

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ВТОРОГО ЖИЛИЩА ТИПА «KLEINGARTEN»

УДК: 728.8
ББК: 85.110.2

Зиятдинов Зуфар Закиевич

кандидат архитектуры, главный архитектор проекта,
ЗАО «Пензагражданпроект»,
Пенза, Россия, e-mail: zzz@penzagpr.ru



Аннотация

В статье рассматриваются архитектурно-планировочные характеристики второго жилища типа «Kleingarten», его специфика относительно других видов второго жилища и особенности градостроительного развития поселков малых садов в структуре города. Отмечена высокая социально-экономическая эффективность функционирования малых садов, выявлена аналогия между немецкими малыми садами и российскими садовыми участками, показано расширение ареалов распространения Kleingarten в страны Европы и за ее пределы.

Ключевые слова

малые сады, дома для отдыха, дачи, садовые участки

Во второй половине XX и в начале XXI века в градостроительной практике многих стран мира получило распространение явление, которое получило название «второе жилище»; оно охватывает расположенные вне и в пределах городов и сельских поселений односемейные дома с приусадебными участками и квартиры в многоэтажных зданиях, предназначенные для временного пребывания с целью отдыха и получения продуктов питания [1, с. 2]. Одним из видов второго жилища является зародившийся в Германии «Kleingarten» (русскоязычный аналог – «кляйнгартен»). В переводе с немецкого слово «Kleingarten» означает «малый сад». Он предназначен для отдыха, свободного времяпрепровождения, занятия садоводством и выращивания ягод, овощей и фруктов. Его параметры ограничены немецким законодательством: в ФРГ площадь участка, как правило, не превышает 300–400 кв. м, а общая площадь домика-беседки находится в пределах 24 кв. м.

Исследователи отмечают, что кляйнгартены впервые появились в Германии в результате начавшейся более 200 лет назад индустриализации, в процессе которой происходило перемещение многих крестьянских семей из деревень в города с целью повышения уровня своих доходов, а также в результате процессов урбанизации и ухудшения экологических условий проживания населения в городах [2, с. 14]. Самый первый поселок кляйнгартенов возник в 1814 г в поселении Kappeln an der Schlei (Schleswig-Holstein), в нем насчитывалось 24 участка. Опыт функционирования первого поселка оказался весьма удачным, и количество кляйнгартенов начало неуклонно увеличиваться: они появились в городах Hessen, Schleswig, Holstein, Armengarten, Berlin, Dresden, Frankfurt am Main, Leipzig.

В начале XIX века малые сады были во всех крупных индустриальных центрах страны. Кроме того, кляйнгартены вышли за пределы Германии и начали развиваться в Англии [2, с. 15]. 14 августа 1921 года был создан союз немецких садоводов (Bund der



Рис. 1. Застройка поселка вторых жилищ типа «Kleingarten».

Источник: <http://www.google.ru/#newwindow=1&q=kleingartenanlage+fotos>

deutsche Kleingartner), в котором насчитывалось 250 000 садоводов. А через 14 лет – к 1935 году – их численность возросла более чем вдвое – до 520 000. Во второй половине XX века опыт кляйнгартенов переняли 17 стран Европы. В 1990 году в ФРГ насчитывалось более 1 млн. малых садов [2, с.16]. Наивысшие темпы увеличения их количества пришлось на десятилетие с середины 70-х до середины 80-х годов XX века. Тогда в Германии имелись случаи возникновения «диких» кляйнгартенов в результате самозахвата территорий, особенно перед фасадами многоэтажных жилых домов [3, с. 21]. Аналогичная ситуация с самозахватом земель существует и в России: во многих малых и средних городах и сельских поселениях, где имеется многоэтажная застройка, владельцы квартир занимают прилегающие к многоквартирным домам участки под огороды и сады и для возведения дач, гаражей, хозсараяв, погребов, особенно в случаях расположения многоэтажного жилья на окраинах городов [4, с. 75]. В 1983 г был принят федеральный закон (BundesKleingartenGesetz) о кляйнгартенах, который позднее несколько раз корректировался и в последней редакции существует с 1998 года [2, с. 14]. В 2010 г. в Германии зарегистрировано 15 200 садоводческих объединений с общим числом участков 1,01 млн. единиц. Дополнительно к этому числу имеются не состоящие в объединениях 300 тысяч частных кляйнгартенов и так называемых Dauerkleingarten (дауеркляйнгартен), которые являются аналогом Kleingarten, но с условиями для длительного проживания. Общее количество малых садов – 1,31 млн. [3, с. 20]. Число немцев, проживающих в Германии и регулярно посещающих кляйнгартены, превышает 5,5 млн. – около 7% населения страны [2, с.16]. Потенциально эти цифры могут быть в 2,5 – 3 раза больше: желание приобрести кляйнгартены выразили еще 3,5 млн. немецких семей, особенно семьи, проживающие в крупных городах в многоквартирных домах [5, с. 59–60].



