



IOURI M. MOISSEEV,  
TIMUR Z. ZIYATDINOV

## LOW-RISE BUILDINGS IN AGGLOMERATIONS OF LARGE CITIES: PROBLEMS OF URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT

The problems of sustainable development are raised in the context of the analysis of the development of low-rise housing in agglomerations of large cities. Various types of settlements in which such construction is carried out are considered: individual modern cottage settlements; functioning rural settlements; non-functioning and stagnant villages; dacha and garden settlements.

**Keywords:** low-rise structures, sustainable development, urban planning regulations, suburban area, cottage settlements

Проблематика устойчивого развития давно вошла в круг задач, решение которых может сделать мир лучше, чище, выразительней и привлекательней. Перед нами остро стоит вопрос о том, а что же нужно сделать для этого. Много говорится о самых разных аспектах устойчивости, включая и проблематику городской формы. Вопросы эти не новы, да и триада миссии архитекторы: «польза», «прочность» и «красота», переведенная на языки градостроительства, как «функциональность», «надежность», «выразительность» и сегодня в значительной степени предопределяют наше представление о совершенстве городской формы. В 60-е годы, повторяя Кевина Линча, говорили, что такая форма должна быть динамичной и разнообразной, доступной, управляемой, читаемой и запоминаемой, гибкой и не выстраивать социальных барьеров.

Сегодня значительно расширился спектр наших представлений о том, что нужно делать для достижения градостроительного совершенства. Много в этой связи говорится о задачах перехода к новым парадигмам устойчивости, однако единого мнения относительно ее понимания и определения нет. При этом считается, что политические директивы устойчивого градостроительного развития выстраиваются на основе рационально организованной застройки, многофункционального использования территории и разнообразия жилья, обеспечения удобства для пешеходного движения, преобладания общественного транспорта

МОИСЕЕВ Ю.М.,  
ЗИЯТДИНОВ Т.З.

## МАЛОЭТАЖНАЯ ЗАСТРОЙКА В АГЛЮМЕРАЦИЯХ КРУПНЫХ ГОРОДОВ: ПРОБЛЕМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Подняты проблемы устойчивого развития в контексте анализа развития малоэтажного жилья в агломерациях крупных городов. Рассмотрены различные типы населенных мест, в которых ведется такое строительство: отдельные современные коттеджные поселки; функционирующие сельские поселения; нефункционирующие и стагнирующие села; дачные и садоводческие товарищества.

**Ключевые слова:** малоэтажная застройка, устойчивое развитие, зонально-функциональные регламенты развития, агломерации крупных городов, пригородная зона, коттеджные поселки, усадебная застройка

в организации пассажирских перевозок. В ряду критерий отмечают: близость, связность, разнообразие, экологическая интеграция, хорошо спроектированное пространство, высокий уровень экологического контроля и городского управления. В настоящее время в пригородных зонах крупных городов многие городские семьи возводят односемейные жилые дома с приусадебными участками [1; 2].

Развитие коттеджно-усадебной застройки приобретает массовый характер [3; 4; 5]. Рост объемов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) приводит к обострению ряда градостроительных проблем развития населенных мест и систем расселения (рис. 1).

В статье раскрывается проблематика трансформации городских агломераций и сопряженные вопросы обеспечения их экологически гармоничного и социально-сбалансированного развития. Концепция устойчивости может быть реализована через некоторые общие элементы, лежащие в основе теории городских форм: смешанное землепользование, устойчивая транспортная система, высокая плотность, компактная застройка, разнообразие, рациональное использование энергии и экологичный дизайн. Ниже обсуждаются результаты исследований развития городских агломераций в части структуры вновь возведимого жилья и типов малоэтажной застройки.

Выборочное исследование показало, что в рассматриваемых агломерациях малоэтажная застройка, возводимая за последнее десятилетие



за пределами ядра агломерации, была размещена следующим образом: 14% — в коттеджных поселках; 53% — в функционирующих селах; 2,3% — в «брошенных» селах; и 30,7% в садоводческих товариществах (СНТ).

