

С.Ю. ТРУХАЧЕВ

КОЛЛЕКТИВНЫЕ САДЫ КАК НОВЫЙ ТИП ЖИЛЬЯ В КРУПНЕЙШИХ ГОРОДАХ

(НА ПРИМЕРЕ РОСТОВА-НА-ДОНУ)

Urban Studies and Practices Vol.2 #3, 2017, 16-27

<https://doi.org/10.17323/usp23201716-27>

Трухачев Сергей Юрьевич, кандидат архитектуры, Советник Российской академии архитектуры и строительных наук (РААСН), директор ООО «Научно-проектная организация «Южный градостроительный центр»; Российская Федерация, 344000, Ростовская область, Ростов-на-Дону, пер. Газетный, 121/262а, оф. 4а.
E-mail: urgc@mail.ru

Современные территории садоводств в пределах городов являются своеобразным смещением жилой и рекреационной застройки, нуждающейся в значительных вложениях в транспортную и социальную инфраструктуру со стороны городских органов власти. Сады – значительный резерв доступного и комфортного малоэтажного жилья, недооцененный в практике отечественного градостроительства. Для преобразования садов в жилые кварталы необходимо также формирование полноценных общественных пространств.

В работе проанализированы особенности формирования и развития коллективных садов, выявлены и изучены основные тенденции современного развития территорий садоводств, проанализирована градостроительная политика местных властей в отношении коллективных садов на основе разрабатываемой градостроительной документации, произведены натурные обследования нескольких садоводств в Ростове-на-Дону. На основе проведенного анализа и натурных обследований определены особенности типологии современной застройки садоводств, алгоритмы дробления земельных участков при реконструкции садов, выявлены тенденции пространственной организации территорий садоводств.

Ключевые слова: садовые товарищества; градостроительство; территориальное планирование; общественные пространства; реконструкция жилой застройки

Сегодня решение проблемы перманентного жилищного кризиса в российских городах большинству игроков рынка и государственным регуляторам видится в освоении новых территорий под пятна «комплексной застройки» или в виде «бульдозерной» реконструкции имеющихся жилых районов периода индустриального домостро-

ения. При этом за пределами внимания остаются земли, занятые садоводствами, которые давно стали неотъемлемой частью любого российского города. Они представляют собой интересный сплав застройки, сочетающей как жилые, так и рекреационные функции. По оценке А.Г. Махровой [Махрова, 2016], в настоящий момент в России насчитывается около 40 млн потенциальных садоводов.

В современной отечественной урбанистической науке и практике городского управления нет четкого представления о том, каким образом развивать территории, занятые коллективными садами, и стоит ли вообще их развивать. Исторически сложилось так, что коллективные сады заняли обширные территории в городах, зачастую препятствуя их экстенсивному территориальному росту. При этом превращение их в полноценный резерв жилья затруднено катастрофически низким уровнем инфраструктуры.

Предметом рассмотрения настоящей статьи являются территории, занятые коллективными садами в черте крупнейших городов или непосредственно прилегающие к ним, то есть формирующие ближний пояс летнего пригородного жилья и являющиеся резервом для развития городской жилой застройки. В качестве примера выбран Ростов-на-Дону – крупнейший город юга России, в границах которого расположены обширные территории, занятые коллективными садами.

Если специфически русское понятие «дача», относящееся к пригородному жилью, массово вошло в русскую культуру с середины XIX в., пережив многочисленные социальные потрясения, то коллективные сады стали элементом советской, а позже и российской городской культуры во второй половине XX в.,

сформировав к настоящему времени собственную городскую субкультуру.

В отличие от классических российских и советских дач, образующих в основном полноценные пригородные поселки, ориентированные преимущественно на рекреацию, сады изначально представляли собой массивы земель, переданных гражданам для садоводства и огородничества, то есть для занятий сельским хозяйством. Именно в таком качестве понятие «сад» рассматривается в данной статье. При этом в ряде исследований понятия «дача» и «сад» отождествляются, либо сад понимается как один из типов дач [Между домом..., 2016, с. 306]. Отличительными чертами садов являются простая ортогональная планировка с узкими проездами, примитивное инженерное обеспечение, затрудненная транспортная доступность.

Тема исторического развития и современного состояния дач, садов и, шире, — субурбанизации в России — стала предметом внимания отечественной географической науки и зарубежных специалистов, изучающих трансформацию постсоветских городов. Ей посвящены работы А.Г. Махровой [Махрова, 2014, 2016], А. Трейвиша [Трейвиш, 2014, 2016], И. Браде [Браде, 2014], А.И. Бреславского [Бреславский, 2016]. В коллективной монографии «Между домом и... домом» [Между домом..., 2016] детально проанализирован феномен российских дач, в том числе и в контексте современных зарубежных исследований. Интересен опыт бывших республик СССР, добившихся преобразований и улучшений среды дачных поселков вокруг крупных городов [Leetmaa et al., 2012].

