

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ САДОВОДЧЕСКИХ ТОВАРИЩЕСТВ В СТРУКТУРЕ ПЕНЗЕНСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ

Зиятдинов Тимур Зуфарович

магистрант,
ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет строительства и архитектуры»;
архитектор ООО «Юникс»
Россия, Пенза, e-mail: tz1459@yandex.ru

УДК: 711
ББК: 85.11

АННОТАЦИЯ

Приведены графики роста численности садовых участков в России и в Пензе с 1950 по 2019 гг. Выявлены структурно-планировочные, природно-экологические и социально-экономические тенденции развития садоводческих товариществ в структуре Пензенской агломерации. Раскрыто содержание понятия «садоводческий массив». Смоделированы карты Пензенской агломерации с указанием садоводческих товариществ. Садовые участки крупного города локализованы в основном в пределах изохроны 30-минутной транспортной доступности областного центра. Затраты времени на транспортные сообщения от центра крупного города до наиболее крупных поселков вторых жилищ составляют от 13 до 31 мин.

Приводятся таблицы с градостроительными характеристиками садоводческих товариществ в структуре и вне ядра агломерации. Выявлена корреляционная зависимость стоимости садовых участков и строений на них от ряда факторов. Садоводческие товарищества размещаются на территориях вдоль автомагистралей, на участках с аттрактивными ландшафтами с наличием водоемов.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:

садоводческие товарищества, садовый участок, городская агломерация, транспортная доступность

Садоводческие товарищества на территории Российской Федерации получили широкое распространение и занимают обширные территории. В настоящее время численность садовых участков в стране более 15 млн [1]. Массовое развитие СНТ приводит к изменению характера функционирования агломераций и систем расселения: трансформируется структура землепользования пригородных территорий [2]; возрастает интенсивность трафика от городов к садоводческим товариществам и в обратном направлении; увеличивается численность горожан, предпочитающих проводить отпуск на садово-дачных участках [3] и др. Несмотря на интенсивное распространение садоводческого движения, градостроительные тенденции его развития до настоящего времени рассматривались недостаточно и требуют изучения.

Методика исследований включает:

- натурные обследования территорий садоводческих товариществ Пензенской области с фотофиксацией их застройки;
- графоаналитическое рассмотрение проектных и картографических материалов садоводческих товариществ Пензенской области с использованием сервисов «Яндекс карты», «Google карты», «Публичная кадастровая карта»;

• интервьюирование по специально разработанному опросному листу с использованием сервиса «Google Формы» 19 экспертов, в качестве которых выступили архитекторы, экономисты в области строительства (кандидаты наук), общественные деятели, риэлторы по организации сделок купли-продажи жилых зданий (включая садовые и жилые дома в границах садоводческих товариществ), ученые-градостроители (кандидаты наук) архитектурного факультета ПГУАС, председатели садоводческих товариществ Пензенской области.

Понятийный аппарат исследования

Настоящее исследование потребовало введения термина «садоводческий массив» в силу того, что садоводческие товарищества располагаются в большинстве случаев не по отдельности, а группами. Садоводческий массив (СМ) – группа товариществ, расположенных на смежных участках в границах общей территории.

Результаты исследований

Анализ статистических данных показал, что темпы роста числа садовых участков жителей города Пензы в целом совпадают с темпами их увеличения по стране (рис. 1, 2).

По рис. 1 и 2 видно, что график прироста численности садовых домов в Пензе (рис. 2) относительно средних показателей по России в целом (рис. 1) имеет несовпадение: в Пензе до середины 80-х гг. XX в. темпы прироста отставали, а в 1985–2000 гг. наблюдалось опережение.