Проведенное исследование также показало, что около 11% семей, проживающих в многоквартирных домах ядер агломераций, имеют загородные дома, приспособленные для круглогодичного проживания. Доля семей, имеющих и планирующих приобрести пригородный дом как второе жилье, составляет от четверти (25%) до трети (31%). В перспективе до 70% семей, проживающих в многоквартирных зданиях, рассматривают возможность переезда в загородный коттедж при условии развитой инфраструктуры и mentality приемлемых затрат времени на трудовые и культурно-бытовые передвижения в город-центр агломерации [6; 7]. В этой связи возникает много вопросов о том, насколько будущая форма расселения будет соответствовать тем критериям, которые сегодня мы рассматриваем как базовые для обеспечения устойчивого градостроительного развития [8; 9]. Для поиска ответов на эти вопросы необходимо понять и специфические проблемы выделенных типов поселений.

**Коттеджные поселки**, возводились в основном на ранее незастроенных участках в зоне 15-минутной транспортной доступности ядер агломераций [7; 9]. Строительство велось неиндустриальными методами из штучных материалов (кирпич, блоки ячеистого и пенобетона), небольшая доля — монолитный каркас, деревянные срубовые из калиброванного бруса. Условно здания можно разделить на 4 класса: «эконом», «стандарт», «бизнес» и «элит». Вопрос о качестве архитектурных решений, по всей видимости, остается пока без должного ответа. Не регламентированы и сроки введения зданий в эксплуатацию, из-за чего

часть коттеджей заселяются относительно быстро, а другие могут строиться десятилетиями. Возникает «смешанная» среда: ухоженное жилье чередуется со стройплощадками. Инженерные сети и сооружения остаются без должного внимания. В итоге складывается неблагоприятная картина общего благоустройства.

Отсутствуют единые правила устройства ограждений земельных участков, в большинстве случаев сооружаются глухие 2-метровые заборы, возводимые для visualной изоляции участков, а также для защиты от шума и пыли с проезжей части. Общественные пространства улиц плохо организованы. Для решения этих проблем предлагалось: (а) увеличить ширину газонов на улице с посадкой кустарниковых и древесных пород растений; (б) планировать уровень поверхности газонов ниже проезжей части, чтобы исключить смыв на нее газонного грунта и образование пыли; (в) возможно, устраивать на участках два ограждения. Первое — перед домом, низкое, высотой не более 0,6–0,8 м, для маркирования участка, второе ограждение — в створе дома или с отступом относительно фасада — высотой до 1,8 м для создания приватной зоны; (г) линию засторок отнести от красной линии; (д) выделить пусковые комплексы застройки и осваивать территорию очередями, сдавая в эксплуатацию кварталами, группами, микрорайонами, с запретом проезда большегрузам; — для исключения чередования освоенных участков с долгостроями и формирования однородной среды.

**Отдельные дома или их группы** на территориях крупных сельских поселков и райцентров с хорошим уровнем развития улично-дорожной сети (УДО), с объектами обслуживания, вблизи межселенных автотрасс в поясе 30-минутной доступности ядер. Распространены два варианта организации коттеджного строительства.



3



**Во-первых**, когда застраиваются отдельные участки-вкрапления в существующей сельской усадебной застройке. Архитектурная морфология возводимых коттеджей отличается от существующей сельской усадебной застройки. Коттеджи, в основном, — двухэтажные, возводятся по новейшим технологиям с использованием современных строительных материалов, земельные участки огораживаются высокими глухими заборами (рис. 2). Существующая усадебная застройка, как правило, одноэтажная, деревянная срубовая и/или кирпичная, многие дома — ветхие, заборы выполняют чисто утилитарные функции и делаются в виде деревянного частокола, плетня или двух горизонтально закрепленных жердей.

**Во-вторых**, когда формируется массив коттеджной застройки в виде нескольких кварталов (рис. 2).

Качество жилой среды в традиционных усадебных кварталах ниже относительно вновь возведенной коттеджной застройки, где проложены новые дороги и тротуары с твердым покрытием, по периметру территории сооружается ограждение с охраняемым въездом. Население коттеджных кварталов отличается от «местных» жителей социально-демографической и профессиональной структурами и образом жизни (рис. 3).

В обоих вариантах возникает социальная напряженность: местное население воспринимает экспансию коттеджного строительства как сегрегацию по отношению к себе. Отсутствуют предложения для решения проблемы совместности

существующих и вновь осваиваемых пространств. Требуется разработка отдельного регламента по организации коттеджной застройки в структурах функционирующих сельских поселков.

