

Сравнение коттеджных поселков с кластерным и бульварным типом проектирования общественных пространств

М.Г. Багратян, В.М. Флоренский

Московский государственный строительный университет

Аннотация: По ходу развития стран, образовывались крупные города – мегаполисы. Многим уже знаком такой термин, как агломерация. Инфраструктура, образующаяся между региональными центрами или же просто вокруг какого-либо крупного города, не могла обойтись без проживания людей на её территории. В рамках статьи акцент сделан исключительно на коттеджных посёлках. Развитие новых жилых территорий за пределами городов в Америке сопровождалось развитием транспорта, социально-культурной инфраструктуры, образовательных учреждений. На территории Российской Федерации образовательные и другие учреждения по большей части находятся именно в городах, преимущественно - в крупных. Несмотря на это, само явление образования коттеджных посёлков городского типа, конечно, не обошло стороной самую большую в мире страну.

Ключевые слова: градостроительство, коттеджные поселки, экспериментальные застройки, кластерная застройка, бульварная застройка, развитие идеи квартала, квартальная застройка, социальное действие застройки, архитектура 21 века.

Красивые коттеджные поселки, выполненные в едином архитектурном стиле, с благоустроенными улицами, асфальтированными дорогами и тротуарами, озеленением и высоким уровнем безопасности – норма для европейских стран. Невысокие цены на землю стали побуждать людей перебираться в своё собственное жильё. Проецировать тенденцию деурбанизации Соединённых Штатов на Россию будет некорректным [1]. В России же очень мало таких комплексов, которые бы по соотношению цена-качество были по карману среднему классу [2].

Стабильно наблюдается рост интереса к коттеджным посёлкам [3]. Набирающее популярность явление такого переезда затронуло не только непосредственных его участников, но также проектировщиков и застройщиков. В проектировании загородной недвижимости увеличилось количество самых разных вариантов самих зданий, площадей участков,

видов досуговых зон и многого другого [4]. Существуют два основных вида планировки: бульварная и кластерного типа.

Бульваром является озеленённая (в большинстве случаев) территория, которая обладает протяжённостью намного большей, чем её ширина. На самом бульваре могут так же располагаться зоны отдыха, скамейки, велодорожки, детские площадки, а сама зона используется исключительно пешеходами и велосипедистами для прогулок и передвижения [5].

Кластер, в свою очередь, является основной единицей посёлка. Он включает в себя и жилую застройку (как одноэтажную, рассматриваемую для коттеджных посёлков, так и многоэтажную), которая располагается вокруг некоторой небольшой территории, содержащей, как правило, зону отдыха и развлечений, элементы инфраструктуры (в многоэтажных кластерах это могут быть магазины и салоны, располагающиеся на первых этажах самого дома), а также небольшую «дворовую» проезжую часть и парковку. Относительно кластеров малоэтажных, стоит отметить возможность расположение гаражей и парковок непосредственно на территориях, прилегающих к самим постройкам.

Переходя к сравнению, стоит выделить основные критерии: транспортная система, доступность инфраструктуры, экономичность, эффективность пользования территорией.

Важно сразу сказать о дорогах и движении транспорта в обоих случаях, так как именно со въезда в посёлок начинается знакомство любого потенциального покупателя очередного коттеджа с предлагаемыми ему условиями [6].

Говоря о транспортной системе населённых пунктов бульварного типа, сразу возвращаемся к определению и назначению бульвара – зона отдыха для

пеших прогулок. Значит, движение автомобилей и техники по самому бульвару невозможно [7]. Таким образом, бульвар выступает конструктивным элементом, разделяющим проезжие части. Самым грамотным решением со стороны проектировщиков в таких случаях является организация одностороннего движения по каждую сторону от бульвара, что даёт дополнительную безопасность и спокойствие тем, кто желает покинуть его. Скоростной режим в таких случаях необходимо сильно ограничивать и оборудовать переходы для всё той же безопасности. Будучи пешим в правильно организованной по описанию выше зоне, можно легко переходить между частями посёлка, конструктивно разделёнными. Исходя из наличия одностороннего движения, становится очевидным факт необходимости попасть именно на ту сторону, которая приведёт автомобилиста в желаемую точку маршрута. Главное - необходимость автомобилистов пересекать бульвар, чтобы банально попасть на другую сторону. Необходимо предусматривать зоны, где бульвар будет прерываться, а его будет пересекать дорога, нуждающаяся в дополнительном обустройстве для того, чтобы пешеходы могли спокойно передвигаться между разделёнными частями бульвара [8].

Речь может зайти и о доступности бульвара для жителей разных частей посёлка. Жильцы домов, расположенных удалённо, будут нуждаться в преодолении больших расстояний от дома до бульварной улицы и обратно, что может поколебать желание некоторых приобретать такую недвижимость.

Наличие центральной улицы, которая в вышеописанном случае является бульварной, не является чем-то необычным для жителей России. Большинство привыкло именно к такому виду населённых загородных пунктов, когда существует широкий выбор вариантов, исходя из

особенностей транспортной системы, расположения дома относительно бульвара и т.п.

Кластер – это некоторое единое пространство со всеми необходимыми для комфортной жизни объектами. Развитая инфраструктура – неотъемлемая часть жизни современного горожанина. Мы воспринимаем обилие магазинов, кафе, поликлиник, детских садов, школ и кинотеатров, как нечто само собой разумеющееся [9]. Лишь небольшая часть людей рассматривает загородный дом как постоянное жилье – уровень доступности общественных пространств, учреждений и организаций в Московской области существенно ниже, чем в столице.