В большинстве указанных работ объектом исследования являются дачи и сады, расположенные за городом и используемые для рекреации (второе жилье). При этом исследования в основном опираются на московскую и петербургскую практику. В данной статье предлагается рассмотреть те сады, которые находятся в процессе трансформации в городскую застройку и сочетают как рекреационные, так и жилые функции. Такое сочетание само по себе вызывает конфликт, который находит отражение в пространственной организации территорий.

В методическом арсенале городских властей отсутствуют подходы к успешному решению проблем подобных районов. Для их выработки необходимо прежде всего изучение территории как с точки зрения социально-

экономических, так и пространственных особенностей развития. Настоящая работа посвящена пространственным аспектам проблемы и включает в себя анализ планировочной структуры садоводств как будущих городских кварталов, в том числе выявление принципиальных отличий от полноценного городского жилья, имеющих предпосылок трансформации в малоэтажную застройку городского типа.

В качестве метода исследования выбраны: натурные обследования территории, позволяющие зафиксировать способы освоения этого типа пространства для жилья; изучение имеющейся градостроительной документации как средства фиксации планов публичной власти по развитию территорий; изучение нормативной базы застройки садов, оказывающей влияние на физические параметры построек.

Ниже рассмотрены особенности появления и развития коллективных садов, оказавшие влияние на их пространственную организацию, и тенденции освоения садов в настоящее время на примере одного из садовых массивов Ростова-на-Дону.

Начало массовому садоводству советских граждан положило Постановление Совета Министров СССР от 24 февраля 1949 г. № 807 «О коллективном и индивидуальном огородничестве и садоводстве рабочих и служащих». Оно определило главные принципы образования садоводств — на свободных землях, не предназначенных для застройки, а также силами предприятий и организаций. Сад закреплялся за рабочим в бессрочное пользование при условии непрерывной работы на предприятии, которое его выделило, в течение пяти лет после отвода земельного участка под сад. В течение трех лет с момента получения участка гражданин был обязан освоить его личным трудом или трудом членов семьи. В числе прочего был установлен стандартный размер садового (огородного) участка — 600 кв. м, или «шесть соток».

Все последующие установления советских властей, касающиеся развития коллективных садов, исходили из временного характера садоводства (до преодоления трудностей в продовольственном снабжении) и тезиса о том, что коллективные сады — резерв дальнейшего территориального развития города, в основном индустриальной многоэтажной жилой застройки. Кроме того, сыграло роль и то обстоятельство, что в садах идеологи совет-

ского строя видели эрзац частной собственности на землю, с которым если и можно было мириться какое-то время, то в перспективе необходимо было активно подавлять. Сообразно этому разрабатывались генеральные планы городов, обрекающие садоводческие товарищества на снос если не в этой, то точно в следующей пятилетке. Осознание «временного» характера существования коллективных садов породило и отсутствие полноценного нормирования планировки территорий садоводств. Главными недостатками стали узкие проезды и отсутствие достаточного числа территорий и объектов общего пользования. Строительство в садах также планомерно ограничивалось различными постановлениями, касающимися физических параметров построек.

Тем не менее коллективные сады были популярны у горожан. Их востребованность для дальнейшего освоения советскими гражданами была обусловлена двумя факторами. Во-первых, острейшим дефицитом продуктов питания, вызванным системными проблемами продовольственного снабжения населения. Во-вторых, демографическим фактором — следствием колоссального переселения из сельской местности в города, в результате которого значительная часть горожан, сохранившая «тягу к земле», нашла в собственном саду замену утерянной малой родине.

Наиболее интенсивное освоение территорий под устройство коллективных садов происходило в 1970–1980-е годы, что исследователи связывают с введением второго выходного дня [Между домом..., 2016, с. 292]. С середины 1980-х по мере ослабления институтов государственного контроля и надзора, а также появления экономических свобод, ограничения на застройку были смягчены, а сады вследствие системного экономического кризиса стали особенно востребованы среди большого числа горожан как форма подсобного хозяйства. Именно к этому времени и следует отнести окончательное формирование городской субкультуры садоводов-любителей. Знаковым моментом в развитии садов стала приватизация участков, начавшаяся в 1990-х годах. Приватизированные сад и городская квартира стали практически единственным активом для большинства постсоветских горожан. Застройка садов этого периода характеризуется заметной дифференциацией, ставшей следствием социальной стратификации общества, которая на тот

момент еще не нашла воплощения по территориальному признаку в виде закрытых элитных поселков, огороженных высокими заборами. В результате одноэтажные садовые домики «старого» образца довольно быстро стали соседствовать с трехэтажными особняками. Это соседство и до настоящего времени остается одной из характерных черт многих садоводств, окружающих крупные города.

