необходимостью обхода садовых и дачных участков.

Развитие второго жилища вызывает обострение проблемы реализации генеральных планов городских и сельских поселений. Пока-

зательным примером в этом отношении является существующий с 1956 года дачный поселок «Речник» в структуре Москвы, снос которого предусмотрен генпланом города. Однако, несмотря на отсутствие у дачников правоустанавливающих документов на земельные участки и несмотря на неоднократные судебные решения о сносе строений, «Речник» продолжает функционировать в прежних территориальных границах [4].

Обостряются проблемы формирования транспортных инфраструктур: возникают новые маятниковые автомобилепотоки владельцев вторых жилищ от мест проживания к поселкам вторых жилищ. Интенсивность этих потоков достигает максимума в выходные дни в период дачного сезона, особенно на вылетных городских магистралях: в первой половине дня – по направлению из города в пригород, в вечернее время – в обратном направлении. Величина интенсивности потока может быть весьма значительной и достигать 3 – 4 тыс. транспортных единиц в час.

Возникает острая проблема определения объемов строительства вторых жилищ, которая не получила решения до настоящего времени: отсутствует методика расчета количества требуемых вторых жилищ населения сельских и городских поселений в различных градостроительных ситуациях. Отсутствуют прогнозы развития на ближайшую и отдаленную перспективу различных видов второго жилища.

Не решена проблема размещения поселков вторых жилищ – не разработаны рекомендации по расчету потребных для них территорий и по их размещению в планировочных структурах систем расселения [5, 6].

Становится актуальной проблема определения типов и этажности жилой застройки. Она обусловлена тем, что строительство жилых домов без приусадебных участков неизбежно вызывает развитие второго жилища и тем самым – новые значительные затраты на возведение загородных домов и обустройство их участков. В связи с этим возникает необходимость рассмотрения альтернативы: с одной стороны – малоэтажная жилая застройка с приусадебными участками, которая исключает развитие второго жилища; с другой стороны – многоэтажная жилая застройка и загородные вторые жилища ее жителей.

До настоящего времени по тематике, касающейся второго жилища, проводились исследования по следующим основным направлениям:

- рекреационные возможности второго жилища;

- историко-временные, пространственно-географические, юридическо-правовые, социально-экономические и природно-экологические аспекты развития второго жилища;

- организация архитектурно-планировочной структуры поселков вторых жилищ;

- объемно-планировочные, конструктивные и стоимостные характеристики второго жилища.

В зарубежных странах явление «второе жилище» изучается более широко, чем в России. За рубежом ежегодно проводятся посвященные второму жилищу научно-практические конгрессы и симпозиумы, семинары, конференции, по рассматриваемой тематике защищены десятки диссертаций, ежемесячно публикуются сотни научных статей, выпущены десятки монографий [7], в отличие от России, где за последние 35 лет опубликована одна монография «Второе жилище горожан или дом на природе», и защищена одна докторская диссертация по специальности 05.23.21 (Архитектура зданий и сооружений. Творческие концепции архитектурной деятельности) [8]. По градостроительной специальности (05.23.22) докторские диссертации по рассматриваемой тематике отсутствуют, а последняя кандидатская диссертация защищена в 1990 году.

Зарубежный опыт строительства загородного сезонного жилья в отечественной градостроительной теории не рассматривался и не изучен в достаточной мере. Градостроительные проблемы развития второго жилища рассматривались фрагментарно, без комплексного и системного изучения [9].

Не определена специфика развития второго жилища в зависимости от мест проживания их владельцев. Не изучена тенденция приобретения нерезидентами второго жилища вне страны основного проживания, отсутствует прогноз этой тенденции и ее градостроительные последствия. Не выявлена специфика развития второго жилища в зависимости от величины поселения основного места проживания владельцев второго жилища. Не рассматривались случаи принадлежности одной семье нескольких вторых жилищ.

Не исследовались ареалы его распространения во времени и пространстве. Не выявлено, изменяется ли с течением времени длительность пребывания во втором жилище. Не рассматривался вопрос распространения второго жилища на территории городов.

