

УДК 728.84

ЗИЯТДИНОВ З. З.

Градостроительное развитие второго жилища в контексте диалектики

Развитие второго жилища соотнесено с основными философскими законами и категориями. Указана взаимосвязь между развитием второго жилища и качественными изменениями в формировании градостроительных систем: трансформации систем расселения, развитие транспортной инфраструктуры, реформирование системы общественного обслуживания, смена приоритетов среди компонентов рекреационных систем, уменьшение компактности планировочных структур городов, снижение степени реализуемости градостроительной документации. Обоснованы преимущества проживания в загородном односемейном доме сравнительно с квартирой в городе в XXI веке.

Ключевые слова: второе жилище, садовые дома, дачи, генеральный план города, архитектурно-планировочная структура.

ZIJATDINOV Z. Z.

URBAN DEVELOPMENT OF A SECOND DWELLING IN THE DIALECTIC CONTEXT

Development of a second dwelling associated with the main philosophical laws and categories. Indicates the relationship between the development of a second dwelling and qualitative changes in the formation of urban systems: transformations of settlement systems, the development of transport infrastructure, reforms of public service, a change of priorities among the components of the recreational system, reducing the compactness of the planning structures of the cities, reducing the degree of feasibility planning documentation. The benefits of living in a suburban single-family house compared with an apartment in the city in the twenty-first century are justified.

Keywords: second home, garden home, villas, city masterplan, architectural-planning structure.



**Зиятдинов
Зуфар
Закиевич**

кандидат архитектуры,
главный архитектор
г. Пензы,
Управление градостроитель-
ства и архитектуры
администрации г. Пензы
e-mail: zzz@penzagr.pu

В современном мире в глобальных масштабах происходит процесс удвоения жилища. Перманентно растет количество и доля семей, имеющих наряду с квартирой или домом постоянного проживания домовладение для временного пребывания, расположенное в большинстве случаев за городом. Общее число вторых жилищ в мире превышает 450 млн единиц. Суммарная площадь земли, занимаемой ими, составляет более 45 млн га [1]. Начиная со второй половины XX в. в развитых странах темпы роста численности вторых домохозяйств превышают темпы роста населения [2], что можно проиллюстрировать на примере Финляндии (Иллюстрация 1).

В некоторых районах доля и численность вторых жилищкратно больше сравнительно с основным жильем. Например, в Швейцарии в кантонах Граубюнден (Graubünden), Валлис (Wallis), Тесин (Tessin), Обвальден (Obwalden) доля вторых жилищ составляет от 75 до 95% от совокупного числа всех жилых ячеек кантона и в 3–19 раз превышает число первых жилищ [3] (Иллюстрация 2).

Аналогичные показатели фиксируются в ряде районов средиземноморских и скандинавских стран, Мексики, Турции, Доминиканы,

Финляндии и других государств [3]. В России более 70% семей имеют второе жилище [4].

Массовое развитие второго жилища требует его интерпретации в контексте основных законов диалектики, оперирующей сущностными характеристиками явлений и поднимающей их осмысление до теоретического уровня. Проблема развития второго жилища не рассматривалась в философском аспекте отечественными и зарубежными исследователями и требует изучения.

Методология исследований

Методологической основой исследования является философский метод, позволяющий соотнести тенденции развития второго жилища с основными философскими законами и такими категориями, как количество и качество, пространство и время, форма и содержание.

Развитие второго жилища рассматривается в контексте диалектических законов и категорий, которые «работали» задолго до появления марксизма и здесь принимаются вне марксистской идеологии. Публикация статей с «философским уклоном» в научных журналах технической тематики (тем более, в журналах по архитектуре) представляется объективно

оправданной, необходимой и обязательной в силу дегуманизации и социальной дезориентации исследованной вне философской их трактовки.

Методика исследований

Результаты работы получены на основе анализа эмпирических и теоретических данных, приводимых в публикациях отечественных и зарубежных ученых; анализа статистических данных по второму жилищу в поселениях разной величины; социологического опроса владельцев садово-дачных участков, интервьюирования экспертов (градостроителей, географов, специалистов по сельскому хозяйству, председателей садоводческих товариществ и дачных кооперативов); графоаналитического рассмотрения проектных и картографических материалов; натуральных обследований дачных поселков и садоводческих товариществ.

Результаты исследований

Изучение второго жилища проходит с опорой на философские законы, которые, имея всеобщий характер, могут быть применимы для градостроительных исследований. Так, закон перехода количественных изменений в качественные указывает, что интенсивный рост численности вторых жилищ в структурах градостроительных систем приводит к качественным трансформациям градостроительной ситуации в большинстве развитых стран и регионов [4].