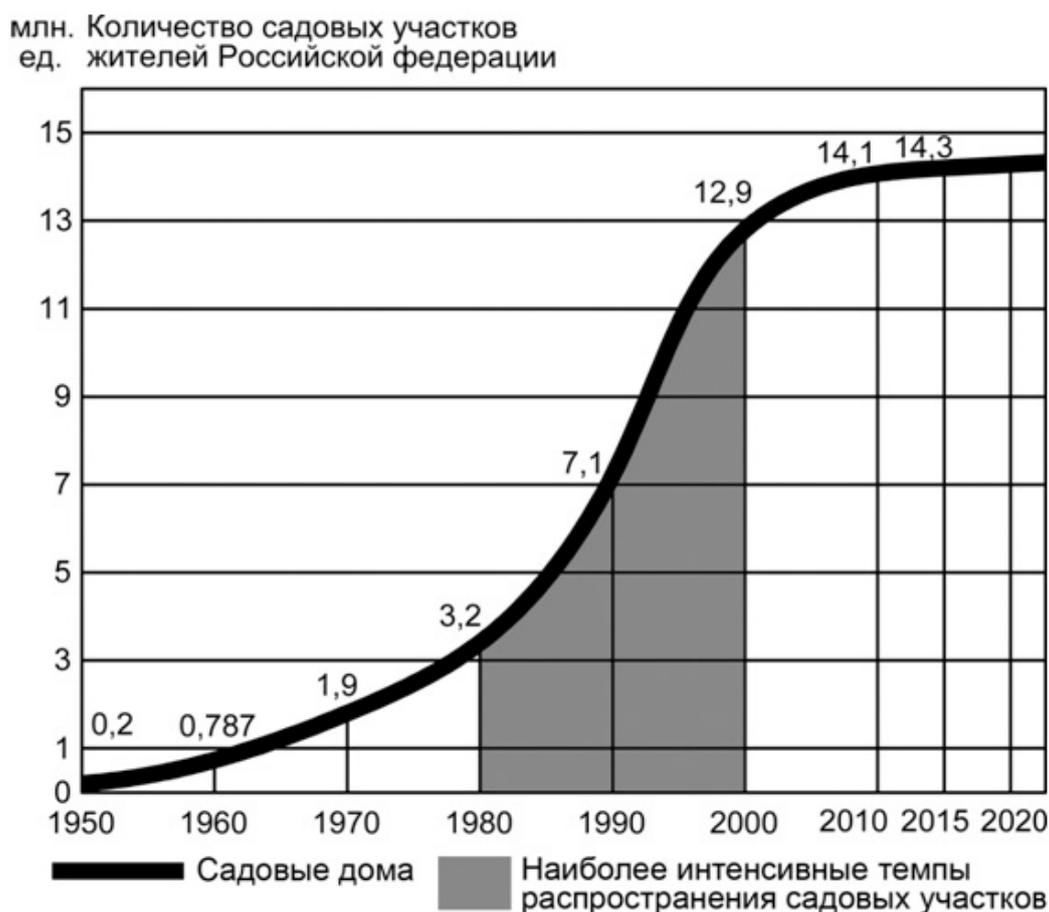


Рис. 1. Динамика количества садовых участков в Российской Федерации. Данные Росстата

Наибольший наклон кривой графика на рис. 1 отражает наивысшие темпы освоения садовых участков, что приходится на 1980–2000 гг.

15 мая 1986 г. принято Постановление Совета Министров СССР № 562 «О мерах по дальнейшему развитию коллективного садоводства и огородничества», которым вменялось в обязанность союзным республикам, входившим в Советский Союз, выделять количество садовых участков не меньше обозначенного постановлением числа. Функционирование садоводческих товариществ поощрялось в качестве одной из мер решения продовольственной проблемы страны [4; 5].

В 90-х гг. XX в. основной причиной роста численности садовых участков в стране явилась смена социально-экономической формации, что повлекло галлопирующую инфляцию, сокращение сельскохозяйственного и промышленного производства, рост безработицы, снижение уровня доходов большинства населения и, как результат, угрозу голода. В таких условиях приобретение садовых участков для выращивания продуктов питания для многих семей оказалось жизненной необходимостью [6; 7]. До 40–45% пензенских семей приобретали более одного садового участка, один из которых отводился для выращивания картофеля, другой – под сад и бахчевые культуры.

Из рис. 2 видно, что число садовых участков жителей Пензы составляет около 170 тыс. единиц. При этом число семей жителей города – 163 тыс. Более 75% жителей многоквартирной застройки и 9–22% семей коттеджной и усадебной застройки города имеют садовые участки, около 26% семей имеют в собственности более одного садового участка. В период экономической стабилизации 2000-х гг., наступившей после лихих 90-х гг. XX в., до 40% садовых участков, приобретенных в 90-х гг., оказались невостребованными, брошенными, бесхозными.