Рис. 2. Кляйнгартены на территории, прилегающей к многоэтажной застройке. Источник: Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Forschungen Heft 133, Bonn, 2008. 122 S.

В XX веке малые сады пользовались спросом у горожан возрастной группы от 40 до 60 лет [3, с. 22]. Отмечается, что потребность во втором жилище прямо пропорциональна возрасту горожан: чем они старше, тем больше стремятся приобрести малый сад [2, с. 17]. Немецкий исследователь F. Achim приводит результаты социологического опроса владельцев кляйнгартен: 32% респондентов возрастной группы от 30 до 44 лет не представляют свою жизнь без кляйнгартен, а среди 60-летних доля давших подобный ответ составляет 67%. F. Achim, сопоставив статистические показатели продолжительности жизни и возраста садоводов (средний возраст немецких владельцев малых садов – 60 лет; средняя продолжительность жизни в Германии составляет для женщин 83 года, для мужчин – 79 лет), делает вывод: кляйнгартен – это жилище для социально незащищенных слоев населения: пенсионеров, инвалидов, малоимущих [2, с. 17]. В XXI веке отмечается тенденция снижения возраста, при котором возникает потребность во втором жилище вообще и в кляйнгартен в частности. Многие молодые семьи хотят «все и сразу», в том числе – второе жилище [3, с. 19]. Из-за этого цены на садовые дома постоянно растут [5, с. 58].

Строительство и отвод участков ведется строго в соответствии с действующими в Германии нормами [2, с. 17]. Их выделяют жителям многоквартирных домов.

Планировочная структура поселков кляйнгартен состоит из малых садов, площадь каждого из которых регламентируется региональными законодательными актами и в подавляющем большинстве случаев не превышает 300 – 400 кв. м. (доля участков с площадью более 300 кв. м в ФРГ составляет около 13%, а на территории бывшей ГДР – 80%). На каждом участке имеется выделенная зона для строительства садового домика-беседки, общая площадь которого в ФРГ ограничена 24 кв. м, на территории бывшей ГДР – 36 кв. м, в других европейских странах – от 25 кв. м с неограниченным максимальным пределом площади как дома, так и малого сада. В Германии участки арендуются у

- Beispiel Wien auf Grundlage des Kleingartengesetzes 1985
 - Widmung: EKL
 - Bebaute Fläche 35 m²
 - Umbauter Raum 160 m²

