

АРХИТЕКТУРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. ТВОРЧЕСКИЕ КОНЦЕПЦИИ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ / ARCHITECTURE OF BUILDINGS AND STRUCTURES. CREATIVE CONCEPTS OF ARCHITECTURAL ACTIVITY

DOI: <https://doi.org/10.18454/mca.2017.05.6>

Козачун Г.У.¹, Капкина Т.Б.²

¹Кандидат экономических наук, профессор, ²инженер
Сибирская автомобильно-дорожная академия (СибАДИ)

ТИПЫ СИБИРСКОЙ УСАДЬБЫ В УСЛОВИЯХ РЫНКА

Аннотация

Целью следований является выявить сложившуюся типологию сибирской усадьбы, сложившейся в новых экономических условиях, выявить региональные особенности и дать предложения по параметрам земельного участка. Рассматривается типология Сибирской усадьбы как комплекса недвижимости. Основное внимание уделено развитию усадьбы с учетом суровых природно-климатических условий, объемно-планировочному решению с крытым двором.

Ключевые слова: индивидуальный жилой дом, хозяйственно-бытовые постройки, объемно-планировочные решения, параметры земельного участка.

Kozachun G.U.¹, Kapkina T.B.²

¹PhD in Economics, Professor, ²engineer
Siberian State Automobile and Highway academy (SibADI)

TYPES OF SIBERIAN ESTATE UNDER CONDITIONS OF MARKET

Abstract

The aim of this study is to identify the existing typology of Siberian estate, established under new economic conditions, identify regional features and give suggestions on the parameters of land plot. Authors have considered the typology of Siberian estate as a property complex. The focus is on the development of the estate, considering the harsh climatic conditions, space-planning decisions with an indoor courtyard.

Keywords: Individual house, household buildings, space-planning solutions, parameters of land plot.

В русском языке значение слова «усадьба» имеет двоякое значение. Самое распространенное понятие усадьбы как земельный участок, жилой дом и расположенные на нем хозяйственно-бытовые постройки имеет многовековую историю. Второе понятие усадьбы возникло после коллективизации на селе, возникновении колхозов и совхозов, когда сельские поселки стали называть при землеустройстве центральными усадьбами колхозов, совхозов, усадьбами отделений, бригад. В новых условиях после реформ в сельском хозяйстве это понятие практически утратило свое значение.

Усадьба как объект исследований имеет междисциплинарный характер, так как может рассматриваться как социальный, экономический, архитектурно-градостроительный, строительный, исторический объект. На каждом этапе своего развития усадьба играет свою специфическую роль в различных сферах. Особая роль принадлежит усадьбе, прежде всего в ее социальной и экономической значимости в обществе и среде. Усадьба как архитектурный объект достаточно подробно рассмотрена для подмосковного района, где основное внимание уделено архитектуре жилого дома и не рассматривается как единый комплекс [4].

Поскольку усадьба это не только жилой дом, но и земельный участок с расположенными на нем хозяйственно-бытовыми постройками усадьба выполняет ряд важнейших функций в обществе, что существенно отличает ее от квартиры в многоквартирном доме.

К основным функциям следует отнести обеспечение семьи жилищем, что позволяет организовать необходимые бытовые процессы, обеспечивать жизненный цикл семьи. Важной функцией усадьбы является рекреационная, то есть организация кратковременного отдыха непосредственно в границах усадьбы.

Одной из важных функций усадьбы является производство сельскохозяйственной продукции, так как на усадьбе ведется личное подсобное хозяйство различной развитости. Для многих жителей села именно продукция с земельного участка усадьбы является основной в бюджете семьи. Производство продукции сельского хозяйства отдельных видов с этих участков занимает значительную долю в общем объеме производства, что нашло отражение для сибирского региона в соответствующих исследованиях [3].