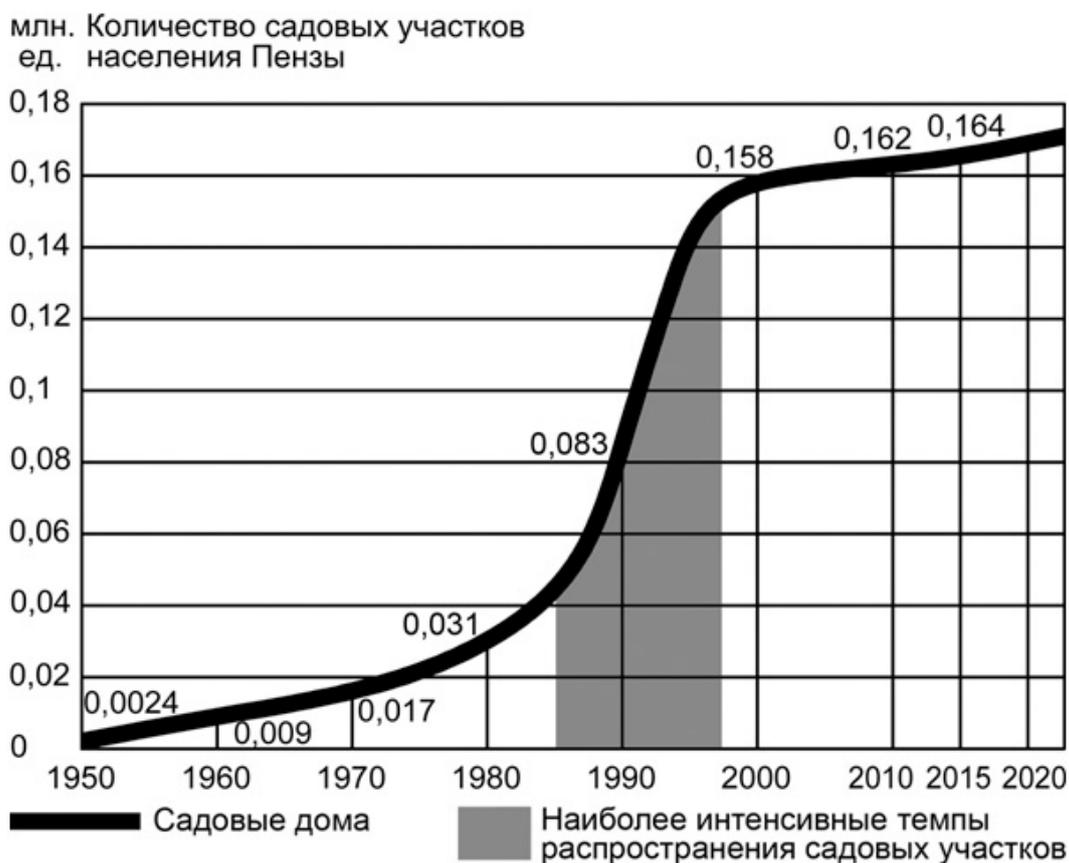


Рис. 2. Динамика количества садовых участков в структуре Пензенской агломерации. Данные Управления статистики по Пензенской области. Наибольший наклон кривой графика на рис. 2 показывает наивысшую интенсивность освоения садовых участков, что приходится на 1985–1998 гг.

Выявленные в развитии садоводческих товариществ в структуре Пензенской агломерации основные градостроительные тенденции можно условно разделить на три группы:

- структурно-планировочные;
- природно-экологические;
- социально-экономические.

Структурно-планировочные тенденции

1. Большинство садоводческих товариществ (СНТ) локализованы в структуре Пензенской агломерации, в качестве границы которой в настоящем исследовании принята изохрона 30-минутной транспортной доступности центра города Пензы – рис. 3. Данная изохрона охватывает территорию, включающую поселения, не менее 80% жителей которых совершают ежедневные маятниковые миграции в областной центр с трудовыми и культурно-бытовыми целями. Пензенская агломерация охватывает более 25 садоводческих массивов (рис. 3).

2. Расстояния от центра ядра агломерации до территорий размещения садовых участков составляют от 5,7 до 31 км. Затраты времени (трудность сообщений) на транспортные передвижения по автомагистралям от железнодорожного вокзала Пенза-1 до наиболее крупных СМ составляют от 13 до 31 мин.



Рис. 3. Садоводческие товарищества и массивы в структуре Пензенской агломерации

Основные градостроительные характеристики локаций садоводческих массивов приведены в табл.1, 2.

Таблица 1

Локационные характеристики садоводческих массивов и товариществ в структуре ядра Пензенской агломерации

Садоводческие массивы и товарищества	Площадь территории садоводческого массива, га	Расстояние от центра города до массива, км	Трудность сообщений на личном легковом транспорте, МТД	Число участков в массиве, ед.
1. Победа	267,3	16	24	5340
2. Барковка	635,84	6,5	15	5912
3. Чемодановка	743,04	17	22	6460
4. Каланча	972,36	11	16	12324
5. Засаека	64,68	7,5	13	1252
6. <i>Здоровье-1</i>	31,56	7,7	14	265
7. Побочино	104,01	13	20	1684
8. <i>Пригородное</i>	5,32	7,5	13	245
9. <i>Заря (Согласие)</i>	31,32	7,3	13	717
10. <i>Дубрава</i>	74,69	5,7	15	1361
ИТОГО в ядре агломерации	2930,12	в среднем 8,5	средневзвешенная трудность 17,4	35560

Примечания:

1. В графе 4 обозначено: МТД – минут транспортной доступности.
2. В графе 5 ячейки с числом участков от 1000 до 3000 единиц выделены серым фоном и полужирным шрифтом, ячейки со значениями более 3000 ед. выделены крупным жирным шрифтом; в графе 1 наименования массивов с числом садовых участков более 5000 ед. выделены крупным жирным шрифтом.
3. В таблице данные по СМ вписаны прямым шрифтом, по – СНТ выделены курсивом.

Из данных табл. 1 следует, что:

- в границах ядра агломерации (г. Пенза) расположены 6 СМ и 4 СНТ;
- наиболее крупный массив включает 12 324 участка, его площадь составляет 972,36 га;
- суммарное число садовых участков равно 35 560;
- в границах ядра агломерации расположено 10 садоводческих массивов.