Трансформируются системы расселения разных уровней. Получают качественный скачок их территориально-планировочные, транспортно-инфраструктурные и социально-экономические характеристики за счет:

- роста количества новых поселений сезонного характера — поселков вторых жилищ, численность которых на порядок превышает число существующих городских и сельских поселений в структуре областных систем расселения (поселков в пригородных зонах);
- роста в 10–20 раз интенсивности прямых и обратных связей (маятниковые миграционные потоки владельцев вторых жилищ) между элементами систем расселения [5].

Происходит качественная переоценка приоритетов в рекреационных системах за счет того, что темпы увеличения количества вторых жилищ существенно опережают темпы строительства отелей и гостиниц (Иллюстрации 3, 4) [6]. Второе жилище приобретает все более существенное значение в рекреационном обслуживании населения.

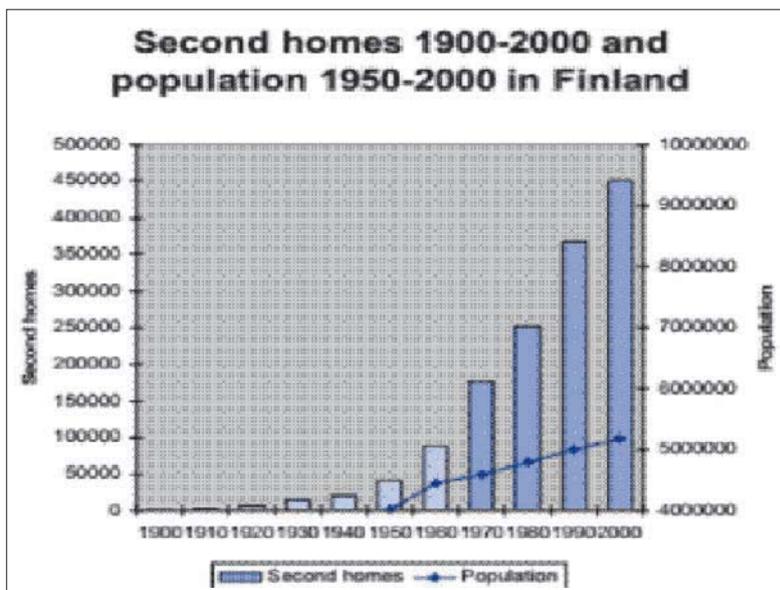


Иллюстрация 1. Сравнительная динамика роста численности населения и количества вторых жилищ в Финляндии в XX в. Столбцами диаграммы показан рост числа вторых жилищ, ломаной прямой — рост населения. Источник: Hiltunen M. J. Second Housing in Finland — Perspective of Mobility. 13th Nordic Symposium in Tourism and Hospitality, Aalborg, Nov. 4–7, 2004

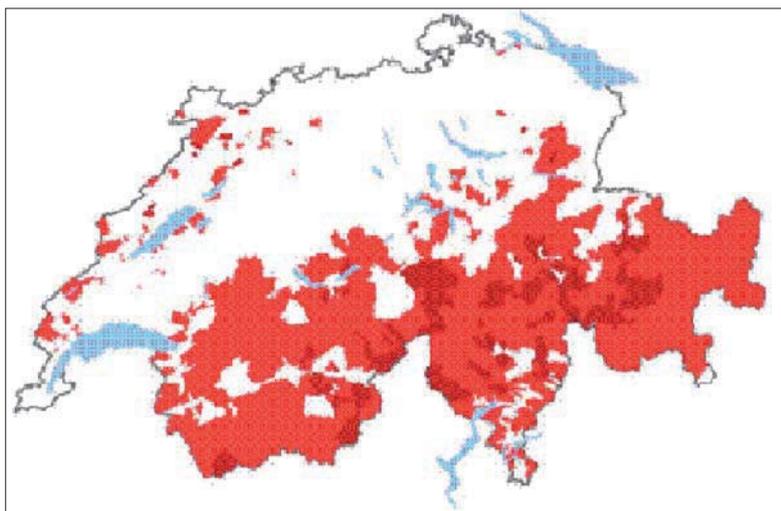


Иллюстрация 2. Карта Швейцарии. Красным выделены кантоны с долей вторых жилищ от 20 до 95% от совокупного числа первых и вторых жилищ. Источник: Scherer R. Die Wirtschaftliche Effekte von Zweitwohnungen. Institut für Öffentliche Dienstleistungen und Tourismus, Bern, 2005. 23 S.