Индивидуальное жилищное строительство в последние десятилетия получило широкое развитие как в городах, так и пригородных зонах во всех регионах России, а том числе и в Сибирском регионе. Так в пригороде г. Новосибирска ведется строительство в более чем 80 коттеджных поселках. Это объясняется такими факторами, как более высокая комфортность проживания, возможность поэтапного строительства как самого жилого дома, так и инженерного оборудования, благоустройства территории, а также совмещению загородного садового участка и благоустроенной квартиры на одной территории, повышением экономического уровня жителей. Кроме того индивидуальное жилищное строительство снимает такую сложную градостроительную проблему, как размещение индивидуального транспорта по месту жительства.

Следует отметить, что индивидуальное жилищное строительство долгое время было развито в основном в сельских населенных пунктах. В крупных и крупнейших городах оно несколько десятилетий было запрещено и получило свое развитие после принятия в 1985 г программы «Жилище 2000». Именно после этого были разработаны проекты усадебных жилых домов для индивидуального строительства в различных зонах, издана соответствующая литература [1]. Переход к рыночным отношениям дал новый толчок этому виду жилищного строительства. В двухтысячных годах были разработаны и выпущены альбомы проектов коттеджей общей площадью жилого дома от 44 до 500 и более м кв.[2]. По предварительным расчетам таких проектов разработано более тысячи.

На наш взгляд в самом начале нового этапа индивидуального жилищного строительства был сделан методически неверный подход к этой проблеме, так как рассматривали выполнение Программы как строительство обычного жилья. Это не учитывает особенности индивидуального жилищного строительства, где объектом проектирования и строительства является не только жилой дом, а единый комплекс недвижимости, включающий земельный участок, жилой дом, хозяйственно-бытовые постройки, озеленение и благоустройство.

За многолетний период индивидуального жилищного строительства выработаны новые приемы формирования объемно-планировочных решений усадеб. К основным факторам, оказывающих влияние на типологию усадьбы, следует отнести природно-климатические условия, место усадьбы в квартале, уровень социально-экономического развития общества, семьи, бытовые процессы, демографический состав семьи, место в системе расселения.

Природно-климатические условия достаточно разнообразны и включают такие показатели как температурный режим, господствующий ветер, рельеф участка, уровень стояния грунтовых вод, инженерно-геологические условия, плодородие почв, осадки. Каждый из этих факторов влияет на проектирование, строительство и эксплуатацию усадьбы. Так, зимняя температура оказывают влияние на ограждающие конструкции жилого дома и хозяйственно-бытовых построек, состав и структуру деревьев и кустарников на приусадебном участке. Рельеф участка влияет на объемно-планировочное решение усадьбы, в том числе жилого дома, хозяйственно-бытовых построек, благоустройство участка. Именно суровые климатические условия Сибири позволяют выделить среди типов усадеб Сибири такой показатель как взаимное размещение жилого дома и хозяйственно-бытовых построек на участке.

Анализ практики проектирования и строительства усадеб в Сибирском регионе выявил следующие типы проектных решений с учетом фактора взаиморазмещения жилого дома и хозяйственно-бытовых построек на усадьбе (рис. 1).

1. Жилой дом и хозяйственно-бытовые постройки расположены отдельно-стоящими. Такое размещение в меньшей степени учитывает климатические особенности региона, особенно в зимний период;
2. Жилой дом частично сблокирован с хозяйственно-бытовыми постройками. Например, гараж приблокирован к жилому дому, а баня, хозяйственный сарай расположены отдельно стоящими;
3. Жилой дом и хозяйственно-бытовые постройки сблокированы в одно объемно-планировочное решение. При этом хозяйственно-бытовые постройки приблокированы непосредственно к стене жилого дома;
4. Жилой дом и хозяйственно-бытовые постройки сблокированы через веранду, через которую организован вход в жилой дом, и выход на участок;
5. Жилой дом и хозяйственно-бытовые постройки расположены под одной крышей, организовав крытый двор.