Таблица 2

Локационные характеристики садоводческих массивов и товариществ вне ядра Пензенской агломерации

Садоводческие массивы и товарищества	Площадь территории садоводческого массива, га	Расстояние от центра города до массива, км	Трудность сообщений на личном легковом транспорте, МТД	Количество участков в массиве, единиц
1. <i>Рассвет</i>	124,07	20	27	1120
2. Сурские зори	228,67	20	24	2251
3. <i>Южное</i>	77,26	17	20	1178
4. Юбилейный	212	24	30	2423
5. <i>Малиновка</i>	122,79	22	28	754
6. Камайка	194,38	20	22	3155
7. Сура	18,85	12	17	530
8. Анновка	1246,88	33	29	12120
9. <i>Поляна</i>	57,4	18	23	537
10. <i>Элита</i>	14,87	28	30	224
11. <i>Радуга</i>	81,42	14	18	651
12. Дубрава-2	36,39	12	15	484
13. Мичуринец	117,11	15	26	1175
14. <i>Первомайское</i>	33,65	25	30	489
15. <i>Приеланский</i>	145	31	31	2012
16. Присурский	88,55	16	22	1323
17. Алферьевка	313,5	27	26	1120
18. Ландыш	114,36	29	29	861
19. <i>Леонидовка</i>	50,16	24	27	677
20. <i>Пролетаровка</i>	25,17	23	30	504
21. <i>Полевой</i>	37,67	24	27	286
22. <i>Кижеватово</i>	40,56	24	28	257
23. <i>Рамзай</i>	183,6	26	27	2184
24. Содружество	110,14	18	26	708
25. Лесное	71,71	11	19	992
ИТОГО вне ядра агломерации	—	в среднем 18,5	средневзвешенная трудность 26	38182

Примечания:

1. В графе 4: МТД – минут транспортной доступности.
2. В графе 5 ячейки с числом участков от 1000 до 3000 единиц выделены серым фоном и полужирным шрифтом, ячейки со значениями более 3000 ед. выделены крупным жирным шрифтом; в графе 1 наименования массивов с числом садовых участков более 5000 ед. выделены крупным жирным шрифтом.
3. Данные по СМ вписаны прямым шрифтом, по СНТ выделены курсивом.

Из данных табл. 2 следует, что:

- вне ядра агломерации (вне г. Пенза) расположены 8 СМ и 19 СНТ;
- наиболее крупный массив включает 12 120 участков, его площадь составляет 1246,88 га;
- суммарное число садовых участков – 38 182;
- вне границ ядра агломерации сосредоточено 12 садоводческих массивов и 14 товариществ.

Сравнение величин показателей табл. 1 и 2 позволяет выявить различия в развитии садоводческих товариществ в ядре и вне ядра агломерации:

- количество СНТ вне ядра равно 14, что в 3,5 раза больше числа СНТ в границах ядра – 4 СНТ;
- количество СМ вне ядра агломерации превосходит в 2 раза количество СМ в ее ядре: 12 и 6 СМ соответственно;
- присутствуют существенные отличия в суммарных величинах следующих показателей:
- количество садовых участков вне ядра агломерации незначительно (в 1,07 раза) превосходит число участков в ее ядре. В агломерации в целом присутствует 73 742 садовых участка, или 100 % их количества, в ядре – 35 560 участков, или 48 %, вне ядра – 38 182 участка, или 52 % их совокупного числа;
- общая площадь территории садоводческих массивов и товариществ в рамках агломерации равна 6721,31 га, что составляет 23,17 % площади земель областного центра, равной 290 кв. км;
- средневзвешенная трудность сообщений от центра Пензы до садовых участков составляет: вне ядра агломерации 26 мин., в ядре – 17,4 мин.

3. Садоводческие массивы во многих случаях занимают территории, сопоставимые с размерами жилых районов города, например, СМ «Барковка», «Каланча», «Победа», «Чемодановка» (табл. 3).

Таблица 3

Соотношение площади территорий садоводческих массивов с площадью жилых районов ядра агломерации

Садоводческие массивы в ядре агломерации			Жилые районы Пензы		Доля площади массива от площади города, %
Массив или тов-во	Площадь, га	Число участков, ед	Наименование	Площадь, га	
Победа	267,3	5340	Кривозерье	238,2	0,92
Барковка	635,84	5912	Шуист	556,38	2,19
Чемодановка	743,04	6460	Арбеково Ближнее	653,1	2,56
Каланча	972,36	12324	Заводской	886,08	2,46
Засека	64,68	1252	Маяк	75,44	0,22
Побочино	104,01	1684	Междуречье	137,28	0,36
Дубрава	74,69	1361	Ново-Западная Поляна	77,71	0,26
ИТОГО	2861,92	66157			8,97

Из данных табл. 3 следует, что:

- Наибольшую территориальную долю в ядре агломерации имеет садоводческий массив «Чемодановка» – 2,56 %.
- Площади, занимаемые наиболее крупными садоводческими массивами «Чемодановка», «Каланча», «Барковка», «Победа», сопоставимы с площадями крупных жилых районов города: «Ближнее Арбеково», «Заводской», «Шуист», «Кривозерье» и др.
- Общая площадь, занимаемая садоводческими массивами, составляет 8,97 % от всей территории города.

