

DOI: <https://doi.org/10.18454/mca.2017.07.5>

Козачун Г.У.¹, Капкина Т.Б.²

¹Кандидат экономических наук, профессор, ²инженер
Сибирский государственный автомобильно-дорожный университет (СибАДИ)

ПЛАНИРОВКА СОВРЕМЕННОЙ УСАДЬБЫ

Аннотация

Цель исследования - выявить основные функциональные зоны современной усадьбы, их место в территориальной организации усадеб с учетом типологии усадьбы, особенности использования и уровня экономического развития семьи. Выделены предусадебная зона, входная, хозяйственно-бытовых строений, рекреационная, садово-огородных культур и сада. Даны площади функциональных зон в зависимости от типа усадьбы. Предлагается комплексное решение планировки усадьбы с учетом внешнего окружения усадьбы.

Ключевые слова: приусадебный участок, типы усадеб, функциональные зоны.

Kozachun G.U.¹, Kapkina T.B.²

¹PhD in Economics, Professor, ²Engineer
Siberian State Automobile and Highway University (SibADI)

PLANNING OF THE CONTEMPORARY MANOR

Abstract

The purpose of the research is to reveal the main functional zones of the modern manor, their place in the territorial organization of manors taking into account the typology of the manor, the peculiarities of use and the level of economic development of the family. The pre-manor zone, entrance, utility buildings, recreational zone, horticultural crops and a garden are allotted. The areas of functional zones are given depending on the type of farmstead. The complex decision of the manor planning is offered taking into account the external environment of the manor.

Key words: homestead plot, types of manors, functional zones.

Email авторов / Author email: kaf.akp@mail.ru, kapkina_tb@mail.ru

Современный период жилищного строительства в России можно охарактеризовать как период массового индивидуального жилищного строительства. В общем объеме вводимого жилья он достигает 30-50 и более процентов от вновь вводимого. Это объясняется, прежде всего, более высокой комфортностью проживания в индивидуальном жилом доме в сравнении с квартирой в многоквартирных домах. К таким преимуществам следует отнести совмещение в усадьбе загородного садового участка или дачи и квартиры в одном объекте, возможность поэтапного освоения усадьбы и жилого дома, отсутствие проблемы размещения гаража личного транспорта, возможность организовать отдых на усадьбе и занятием индивидуальной трудовой деятельностью и другие.

Анализ практики проектирования и строительства индивидуальной жилой застройки показывает наличие большого количества ошибок, которые нередко ведут к судебным тяжбам между соседями. К таким ошибкам следует отнести размещение на участке жилого дома и хозяйственно-бытовых построек, деревьев, кустарников с нарушением санитарных и противопожарных нормативов. Такие ошибки вызваны, прежде всего, отсутствием или безграмотно разработанным проектом планировки усадьбы, слабым архитектурным контролем, незнанием индивидуальным застройщиком действующих строительных норм и правил. Основные положения планировки территорий индивидуального жилищного строительства и планировки усадьбы изложены в строительных нормах и правилах [1]. Эти нормы являются основным документом для проектирования, экспертизы и при разрешении судебных споров между соседями. В то же время соблюдение нормативов не гарантирует создание оптимальной среды усадьбы.

Планировка усадьбы зависит от многих факторов, которые в конечном итоге формируют четыре типа усадьбы вместо трех ранее рассматриваемых в работе в зависимости от уровня экономического развития семьи, это предопределяет характер хозяйственно-бытового использования участка [2, с.78-85].

Это аграрный тип, который соответствует низкому уровню экономического развития семьи, при котором приусадебный участок играет существенную роль в производстве и обеспечении семьи продукцией личного подсобного хозяйства.