На наш взгляд в наибольшей степени отвечает региональным условиям усадьба с закрытым двором. Такое объемно-планировочное решение защищает часть пространство усадьбы от снега зимой, а летом – от знойной жары и от дождевых осадков, что повышает комфортность среды. Одновременно такое проектное решение сокращает затраты на уборку снега в зимний период, который длится в регионе практически пять месяцев. Такое проектное решение нашло широкое применение в регионе. Так, в райцентре Знаменское Омской области такие проекты реализованы на транзитной улице (рис. 2).

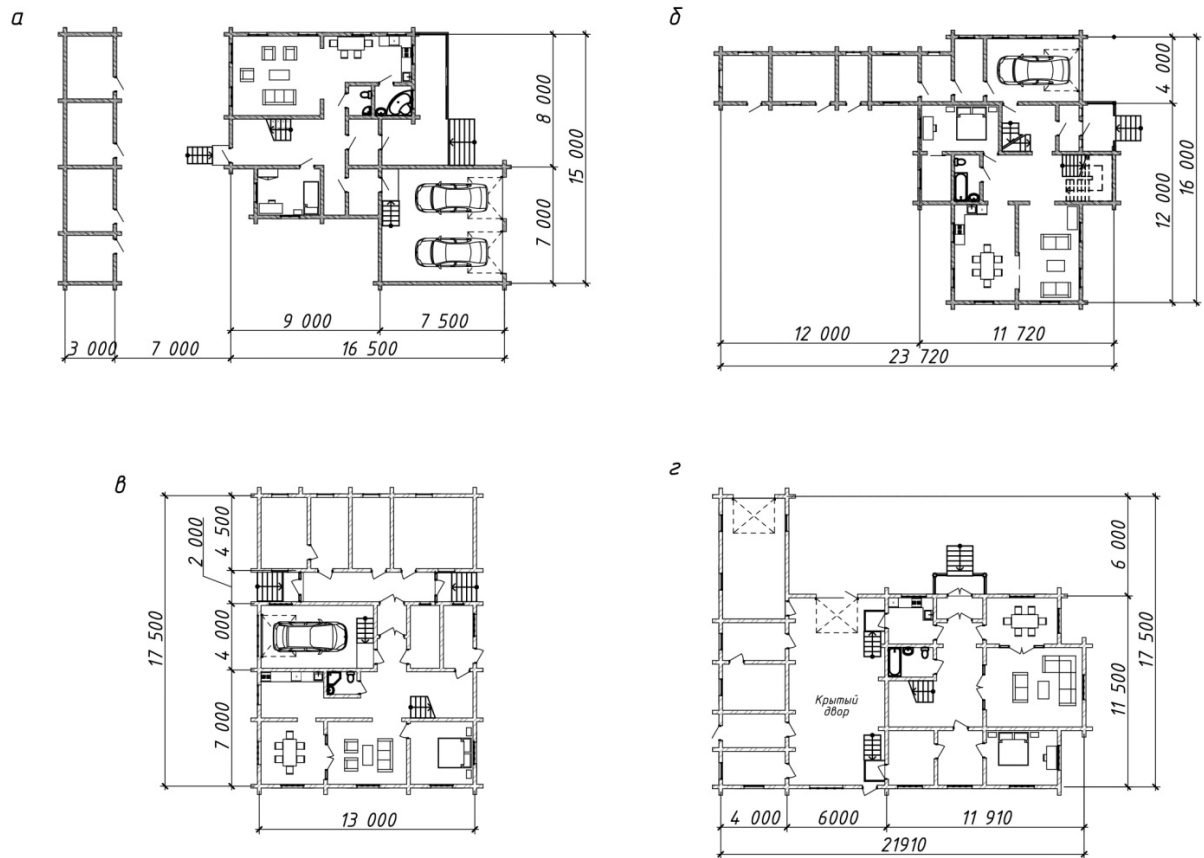


Рис. 1 – Типы объемно-планировочных решений сибирской усадьбы

а – частичное блокирование жилого дома и хозяйственно-бытовых построек; б – блокировка хозяйственно-бытовых построек непосредственно к жилому дому; в – блокировка хозяйственно-бытовых построек через веранду; г – крытый двор