Развитие второго жилища оказывает существенное влияние на формирование *транспортных инфраструктур* градостроительных систем различного уровня посредством увеличения интенсивности транспортных потоков от мест проживания и приложения труда к местам расположения вторых жилищ и в обратном направлении [7].

Развивается система обслуживания, обеспечивающая удобство проживания в поселках вторых жилищ (торговля, общественное питание, АЗС, юридическое и проектное обеспечение, детские дошкольные учреж-

дения с кратковременным режимом работы и т. д.).

Рост количества вторых жилищ качественно меняет *аксиологию* жилищного строительства. Проектируя многоэтажный жилой дом в городе, архитектор должен понимать, что он задает две стройплощадки: на территории города и на месте расположения дачных и садовых домов. Здесь возникает вопрос о том, что предпочтительнее: малоэтажная жилая застройка с приусадебными участками, исключая второе жилище, или многоэтажная жилая застройка и загородные вторые жили-

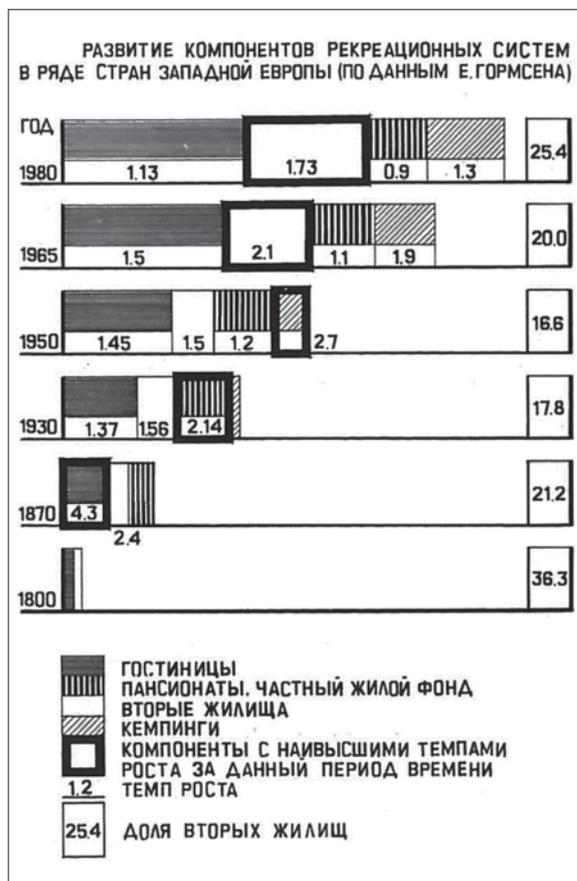


Иллюстрация 3. Сравнение темпов роста количества вторых жилищ и гостиниц, отелей за период с 1800 по 1980 г. Составлено нами (З.З. Зияядинов) по данным из источника: Gormsen E. The Spatio-temporal Development of International Tourism: Attempt at a Centre-Periphery Model. La consommation d'espace par le tourisme et sa preservation. CHET. Aix-en-Provence. 1981. P. 150–170.

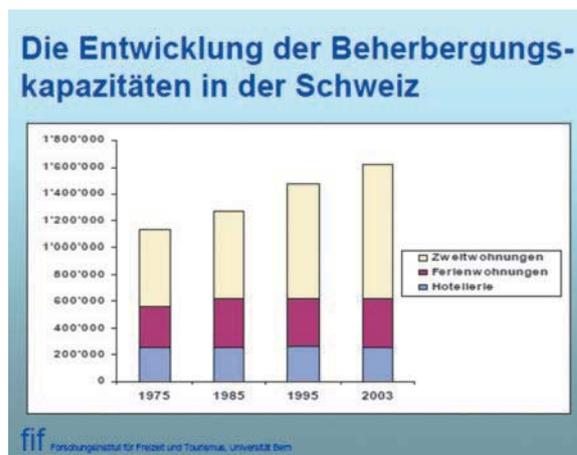


Иллюстрация 4. Сравнение численности и темпов увеличения количества вторых жилищ и гостиниц, отелей за период с 1975 по 2003 г.

На диаграмме обозначены:
 ■ — вместимость (койко-мест) вторых жилищ;
 ■ — вместимость вторых жилищ в виде квартир, используемых временно в период выходных дней, отпуска и т.д.;
 ■ — вместимость отелей. Источник: Müller H. Zweitwohnungen als Herausforderung. Das Beispiel Oberengadin. Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus (FIF) der Universität Bern: Bern. 20 Mai 2005. 28 S.