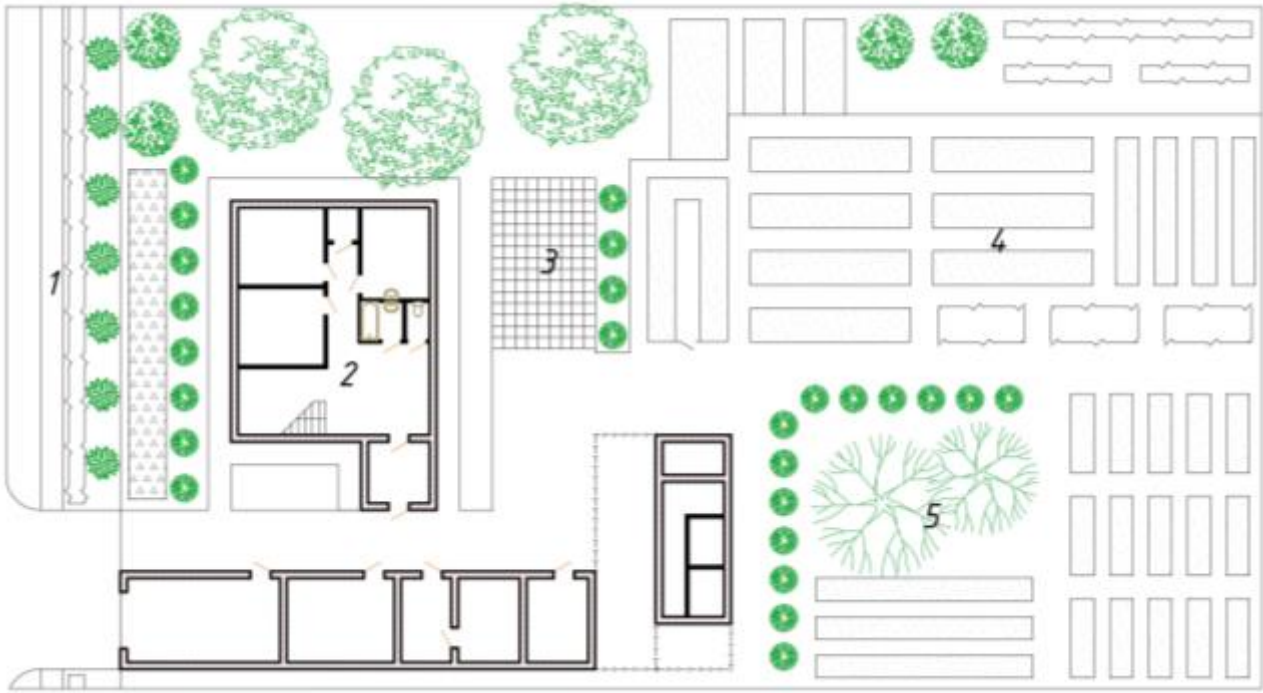


Рис.1 – Аграрная усадьба

1 – Предусадебная зона, 2 – Зона размещения жилого дома и хозяйственно-бытовых построек, 3 – Рекреационная зона, 4 – Зона огородных культур, 5 – Зона плодово-ягодных культур

Аграрно-рекреационный тип соответствует среднему уровню экономического развития семьи, при котором производство сельскохозяйственной продукции на участке не является основной целью использования участка.