4. Выявлена зависимость: по мере удаления локаций СМ и СНТ от границ города увеличивается доля бесхозных (неиспользуемых, брошенных) садовых участков в структурах СМ и СН. Так, в СМ «Победа», расположенном на расстоянии 16 км от центра Пензы, доля нефункционирующих садовых участков составляет 19 %, а в СМ «Анновка» на расстоянии 33 км от центра ядра агломерации – 42 %.

5. Плотность сети СМ и СНТ снижается по мере удаления от ядра агломерации.

6. Наряду с садовыми участками, принадлежащими пензенцам, в структуру Пензенской агломерации входят СМ и СНТ, принадлежащие жителям сельских поселений области.

7. Садоводческие товарищества и массивы концентрируются на территориях вдоль межселенных автомагистралей, что говорит о взаимосвязи развития садово-дачного строительства с транспортной инфраструктурой системы расселения [8] (рис. 4).



Рис. 4. Локации садоводческих товариществ на территориях вдоль межселенных магистралей

Природно-экологические тенденции

1. Локации участков СМ и СНТ на территориях с аттрактивными ландшафтами с наличием таких природных компонентов, как реки, озера, пруды, водохранилища, леса, живописный холмистый рельеф и др. [9–12]. Расположение участков вблизи водоемов позволяет организовать ловлю рыбы, пляжный отдых, забор воды из водоемов для полива насаждений на садовых участках и для противопожарных целей. Размещение участков вблизи лесов позволяет реализовывать сбор грибов, ягод, хвороста для отопления и разведения костров, сбор гумуса и перегноя для использования в качестве удобрений.

2. Садоводческие товарищества – элемент экологического каркаса агломерации. Позитивные экологические эффекты возникают, когда садоводства формируются на землях, где городское жилищное и промышленное строительство нецелесообразно из-за неприемлемых экономических затрат: пересеченная местность с эрозийным состоянием почвы, овраги, большие уклоны рельефа, болота, золоотвалы коммунальных предприятий, пустыри и т.д. Бросовые территории и неудобья обустриваются садоводами, возникает культурное растениеводство, животноводство, появляются рекреационные пространства [13–15].

3. Имеются случаи землеотвода под садоводство части территорий лесов и лесопарков, что является нарушением положений лесного законодательства РФ [16–18]. Например, в СНТ «Сосны», «Искра» участки расположены в хвойном лесу. СНТ «Полянка», «Романтик» в районе Сурского водохранилища – в лиственном и смешанном лесах. СНТ «Черемушки» в районе Арбеково, СДТ «Дизелист», «Сосенки», «Зодчий» у поселка «Победа» частично расположены в хвойных и лиственных лесах.

4. В связи с выделением территорий для организации новых СМ и СНТ вблизи водоемов и лесных массивов обостряется природоохранная проблема несанкционированного освоения территорий в водоохраных зонах и прибрежных полосах, а также самовольной вырубке зеленых насаждений в лесах, также возникает проблема ограничения доступа людей и животных к водоемам и лесным массивам.

Социально-экономические тенденции

1. Отмечается зависимость стоимости садовых участков и строений на них от следующих факторов:

- уровень аттрактивности ландшафта; участки, расположенные вблизи водоемов, лесов и находящиеся в живописной местности, имеют более высокую стоимость по сравнению с участками, расположенными на экологически невыгодных территориях (табл. 4);
- близость магистралей с маршрутами городского общественного транспорта («Победа», «Барковка», «Засека», «Лесное», «Каланча»);
- удаленность города основного проживания правообладателей садовых участков (табл. 4).

Таблица 4

Рыночные цены земельных участков и садовых домов в зависимости от уровня attractiveness ландшафтов мест локаций и удаленности СМ и СНТ

СНТ, СМ	Характеристика ландшафта местности расположения СНТ: наличие аттрактивных компонентов	Оценка ландшафта, баллы	Доступность города, МТД	Средняя стоимость садовых, тыс. руб.	
				участков, 100 м ²	домов, 1 м ²
Элита	Почвы: чернозем, равнинный рельеф; СНТ окружено лиственной и хвойной растительностью	9	30	52	21
Барковка – Искра	Равнинный рельеф, наличие хвойной растительности, наличие озера Красный куст, реки Сура	10	15	107	33
Анновка - Аннушка	Почвы: чернозем, равнинный рельеф; наличие пруда	5	29	27	16
Чемодановка – Кристалл	Равнинный рельеф, наличие прудов, наличие хвойной растительности	8	30	33	19
Дубрава	Равнинный рельеф, наличие реки Старая Сура, СНТ окружено лиственной и хвойной растительностью	7	20	39	24
Радуга	Почвы: чернозем, равнинный рельеф; наличие пруда, наличие лиственной растительности	9	23	73	31
Южное	Почвы: чернозем, холмистый рельеф; наличие пруда, наличие лиственной растительности	9	20	61	35

Примечания :

В графе 3 оценка степени attractiveness ландшафта дана в баллах методом экспертных оценок по шкале от 1 до 10.