В настоящее время у большинства садовых участков, расположенных в городах, появилось второе поколение собственников. Для новых владельцев коллективные сады представляют собой ценность не как источник сельхозпродукции и память о малой родине, а как специфический тип летнего городского жилища, приближенного к природе и позволяющего организовать кратковременный отдых в выходные или долговременный — в период летних отпусков и каникул. Капитальный садовый дом выступает и в качестве «резервного» жилья, дающего возможность при ухудшении материального положения переехать сюда для постоянного проживания, сдав городскую квартиру внаем, либо, как в случае многопоколенных семей, используется для проживания старшего, неработающего поколения. Помимо наследников первых садоводов, на территории коллективных садов пришли и новые собственники, изначально приобретающие жилище с целью последующего постоянного проживания. В результате садовые дома, расположенные в пределах городской черты, прочно заняли свое место в низком ценовом сегменте на городских жилищных рынках. Исключение составили упоминавшиеся «дворцы» 1990-х и их более поздние аналоги, постепенно уступающие по популярности закрытым коттеджным поселкам, представляющим собой качественно иной уровень пространственной среды.

Востребованность дешевого жилья привела к локальному строительному буму на территории тех коллективных садов, которые расположены ближе всего к городской застройке, а также наилучшим образом обеспечены инженерной и транспортной инфраструктурой.

В качестве примера такого района рассмотрим характерный массив коллективных садов, сложившийся на северо-восточной окраине Ростова-на-Дону начиная с 1970-х годов. Источником для градостроительного анализа территории послужили материалы генеральных планов города, принятых

в 2007 и 2016 гг., правила землепользования и застройки 2008 г., демонстрирующие постепенную смену отношения к садоводствам со стороны городских властей, и полевые исследования, предпринятые автором в 2013–2015 гг.

Следует отметить, что популярность среди жителей города территории садов как места постоянного проживания во многом обусловлена климатическими и историческими особенностями формирования городской застройки. В самом южном «миллионнике» нашей страны сады занимают 2,7 тыс. гектаров, что составляет около 23% селитебной или 13% всей урбанизированной территории города, а вся индивидуальная жилая застройка вместе с садами занимает чуть менее двух третей всех селитебных зон города, или 4,6 тыс. гектаров [Генеральный план города Ростова-на-Дону на 2007–2025 гг., 2016]. На рис. 1 приведена диаграмма, характеризующая соотношение различных типов жилой застройки в структуре селитебных территорий города, из которой ясно видно доминирование в структуре жилых территорий индивидуального жилья с приусадебными участками и коллективных садов.

Иметь свой дом и свой участок при нем — это традиционно для Ростова-на-Дону, генетическая память о доме «на земле» характерна для многих ростовчан, проживающих в многоэтажных домах.

На рис. 2 показан фрагмент опорного плана генерального плана Ростова-на-Дону (принят в 2007 г.), отражающий ситуацию по состоянию на 2003 г. К этому моменту здесь, к северу от основной городской застройки, сформировался крупный массив коллективных садов. От прочих садоводческих массивов он отличается не только размерами (самый крупный в городе), но и тем, что в настоящий момент находится в стадии трансформации из рекреации в жилье.

Всего в пределах исследуемого контура расположены 547 гектаров, или 20% всех городских садоводств. Принимая по аналогии с другими территориями, что 15% этой территории относится к проездам и объектам общественного назначения, получим 7750 классических садовых участков размером 600 кв. м каждый. Жителями этого крупного градостроительного образования могли стать, или уже стали 7750 семей, или около 19,4 тыс. человек. Применяя к этой же территории параметры, предусмотренные генеральным планом, мо-

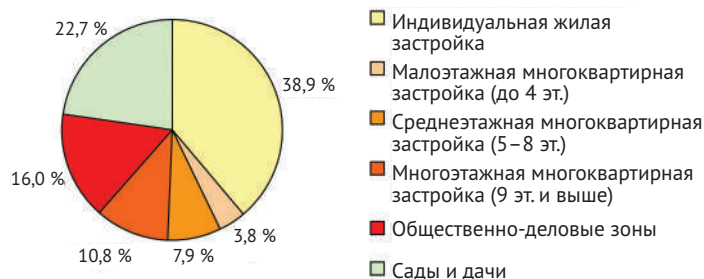


Рис. 1. Баланс основных функциональных зон селитебных территорий в Ростове-на-Дону на 2014 г. по материалам действующего генерального плана города