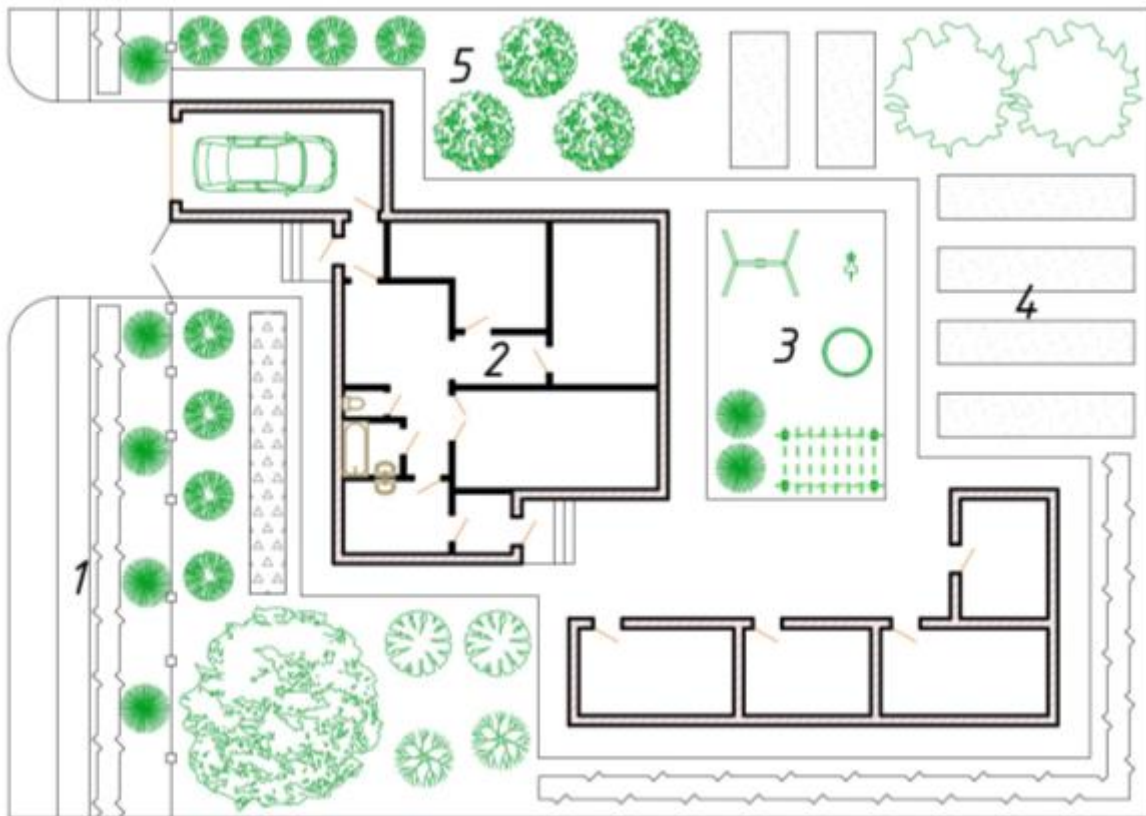


Рис.2 – Аграрно-рекреационная усадьба

1 – Предусадебная зона, 2 – Зона размещения жилого дома и хозяйственно-бытовых построек, 3 – Рекреационная зона, 4 – Зона огородных культур, 5 – Зона плодово-ягодных культур

Третий тип следует рассматривать как рекреационно-аграрный, при котором экономический уровень семьи выше среднего, но не высокий, где основное назначение участка – организация отдыха, а аграрная часть имеет любительский характер.

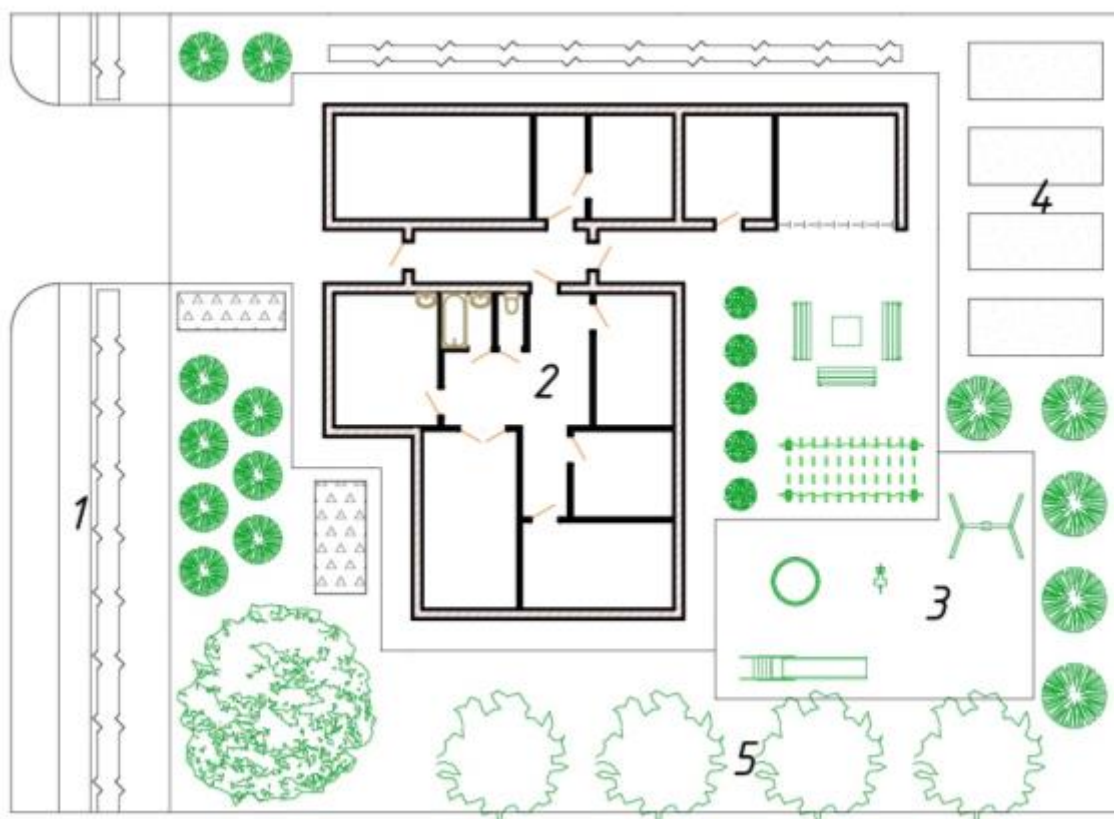


Рис. 3 – Рекреационно-аграрная усадьба

1 – Предусаддебная зона, 2 – Зона размещения жилого дома и хозяйственно-бытовых построек, 3 – Рекреационная зона, 4 – Зона огородных культур, 5 – Зона плодово-ягодных культур

