

СЕЗОННОЕ ЖИЛИЩЕ НА ТЕРРИТОРИИ ВОЛГОГРАДА И ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Ф.Н.Коршаков

Московский архитектурный институт (Государственная академия), Москва, Россия

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы размещения сезонного жилища на территории Волгограда и Волгоградской области. Проведен количественный анализ расположения сезонной застройки на территории различных районов области. Изучен вопрос связи этого вида застройки с городской инфраструктурой, транспортная доступность. Проведена классификация районов сезонного жилища с точки зрения близости этого вида застройки и городского усадебного жилища. Анализ современных районов сезонной застройки, их положения относительно города и связи с городской инфраструктурой позволил провести их классификацию по вышеперечисленным признакам на предмет пригодности для реновации и количественного определения необходимых изменений. Выявлены районы, преобразование которых невозможно по ряду причин, в первую очередь, экологического порядка.

Ключевые слова: сезонное жилище, усадебное жилище, транспортная доступность, садоводческие товарищества

SEASONAL DWELLING IN TERRITORY OF VOLGOGRAD AND THE VOLGOGRAD REGION

F.Korshakov

Moscow Institute of Architecture (State academy), Moscow, Russia

Abstract

In the article questions of placing seasonal dwelling in territory of Volgograd and the Volgograd region are considered. The quantitative analysis of an arrangement of seasonal building in territory of region's various areas is carried out. The question of communication of this kind of building with a city infrastructure, transport availability is studied. Classification of areas of seasonal dwelling from the point of affinity this buildings and city farmstead dwelling is spent. The analysis of modern areas of seasonal building, their position concerning a city and communication with a city infrastructure, has allowed to spend their classification by the signs set forth above about their suitability for renovation and quantitative definition of necessary changes. The areas in which transformation is impossible for some reasons, first of all, an ecological aspect are revealed.

Keywords: Seasonal dwelling, farmstead dwelling, transport availability, gardening associations

На территории Волгоградской области находится около 233 тысяч садовых участков, объединенных в 647 товариществ с общей площадью 18645га. Отдельное садоводческое товарищество может представлять собой самостоятельный поселок сезонного жилища или входить вместе с несколькими другими товариществами в более крупный массив сезонной застройки. Рассмотрим, как распределяются площади, занятые районами сезонного жилища по территории области (Таблица 1).

Таблица 1. Площадь, занимаемая садоводческими товариществами в % ко всей площади занимаемой ими по области

Наименование городов и районов области:	На землях городов и районов:	Принадлежащая жителям городов и районов:
г. Волгоград:	19	59
г. Волжский:	15	14
всего:	34	73
Крупнейшие города - Камышин, Михайловка, Урюпинск, Фролово, Серафимович:	16	12
всего с Волжским:	31	26
всего с Волгоградом:	50	85
Сельские районы:	50	15
всего по области:	100	100

Из приведенной таблицы видно, что на землях Волгограда и его главного и крупнейшего спутника Волжского¹ расположено 34% площадей садово-огородных товариществ области, в то время как жителям этих городов принадлежит 73% земель, занятых дачными поселками в области. В то же время, из половины площадей садово-огородных товариществ области, расположенных на территории сельских районов, жителям этих районов принадлежит всего 15% областного количества.

Следует отметить, что из 6330,8га садоводческих товариществ, расположенных на территории сельских районов, 71% находится на территории Городищенского, Светлоярского и Среднеахтубинского районов. Это вполне объяснимо: так как эти районы непосредственно граничат с Волгоградом, большая часть дач горожан находится на землях этих районов. Около 90% садоводческих участков на территории Городищенского, Светлоярского и Среднеахтубинского районов принадлежат жителям Волгограда и Волжского.

¹ Город Волжский, один из крупнейших городов Волгоградской области, расположен на левом берегу реки Волги, возник при строительстве Волжской ГЭС, связан с северной оконечностью Волгограда через плотину Волжской ГЭС, является типичным городом-спутником Волгограда. Единственный город, связанный с Волгоградом линией электропоездов, располагает мощной машиностроительной, трубной и химической промышленностью общегосударственного значения. Большое количество жителей Волжского работает в Волгограде, и наоборот. По транспортной доступности из центра Волгограда сравним с его южным, Красноармейским районом, особенно с его заканальной частью.