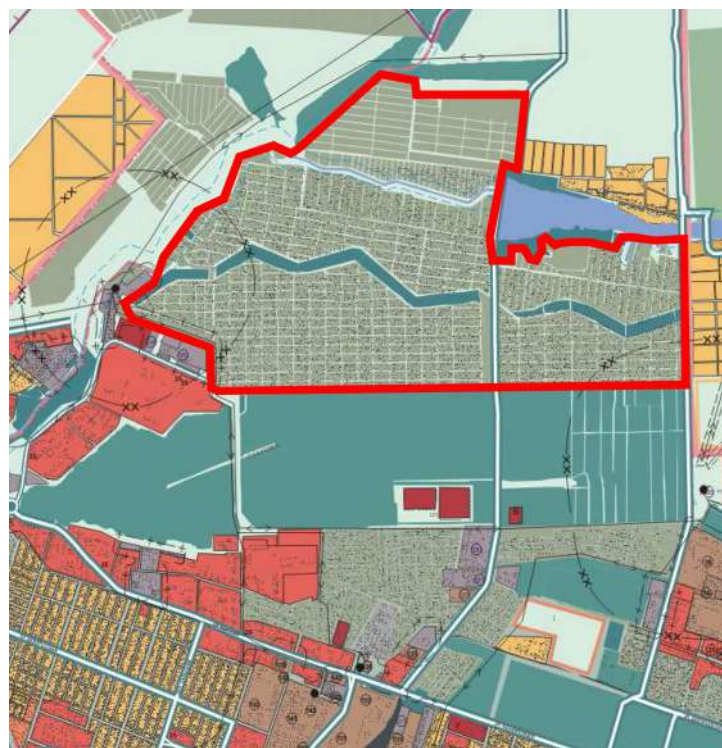


Рис. 2. Фрагмент опорного плана генерального плана Ростова-на-Дону, утв. в 2007 г. (по материалам официального сайта Администрации города Ростова-на-Дону www.rostov-gorod.info)

Примечание. Красным контуром обозначен исследуемый район.

жем получить при плотности жилого фонда 3000 кв. м / 1 га гипотетическое максимальное население около 50 тыс. человек.

Генеральным планом 2007 г. предложено перевести весь массив садов в разряд индивидуальной жилой застройки, что было продиктовано начинавшейся в это время «дачной амнистией» и касалось всех территорий коллективных садов, расположенных в городе,



Рис. 3. Фрагмент проектного плана генерального плана 2007 г.
(по материалам официального сайта Администрации города
Ростова-на-Дону www.rostov-gorod.info)

Примечание. Желтым цветом выделена индивидуальная жилищная застройка, в том числе и исследуемая территория.



Рис. 4. Фрагмент проектного плана генерального плана Ростова-на-Дону в редакции 2016 г. (по материалам официального сайта Администрации города Ростова-на-Дону www.rostov-gorod.info)

Примечание. Светло-зеленый цвет — зона поэтапной трансформации садоводческих и дачных хозяйств в жилую застройку, темно-красный — общественно-деловые зоны, тяготеющие к основным магистралям.

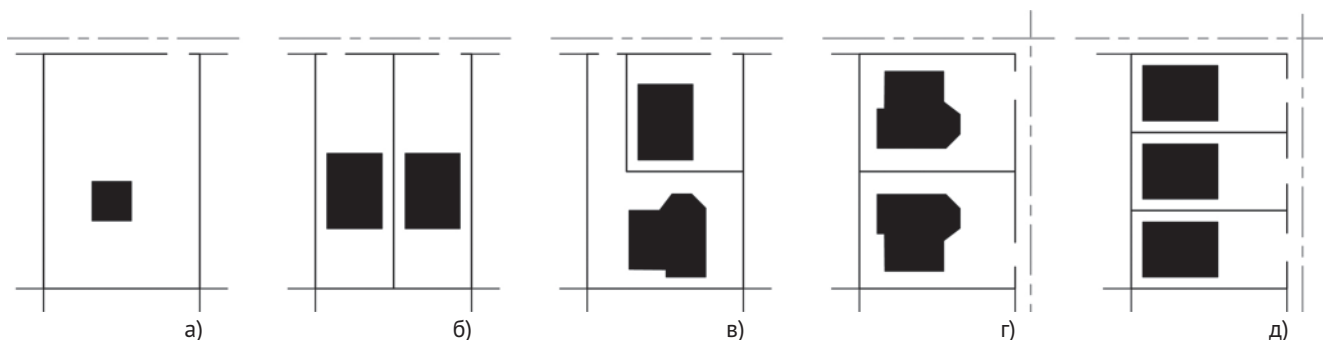
за исключением находящихся в пределах санитарно-защитных зон (рис. 3).

Однако в дальнейшем меры, предусматривающие формирование соответствующей инфраструктуры, приняты не были. Кроме того, существенным фактором, сдерживающим эволюцию коллективных садов в кварталы индивидуального жилья, стала налоговая политика, при которой ставка налога на землю для садовых участков всегда оказывалась меньше аналогичной для жилья, что делало невыгодным для собственников изменение вида разрешенного использования.

Правила землепользования и застройки города, утвержденные в 2008 г., отнесли исследуемую территорию напрямую к зоне жилой застройки 1-го типа, равнозначной с обычным индивидуальным жильем. В качестве основных видов использования в градостроительном регламенте содержалось не только жилье и сады на равных основаниях, но и весь спектр объектов обслуживания и социальной сферы, в том числе образование и здравоохранение. В градостроительный регламент было заложено положение об обязательном отступе от красной линии застройки вглубь участка минимум на 3 м, что в будущем должно было обеспечить возможность изъятия незастроенной части земельных участков садов для расширения улично-дорожной сети. Позднее эта норма была изменена, и величину отступа от красной линии теперь возможно определить по проектам планировки и межевания территорий садов.