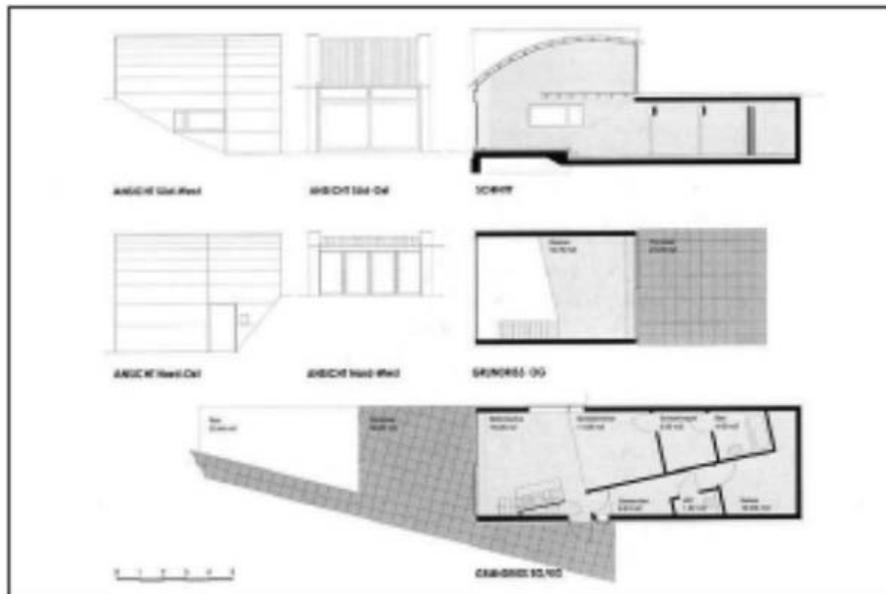
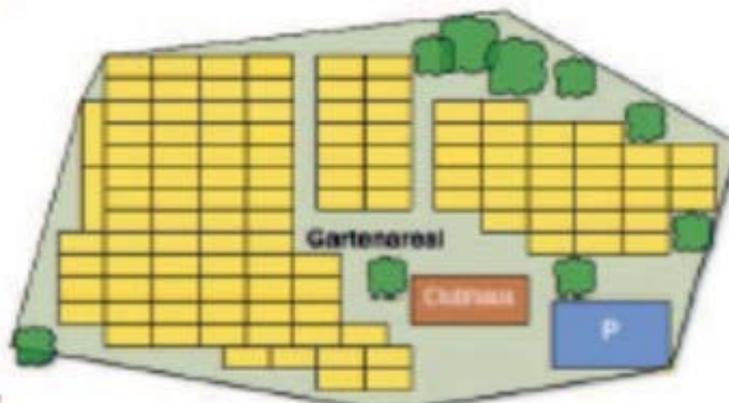


Рис. 3. Объемно-планировочные решения вторых жилищ типа «Kleingarten»: планы, фасады, разрезы, фото внешнего вида. Источник: Kleingarten mit Zukunft – Lebenswerte Stadt. Dokumentation Kongress: 11. Mai 2007. Hamburg: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2007. – 73 s.

Kleingärten in der Schweiz

Gartenareal

- Zusammenfassung von wenigen bis zu mehreren hundert Gartenparzellen
- Gemeinsam genutzte Infrastruktur
 - Clubhaus usw. mit Anschluss an Wasser- und Stromversorgung sowie Abwassernetz
 - Materiallager, Kompost- und Abfallentsorgungsplätze
 - Wege, Parkplätze,
 - Arealeinzäunung



Stadt Zürich, Innovative Stadtentwicklung / Gemeindeförderung, 11. Mai 2011

Рис. 4. Планировочная структура поселка вторых жилищ типа «Kleingarten», пример Швейцарии. Источник: <http://www.google.ru/#newwindow=1&q=kleingartenanlage+fotos>

муниципалитетов без права выкупа и приватизации. В большинстве случаев срок аренды составляет 20 лет с ежегодной арендной платой от 100 до 200 евро. Арендатор обладает правом собственности на постройки на участке. Во многих других странах существует собственность на кляйнгартены [3, с. 42].

Кроме малых садов, в поселке имеются территории общего пользования, куда относятся автостоянки, спортплощадки, площадки для игр и отдыха взрослых и детей, здание клуба с рестораном, предназначенное для общественных мероприятий (дискотеки, встречи выпускников, торжества по случаю юбилея и т. д.), сооружения для инженерного обеспечения (трансформаторные и газораспределительные подстанции, насосные станции), улично-дорожная сеть с обязательными велодорожками и небольшими площадями, озелененные территории общего пользования (скверы, сады, парки), противопожарные водоемы [1, с. 33–35]. Площадь территории одного садоводческого объединения варьируется от 1,5 до 5–6 га, а число участков в одном объединении – от 50 до 150–170 [1, с. 22].