Перед тем как далее изучать расположение районов сезонного жилища, сложившееся вокруг Волгограда, рассмотрим транспортную систему города и прилегающих районов.

Так как Волгоград вытянут вдоль Волги, главный транспорт города идет по продольным магистралям: проспекту имени Ленина - ул. Рабоче-Крестьянской, так называемой "Второй продольной" магистрали, и по строящейся "Третьей продольной". Наиболее важны для изучаемой темы трамвайно - троллейбусно - автобусные маршруты, идущие в поперечном для города направлении и выходящие, как правило, в "зеленую зону" или в пригородные районы. Из-за большой длины городской застройки для транспортного сообщения очень важна линия электропоездов, идущая вдоль всего города от его южной оконечности вдоль берега Волги, и заканчивающаяся в Тракторозаводском районе. Кроме этого маршрута электропоездов вокруг Волгограда имеется еще только одна железнодорожная ветка, по которой организовано регулярное движение электричек, совпадая с вышеописанным маршрутом электропоездов от юга города до южной части Краснооктябрьского района, далее по наиболее удаленным от Волги частям Краснооктябрьского и Тракторозаводского районов и пригородным районам, через плотину Волжской ГЭС, город Волжский до Волжского химического комбината.

Дорога через плотину Волжской ГЭС – единственная², обеспечивающая комфортный проезд на левобережье Волги и в Волго-Ахтубинскую пойму без использования речного транспорта. Из города Волжского на север вдоль левого берега Волгоградского водохранилища идет автомобильная дорога; на восток вдоль правого берега реки Ахтуба идут железная дорога и автомагистраль, через город Средняя Ахтуба автомобильной дорогой через Волго-Ахтубинскую пойму можно попасть в город Краснослободск, расположенный на левом берегу Волги напротив центра Волгограда.

Из северной оконечности Волгограда автодорога идет вдоль правого берега Волгоградского водохранилища. Из центральных районов города железнодорожные и автомобильные трассы идут через Городищенский район: на север, так называемая, Московская дорога, на запад - дорога на Калач-на-Дону и далее через Цимлянское водохранилище на правобережье Дона. Городищенский район является одним из наиболее насыщенных автомобильными дорогами районов области.

Из южной оконечности города автомобильные дороги ведут вдоль правого берега Волги на Астрахань, на юг до Элисты и вдоль южного берега Волго-Донского канала до слияния с дорогой на Калач-на-Дону. Железнодорожная ветка из Красноармейского района Волгограда пересекает Волго-Донской канал и, проходя через Светлоярский район, ведет на юго-запад в Ростовскую область.

Особо следует сказать о пассажирском речном транспорте, различными видами которого (скоростные суда на подводных крыльях, воздушной подушке, или обычные теплоходы различной вместимости) можно попасть во все основные населенные пункты, расположенные по берегам Волги, Волжского водохранилища, и некоторые населенные пункты на берегах реки Ахтубы. Пассажирский речной транспорт имеет большое значение для жителей Волго-Ахтубинской поймы и волгоградцев, имеющих там дачи или просто выезжающих на отдых. К сожалению, зимой Волга покрывается льдом и навигация прекращается.

Учитывая изложенные особенности транспортной системы Волгограда и окрестностей, а также природно-климатические условия, можно выделить территории наиболее пригодные для размещения дачных поселков.

² Эксплуатация построенной в настоящее время первой очереди моста через Волгу в районе центра Волгограда вызывает много вопросов как экологического, так технического плана.

Таковыми территориями являются:

- части Городищенского и Дубовского районов, расположенные вдоль правого берега Волгоградского водохранилища вплоть до города Дубовка;
- практически весь Городищенский район, особенно территории, расположенные вдоль основных транспортных магистралей, по берегам рек - Грачи, Рассошка, Карповка, по северному берегу Волго-Донского канала, Береславского и Варваровского водохранилища;
- части Светлоярского района вдоль Волго-Донского канала, по берегам Сарпинских озер, вдоль правого берега Волги, в Волго-Ахтубинской пойме;
- часть Средне-Ахтубинского района, находящаяся на территории Волго-Ахтубинской поймы и левого берега Волгоградского водохранилища;
- территории, подчиненные городу Волжскому;
- пригородные районы и зеленые зоны Волгограда.

Именно на этих землях расположено 72% садовых участков от общего их числа по области.