Основные положения регламента остались неизменными до настоящего времени, что способствует постепенной «мягкой» реконструкции коллективных садов.

При подготовке следующего генерального плана, утвержденного весной 2016 г. (рис. 4), администрация города отказалась от планов перевода всех садов в жилье в ближайшей перспективе. Территория садов, испещренная островками жилья, переведена в зону «поэтапной трансформации садоводческих и дачных хозяйств в жилую застройку» [Генеральный план города Ростова-на-Дону на 2007–2025 гг., 2016]. При этом как таковые этапы трансформации генпланом установлены не были. Данный алгоритм стал общим не только для исследуемой территории, но и для всего городского округа при подготовке генплана. В действующем генеральном плане задана расчетная плотность (3 тыс. кв. м / 1 га) и коэффициент застройки (0,2).



- а) традиционный садовый участок площадью 600 кв. м с небольшим (до 25 кв. м) садовым домиком;
 б) деление рядового участка 300 + 300 кв. м;
 в) редкая схема, при которой один из участков формируется в глубине исходного участка 225 + 375 кв. м;
 г) деление углового участка на два 300 + 300 кв. м;
 д) наиболее выгодная для застройщика схема деления углового участка на три 200 + 200 + 200 кв. м

Рис. 5. Типичные схемы дробления земельных участков садов для застройки жилыми домами (показаны черным контуром)

Такое решение фактически означает фиксацию status quo, при котором часть земель, поставленных на кадастровый учет в качестве жилья, закрепляет свое положение, а часть остается в прежнем качестве. Это нарушает целостность планировки города, поскольку городское жилье всех видов предполагает наличие доступа к нему через территории общего пользования, который в случае с коллективными садами оказывается ограниченным, поскольку законодательство предполагает закрытый характер использования проездов общего пользования в составе садоводств [«О садоводческих...» № 66-ФЗ, ст. 7]. Это же порождает двойственность в обеспечении горожан необходимым минимумом услуг — органы местного самоуправления обязаны обеспечить жителей садов, как и всех горожан, услугами здравоохранения, в том числе скорой помощи и пожарной охраны, однако не могут вкладывать средства в реконструкцию дорожной инфраструктуры, находящейся в собственности садоводств.

Территория садов при наличии там постоянно проживающих людей в соответствии с действующими социальными нормативами должна быть охвачена нормируемым доступом образовательных организаций, составляющим до 500 м для школ, что также не выполняется. При этом спрос проживающих в садах людей на различные услуги рождает предложение. В результате коллективные сады относительно неплохо обеспечены элементами обслуживания, касающимися сферы деятель-

ности малого бизнеса: магазинами шаговой доступности, аптеками, мастерскими, тяготеющими, как правило, к внешним улицам, окружающим садоводства. Отсутствие услуг по дошкольному воспитанию восполняется частными лицами, действующими зачастую без соответствующих лицензий.

Рассмотрим далее особенности пространственной организации малоэтажной застройки, формирующейся сегодня в исследуемом районе Ростова-на-Дону.

Отличительной особенностью рассматриваемого садового массива является наличие почти всех видов городской инженерной инфраструктуры — водоснабжения, газа, электроэнергии. Это привело к тому, что район оказался востребован для строительства на садовых участках 1–2-этажных жилых домов, которые впоследствии использовались для постоянного проживания. Этот процесс в последние годы приобрел массовый характер, а осуществляют строительство уже не отдельные собственники, а профессиональные застройщики.

Стремясь выжать максимум из имеющейся площади и при этом остаться в пределах одного, реже — двух этажей, застройщики прибегают к делению участка на части, зачастую игнорируя имеющиеся нормативы, поскольку судебная практика тотального узаконения дачного самостроя позволяет им впоследствии легитимизировать свои постройки. Применяющиеся алгоритмы дробления земельных участков схематично показаны на рис. 5.

Схемы разработаны автором на основе натуральных наблюдений, анализа данных кадастра, материалов риелторских агентств и иных открытых источников. Анализ представленных схем позволяет сделать вывод, что наиболее выгодными для освоения становятся угловые участки, позволяющие возводить по три дома (рис. 5д). При этом габариты участков (10 × 20 м) практически не позволяют разместить индивидуальный жилой дом в соответствии с действующими техническими регламентами, которые устанавливают в данном случае минимальные разрывы от соседних построек по ряду критериев, таких как степень огнестойкости, наличие оконных проемов и т.п. Процент застройки участков для вариантов освоения, приведенных на рис. 5, колеблется от 4,0 на рис. 5а до 48,0 на рис. 5д. Процент озеленения, получаемый вычитанием из общей площади участка площади застройки, твердых покрытий и стоянки автомобиля (одного), составляет 89,5 (рис. 5а) и 23,0 (рис. 5д).