Все кляйнгартены оборудованы водопроводом и канализацией, а также кухнями-нишами и туалетами. Горячее водоснабжение – от газовых водонагревателей. В большинстве домов имеются душевые кабины. Большинство объединений имеет электроснабжение от городских электрических сетей. Объединения, не подключенные к городским электросетям, используют автономные электрогенераторы. В XXI веке распространяется признанный успешным и коммерчески выгодным опыт по электро- и теплоснабжению от устанавливаемых на крыше солнечных батарей и небольших ветряков.

В связи с относительно небольшой площадью, занимаемой одним поселком кляйнгартенов, градостроительными нормативами разрешается располагать их в границах населенных мест. Поселки кляйнгартенов признаются равноценным самостоятельным элементом архитектурно-планировочной структуры города [2, с. 16], рассматриваются



Рис. 5. Фрагмент плана жилого массива Munchen-Riem с выделенными территориями малых садов. Источник: Kleingarten mit Zukunft – Lebenswerte Stadt. Dokumentation Kongress: 11. Mai 2007. Hamburg: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2007. 73 S.

как составная часть системы озеленения и рекреационной системы поселения [6, с. 58]. Многие крупные парки в городах возникали рядом с садоводческими поселками и развивались как их продолжение, например два парка в Гамбурге – Altonaer Volkspark и Zentralpark, а также городской парк Stadtpark в Харбурге [3, с. 20]. Места расположения садоводческих поселков рекомендуется выбирать поблизости от детских садов и школ, чтобы дети могли пользоваться инфраструктурой поселков [2, с. 17]. На состоявшемся в 2007 году международном конгрессе, посвященном проблемам развития кляйнгартенов, были даны рекомендации внедрить в градостроительную практику положительный опыт строящегося многоэтажного жилого массива Munchen-Riem, где на смежных с жилой застройкой территориях предусмотрено размещение малых садов из расчета 1 сад на 10 квартир. При этом жилые дома и прилегающие к ним малые сады решены в виде единого комплекса с включением кляйнгартенов в систему озелененных пространств жилого района [2, с. 16].

Жилые дома с прилегающими кляйнгартенами пользуются повышенным спросом и продаются по более высоким ценам [7, с. 21]. Частота посещений кляйнгартенов их владельцами различна. 10% жителей многоэтажек посещают свои малые сады 1 раз в неделю, в основном в выходной день. Более 30% – от 2 до 4 раз, а каждая пятая семья