Следует отметить, что названные территории имеют густую сеть оросительных каналов, так что проблем с водой не может возникнуть ни в одном из этих мест. Электроэнергия так же легко доступна на всех этих землях.

Наибольшее количество дач, находящихся на территориях сельских районов, расположено в Городищенском районе, и это вполне объяснимо. Этот район территориально наиболее близок к северным и центральным районам Волгограда, в которых проживает большая часть жителей города.

Попробуем классифицировать территории сезонного жилища по их положению относительно города, по их доступности для горожан и по доступности для этих территорий городской инфраструктуры. Несколько ранее были вычленены территории, наиболее удобные для размещения дач горожан, это территории непосредственного влияния города. Однако из этих земель следует исключить территории, находящиеся на левом берегу Волги, в Волго-Ахтубинской пойме, кроме территорий, подчиненных городу Волжскому и примыкающих к левому берегу Волгоградского водохранилища. Чтобы исключить земли Волго-Ахтубинской поймы из списка территорий наиболее сильного влияния города есть несколько причин:

- Дачные поселки, находящиеся в Волго-Ахтубинской пойме легко доступны для горожан водным транспортом только в теплое время года. С прекращением навигации, чтобы попасть в пойму, требуется проделать длинный окружной путь по автодорогам далеко не лучшего качества.
- Почти вся территория Волго-Ахтубинской поймы, за исключением населенных пунктов и некоторых сельскохозяйственных угодий, специально защищенных (обвалование, дамбы и т.д.), затапливается в период весеннего паводка, и это затопление чрезвычайно важно для сохранения нормального экологического режима реки Волги и междуречья Волги и Ахтубы. В связи с этим в последние годы пришлось отказаться от ограничения паводка путем регулирования сброса воды плотиной Волжской ГЭС. Периодическое затапливание территории создает ограничения для ее использования.
- Третья, и наиболее важная, группа причин экологического порядка - следовало бы искусственным путем ограничить человеческую деятельность в Волго-Ахтубинской пойме, которая, как уже отмечалось ранее, является уникальным по своим природно-климатическим характеристикам образованием, "легкими Волгограда".

Нормальный экологический режим этого района уже сейчас в значительной степени нарушен сельскохозяйственной деятельностью людей, строительством дачных поселков, очистных сооружений на острове Сарпинском, и другими непродуманными вмешательствами в естественный природный режим поймы. В связи с этим за последние годы правительство области принимало ряд решений, призванных ограничить выделение садовых участков (в лесопарке Бакалда их выделение вообще было запрещено), сдержать расширение сельскохозяйственных угодий в пойме, делались так же попытки ограничить въезд автотранспорта в некоторые районы поймы.

В зоне наиболее сильного влияния города Волгограда можно выделить три основные зоны размещения сезонного жилища:

I. Поселки, находящиеся внутри городских границ и поселки, находящиеся на пороге города. Эти районы являются, по сути, городской территорией, так как легко доступны с помощью городского транспорта. Люди, находящиеся в этих поселках, легко могут пользоваться городской инфраструктурой. Эти районы размещаются в многочисленных зеленых разрывах, пересекающих Волгоград перпендикулярно Волге. Как правило, это овраги, балки, русла рек, впадающих в Волгу, т.е. территории, застройка которых урбанизированным жильем затруднена или невозможна. Поселки, входящие в эту группу, находятся в зеленом поясе, окружающем городскую застройку с внешней стороны, а также на правом берегу Волгоградского водохранилища и Волги, примыкающих к северной и южной оконечности города. Следует отметить, что на вышеперечисленных землях находятся большие районы городской индивидуальной застройки усадебного типа. Интересно, что на территории Волгограда индивидуальная жилищная застройка составляет 42% селитебной территории города, в то время как дачи на городских землях занимают 24% от селитебной территории - цифры вполне сопоставимы. Существует много районов сезонного жилища, из которых городская инфраструктура более легко доступна, чем из некоторых районов городской многоэтажной застройки. Такие районы находятся в Дзержинском, Ворошиловском, Краснооктябрьском, вдоль внешней границы Кировского районов, существуют большие дачные территории в Дзержинском районе, в месте пересечения строящейся "третьей продольной магистрали" с истоками реки Царицы (Пионерки), добраться из которых до административного центра города можно на трамвае за 20 минут.