Градостроительный регламент в правилах землепользования и застройки Ростова-на-Дону разрешает подобное освоение территории, так как устанавливает лишь минимальную площадь земельного участка (200 кв. м), снимая все ограничения по коэффициенту застройки, плотности и т.п. Застройка такого участка блокированными жилыми домами, которая могла бы стать логичным выходом в данной ситуации, не получила распространения, поскольку не позволяет легко пройти процедуры судебного узаконения жилища, лишая его статуса индивидуального (то есть обособленно стоящего) жилого дома.

Стремление максимально сократить издержки со стороны застройщика, низкий уровень запросов потенциальных жильцов приводят к появлению жилища крайне невысокого эстетического уровня. Приведенные на рис. 5 примеры иллюстрируют как архитектурные решения, так и планировочную организацию участков, в пределах которых жильцам остается место только для того, чтобы поставить свой автомобиль, но не для озеленения, которое позволяло бы считать такой дом действительно городским домом «на природе».

Территория садов практически не имеет общественных центров. Фокусы тяготения на территории садов в настоящее время формируются около автобусных остановок, находящихся, как правило, на периферии са-

доводств, а также небольшого числа объектов обслуживания, в основном магазинов, расположенных в глубине садовых кварталов.

Полноценного общественного пространства здесь не существует, так как главный элемент общественного пространства города — улично-дорожная сеть — представлена узкими проездами, окруженными глухими заборами, создающими недружелюбную для человека среду. Понятия «площадь», «сквер», «парк», определяющие лицо города, здесь отсутствуют, поскольку исторически никак не могли появиться в садах.

Узкие проезды, не позволяющие сформировать нормальную улично-дорожную сеть, — одно из главных препятствий для трансформации коллективных садов в полноценную жилую застройку. Проблема узких улиц была заложена в период создания коллективных садов и обусловлена уже упомянутым выше тезисом о временном характере использования территорий, занятых садами. При низкой автомобилизации населения в СССР транспортное обслуживание садов осуществлялось преимущественно общественным транспортом, а разъехаться друг с другом редкие автомобили могли без труда. Только в середине 1980-х годов была установлена нормативная ширина проезда в садах — 6 м, которая редко где соблюдалась. Сегодня, когда уровень автомобилизации в крупных городах превысил 300 машин на 1000 жителей, узость улиц становится значительной проблемой, тем более что малоэтажная застройка при низкой плотности маршрутов общественного транспорта способствует формированию автомобильно ориентированной модели транспортного развития.

Состояние дорожной инфраструктуры и физические параметры проездов не позволяют свободно продвигаться здесь пожарным автомобилям, проезд машин скорой помощи и другой спецтехники по грунтовым дорогам в период распутицы становится практически нереальным. Помимо этого, узкие проезды на территории садоводств в наиболее заброшенных частях становятся объектами самозахвата. При этом расширение улиц представляется крайне затруднительным, если не невозможным, вследствие большого объема изъятия земель, сноса строений, отсутствия правовых и экономических механизмов эффективного осуществления такой политики. Отдельные характерные элементы улично-дорожной сети показаны на рис. 8.



Фото © Сергей Трухачев

Рис. 6. Примеры архитектурных решений новых жилых домов на территории садоводств (СНТ «Ростсельмашевец», СНТ «Виноградарь» в Ростове-на-Дону, 2013 г.)

В результате описанных выше процессов на периферии города формируется весьма своеобразная пространственная среда, сочетающая жилые и рекреационные функции. Для нее характерны как городские, так и сельские черты, что свидетельствует, на наш взгляд, о продолжающейся трансформации территории. Несомненными городскими чертами являются возрастающая плотность, рост коэффициента застройки, наличие инженерной инфраструктуры, постепенно растущая капитальность дорожных покрытий. При этом сохраняются сугубо сельские или пригородные

черты — озелененность, отсутствие крупных источников вредных выбросов, возможность заниматься такими сельскими видами деятельности, как огородничество и садоводство.

Исследуемую территорию как зону трансформации в жилую застройку характеризуют следующие черты:

- 1) активное жилищное строительство в эконом-сегменте преимущественно 1–2-этажных домов с максимально возможным дроблением земельных участков при общем невысоком эстетическом уровне жилища;



Фото © Сергей Трухачев

Рис. 7. Объекты общественного назначения и коммунально-бытового обслуживания на территории садоводств (СНТ «Ростсельмашевец» в Ростове-на-Дону, 2013 г.)