Четвертый тип – рекреационный, что соответствует высокому уровню экономического развития семьи, при котором основное назначение земельного участка – организация отдыха. В то же время на части участка могут размещаться грядки, теплица, а также фруктовые деревья, кустарники-ягодники, обработку которого, как и уход за усадьбой может возлагаться не на членов семьи, а на наемную службу.

Разработка любого проекта организации территории предполагает выделения определенных функциональных зон, от рационального размещения которых формируется оптимальность использования территории в целом. В зависимости от типа использования территории усадьбы и других факторов формируются основные функциональные зоны, их планировка и площади.

При организации территории усадьбы следует исходить из того, что разработку проекта следует вести не только в границах усадьбы, но и прилегающей территории со стороны улицы. Эта территория закрепляется за индивидуальным застройщиком, в обязанности которого входит благоустройство и содержание ее в хорошем состоянии. Индивидуальный застройщик заинтересован также в высоком уровне благоустройства этой территории, так как она влияет на рыночную стоимость не только усадьбы, но и прилегающих усадеб.

Это территория предусаддебной зон со стороны улицы или проезда, которая должна увязываться с соседними усадьбами, подчеркивая стилевое единство планировочного решения. Внешнее ограждение усадьбы в этой зоне может быть как сплошное, глухое, так и ажурное. Здесь может размещаться тротуар, площадка для стоянки одной, двух автомашин. В случае усадьбы с элементами культурно-бытового обслуживания, стоянка автомашин клиентов и хозяина. Здесь рекомендуется посадка декоративные и хвойные породы деревьев и кустарников, такие как сосна, ель пихта, береза, сирень, рябина, черемуха и другие в зависимости от климатической зоны. Площадь этой зоны зависит от протяженности усадьбы со стороны улицы, общей ширины улицы, ширины проезжей.



Рис. 4 – Предусадебная зона

Входная зона – это территория входа и въезда на усадьбу, фасадная часть усадьбы, обращенная к улице, где могут размещаться хвойные и декоративные деревья, кустарники, цветники, которые встречают жителей усадьбы и посетителей, гостей. При размещении гаража на уровне жилого дома или заглублено здесь размещается площадка для стоянки или проезда в гараж автомашин и дорожка-вход в жилой дом.

Зона застройки или размещения жилого дома и хозяйственно-бытовых построек зависит от типа усадьбы по использованию участка, объемно-планировочного решения усадьбы, наличия различной развитости личного подсобного хозяйства и его структуры, наличия домашних животных и степени блокировки строений с жилым домом и между собой, состава и размера этих построек. Она может размещаться параллельно жилому дому с выходом в глубину усадьбы или формироваться в виде замкнутого или полузамкнутого двора. Наиболее целесообразными следует считать застройку сблокированными жилым домом и хозяйственно-бытовыми постройками, что существенно сокращает затраты на строительство усадьбы и времени на бытовые процессы.

Рекреационная зона должна предусматриваться во всех четырех типах планировки усадьбы. В зависимости от состава семьи предусматривается площадка для детей и отдельно для взрослых. Она может быть в виде небольшой площадки в аграрном типе, а также занимать большую часть территории усадьбы в рекреационном типе использования. В последнем случае это целый комплекс размещаемый, как правило, за жилым домом включающий участки декоративных деревьев и кустарников, искусственный водоем беседки, навесы и др. Здесь же могут предусматриваться спортивные сооружения. На детской площадке предусматривается песочница, качели, карусель, садовая скамейка и другие малые архитектурные формы. На площадке для отдыха взрослых размещается стол, мангал и другое оборудование для приготовления и приема пищи на участке. Основным принципом при размещении этой зоны является принцип внешней изоляции, который предусматривает закрытость этой зоны от соседей и прохожих в летний период.

В эту зону будет входить не только площадки для отдыха детей и взрослых, но и целые участки усадьбы, включающие декоративные деревья и кустарники, цветочные растения водные пространства, беседки, небольшие уютные уголки сада, сформированные по законам планировки декоративного сада как отдельной планировочной единицы в соответствии с ландшафтной архитектурой [3].