**Строительство дома усадебного типа в структурирующих и нефункционирующих селах**, представляет доступный ресурс для индивидуального строительства, как, например, в селе Воййово Пензенского района Пензенской области. Село состоит из одной улицы непостоянной ширины: то широкой, то узкой. Красные линии имеют ломаные очертания. Не соблюдается единая линия застройки. Приусадебные участки имеют различные габариты по длине и ширине. Отмечается разновременность их приобретения и освоения.

Можно выделить 3 типа использования земельных приусадебных участков. 1) Брошенные неиспользуемые заросшие участки с ветхими полуразрушенными постройками или без таковых, ограждение территории отсутствует. 2) Участки, используемые правообладателями в качестве дачного надела с сохранением существующих на участке строений. 3) Вновь освоенные благоустроенные участки с заново построенным коттеджами.

Эстетика застройки нарушается чередованием нового и ветхого: коттедж — ветхий дом — развалины — реконструированный дом. Основными проблемами функционирования таких поселений является ветхость или полное отсутствие инфраструктуры, включая отсутствие подъездных дорог с твердым покрытием и курсирования общественного транспорта, а также централизованного

Рис. 2.  
В с. Малая Валюевка  
Пензенской обл.,  
построенные коттеджи  
вызывают множество  
вопросов, включая  
возможности  
перехода количества  
перехода в новое архитектурное  
качество

Рис. 3.  
Новые коттеджи  
на существующей  
сельской улице  
выделяются своими  
размерами.



инженерного обеспечения и общественного обслуживания.

**Дома в границах садоводческих товариществ** обретают все больше черты капитальных сооружений, рассчитанных на постоянное проживание. В крупных городах до 50% городских семей, проживающих в городских многоквартирных домах, имеют загородные садовые участки. Садовые товарищества преобразуются, поскольку там из года в год растет число домов, используемых для постоянного проживания. На сегодняшний день в СНТ, расположенных в зоне полусовхой транспортной доступности ядер агломераций, от 10 до 40% домов являются капитальными, рассчитанными на круглогодичное проживание (рис. 4). В крупных агломерациях, в отличие от крупнейших, меньше затраты времени на поездки, а потому увеличивается и частота посещений загородных домов.

При малой площади садовых участков, до 400 кв. м, застройщики склоняются к смешанному расположению участков и строят на них капитальное жилище с устройством газоснабжения и твердого покрытия проездов. При этом базовая инфраструктура остается прежней: параметры дорожной сети, хаотичность застройки, проблемы общественного обслуживания (включая социальное и медицинское), инженерного обеспечения и общественного транспорта требуют новых решений для комфортного там пребывания, а вместе с тем и продолжения выполнения садоводческих функций (рис. 5). Поселковая жилая среда формируется тремя типами освоения участков: 1) перепрофилирование под коттедж, 2) функционирующие садовые участки разной степени освоения и ухода, 3) бесхозные нефункционирующие наделы. Возникают территории неопределенной формы существования: рассчитанные на временное пребывание и функции садоводства и огородничества, они частично застраиваются капитальными жилыми односемейными зданиями.

**Итоги наблюдений и перспективы для работ** Развитие малоэтажной застройки остро востребовано населением агломераций крупных городов и может являться одним из градостроительных ответов на экономические вызовы современности. Массовое строительство пригородных односемейных домов в зоне 30-минутной доступности



агломерационных ядер внесет вклад в обеспечение населения продовольствием, улучшит экологические условия функционирования территорий, будет способствовать решению социально-демографической проблемы, позволит повысить уровень освоенности земли и увеличить отдачу от нее.

Принадлежащие жителям ядер односемейные загородные дома находятся в своеобразном созиании. Построенные с расчетом возможности постоянного проживания, они во многих случаях используются как второе временное жилье. Низкий уровень развития инженерно-транспортной инфраструктуры в пригородах агломераций представляет собой серьезную проблему для устойчивого развития. Поэтому растет осознание необходимости развития инструментов общественно-государственного партнерства для генерации систем инженерно-технического обеспечения и социального обслуживания в районах коттеджно-усадебной застройки (рис. 6).