Рис. 2 – Застройка магистральной улицы поселка Знаменское Омской области мансардными жилыми домами (крытый двор)

Этот тип усадьбы имеет свою типологию, где следует выделить усадьбы по следующие основным признакам:

- по месту в системе расселения - в городе, пригороде, в сельском поселке;
- по размеру земельного участка – малый до 0,07 га, средний – 0,07-0,10 га, большой – 0,10-0,15 га и более;
- по характеру использования земельного участка – аграрный, агро-рекреационный, рекреационный;
- по количеству уровней в жилом доме: одноуровневый, в двух уровнях – цокольный этаж и один этаж; мансардный двухуровневый и трехуровневый; двухэтажный – двухуровневый и трехуровневый – цокольный и два жилых этажа;
- по развитости личного подсобного хозяйства - с минимальным использованием участка для производства сельскохозяйственной продукции, с частичным использованием участка для личного подсобного хозяйства, средняя развитость ЛПХ, развитое ЛПХ;

- по материалу стен жилого дома и хозяйственно-бытовых построек – из мелкоштучных материалов, из дерева, местных материалов;
- по социальной направленности усадьбы и жилого дома - социальный, улучшенной планировки, повышенной комфортности, особняки;
- по наличию дополнительных функций - без дополнительных функций, с элементами обслуживания;
- по закрытости двора - закрыт с трех сторон, с одной стороны закрыт частично, закрыт со всех сторон.

Особенностью этой усадьбы является замкнутость со всех сторон. Возможна полная или частичная открытость в сторону приусадебного участка. Возможны варианты, когда часть хозяйственно-бытовых построек находится в границах крытого двора, а часть выходит за его пределы.

Рассматривая типы сибирской усадьбы, необходимо учитывать такой важнейший фактор, влияющий на рациональность планировки усадьбы как место усадьбы в квартале застройки. От этого зависит во многом размещение хозяйственно-бытовых построек на участке, его блокировка с жилым домом, размещение въезда на участок и входов в жилой дом и другие особенности планировочных решений усадьбы. (рис.)

В зависимости от местоположения усадьбы в квартале главный фасад может быть ориентирован как на благоприятные стороны (юг, восток, запад), так и неблагоприятные – север. При этом следует исходить из положения, что наилучшая ориентация должна соответствовать жилым помещениям, в то время как неблагоприятная – подсобным, включая входную зону жилого дома. Таким образом при ориентации главного фасада на северную сторону предпочтительно предусматривать вход непосредственно с главного фасада, в то время как при ориентации главного фасада на юг предпочтение следует отдавать организации входа с восточной, западной или северной - со стороны приусадебного участка.

Следует отметить, что проектирование усадьбы ведется, как правило, для конкретного земельного участка, то есть в этом комплексе земельный участок первичен, в то время как его жилой дом хозяйственно-бытовые постройки и планировка участка вторичны, так как застройщик вначале приобретает право собственности или аренды на земельный участок, на который заказывает проект. Таким образом, параметры земельного участка в определенной степени предопределяют объемно-планировочное решение, в том числе и взаимную блокировку жилого дома и хозяйственно-бытовых построек. При этом под параметрами следует понимать протяженность земельного участка по улице, или ширину участка, его глубину внутрь квартала и. общую площадь приусадебного участка. Важность этих показателей заключается в их влияние на такие градостроительные показатели жилой застройки как линейная плотность застройки, средний размер квартала индивидуальной застройки, процент улично-дорожной сети и другие, влияющие непосредственно на единовременные и эксплуатационные затраты на территории индивидуальной усадебной застройки.

Общая площадь приусадебного участка в условиях рынка может колебаться в больших пределах: от минимального, который устанавливается местными органами власти и составляет, например для г. Омска 600 м кв, 700 м кв для Барнаула. Максимальный размер может колебаться до 0,15 до 0,25 га и более, что зависит от конкретного проекта планировки территории и экономических возможностей, желаний индивидуального застройщика. Исследования этого вопроса показали, что особняк, например, площадью 500-800 м кв нельзя запроектировать на участке площадью 0,13-0,15 га без нарушения строительных норм и правил. Минимальная площадь участка должна быть для этих усадеб не менее 0,16 га.