Зона огородных культур включает участок размещения грядки для выращивания ягод клубники, земляники, овощных культур, в том числе закрытого грунта, картофеля. Эта зона должна размещаться с учетом освещенности участка и не затеняться строениями и деревьями находящимися как на усадьбе, так и на соседних участках. От этого будет зависеть урожайность культур, что особенно важно для аграрного и аграрно-рекреационного типа усадьбы. Эта

зона может быть как компактной, так и размещаться на нескольких участках усадьбы, При этом следует учитывать трудоемкость функциональных зон и отдельных участков. Так теплица, грядки, требующие постоянного ухода, следует размещать ближе к жилому дому, в то время как участок под картофель в аграрных усадьбах занимает, как правило, более отдаленные участки.



Рис. 5 – Зона огородных культур

Зона плодово-ягодных насаждений или зона сада включает территорию размещения плодовых деревьев и кустарников-ягодников. Эта зона может занимать как конкретный компактный участок, так и размещаться в нескольких местах на усадьбе. Одновременно плодовые деревья и кустарники выполняют визуально-защитную роль на участке.

Площади функциональных зон усадьбы зависит от многих факторов, таких как тип усадьбы по использованию земельного участка, размера участка, и его параметров, местоположения в квартале и планировочной структуре, природно-климатических условий региона, социально-экономических показателей семьи и ее индивидуальных особенностей. Основные пожелания по планировке усадьбы и ее функциональных зон следует отражать в задании на проектирование или договоре-заказе на разработку проекта усадьбы.

Исследование этого вопроса показало значительные колебания, как общих размеров современных усадеб, так и отдельных функциональных зон, что отражено в таблице 1.

Таблица 1 - Площади основных функциональных зон современной усадьбы

Функциональные зоны	Типы усадеб и площади функциональных м кв			
	Аграрный	Аграрно-рекреационный	Рекреационно-аграрный	Рекреационный
Предусадебная	100-180	120-325	150--350	150-450 и более
Входная	50-70	50-90	90-100	100-200
Застройки	190-250	190-250	250-350	300-410

Окончание табл. 1 - Площади основных функциональных зон современной усадьбы

Рекреационная	60-85	60-100	250-410	300-600
Огородных культур	200-250	95-200	90-150	20-200
Садовая зона	280-125	250-300	200-300	200-400
Площадь усадьбы	600-800	800-1000	1000-1200	1200-2000

Примечание: большие показатели соответствуют угловому расположению усадьбы в квартале

Планировка территории современной усадьбы и ее функциональные зоны имеют особенность изменять внешний вид во времени, не только на период освоения участка, но и в течение года, что необходимо учитывать как при проектировании, так и при реализации проекта. В конечном итоге от рационально разработанного и реализованного проекта планировки усадьбы зависят архитектурная выразительность усадьбы, эксплуатационные затраты, в том числе затраты времени по уходу за отдельными функциональными зонами и в целом комфортность среды жизнедеятельности конкретной семьи.

Список литературы / References

1. СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства. Изд. официальное. Госстрой России, ЦНИИЭП Гражданстрой, ГУП ЦПП.
2. Козачун Г.У., Легчилина Е.Ю. Личное подсобное хозяйство и предпринимательство. – Омск: ООО «Издательско-полиграфический центр «Сфера»», 2008. – 208 с.
3. Тим Ньюбери. Все о планировке сада. Перевод с английского И.Г Колосковой и О.И. Романовой. Русское издание, издательство «Кладезь –Букс», 2007, 256 с.

Список литературы на английском языке / References in English

1. SP 30-102-99 Planirovka i zastrojka territorij malojetazhnogo zhilishhnogo stroitel'stva [Planning and development of low-rise housing construction]. Izd. oficial'noe. Gosstroj Rossii, CNIIJeP Grazhdanstroj, GUP CPP. [in Russian]
2. Kozachun G.U., Legchilina E.Ju. Lichnoe podsobnoe hoz'jajstvo i predprinimatel'stvo [Personal subsidiary farming and entrepreneurship]. – Omsk: ООО «Izdatel'sko-poligraficheskij centr «Sfera»», 2008. – 208 p. [in Russian]
3. Tim N'juberi. Vse o planirovke sada. [All about the planning of the garden.] Perevod s anglijskogo I.G Koloskovej i O.I. Romanovoj. Russkoe izdanie, izdatel'stvo «Kladez' –Buks», 2007, 256 p. [in Russian]