В графе 4 доступность в МТД (минут транспортной доступности) определялась из расчета расстояния от центра Пензы до въезда в садоводческий массив.

В графах 5, 6 даны величины показателей средней рыночной стоимости, определенной методом опроса экспертов-риэлторов и анализа ценовой конъюнктуры рынка продаж садовых участков в разных СМ.

Из данных табл. 4 видно, что наибольшая стоимость недвижимого имущества фиксируется в товариществах с высокой оценкой прилегающих ландшафтов и малой временной доступностью областного центра. Рыночно-ценовая конъюнктура садовых домов сопоставима с уровнем цен на основное жилье как в пригородных зонах, так и в границах ядра агломерации: 1 м² общей стоимости жилья в Пензе составляет 30–60 тыс. руб., в пригородах в 30-минутной доступности ядра агломерации – 15–50 тыс. руб.

2. В поселках вторых жилищ, включая СМ и СНТ, в пределах 30-минутной доступности областного центра происходит трансформация садовых домов в основное жилье. Это обусловлено распространением на поселения ближних пригородов цивилизационных благ крупного города: противопожарное обеспечение, скорая медицинская помощь, развитый общественный транспорт, доступность объектов общественного обслуживания и мест приложения труда [19– 21].

Выводы

1. Массовое распространение садовых участков, организованных в садоводческие товарищества и массивы, отражая высокую степень потребности населения в загородных домах с приусадебными участками, представляет собой объективно необходимое и неотъемлемое явление современной градостроительной практики большинства регионов Российской Федерации.
2. Градостроительные параметры садоводческих массивов сопоставимы с характеристиками жилых районов и микрорайонов: габаритные территориальные размеры массивов во многих случаях больше по сравнению с районами жилой застройки; число садовых домов массива может достигать десятков единиц и превышать число усадебных домов и коттеджей многих малых и средних городов и сельских поселений. Расположенные в ближних пригородах крупных и крупнейших городов садовые участки и строения на них по критерию сметной стоимости соизмеримы с жилыми объектами капитального строительства жилой застройки в городах и пригородных зонах. Прослеживается корреляционная зависимость между стоимостью объектов в СНТ и СМ и их удаленностью от областных центров – ядер агломераций. В последние десятилетия усиливается тенденция трансформации садовых домов, локализованных в зоне 30-минутной транспортной доступности крупных и крупнейших городов, в жилища для постоянного проживания семей их правообладателей.
3. Градостроительное развитие садоводческих товариществ, садовые дома в которых являются одним из видов второго жилища, происходит в контексте тенденций, характерных для территориально-пространственной экспансии второго жилища не только в России, но и во всем мире: локализация вторых жилищ во взаимосвязи с транспортными коммуникациями; тяготение поселков вторых жилищ, садоводческих массивов и товариществ к территориям с аттрактивными ландшафтами; тренд к переформатированию поселков для временного пребывания, расположенных в границах изохроны 30-минутной транспортной доступности, в поселения для постоянного проживания.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Зиятдинов, З.З. Сопоставительный анализ в градостроительных исследованиях развития второго жилища [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов, Т.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. – 2019. – № 1 (65). – URL: http://archvuz.ru/2019_1/14
2. Терешина, С.А., Молчанов В.М. Архитектурно-планировочные особенности развития жилища на территориях, предназначенных для дачного и садоводческого строительства (на примере Новосибирска и Ростова-на-Дону) / С.А. Терешина, В.М. Молчанов // Вестник ТГАСУ. – 2018. – Т. 20. – № 3. – С. 86–99.
3. Дружинина, И.Е. Исследование типов жилья в Иркутске // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2018. – Т. 8. – № 4 (27). – С. 193–217.
4. Hoogendoorn, G., Fitchett, J.M. Perspectives on Second Homes, Climate Change and Tourism in South Africa // African Journal of Hospitality, Tourism and Leisure. – 2018. – Volume 7 (2). – P. 77–85.
5. Зиятдинов, З.З. Влияние второго жилища на эффективность жилой застройки / З.З. Зиятдинов // Известия ВУЗов. Строительство. – 2018. – № 11 (719). – С. 106–116.
6. Зиятдинов, З.З. Зависимость развития второго жилища от типов жилой застройки [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. – 2018. – № 3 (63). – URL: http://archvuz.ru/2018_3/09
7. Терешина, С.А. Современная архитектурно-типологическая структура жилища на территориях дач и садоводств (на примере Ростова-на-Дону) / С.А. Терешина // Вестник ТГАСУ. – 2019. – № 3. – С. 86–98.