II. К этой зоне следует отнести поселки, находящиеся на внешней границе городской черты в ближайших пригородах и вдоль основных транспортных линий на легкодоступных для жителей Волгограда расстояниях (не более одного часа от города). Добраться в эти районы можно с помощью железнодорожного транспорта или с помощью автомобильного, общественного или личного. Городская инфраструктура (Волгоградская) также довольно легкодоступна, кроме того есть возможность пользоваться предприятиями обслуживания и торговли, расположенными в близлежащих городах-спутниках, поселках городского типа и сельских населенных пунктах. Однако, необходимость преодолевать расстояния больше городских до торговых точек первой необходимости, в этих районах сильно ощутима.

Располагается эта зона на расстоянии 40-50 км от города (по шоссе или железной дороге) вдоль дорог на Москву и Калач на территории Городищенского и Светлоярского районов, а так же на меньших расстояниях вдоль правого берега Волги и Волгоградского водохранилища на территориях Светлоярского, Городищенского и очень небольшой части Дубовского районов. Так же ко II зоне можно отнести дачи на левом берегу Волги и Волжского водохранилища, на землях, подчиненных городу Волжскому. В эту зону входит около 70 тысяч садовых участков, что почти вдвое превышает количество участков в зоне I (около 44 тысяч). Именно на этих территориях произошел в последние годы максимальный рост числа садоводческих товариществ (в 1985 году здесь было всего около 18 тысяч участков). Большие дачные массивы появились на новых местах (берега Варваровского и Береславского водохранилищ).

III. Дачные поселки, которые следует отнести к третьей зоне, находятся за пределами наиболее сильного влияния города и по своему положению тяготеют к ближайшим для них населенным пунктам, из которых снабжаются всем необходимым, начиная от

продовольствия до строительных материалов. Транспортная доступность этих районов от Волгограда велика, более одного часа. К этой зоне следует отнести и поселки на территории Волго-Ахтубинской поймы, в силу причин, о которых уже говорилось.

Особую градостроительную ценность представляют территории, отнесенные к группе I, находящиеся на территории города, на землях, которые вполне могли бы быть заняты городской застройкой усадебного типа. Площадь территорий, занятых дачными поселками в городских границах, составляет более половины (около 57%) от площади земель, занятых индивидуальной застройкой для постоянного проживания. Эти два вида застройки, располагаясь на одних и тех же территориях, часто имеют общую уличную сеть, общий поливочный водопровод и общую систему электроснабжения.

Значительное количество жителей небольших населенных пунктов, окружающих Волгоград и подчиненных либо непосредственно городу, либо соседним районам, на работу каждый день приезжают в Волгоград. Это такие города и поселки городского типа как Дубовка, Пичуга, Ерзовка, Орловка, Водстрой, Городище, Гумрак, Горьковский, Горная Поляна, Кирова, Чапурники, Соляной, Малые и Большие Чапурники, Светлый Яр и многие другие более мелкие и более далеко расположенные. На этих же землях располагается большинство дачных поселков, относящихся к зоне II.

Сезонное жилище, расположенное в зоне III, не может эксплуатироваться в режиме каждодневных приездов и отъездов, так как находится на расстояниях, превышающих 1 часовую транспортную доступность от города. Исключение составляют дачи, расположенные на левом берегу Волги в Волго-Ахтубинской пойме и то только в летний период.

За последние несколько лет выделялись большие территории для строительства городского или пригородного жилья усадебного типа, при этом выяснилось, что многие, наиболее удобные для этого вида освоения, земли уже были заняты ранее под садовые участки, особенно в пригородной зоне, так как в городе территории, выделяемые под дачи, как правило, были со сложным рельефом, так называемые "неудобья".

Анализ современных районов сезонной застройки, их положения относительно города и связи с городской инфраструктурой, позволил провести их классификацию по вышеперечисленным признакам на предмет их пригодности для реновации и количественного определения необходимых изменений. Выявлены районы, преобразование которых невозможно по ряду причин, в первую очередь, экологического порядка.