Основным плюсом является именно досуговая территория, закреплённая за каждым кластером. Не возникает необходимости часто выходить за пределы своего кластера, если он обустроен всем нужным: продуктовым магазином, местом сбора мусора и местом отдыха. Но каждое «удобство» необходимо содержать, поэтому магазин и обустроенная роскошная зона для отдыха – это прежде всего дополнительная финансовая нагрузка на жителей. Кластеры, имеющие в своём распоряжении больше «удобств», будут пользоваться популярностью у соседей, что нагрузит и без того небольшое пространство, рассчитанное на жителей данного кластера.

Кластеров в посёлке может быть очень много, поэтому важно не забывать о дублировании некоторых удобств, чтобы не ущемлять «соседей» отсутствием чего-то, что есть в другом кластере, который может находиться вдалеке от первого.

При таком планировании дорога будет занимать большую площадь, нежели в бульварном типе, что понижает эффективность использования территории, так как достаточно много пространства будет отдано под

проезжую часть. В условиях кластера сложно говорить о каком-либо регулировании движения как такового, потому что, по сути, такой населённый пункт является совокупностью рядом стоящих «дворов», вокруг которых расположены жилые объекты (многоэтажные или малоэтажные). Значит, общий скоростной режим произвольно понизится из-за банальной опасности разгона в таких условиях.

Общей территорией всех жителей посёлка становится проезжая часть, но планировка определяется не только по проезжей части. Отсутствие бульвара, как такового, не означает, что посёлок относится к кластерным [10]. Кто-то может выбрать себе недвижимость в коттеджном посёлке бульварного типа рядом с общей территорией, чтобы до неё было быстрее добираться, кто-то выберет себе дом подальше от потенциального шума. Будут и те, кто сделает выбор в пользу жилья в кластерной системе, отдавая предпочтение уже самому кластеру. Выбран будет именно один кластер из всех наличествующих, в котором присутствует всё необходимое или большая часть того, что требуется конкретному возможному жителю посёлка.

Литература

1. Овсянников А.А. Становление, масштабы и механизмы самоорганизации жителей коттеджных поселков // Народонаселение. — 2018. — Т. 21. — № 2. — С. 123-138

2. Корнилова А.Д. Современные перспективы рынка жилой недвижимости // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Социально-гуманитарные и экономические науки сборник статей. Самарский государственный архитектурно-строительный университет. – Самара, 2016. – С.246-249.

3. Зиятдинов З.З. Ареалы распространения второго жилища // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. - 2015. - №2. – С. 46-53.

4. Зиятдинов З.З. Транснациональность явления «второе жилище» // Градостроительство. – 2014. – № 3. – С. 44-52.
5. Marcouiller D. W., Gartner W. F., Chraca A. Recreational Homes and Planning in Gateway Communities: University of Wisconsin – Madison. Department of Urban and Regional Planning. Working Paper 13-2. – March 8. – 2013. – 40 p.
6. Caldwell M. Dacha Idylls. Living Organically in Russia's Countryside / Berkeley. – Los Angeles. L.: University of California Press. – 2011. – 200 p
7. Зиятдинов З.З. Градостроительная классификация второго жилища // Научный вестник Воронежского ГАСУ. Строительство и архитектура. – Выпуск № 2 (38). – 2015. – С. 131-141.
8. Багратян М.Г., Зонтов З.Е. Разноэтажная квартальная застройка жилых районов и ее влияние на среду обитания // Инженерный вестник Дона. 2022. №5. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n5y2022/7639
9. Петров К.С., Швец Ю.С., Корнилов Б.Д., Шелкоплясов А.О. Применение BIM-технологий при проектировании и реконструкции зданий и сооружений // Инженерный вестник Дона. 2018. №4. URL: ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD_20_Petrov.pdf_df135443df.pdf.
10. Серая Е.С., Шеина С.Г., Петров К.С., Матвейко Р.Б., Интеллектуальная городская среда. Интеграция ГИС и BIM // Инженерный вестник Дона. 2019. №1. URL: ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD_19_seraya_N.pdf_a8101b66f0.pdf

References

1. Ovsjannikov A.A. Narodonaselenie. 2018. Т. 21. № 2. pp. 123-138.
 2. Kornilova A.D. Tradicii i innovacii v stroitel'stve i arhitekture. Social'no-gumanitarnye i jekonomicheskie nauki sbornik statej. Samarskij gosudarstvennyj arhitekturno-stroitel'nyj universitet. Samara, 2016. pp.246-249.
-



3. Zijatdinov Z.Z. Akademicheskij vestnik UralNIIproekt RAASN. 2015. №2. pp. 46-53.
4. Zijatdinov Z.Z. Gradostroitel'stvo. 2014. № 3. pp. 44-52.
5. Marcouiller D. W., Gartner W. F., Chraca A. University of Wisconsin Madison. Department of Urban and Regional Planning. Working Paper 13-2. March 8. 2013. 40 p.
6. Caldwell M. Dacha Idylls. Los Angeles. L.: University of California Press. 2011. 200 p.
7. Zijatdinov Z.Z. Nauchnyj vestnik Voronezhskogo GASU. Stroitel'stvo i arhitektura. Vypusk № 2 (38). 2015. pp. 131-141.
8. Bagratjan M.G., Zontov Z.E. Inzhenernyj vestnik Dona. 2022. №5. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n5y2022/7639
9. Petrov K.S., Shvec Ju.S., Kornilov B.D., Shelkopljasov A.O. Inzhenernyj vestnik Dona. 2018. №4. URL: ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD_20_Petrov.pdf_df135443df.pdf.
10. Seraja E.S., Sheina S.G., Petrov K.S., Matvejko R.B., Inzhenernyj vestnik Dona. 2019. №1. URL: ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD_19_seraya_N.pdf_a8101b66f0.pdf