2) отсутствие традиционного городского благоустройства в виде тротуаров и освещения;

3) отсутствие общественных центров и полноценных территорий общего пользования (улиц, площадей);

4) плохое транспортное обслуживание (общественный транспорт на периферии территории, радиусы доступности остановок существенно превышены, габариты проездов не позволяют использовать их для спецтранспорта);

5) отсутствие социальной инфраструктуры, затрудненность реализации полномочий публичной власти по предоставлению социальных услуг;

6) сезонные колебания численности населения вследствие того, что значительная часть участков по-прежнему эксплуатируется в качестве садов с проживанием хозяев только в течение летнего сезона.

Сады сегодня — это доведенный до крайней степени тип мелкопарцеллированной городской территории, каждая ячейка которой со своими обитателями отгорожена от внешнего мира и соседей. Именно коммуникация с окружающими дает жителю возможность почувствовать себя горожанином, вследствие чего актуально формирование пространства

для такой коммуникации как средства ускорения трансформации коллективных садов в полноценные жилые кварталы. Формирование сети социальных объектов при низкой плотности населения возможно посредством малых форм — детских садов и школ малой вместимости, размещения детских организаций в приспособленных жилых домах, возможно также формирование некоего универсального типа зданий, сочетающего в себе формы дневного содержания детей и клуба, работающего вечером для широкого круга жителей.

Коллективные сады — это резерв для строительства доступного жилья, как правило, игнорируемый современными городскими элитами, которые предпочитают действовать в рамках парадигмы экстенсивного градостроительства, поглощая для развития городов все новые свободные от застройки земли, растягивая городские коммуникации и воздерживаясь от реконструкции существующих урбанизированных территорий. Пренебрежение этими территориями или поддерживаемая в последнее время позиция самоустранения властей от решения проблем коллективных садов при сохранении сложившегося положения может привести к формированию депрессивных городских районов, лишенных традиционных для города общественных благ, для



Фото © Сергей Трухачев

а), б) новая жилая застройка характеризуется высокими глухими заборами, которые формируют облик улиц, лишенных обычных элементов городской среды и некомфортных для человека;
в) пер. 2-й Доступный и г) пер. Комфортный в Ростове-на-Дону – самозахват проездов общего пользования препятствует последующей трансформации территорий садоводств в полноценную улично-дорожную сеть городского типа;
д) инженерные коммуникации (газ), проведенные по красной линии улицы, нарушают уличное пространство и препятствуют дальнейшему расширению улицы;
е) узкие габариты улиц не позволяют разъехаться двум автомобилям и препятствуют нормальному движению (поворотам) спецавтотранспорта.

Рис. 8. Улично-дорожная сеть коллективных садов, 2013 г.

регенерации которых будущим поколениям горожан придется приложить большие усилия и потратить значительные средства.

Более рациональным представляется уже в настоящее время заняться решением актуальных проблем развития коллективных са-



Фото © Сергей Трухачев

Рис. 9. Пример садового стрит-арта. В отсутствие эстетически привлекательной городской среды жители сами облагораживают территории. Мусорный бак на территории общего пользования в СНТ «Ростсельмашевец-2» в Ростове-на-Дону, 2013 г.

Источники

- Браде И. (2014) Между дачей и фешенебельной резиденцией. Взгляд с Запада // Известия Российской академии наук. Серия географическая. № 4. С. 33–38.
- Бреславский А.И. (2016) Какой может быть российская субурбанизация? // Мир России. № 1. С. 79–102.
- Генеральный план города Ростова-на-Дону на 2007–2025 годы [электронный ресурс]: Решение Ростовской-на-Дону городской Думы от 24 апреля 2007 г. № 251 (в ред. Решения от 19 апреля 2016 г. № 123) // Официальный сайт Администрации города Ростова-на-Дону. Режим доступа: <http://rostovgorod.info/administration/structure/departments/daig/important/gradostroitelstvo/generalnyy-plan/> (дата обращения: 20.05.2016).
- Между домом... и домом. Возвратная пространственная мобильность населения России (2016) / под ред. Т.Г. Нефедовой, К.В. Аверкиевой, А.Г. Махровой. М.: Новый хронограф.
- Махрова А.Г. (2016) Дачная мобильность горожан в России: региональный разрез // Градостроительство. № 1. С. 41–46.
- Махрова А.Г. (2014) Роль организованных коттеджных поселков в развитии субурбанизации в постсоветской России // Известия Российской академии наук. Серия географическая. № 4. С. 49–59.
- О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [электронный ресурс]: Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ (редакция от 31 января 2016 г.) // КонсультантПлюс.
- Трейвиш А.И. (2014) «Дачеведение» как наука о втором доме на Западе и в России // Известия Российской академии наук. Серия географическая. № 4. С. 22–32.
- Трейвиш А.И. (2016) Сельско-городской континуум: региональное измерение // Вопросы географии. Сб. 141: Проблемы регионального развития России / отв. ред. В.М. Котляков, В.Н. Стрелецкий, О.Б. Глезер, С.Г. Сафронов. М.: Изд. дом Кодекс. С. 51–71.
- Leetmaa K., Brade I., Anniste K., Nuga M. (2012) Socialist Summer-home Settlements in Post-socialist Suburbanisation // Urban Studies. Vol. 49. Iss. 1. P. 3–21.