Ширина участка усадьбы зависит, прежде всего, от размера жилого дома и хозяйственно-бытовых построек, выходящих фасадом на улицу, ширины двора, а также блокировки их между собой.

В общем виде оптимальную ширину земельного участка, выходящего на улицу, можно определить по формуле:

$$L_{уч} = l_{рд} + l_{жд} + l_{в} + l_{дв} + l_{гх} + l_{сy}$$

где $l_{рд}$ - нормативный разрыв от границы с соседнего участка до жилого дома, п.м;

$l_{жд}$ – протяженность фасада жилого дома

$l_{в}$ – ширина веранды ориентированной на улицу

$l_{дв}$ – ширина двора или расстояние от дома до гаража или другой постройки;

$l_{гх}$ – ширина гаража или другой постройки;

$l_{сy}$ – расстояние от хозяйственной постройки до соседнего участка.

Минимальное расстояние от соседнего участка до жилого дома должно быть не менее 3 м. Протяженность фасада жилого дома, ориентированная на улицу зависит от объемно-планировочного решения жилого дома и может колебаться в значительных размерах. Для расчета этого показателя был проделан анализ объемно-планировочных решений более 200 проектов одноэтажных, мансардных и двухэтажных индивидуальных жилых домов. Это позволило определить наиболее часто встречающиеся размеры, которые составляют от 10 до 13 м для одноэтажных жилых домов, от 10 до 15 м для мансардных и двухэтажных.

Шириной веранды можно задаться принимая от 1,80 до 2,2 м

Расстояние от жилого дома или веранды до хозяйственных построек в зависимости от объемно-планировочного решения устанавливается при проектировании и может отсутствовать.

Ширина хозяйственно-бытовых построек будет колебаться в зависимости от намечаемого проектного решения. Для гаража на одну автомашину ширина рекомендуется 4,0 м, на две автомашины – не менее 7 м.

Расстояние от хозяйственной постройки до соседнего участка в соответствии с нормами рекомендуется не менее 1,0 м. Практика проектирования и строительства показывает, что при разрыве в 1,0 м нерационально используется

территория, т.к. оставшиеся 0,5 м после отмостки не могут фактически использоваться, так как даже кустарник рекомендуется нормами размещать не ближе 1.0 м от соседнего участка. В этой связи, рекомендуем это расстояние принимать не менее 2,0 м. С учетом полученных параметров оптимальная ширина земельного участка составит для одноэтажных с верандой - 21-26 м, без веранды – 19-27 м, для мансардных и двухэтажных - с верандой – 20 – 29 м, без веранды - 19-27 м.

Ширина земельного участка усадьбы с крытым двором несколько больше и составляет от 25 до 35 м.

Глубина усадьбы также зависит от параметров жилого дома и хозяйственно-бытовых построек, а также наличия домашних животных, размещаемых на участке. По нашим расчетам протяженность земельных участков внутри квартала для усадеб этого типа колеблется для усадеб без содержания животных от 23 до 33 м, глубина от 30 до 35 м и более.

Проведенные исследования позволяют спроектировать усадьбу с учетом конкретных параметров земельного участка как первичного в индивидуальном жилищном строительстве и избежать непреднамеренных ошибок при проектировании и строительстве.