8. Зиятдинов, З.З. Развитие транспортной системы Пензы в XXI веке [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов, Т.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. – 2018. – № 3 (63). – URL: http://archvuz.ru/2018_3/09
9. Teh, B.C. Retirement migration: The Malaysia My Second Home. Program and the Japanese retirees in Penang /B.C. Teh // International Journal of Asia Pacific Studies (IJAPS). – 2018. No. 14 (1). – P. 79–106.
10. Жуковский, Р.С. Первичный анализ пространственной конфигурации системы центров Барнаульской агломерации / Р.С. Жуковский // Вестник ТГАСУ. – 2019. – № 3. – С. 47–66.
11. Mendez, L.A. Second homes in Mexico: An exploration of the social connections of international residents in the city of Merida. University of Waterloo. – Waterloo, Ontario, Canada, 2017. – 128 P.
12. Hoogendoorn, G., Fitchett, J. M. Perspectives on Second Homes, Climate Change and Tourism in South Africa / G. Hoogendoorn, J. M. Fitchett // African Journal of Hospitality, Tourism and Leisure. 2018.– Volume 7 (2). – P. 1–18.
13. Зиятдинов, З.З. Градостроительная оценка явления «второе жилище» / З.З. Зиятдинов // Вестник ПНИПУ. Строительство и архитектура. – 2018. – Т. 9, № 2. – С. 59–77.
14. Козырева, Е.А. Ближние усадьбы высшей знати как феномен историко-градостроительной жизни Санкт-Петербурга (на примере дачи А.С. Строганова) / Е.А. Козырева // Вестник ТГАСУ. – 2019. – № 3. – С. 67–76.
15. Овсянников, Ю.А. Особенности питания различных социальных групп населения Свердловской области / Ю.А. Овсянников // Аграрный вестник Урала. – 2018. – № 2 (169). – С. 13.
16. Hilbert, C., Schöni, J. The Housing Market Impacts of Banning Second Home Investments / C. Hilbert, J. Schöni // London School of Economics, Centre for Economic Performance & Spatial Economics Research Centre. – May 29, 2016.– 50 P.
17. Зиятдинов, З.З. Зависимость развития второго жилища от типов жилой застройки [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. – 2018. – № 3 (63). – URL: http://archvuz.ru/2018_3/09
18. Зиятдинов, З.З. Влияние второго жилища на эффективность эксплуатации жилой застройки [Электронный ресурс] / З.З. Зиятдинов // Архитектон: известия вузов. – 2019. – № 1 (65). URL: http://archvuz.ru/2019_1/15
19. Зиятдинов, З.З. Сравнительный анализ альтернативных вариантов жилой застройки с учетом второго жилища / З.З. Зиятдинов // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. – 2019. – № 1(40). – С. 39–44.
20. Abrahão, C. S., Tomazzoni E. L. Second Home Tourism on the South Coast of Brazil: a Discussion about Its Dimension and Relevance for Contemporary Tourism Activity / C.S. Abrahão, E.L. Tomazzoni // Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo. (Brazilian Journal of Tourism Research). São Paulo, Jan./Apr. 2018. – No 12(1). – P. 80–101.
21. Ursic, S., Misetic, R., Misetic, A. New perspectives on sustainable development of second homes in Croatia: strategic planning or proliferation of building? Urban Planning and Architecture Design for Sustainable Development, UPADSD 14–16 October 2015 / S. Ursic, R. Misetic, A. Misetic // Procedia – Social and Behavioral Sciences 216. 2016.– No 216. – P. 80 – 86.

Статья поступила в редакцию 04.08.2019

Лицензия Creative Commons

Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attribution-ShareAlike» («Атрибуция – На тех же условиях») 4.0 Всемирная.



PLANNING TENDENCIES IN THE DEVELOPMENT OF ALLOTMENT HOLDERS ASSOCIATIONS WITHIN THE STRUCTURE OF PENZA AGGLOMERATION

Ziyatdinov Timur Z.

Master's degree student,
Penza State University of Civil Engineering and Architecture;
Architect ООО «Unix»,
Russia, Penza, e-mail: tz1459@yandex.ru

ABSTRACT

The article presents charts showing growth in the number of gardening allotments in Russia and in Penza from 1950 to 2019. Structural planning, natural, environmental and socio-economic tendencies in the development of allotment holders associations within the Penza agglomeration are identified. The maps of the Penza agglomeration are modeled showing allotment holders associations. The gardening allotments of the city are localized mainly within the 30-minutes isochrone of travelling to the regional city. The travelling time from the center of the city to the largest settlements of second homes ranges from 13 to 31 min. Tables with planning characteristics of allotment holders associations within the agglomeration core and outside it are presented. A correlation is revealed between the cost of allotments and related buildings in relation to a number of factors. The allotment holders associations are arranged along highways in areas with attractive landscapes and water bodies.