Градо-политический инструментарий управления коттеджной застройкой сводится к организации разработки проектов планировки территории и рассмотрения их на публичных слушаниях, имеющих рекомендательный характер. Вопросы формирования качественной устойчивой среды остаются без внимания: архитектурные фирмы выполняют волю девелоперов, которые стремятся получить максимальную прибыль, а власти отчитываются о вводе жилья в эксплуатацию. Рыночные механизмы в системе градостроительного развития привели к тому, что частный интерес строительных организаций стал доминировать над общественным интересом. В создаваемой коттеджной застройке не обеспечиваются принципы устойчивого развития: отсутствует комплексное решение транспортной и инженерной инфраструктуры, бурение водозаборных скважин на приусадебных участках ведет к вредоносному вторжению в водоносные горизонты, игнорируется необходимость очистных сооружений, несвоевременно и не в полном объеме развивается система общественного обслуживания, неполностью реализуются потенциалы создания комфортной жилой среды.

В территориальных сообществах не сформирована массовая градостроительная культура.



Качество архитектуры зданий и пространств рассматривается по остаточному принципу. Большинство приобретателей жилья не готово оплачивать работу архитектора. При этом наиболее состоятельные застройщики коттеджей готовы финансировать и дополнительно оплачивать для размещения их построек там, где им хочется, в том числе в зонах с особыми условиями использования территорий, в охранных зонах объектов культурного наследия, на участках с особо ценными ландшафтами. Инструментом реализации общественных интересов остаются массовые протесты и митинги, чего в принципе не должно быть при должной градостроительной политике. Развитие (формирование) творческого потенциала градостроительной профессии остро стоит на повестке дня. Многие аспекты наращивания потенциала в части управления городскими агломерациями связаны с вопросами передачи (движения) информации, как о состоянии среды поселений, так и о намерениях участников, вовлеченных в градостроительство и смежные сферы деятельности, особенно тех, которые предполагают изменение форм застройки и характера землепользования и другие структурные преобразования в самих поселениях, или на смежных

территориях. Такая работа может устранить или, по крайней мере, уменьшить неопределенность и незащищенность, неизбежно связанные с неорганизованными (спонтанными) формами принятия градостроительных решений. Это поможет снять прецеденты проявления конфликтных ситуаций. Задачи совершенствования управления средой и формирования образа требуют адаптации соответствующих инструментов управления и подготовки специалистов.

На сегодняшний день отсутствуют необходимые градостроительные регламенты по организации усадебного жилищного строительства, плохо ведется мониторинг и прогнозирование процессов развития пригородной коттеджной застройки. Отсутствуют необходимые проработки по планированию малоэтажной застройки в структуре агломерации. Территориальное планирование осуществляется для каждого муниципального образования отдельно, без рассмотрения системы в целом. Такие модели управления развитием приводят к появлению низкокачественной среды обитания населения России. Противостоять этому можно путем активной работы архитектурно-градостроительных органов с населением и развием соответствующих рекомендаций по защите

Рис. 6.  
Обустроенные проезды и улицы скорее исключение, нежели правило в новых структурах малоэтажного строительства.

Рис. 7.  
Практически во всех поселениях, вне благоустроенных участков, система общественных пространств не обрела пока должного внимания, как и сети коммунального, инженерно-технического и социального обслуживания.

общественных интересов в агломерациях и контролю за состоянием системы общественных пространств.

Аргументы о том, что и общественность, и профессиональные объединения и сообщества должны «иметь право» влияния на принятие градостроительных решений, часто повисают в воздухе, когда речь заходит о реальном вмешательстве в городскую среду, а еще более в обширные пространства агломераций. Вопрос этот, безусловно, заслуживает большего внимания и комплексного рассмотрения и «прав», и «обязанностей» всех участников градостроительной деятельности. Только соответствующая правовая и нормативная определенность позволит сделать процессы развития городских агломераций реально управляемыми и, соответственно, гармонично развивающимися.

В процессе градостроительного развития агломераций все более заметными становятся такие проблемы, как нехватка вспомогательных сооружений, незаконное строительство и нехватка парковочных мест, что ограничивает качество среды. Более того, особенно проблематичными становятся работы по преобразованию старых садоводческих и дачных поселений. Исследователи отмечают, что трансформация старых сообществ имеет некоторые проблемы, такие как сложные права собственности, граничные ограничения, нечеткие схемы проектирования, отсутствие профессиональных проработок. У этих поселений

большие проблемы, связанные с инфраструктурой, а меры по их индивидуальному решению часто ведут к экологическим проблемам. Таким образом, в дополнение к проблемам правового статута поселений, задачи планирования и благоустройства территории реконструкции требуют соответствующего внимания.