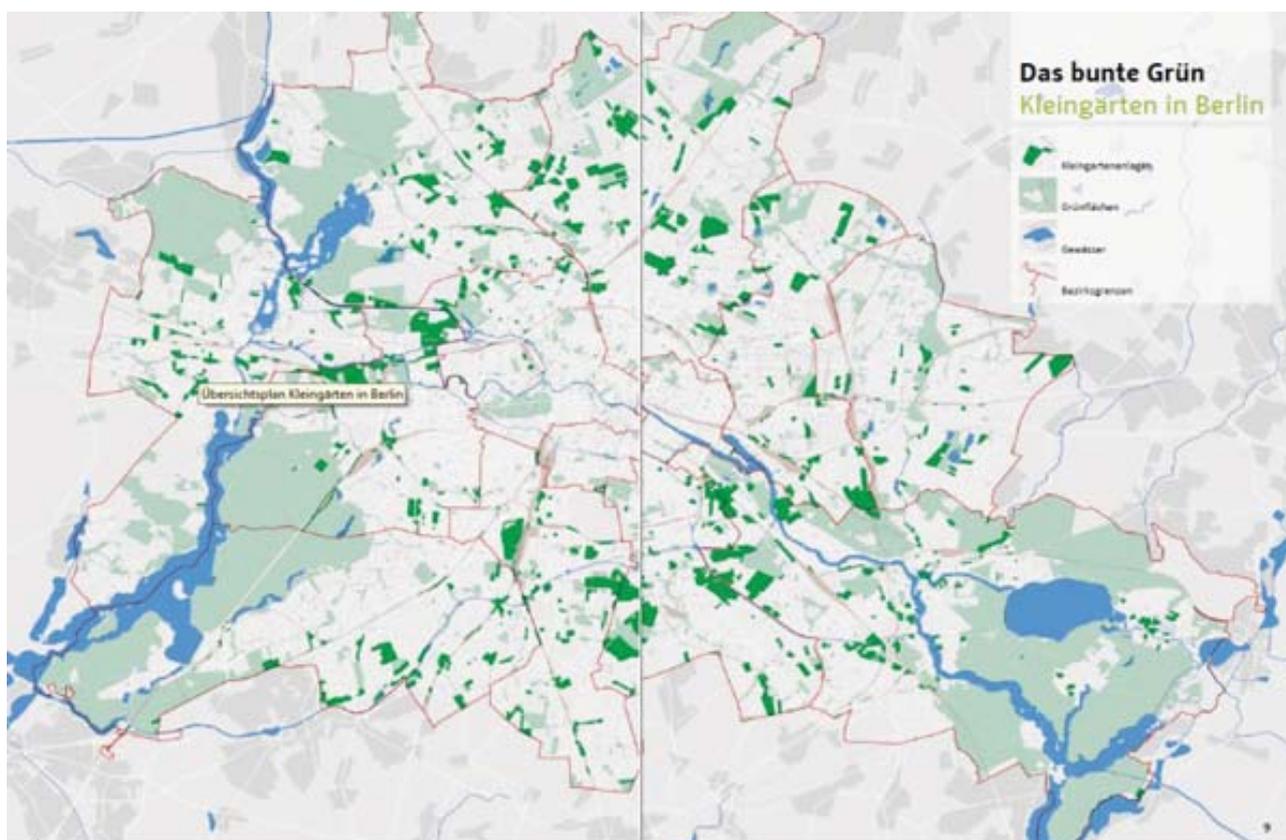


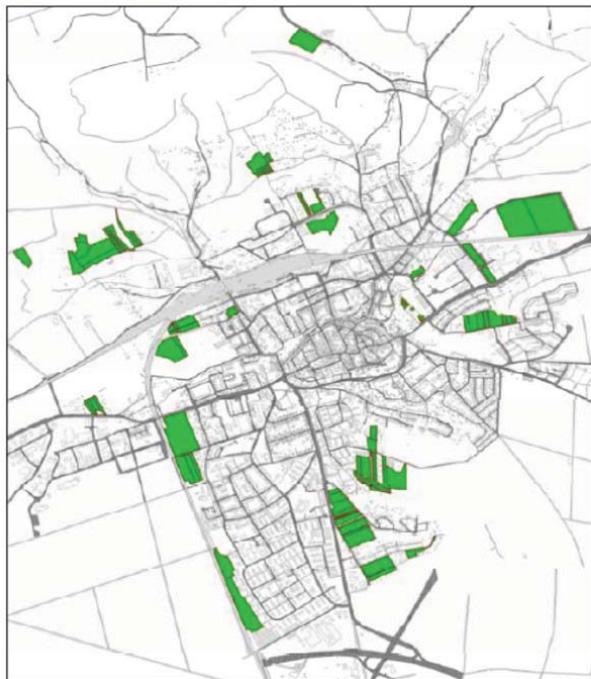
Рис. 6. Схема расположения поселков вторых жилищ типа «Kleingarten» в структуре Берлина (темно-зеленым цветом обозначены поселки вторых жилищ типа «Kleingarten»). Источник: Das bunte Grün. Kleingärten in Berlin. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2012, 52 S.