KEYWORDS:

allotment holders associations, gardening allotment, urban agglomeration, accessibility by transport

References:

1. Ziyatdinov, Z.Z. and Ziyatdinov, T.Z. (2019) Juxtaposition Analysis in Urban Planning Studies of Second Home Development. Architecton: Proceedings of Higher Education, No. 1 (65). Available at: http://archvuz.ru/en/2019_1/14 (in Russian)
2. Tereshina, S.A., Molchanov, V.M. (2018) Architectural and planning features of housing development in territories intended for dacha and gardening construction (on the example of Novosibirsk and Rostov-on-Don). Bulletin of TGASU, Vol. 20, No. 3. pp. 86–99. (in Russian)
3. Druzhinina, I.E. (2018) A study housing types Irkutsk. Proceedings of Higher Education. Investments. Construction. Real Estate, Vol. 8, No. 4 (27), pp. 193–217. (in Russian)
4. Hoogendoorn, G., Fitchett, J.M. (2018) Perspectives on Second Homes, Climate Change and Tourism in South Africa. African Journal of Hospitality, Tourism and Leisure, Volume 7 (2), pp. 77–85.
5. Ziyatdinov, Z.Z. (2018) The Influence of the Second Home on Housing Construction Efficiency. Proceedings of Higher Education. Construction, No. 11 (719), pp. 106–116. (in Russian)
6. Ziyatdinov, Z.Z. (2018) Dependence of Second Home Development on Residential Housing Types. [Online]. Architecton: Proceedings of Higher Education, No. 3 (63). Available from: http://archvuz.ru/en/2018_3/7 (in Russian).

7. Tereshina S.A. (2019) Modern architectural and typological structure of housing in dacha and gardening allotment areas (on the example of Rostov-on-Don). *Bulletin of TGASU*, No. 3, pp. 86–98. (in Russian)
8. Ziyatdinov, Z.Z. and Ziyatdinov, T.Z. (2018) Development of the Transport System in Penza in the 21st Century [Online] *Architecton: Proceedings of Higher Education*, No. 3 (63). Available at: http://archvuz.ru/en/2018_3/6 (in Russian)
9. Teh, B.C. (2018) Retirement migration: The Malaysia My Second Home. Program and the Japanese retirees in Penang. *International Journal of Asia Pacific Studies (IJAPS)*, No. 14 (1), pp. 79–106.
10. Zhukovsky, R.S. (2019) Primary analysis of the spatial configuration of the system of centers in the Barnaul agglomeration. *Bulletin of TGASU*, No. 3, pp. 47–66. (in Russian)
11. Mendez, L.A. (2017) *Second homes in Mexico: An exploration of the social connections of international residents in the city of Merida*. University of Waterloo. Waterloo, Ontario, Canada.
12. Hoogendoorn, G., Fitchett, J. M. (2018) Perspectives on Second Homes, Climate Change and Tourism in South Africa. *African Journal of Hospitality, Tourism and Leisure*, Volume 7 (2), pp. 1–18.
13. Ziyatdinov, Z.Z. (2018) Town-Planning Assessment of the Phenomenon of “Second Home”. *Bulletin of PNIPU. Civil Engineering and Architecture*, Vol. 9, No. 2, p. 59-77. (in Russian)
14. Kozyreva, E.A. (2019) The near estates of the top nobility as a phenomenon of historical and town-planning life of St. Petersburg (on the example of A.S. Stroganov's dacha). *Bulletin of TGASU*, No. 3, pp. 67–76. (in Russian)
15. Ovsyannikov, Yu.A. (2018) Characteristics of nutrition in different social groups of the population in Sverdlovsk region. *Agrarian Bulletin of the Urals*, No. 2 (169), pp. 13. (in Russian)
16. Hilbert, C., Schöni, J. (2016) *The Housing Market Impacts of Banning Second Home Investments*. London School of Economics, Centre for Economic Performance & Spatial Economics Research Centre. May 29, 2016.
17. Ziyatdinov, Z.Z. (2019) The influence of second home on housing operation and maintenance efficiency. [Online] *Architecton: Proceedings of Higher Education*, No. 1 (65). Available at: http://archvuz.ru/en/2019_1/15 (in Russian)
18. Ziyatdinov, Z.Z. (2019) A comparative analysis of alternative housing taking into account second homes. *Academic Bulletin of UralNIIproyekt of RAASN*, No. 1(40), pp. 39–44. (in Russian)
19. Abrahão, C. S., Tomazzoni, E. L. (2018) Second Home Tourism on the South Coast of Brazil: a Discussion about Its Dimension and Relevance for Contemporary Tourism Activity. *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*. (Brazilian Journal of Tourism Research). São Paulo, Jan./Apr. 2018, No 12(1), pp. 80–101.
20. Ursic, S., Misetic, R., Misetic, A. (2016) New perspectives on sustainable development of second homes in Croatia: strategic planning or proliferation of building? *Urban Planning and Architecture Design for Sustainable Development, UPADSD 14–16 October 2015*. *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 216, No 216, pp. 80–86.