ща ее жителей. Выполненные нами расчеты показывают, что в городах с населением до 600 тыс. жителей усадебная застройка по единовременным и эксплуатационным затратам и социальным результатам выгоднее многоквартирного жилья, на которое ориентируется современная градостроительная практика [8].

Снижаются *степень компактности* генпланов и *эффективность* экономического функционирования городов. Многие поселки вторых жилищ по мере территориального роста городов оказались внутри городской черты и, являясь территориями с низкой плотностью застройки, с малым КПД, особенно в зимнее время, обусловили уменьшение экономической эффективности функционирования городских поселений из-за необходимости объезда дачных территорий и удлинения транспортных, пешеходных и инженерно-технических коммуникаций (Иллюстрация 5).

Уменьшается численность и плотность постоянно проживающего населения города посредством трансформации части городских квартир во вторые жилища, используемые для временного пребывания.

Снижается степень реализуемости *градостроительной документации*, когда планируется реперофилитирование территорий поселков вторых жилищ под другое назначение. Снос домовладений приводит к увеличению стоимости нового строительства ввиду финансовых затрат на компенсацию ущерба от сноса вторых жилищ, на переселение садоводов из той части домов, которые зарегистрированы как основное жилище, а также на выкуп объектов придорожного сервиса, построенных ранее предпринимателями на скупленных садовых участках вдоль магистральных дорог.

Философский закон о *единстве и борьбе противоположностей* указывает на необходимость поиска противоречий в исследуемых явлениях. Экспансия второго жилища иллюстрирует нарастающие противоречия между урбанизированной искусственно формируемой антропогенной средой города — с одной стороны, и вторым жилищем как квинтэссенцией пребывания людей в природе — с другой. Разрешение противоречий неизбежно приведет к появлению новых форм развития градостроительных систем разных уровней, новых принципов формирования городов и сельских населенных мест.

Развитие второго жилища происходит по закону отрицания отрицания. В первой половине XX в. интенсивная урбанизация явилась отрицанием градостроительных форм, не соответствующих новому содержанию жизнедеятельности людей. Урбанизация, отрицая патриархальный экономический уклад XIX в., предложила более эффективную экономику за счет высокой концентрации населения и деятельности в городах с высокой плотностью застройки и высокоскоростным обменом товарами, энергией и информацией. В XXI в., на новом спиралевидном витке развития общества, урбанизация отрицается набирающей все большую эффективность дезурбанизацией, которая детерминирована технологической революцией и одним из проявлений которой стало развитие второго жилища.

Соотнесение второго жилища с категориями диалектики «форма» и «содержание» позволяет трактовать его в качестве поисков новой градостроительной формы для изменившегося содержания жизнедеятельности людей, во многом определяющегося в XXI в. результатами научно-технологической революции, относительно градостроительства — в сферах транспорта, цифровых информационно-коммуникационных и строительных технологий.

Технологический прорыв в развитии транспортных систем имеет следствием: возрастание средней скорости передвижений людей; увеличение дальности сообще-

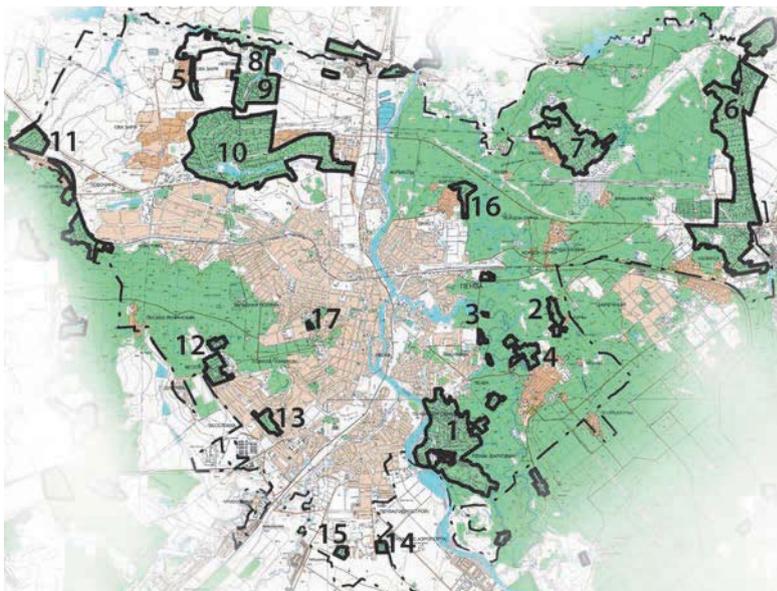


Иллюстрация 5. Схема генерального плана г. Пензы 2008 г. Видно, что в границах города располагаются садово-дачные массивы

ний в единицу времени; возможность ежедневного посещения второго жилища горожанином за психологически приемлемое время в пути.