Литература

1. Геращенко С.М. Планировочные принципы формирования комплексов садоводческих товариществ (коллективных садов). На примере садоводческих товариществ Красноярского края: дисс. канд. архитектуры. - М., 1985.
2. Гутнов А.Э. Эволюция градостроительства. - М.: Стройиздат, 1984.
3. Гутнов К. Градостроительные основы. Планировка и застройка жилых районов. - М.: Стройиздат, 1967.
4. Дьяконова Т.А. Формирование массовой жилой застройки в исторических городах Московской области: дисс. канд. архитектуры. - М., 1987.
5. Жихаревич Б.С. Роль агрорекреационной деятельности в формировании интегральной сельско-городской среды // доклады 3-го советско-британского географического семинара. - М., 1990.

6. Иванова Н.В. Социальные вопросы и административные препятствия строительства малоэтажных домов в пригородной зоне для жителей большого города в СССР (на примере Ленинграда) // Ленинградская панорама. – 1988. - №10, - С.15-16.
7. Карташова К.К. Формирование архитектурно-планировочной структуры городского жилища на социально-демографической основе. Дисс. докт. архитектуры. - М., 1985.
8. Крашенинников А.В. Дом, участок и природа. - М.: Высшая школа, 1993.
9. Кудрявцев А.О. Рациональное использование территорий при планировке и застройке городов. - М.,1977, С.184.
10. Мокжинский Е. Индивидуальный домик для отдыха. - М.: Стройиздат, 1985.
11. Пересветов Е.Ю. Городская малоэтажная застройка // Жилищное строительство. – 1983. - №2. - С.25-26.

References

1. Gerashhenko S.M. *Planirovochnye principy formirovaniya kompleksov sadovodcheskih tovarishhestv (kollektivnyh sadov). Na primere sadovodcheskih tovarishhestv Krasnojarskogo kraja (diss. kand. Arhitektury)* [The planning principles of the formation of complexes of gardening associations (collective gardens). On the example of gardening companies in Krasnoyarsk Krai (Dis. Cand. Architecture)]. Moscow, 1985.
2. Gutnov A.Je. *Jevoljucija gradostroitel'stva* [The evolution of urban development]. Moscow: Strojizdat, 1984.
3. Gutchov K. *Gradostroitel'nye osnovy. Planirovka i zastrojka zhilyh rajonov* [Urban planning framework. Planning and construction of residential areas]. Moscow: Strojizdat, 1967.
4. Dyakonova T.A. *Formirovanie massovoj zhiloz zastrojki v istoricheskikh gorodah Moskovskoj oblasti (diss. kand. Arhitektury)* [The formation of massive residential development in historic cities of Moscow region (Dis. Cand. Architecture)]. Moscow, 1987.
5. Zhiharevich B.S. *Rol' agrekreacionnoj dejatel'nosti v formirovanii integral'noj sel'sko-gorodskoj sredy* [Role in the formation of agrekreationsnoy integrated rural-urban environment]. Moscow, 1990.
6. Ivanova N.V. *Leningradskaja panorama* [Leningrad view]. 1988, no.10, pp.15-16.
7. Kartashova K.K. *Formirovanie arhitekturno-planirovochnoj struktury gorodskogo zhiliwa na social'no-demogaficheskoj osnove. (diss. dokt. arhitektury)* [Formation of the architectural and planning framework for urban housing and social demogaficheskoy basis (Doctor of Architecture. Diss.)]. Moscow, 1985.
8. Krasheninnikov A.V. *Dom, uchastok i priroda* [House, land and nature]. Moscow, 1993.
9. Kudrjavcev A.O. *Racional'noe ispol'zovanie territorij pri planirovke i zastrojke gorodov* [Rational use of areas in the planning and building cities]. Moscow, 1977, P.184.
10. Mokzhin'skij E. *Individual'nyj domik dlja otdyha* [Individual house for the holidays]. Moscow: Strojizdat, 1985.
11. Peresvetov E.J. *Zhiliwnoe stroitel'stvo* [House building]. 1983, no.2, pp. 25-26.

ДААННЫЕ ОБ АВТОРЕ**Ф.Н. Коршаков**

Архитектор, соискатель, кафедра Архитектуры сельских населенных мест, Московский архитектурный институт (Государственная академия), Москва, Россия

e-mail: fk@marhi.ru

DATA ABOUT THE AUTHOR**F. Korshakov**

Architect, the competitor, Chair of Architecture of the rural occupied places, Moscow architectural institute (State academy), Moscow, Russia

e-mail: fk@marhi.ru