Литература

1. Сагомоян Н.М. Жилые дома для индивидуального строительства (в селах, городах и поселках городского типа). – М. Знание, 1990, 64 с.
2. Проекты коттеджей. 2600 проектов. 3(21)2009
3. Борисов С.В. Усадьба, особняк. Дача. Вопросы проектирования Одесса. Политехпериодика. 2010, - 320 с.
4. Козачн Г.У. Личное подсобное хозяйство и предпринимательство \ Г.У. Козачун, Е.Ю. Легчилина. – Омск, ООО Издательско-полиграфический центр «Сфера», 2008. – 208 с.
5. Козачун Г.У, Дедкова А.А. Городская усадьба Сибири в условиях рынка. Proceedings of the 8rd International Academic Conference «Applied and Fundamental Studies», 2015, pp. 91–98
6. Козачун Г.У, Дедкова А.А. Типы усадеб по архитектурно-градостроительным показателям. Материалы международная научно- практической конференции Фундаментальная наука и технологии - перспективные разработки. 24-25 февраля 2015 г. North Charlston, USA Том 1 2015, 1-5 с.
7. Кутузов, В.В. Воспроизводство жилья в условиях социально-ориентированной рыночной экономики ("Жилье для всех и рынок") Текст. / В.В. Кутузов. М.: ЦНИИЭП жилища, 1994. – 290 с.
8. Молчанов, В.М. Дом своей мечты: справочное пособие для заказчика индивидуального жилого дома Текст.: серия "без проблем" / В.М. Молчанов. Ростов н/Д: Феникс, 2004. – 288 с.
9. Согомопян, Н.М. Приоритетные направления развития малоэтажного жилища Текст. / Н.М. Согомопян // Жилищное строительство. 2001. - № 9.- С. 15-17.

References

1. Sagomonyan N.M. Zhiliye doma dlia individualnogo stroitelstva (v selakh, gorodakh i poselkakh gorodskogo tipa) [Residential buildings for individual housing construction (in the villages, cities and towns)] - M. Znaniye, 1990, 64 p. [In Russian]
2. Proekty kotedzhey 2600 proektov [Projects of cottages. 2600 projects.] 3 (21) 2009 [In Russian]
3. Borisov S.V. Usad'ba, Osobniak. Dacha. Voprosy proektirovaniya [Estate, Villa. Country House. Designing.] Odessa. Politehperiodika. 2010 - 320 p. [In Russian]
4. Kozachun G.U. Lichnoye podsobnoye khoziaystvo i predprinimatelstvo [Private Subsidiary Farm and Entrepreneurship] \ G.U. Kozachun, E. Yu. Legchilina. - Omsk, LLC Publishing and printing center "Sphere", 2008. - 208 p. [In Russian]
5. Kozachun G.U., Dedkova A.A. Gorodskaya usad'ba Sibiri v usloviyakh rynka [Urban Estate of Siberia under Conditions of Market] Proceedings of the 8th International Academic Conference «Applied and Fundamental Studies», 2015, pp. 91-98 [In Russian]
6. Kozachun's G.U., Dedkova A.A. Tipy usadeb po arkhitekturno-gradostroitel'nykh pokazatel'iam. [Types of Estates on Indicators of Architectural and Urban Development] Proceedings of the International scientific and practical conference of fundamental science and technology – Long-term development. 24-25.02.2015. North Charlston, USA V.1 2015 1-5 p. [In Russian]
7. Kutuzov V.V. Vosproizvodstvo zhiliya v usloviyakh sotsialno-orientirovannoy rynochnoy ekonomiki ("Zhiliye dlia vsekh i rynek ") Tekst. [Reproduction of Housing under Conditions of Socially-Oriented Market Economy ("Housing for all, and the market") text.] / V.V. Kutuzov. M.: CNIIEP of housing, 1994. - 290 p. [In Russian]
8. Molchanov V.M. Dom svoiey mechty: spravochnoye posobiye dlia zakazchika individualnogo zhilogo doma [House of Your Dreams: Handbook for Customer of Individual House]: Text of "Bez problem" series / V.M. Molchanov. Rostov-on-Don: Phoenix, 2004. - 288 p.
9. Sogomopyan, N.M. Prioritetnye napravleniya razvitiya maloetazhnogo zhilishcha [Priority directions of development of low-rise housings] text. / N.M. Sogomopyan // Zhilishchnoye stroitelstvo [Housing construction]. 2001. – No 9.- pp 15-17.