SERGEY TRUKHACHEV

COLLECTIVE GARDENS AS A NEW HOUSE TYPE IN LARGEST CITIES

(THE CASE OF ROSTOV-ON-DON)

References

- Brade I. (2014) Mezhdú dachej i feshenebelnoj rezidencij. Vzglyad s Zapada [Between Dacha and UP-Market Residency. View from the West]. *Izvestiya Rossijskoj akademii nauk. Seriya geograficheskaya* [News of the Russian Academy of Sciences. Geographical Line], no 4, pp. 33–38. (In Russian.)
- Breslavsky A. (2016) Kakoj mozhet byt' rossijskaya suburbanizaciya [Possible Modes of Suburbanization in Russia]. *Mir Rossii* [Universe of Russia], vol. 25, no 1, pp. 79–102. (In Russian.)
- Generalnyj plan goroda Rostova-na-Donu na 2007–2025 gody [General plan of Rostov-on-Don 2007–2025]. Available at: <http://rostov-gorod.info/administration/structure/departments/daig/important/gradostroitelstvo/generalnyj-plan/> (accessed 20.05.2016).
- Nefedova T., Averkieva K., Makhrova A. (ed.) (2016) Mezhdú domom i... domom. Vozvratnaya prostanstvennaya mobilnost' naseleniya Rossii [Between Home and... Home. The Return Spatial Mobility of Population in Russia]. Moscow: Novyj hronograf [New Chronograph]. (In Russian.)
- Makhrova A. (2016) Dachnaya mobilnost' gorozhan v Rossii regionalnyj razrez [Country Mobility Townspeople in Russia: Regional Monitoring]. *Gradostroitelstvo* [Urban Planning], no 1, pp. 41–46. (In Russian.)
- Makhrova A. (2014) Rol' organizovannyh kottedzhnyh posyolkov v razvítii suburbanizacii v postsovetsoj Rossii [The Role of Organized Cottage Settlements in Suburbanization in Post-Soviet Russia]. *Izvestiya Rossijskoj akademii nauk. Seriya geograficheskaya* [News of the Russian Academy of Sciences. Geographical Line], no 4, pp. 49–59. (In Russian.)
- O sadovodcheskih ogorodnicheskikh i dachnyh nekommercheskih obedineniyah grazhdan [Concerning Horticultural, Market-Gardening and Dacha Non-Commercial Associations of Citizens]: Federal'nyj zakon ot 15 aprelja 1998 g. № 66-FZ (redakcija ot 31 janvarja 2016 g.) // Konsul'tantPljus.
- Treivish A. (2016) Selsko-gorodskoj kontinuum regionolnoe izmerenie [The Rural-Urban Continuum: Regional Dimensions]. *Russkoe Geograficheskoe Obshchestvo. Voprosy geografii. Problemy regionalnogo razvítija Rossii* [Russian Geographical Society. Problems of Geography. Problems of Russian regional development], no 141, pp. 51–71. (In Russian.)
- Treivish A. (2014) Dachevedenie kak nauka o vtorom dome na Zapade i v Rossii ["Dacha Studies" as a Science on Second Home in the West and in Russia]. *Izvestiya Rossijskoj akademii nauk. Seriya geograficheskaya* [News of the Russian Academy of Sciences. Geographical Line], no 4, pp. 22–32. (In Russian.)
- Leetmaa K., Brade I., Anniste K., Nuga M. (2012) Socialist Summer-home Settlements in Post-socialist Suburbanisation. *Urban Studies*, vol. 49, iss. 1, pp. 3–21.

Sergey Trukhachev, PhD in Architecture, Adviser of Russian Academy of Architecture and Construction Sciences (RAASN), "Scientific-project organization "Southern Urban Planning center", ltd., director; office 4a, 121/262a, Gazetny pereulok, Rostov-on-Don, 344000, Russian Federation.

E-mail: urgc@mail.ru

Abstract

Garden territories located within cities form a kind of a mix of residential and recreational development which demands meaningful public investments into transportation and social infrastructure. Gardens as available and comfortable low-rise housing are being under-estimated by urban planning practices in Russia. In order to reorganize gardens into residential clusters/districts, fully-fledged public spaces need to be formed.

In the article historical specifics of collective gardens' formation and development are being analyzed, core tendencies in gardens' spatial development are being highlighted and studied. Using the urban planning documentation that is being developed at the moment, the author analyzes the local housing policy towards collective gardens and studies several gardening communities located in Rostov-on-Don. On the basis of observations the author highlights the specificity of garden building typology, the algorithm of land segmentation during reconstruction of the gardens and reveals the tendencies in spatial organization of the garden territories.

Key words: social gardens; urban planning; spatial planning; public spaces; housing renovation