Не рассматривалось развитие второго жилища как одно из проявлений так называемого «бегства из городов» как отражение несовер-

шенства современных городских и сельских поселений [10].

Выводы.

1. Развитие второго жилища как массовое явление современной градостроительной практики не может не отражать экзистенциальных тенденций формирования градостроительных систем разных уровней и требует научно-теоретических и эмпирических исследований.

2. В связи с высокими темпами развития второго жилища и недостаточной его изученностью в нашей стране сложилось положение, когда практическая сторона проблемы опережает ее теоретическую разработку. Фактически отсутствует необходимая инструктивно-нормативная литература по градостроительным проблемам развития второго жилища. Отдельные рекомендации, выдвигаемые НИИ и некоторыми авторами, предложены до периода наиболее интенсивного развития второго жилища и не отражают современных его тенденций. Возникает ряд неизученных проблем взаимосвязанного развития населенных мест с поселками вторых жилищ в системах расселения. За счет включения территорий вторых жилищ в структуру городов снижается компактность формы городского плана. Появляются новые и усиливаются существующие транспортные потоки от мест проживания горожан к местам расположения вторых жилищ. Снижается степень реализуемости генеральных планов развития населенных мест в связи с необходимостью во многих случаях сноса поселков вторых жилищ для освобождения площадей под новое строительство.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Conference of European Statisticians. Ownership of second homes in a globalized world. The World Tourism Organization. UN Economic and Social Council. Distr.: General. February 17, 2010.
2. Зиятдинов, З.З. Инновации в изучении второго жилища // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2014. №4. С. 11–15.
3. Зиятдинов, З.З. Градостроительные проблемы развития второго жилища // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2014. № 1. С. 25–27.
4. Разрушка, заброшка, заморозка // Русская планета. URL: http://rusplt.ru/society/rechnik_now.html Дата обращения 11.02.2016.
5. Махрова А.Г. Особенности стадийного развития московской агломерации // Вестник московского университета. Серия 5. География. 2014. № 4. С. 10–16.

6. Нефедова Т.Г. Российские дачи как социальный феномен // SPERO / №15 Осень – Зима 2011. С. 161 – 172.

7. Marcouiller D. W., Gartner W. F., Chraca A. Recreational Homes and Planning in Gateway Communities: University of Wisconsin – Madison. Department of Urban and Regional Planning // Working Paper 13-2. March 8, 2013. 40 Pp.

8. Поморов С.Б. Второе жилище горожан компенсационного типа: Дис. на соиск. Степ. докт. Архитектуры: 05.23.21. М., 2005. 417 с.

9. Трейвиш А.И. «Дачеведение» как наука о втором доме на западе и в России // Известия Российской академии наук. Серия географическая. 2014. № 4. С. 22-32. DOI:10.15356/0373-2444-2014-4-22-32.

10. Карташова К.К. Жизнедеятельность населения в условиях урбанизации // Экология урбанизированных территорий. № 1. 2006.

Ziyatdinov Z.Z.

SECOND HOME IN THE URBAN PLANNING THEORY

The statistical data for the development of second homes in the world and in Russia. The main lines of research on the subject of the second home and shows the main theoretical and practical urban planning problems construction of country houses for rest. There are no generally accepted unambiguous terminology and classification of the second housing. The need of demolition of houses leads to serializenode master plans of urban and rural settlements. Automobilewoche second homes influence the formation of transport infrastructures. Determining the types and number of storeys of residential development must comply with the accounting generated by multi-storey housing suburban garden and Villa homes. Not studied the trend of being in possession of a multiple family garden-suburban areas and rural single-family houses. Not defined the scope of the acquisition of second homes by non-residents. Not studied the trend of acquiring second homes villagers in the form of an apartment in a major city. Unexplored areas of expansion of the second dwelling in the space-time continuum.

Key words: *second housing, dachas, garden plots, summer houses, holiday villages, gardening companies.*

Зиятдинов Зуфар Закневич, кандидат архитектуры, доцент кафедры основ архитектурного проектирования. Пензенский государственный университет архитектуры и строительства.
Адрес: Россия, 308012, Пенза, ул. Беяева, д. 46.
E-mail: z.uf@yandex.ru