С точки зрения политики и потребностей жителей схема планирования и проектирования осуществляется на основе углубленного исследования сообщества и исследования политики правительства по преобразованию поселений в структуре агломерации. Как мы можем добиться устойчивого развития в новых парадигмах планирования и проектирования. Потребности жителей сосредоточены в основном в двух аспектах. С одной стороны, количество пожилых людей в сообществе увеличивается, и сообщество должно быть преобразовано, чтобы приспособиться к старению. С другой стороны, спрос жителей на объекты, инженерной и социальной инфраструктуры, включая растущий спрос и требования к вспомогательным службам, таким как медицинские пункты, культурные центры и объекты обслуживания.

## REFERENCES

1. Moisseev I.M. Управление будущим: контекст градостроительных перспектив // Архитектура и строительство России. – 2019, № 1(229). – С. 10-17.
2. Bokov A.V. O strategii prostranstvennogo razvitiya [About spatial development strategy]. Architecture and Modern Information Technologies, 2018, no. 4(45), pp. 13-37. URL: [http://marihi.ru/AMIT/2018/4kvart18/01\\_bokov/index.php](http://marihi.ru/AMIT/2018/4kvart18/01_bokov/index.php)
3. Moisseev I.M. Prostranstvennye metamorfozy v formatah gradostroitelnoj politiki [Spatial metamorphoses in the formats of urban policy]. Arhitektura i stroyitel'stvo Rossi, 2021, no. 3(239).
4. Krasheninnikov A.V. Socialnaya integraciya v modelyah gorskikh sredy [Social integration in urban environment models]. Architecture and Modern Information Technologies, 2018, no. 4(45), pp. 329-338. URL: [http://marihi.ru/AMIT/2018/4kvart18/23\\_krasheninnikov/index.php](http://marihi.ru/AMIT/2018/4kvart18/23_krasheninnikov/index.php)
5. Shubenkov M.V., Shubenkova M.Yu. Polsk sbalansirovannogo vzaimodejstviya urbanizirovannykh i prirodnym teritoriyakh: konsepciya urbobilansirovannogo zonirovaniya // Architecture and Modern Information Technologies, 2021, no. 4(57). – С. 296-312. – URL: [https://marihi.ru/AMIT/2021/4kvart1/PDF18\\_shubenkov.pdf](https://marihi.ru/AMIT/2021/4kvart1/PDF18_shubenkov.pdf)
6. Moisseev I.M. Vyvaziv razvitiya i evolyutsiya kul'tur gradostroitel'nogo planirovaniya // Arhitektura i stroyitel'stvo Rossi, 2022, no. 1(241). – С. 98-105.
7. Ziyatdinov T.Z. Metodologicheskie predposyki gradostroitel'nogo reagirovaniya na globalnye vuzovy [Methodological prerequisites for urban planning response to global challenges]. Architecton: izvestiya vuzov. – 2021, №17(3). – URL: [http://archvuz.ru/2021\\_1/12/](http://archvuz.ru/2021_1/12/)
8. Shubenkov M.V., Shubenkova M.Yu. Sovremennyj gorod kak antropogenno-prirochnaya sistema [Modern city as anthropogenic-natural system]. Architecture and Modern Information Technologies, 2020, no. 4(53). – С. 182-190. – URL: [https://marihi.ru/AMIT/2020/4kvart20/PDF11\\_shubenkov.pdf](https://marihi.ru/AMIT/2020/4kvart20/PDF11_shubenkov.pdf)
9. Krasheninnikov A.V. Scenarnoe proektirovaniye gorodskoy sredy [Scenario design of the urban environment]. Architecture and Modern Information Technologies, 2017, no. 4(41). – С. 242-256. – URL: [http://marihi.ru/AMIT/2017/4kvart17/18\\_krasheninnikov/index.php](http://marihi.ru/AMIT/2017/4kvart17/18_krasheninnikov/index.php)