посещает свой участок чаще, чем 4 раза в неделю [5, с. 57]. Владельцы кляйнгартенов хотели бы превратить их в места длительного пребывания, но этому препятствуют действующие в стране ограничения объемно-планировочных параметров кляйнгартенов и площади приусадебных участков [3, с. 20]. В некоторых землях страны владельцы кляйнгартенов добиваются отмены этих ограничений: в Гамбурге в подавляющем большинстве малых садов созданы условия для длительного проживания [8, с. 48]. В бывшей ГДР в 1972 году было принято решение повысить максимальный предел общей площади садового домика с 24 до 36 кв. м, это дало возможность ночевать во втором жилище и проживать в нем в течение всего дачного сезона [4, с. 75]. Расстояние от малых садов до мест проживания их владельцев находится в большинстве случаев в пределах пешеходной доступности в радиусе 2–2,5 км. Время, затрачиваемое на передвижения в кляйнгартен, как правило, не превышает 30 минут.

Вид второго жилища – Kleingarten – оказался весьма эффективным в связи с относительно небольшими эксплуатационными затратами при высокой результативности функционирования и поэтому в XX веке нашел распространение в 19 странах Европы [3, с. 22]. В 2010 году суммарное число малых садов в странах Европейского Союза превысило 3 млн. [8, с. 19].

Можно утверждать, что второе жилище типа кляйнгартен получило распространение и в России. В XX веке, особенно в послевоенное время, наблюдалось интенсивное развитие садоводческих объединений. Садовые дома с приусадебными участками по своим характеристикам аналогичны кляйнгартенам. Аналогия особенно заметна на первоначальном этапе становления садоводческих товариществ. В обоих случаях имелись законодательно установленные ограничения архитектурно-планировочных параметров. Площадь приусадебного участка кляйнгартена – 300 кв. м, садового участка – 400 кв. м (что,

Abbildung 4
Lage der Kleingartenanlagen in Sangerhausen



Quelle: Stadt Sangerhausen 2007

Рис. 7. Расположение поселков вторых жилищ типа «Kleingarten» в структуре города Sangerhausen. Источник: Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Forschungen Heft 133, Bonn, 2008. – 122 s.

участки площадью по 600–800 кв. м для обустройства сада и строительства загородного дома, размеры которого не ограничиваются. Участки вторых жилищ объединяются в садоводческий поселок по аналогии с немецким Kleingartenanlage [1, с. 34]. В ЮАР в 2010 году в качестве одной из мер по решению продовольственной проблемы также перенимают немецкий опыт Kleingarten: начали прорабатывать проекты выделения загородных участков для строительства вторых жилищ и разбивки садов. Первые садовые дома с приусадебными участками площадью до 400–600 кв. м появились в пригородах крупнейших городов ЮАР Йоханнесбурга и Кейптауна и крупного города Хейлборн (Heilbron) [1, с. 52], а также в малых городах и их пригородных зонах вдоль южного побережья континента, т. е. на территориях, где природная среда доминирует над искусственно созданной, например в таких небольших городах, как Rhodes, Greyton, Dullstroom, Clarens [1, с. 5].

Выводы

1. Второе жилище типа «кляйнгартен» является весьма эффективным по социально-экономическим критериям и потому находит все большее распространение во многих государствах мира.
2. Планировочная структура поселков вторых жилищ типа «кляйнгартен» характеризуется компактностью, малым – до 150 единиц – числом и небольшой – до 400 кв. м – площадью участков, наличием зданий и сооружений общественного назначения.
3. Садовые участки в России аналогичны немецким кляйнгартенам по принципам планировочной организации и выполняемым функциям, что обуславливает целесообразность учета в отечественной практике градостроительного проектирования опыта развития и функционирования немецких кляйнгартенов.

с учетом значительных территориальных ресурсов России, несущественно отличается от верхнего предела площади кляйнгартена). Ограничивалась общая площадь домика и его высота: в Германии – 24 кв. м и 5 м, в России – 25 кв. м и 6 м. Содержание правил организации малых садов и садовых участков также аналогичны: предписана одна и та же функция – занятие садоводством и огородничеством; предусмотрено только временное проживание без права регистрации (прописки), запрещено возведение отапливаемых жилых строений; предоставление участков только проживающим в многоквартирных жилых домах; объединение отдельных вторых жилищ в некоммерческие организации и др. [1, с. 47; 2, с.17].