Последствия цифровой революции — это участие человека в социальных процессах независимо от времени суток и места его нахождения; возможность дистантного участия в социальных и экономических процессах, в том числе, во втором жилище; условия для длительного пребывания во втором жилище.

Качественный скачок в строительных технологиях приводит к высоким темпам и снижению стоимости строительства, повышению уровня комфорта жилища; появлению новых видов автономного инженерного обеспечения жилых зданий, обладающих высокой эффективностью; появлению мобильных типов жилья, которые большинством населения рассматриваются как второе жилище.

В XXI в. ввиду «сжатия пространства» жителей ближних пригородов стали доступны основные преимущества городского образа жизни: возможность использовать городские объекты периодического и эпизодического обслуживания; работа в крупных престижных организациях и на высокотехнологичных производствах; возможность посещения городских учебных заведений и т. д. Вместе с тем в пригородах сохранились традиционные для сельской местности преимущества: меньшие единовременные и эксплуатационные затраты на жилье; возможность проживать в односемейном доме с приусадебным участком; относительно хорошие экологические условия;

возможность продовольственного самообеспечения; меньшая психоэмоциональная нагрузка и др. Таким образом, научно-технологический прогресс устраняет недостатки загородного проживания при сохранении его преимуществ, а негативные качества городского образа жизни сохраняются. Поэтому проживание в ближнем пригороде оказывается более привлекательным сравнительно с городским¹. Стремление выехать за город возрастает, число и доля переезжающих в пригороды для временного и постоянного проживания увеличивается — интенсифицируется субурбанизация.

Заключение

Развитие второго жилища, являясь неотъемлемым естественно-необходимым растущим компонентом современных градостроительных систем, происходит в соответствии с всеобщими законами диалектики и выражает:

— наступление новой градостроительной эпохи как результата разрешения противоречий между творящими актуальность материально-пространственными формами жизнедеятельности общества и новым ее содержанием, соответствующим достижениям научно-технологической революции XXI в., прежде всего, в транспортных, строительных и информационно-коммуникационных технологиях: растущие территориально-пространственные и ин-

¹ См. об этом таблицу в статье: Зиятдинов З.З. Градостроительные причины развития второго жилища // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. 2017. № 1 (32). С. 13–18.

формационно-коммуникационные модальности общества, становление новых стандартов жизни с возможностью каждой семье иметь несколько жилищ;

— отрицание существующей практики формирования современных городов, не соответствующих общественным требованиям улучшения экологических характеристик и повышения уровня комфортности проживания в городских поселениях;

— отказ горожан от жилища в виде квартиры в многоэтажном доме, капитализация которой со временем снижается, и переориентацию общественного сознания на развитие односемейных домов с приусадебными участками, стоимость которых с течением времени возрастает.

Список использованной литературы

- 1 Conference of European Statisticians. Ownership of second homes in a globalized world. The World Tourism Organization. UN Economic and Social Council. Distr.: General. February 17, 2010.
- 2 Трейвиш А.И. «Дачеведение» как наука о втором доме на Западе и в России // Известия Российской академии наук. Серия: Географическая. 2014. № 4. С. 22–32.
- 3 Zweitwohnungen — wie weiter? Forum // Bundesamt für Raumentwicklung, Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK. 2014. No 2. 100 S.
- 4 Зиятдинов З.З. Градостроительные проблемы развития второго жилища // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. 2014. № 1. С. 25–27.
- 5 Зиятдинов З.З. Влияние второго жилища на формирование систем расселения // Академический вестник УралНИИПроект РААСН. 2016. № 2. С. 63–69.
- 6 Müller H. Zweitwohnungen als Herausforderung. Das Beispiel Oberengadin. Forschungsinstitut für Freizeit und Tourismus (FIF) der Universität Bern: Bern. 20 Mai 2005. 28 S.
- 7 Hiltunen M.J., Rehunen A. Second home mobility in Finland: Patterns, practices and relations of leisure oriented mobile lifestyle. Fennia. 2014. 192: 1. P. 1–22.
- 8 Зиятдинов З.З. Обоснование типов и этажности жилой застройки небольших городов с учетом второго жилища [Электронный ресурс] // Архитектон: известия вузов. 2013. № 2 (42). URL: http://archvuz.ru/2013_2/18.