В XXI веке Kleingarten распространяются в странах Южной Америки, Азии и Африки. На Филиппинах второе жилище начинает активно развиваться с 2003 года: перенимается опыт Германии по эксплуатации Kleingarten. В пригородах желающим выделяются

Библиография

1. Зиятдинов, З.З. Влияние второго жилища на формирование малых и средних городов: дис. ... канд. архитектуры / З.З. Зиятдинов. – М., 1990. – 158 с.
2. Achim, F. Die sozialen Funktionen des Kleingartenwesens / F. Achim // Stadt+Grün. – 2008 – №7. – S. 14 – 18.
3. Weissmann, A. Kleingärten als Beitrag zur Integration ausländischer Mitbürger. Ein Werkstattbericht aus Hannover / A. Weissmann // Stadt+Grün. – 2008. – №7. – S. 19–22.
4. Зиятдинов, З.З. Территориальная организация второго жилища небольших городов / З.З. Зиятдинов // Мат-лы XIX науч.-практ. конф. молодых ученых и специалистов: сб. науч. тр. – М.: ЦНИИП градостроительства, 1988. – С. 75.
5. Dams, G. Die soziale Dimension von Kleingärten in der Bürgergesellschaft. Dokumentation von Kongress / G. Dams //Kleingärten mit Zukunft – Lebenswerte Stadt. Hamburg. – 2007.– 11 Mai. – S. 56–61.
6. Kleingärten mit Zukunft – Lebenswerte Stadt. Dokumentation Kongress: 11. Mai 2007. Hamburg: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2007. – 73 s.
7. Das bunte Grün. Kleingärten in Berlin. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2012. – 52 s.
8. Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Forschungen Heft 133. Bonn, 2008. – 122 s.

© З.З. Зиятдинов, 2013

Статья поступила в редакцию 9.10.2013

PLANNING ASPECTS RELATING TO THE DEVELOPMENT OF SECOND DWELLING OF THE «KLEINGARTEN» TYPE

Ziyatdinov Zufar Z.

PhD (Architecture), Chief Project Architect,
ZAO «Penzagrazhdanproyekt»,
Penza, Russia, e-mail: zzz@penzagnp.ru

Abstract

The article considers the planning characteristics of second dwelling of the «Kleingarten» type, its specific features in relation to other types of second dwelling and planning of small gardening settlements in a city context. The author notes the high socio-economic efficiency of small gardens, draws an analogy between German 'Kleingartens' and Russian gardening allotments, and demonstrates the expansion of Kleingartens into European countries and beyond.

Key words

small gardens, houses for rest, dachas, gardening allotments

References

1. Ziyatdinov, Z.Z. (1990) The Influence of Second Dwelling on the Formation of Small and Medium-Size Cities: PhD (Architecture) Dissertation. Moscow. (in Russian)
2. Achim, F. (2008) Die sozialen Funktionen des Kleingartenwesens. Stadt+Grün, No.7, p. 14 – 18.
3. Weissmann, A. (2008) Kleingärten als Beitrag zur Integration ausländischer Mitbürger. Ein Werkstattbericht aus Hannover. Stadt+Grün, No.7, p. 19–22.
4. Ziyatdinov, Z.Z. (1988) Territorial Arrangement of Second Dwellings in Small Cities. Proceedings of the 19th Conference of Young Researchers and Professionals. Moscow: Central Planning Research and Design Institute. (in Russian)
5. Dams, G. (2007) Die soziale Dimension von Kleingärten in der Bürgergesellschaft. Dokumentation von Kongress. Kleingärten mit Zukunft – Lebenswerte Stadt. Hamburg, 11 Mai, p. 56–61.
6. Kleingarten mit Zukunft – Lebenswerte Stadt. (2007) Dokumentation von Kongress: 11. Mai 2007. Hamburg: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.
7. Das bunte Grün. Kleingärten in Berlin. (2012) Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.
8. Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), (2008) Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Forschungen Heft 133. Bonn.