

## Архитектурно-типологическая структура жилища на территориях дач и садоводств (на примере Новосибирска)

*С.А. Терешина*

*Южный федеральный университет, Академия Архитектуры и Искусств,*

*Ростов-на-Дону*

**Аннотация:** В статье предложена классификация построек на территориях дач и садоводств г. Новосибирска на трех пространственных уровнях рассмотрения объекта исследования: садоводство, участок, дом. В ходе исследования выявлены типологические характеристики на каждом из уровней, отмечены современные архитектурные тенденции малоэтажного индивидуального домостроения на территориях дач и садоводств, что позволяет систематизировать объемно-пространственные и архитектурно-планировочные решения для дальнейшего поиска оптимальных моделей жилища в этих планировочных зонах города.

**Ключевые слова:** архитектурно-типологическая структура, жилище, дачный дом, садоводство, индивидуальные постройки, объемно-пространственная организация, архитектурно-планировочные решения, функционально-технологические процессы, Новосибирск.

Представленная статья является частью научного исследования в которой отдельно анализируются жилища дач и садоводств в границах города Новосибирска.

**Методологической основой исследования** взят системный подход, который позволяет осмыслить характер, эволюцию и перспективы развития архитектурно-типологической структуры построек.

**Методика исследования** включает:

- систематизацию нормативной, научной литературы и периодических изданий по данной тематике;
  - натурное обследование архитектурных объектов дач и садоводств в разные сезоны года, с фотофиксацией существующих, реконструируемых и новых, строящихся построек в городских границах Новосибирска;
  - интервьюирование владельцев дач;
  - графоаналитическое исследование архивных, проектных, кадастровых и картографических данных с использованием поисковых систем интернета
-

Yandex, Google и Wikimapia данных о границах, площадях, количестве и аэрофотосъемки объектов исследования;

- графическое построение диаграмм, планировочных схем и пространственных изображений выполнено при помощи программ Excel, ArchiCAD, SketchUP.

### Введение

На современном этапе на территориях дач и садоводств помимо летних домов строятся жилища для постоянного проживания. Эта тенденция характерна не только для Новосибирска или крупных городов, а носит повсеместный характер. По сравнению с данными на 2013 г., в настоящее время тенденция возведения капитальных жилищ на территориях садоводств и дач в Новосибирске увеличилась на 7% [1]

В черте города есть следующие формы объединений и товариществ «дачное некоммерческое товарищество» (ДНТ) и «садоводческое некоммерческое товарищество» (СНТ), которые в области архитектуры не отличаются, этот вывод основан на натурном наблюдении.

Отличия форм в следующем:

- ДНТ, в первую очередь, предназначен для отдыха, рекреации и строительства и только во вторую - для ведения личного приусадебного хозяйства.

- СНТ создавался как возможность выращивать дополнительные фруктово-ягодные и овощные культуры именно поэтому основным назначением является садоводство и огородничество.

Однако, документы и воспоминания многих дачников свидетельствуют, «...что в повседневной практике люди воспринимали садовые участки именно как возможность получить загородный дом и, несмотря на запреты, тут же принялись возводить на них жилье» [2, с.81].

Объектом исследования выступают жилые постройки на участках ДНТ и СНТ Новосибирска, выборка которых производилась согласно установленным критериям классификации, из натурно-изученных территорий.

Анализ производился на следующих пространственных уровнях: «САДОВОДСТВО», «УЧАСТОК», «ДОМ».

Следует отметить, данная методика исследования апробирована в авторской научной статье, однако на базе другого региона и иных натуральных обследованиях [3].

По градостроительному положению различают зоны садоводств и дач в границах и вне границ города. В границах города, в свою очередь, различают приближенные к центру и относящиеся к периферийной зоне.

«Первоначально выделенные на удалении от границ городских территорий, многие поселки вторых жилищ с течением времени, по мере территориального роста городов, оказались внутри городской черты» [2, с.81]. Следует отметить, что в XX веке доля малоэтажного строительства в Новосибирске была на порядок ниже, нежели, к примеру, в Ростове-на-Дону, «...начиная с 1922 г. благодаря острой нужде в жилищах, Ростов-на-Дону вступил на путь широкого развития мелкого индивидуального жилищного строительства...Благодаря этому селитебная площадь города увеличилась на тысячу с лишним гектаров» [7].

#### УРОВЕНЬ САДОВОДСТВА

В Новосибирске преобладает компактная и компактно-рассредоточенная структура (рис.№1) планировочного формирования зон садоводств и дач, объединенных в несколько десятков в Заельцовском, Дзержинском и Советском районах. Наиболее плотно сосредоточены садоводства в Первомайском районе. Особое внимание требует территория Нижней Ельцовки, где наиболее широко представлены крупные садоводства с

---

большим количеством земельных участков, хотя и ограниченного по площади индивидуального земельного участка. Помимо преобладающего плотного группирования, встречаются дисперсные группы садоводческих объединений, некоторые из них по разным причинам находятся на стадии деградации или заброшены.

Д) ПО ПРИНЦИПАМ ПЛАНИРОВОЧНОГО ФОРМИРОВАНИЯ  
ЗОН САДОВОДСТВ И ДАЧ:



Рис.- 1. Диаграмма Д)

Размещение садоводств в структуре города связано с особенностями транспортного каркаса Новосибирска. К числу таких особенностей можно отнести и наличие метро, и развитую систему общественного транспорта, и распространенность железнодорожных путей (рис.№2).

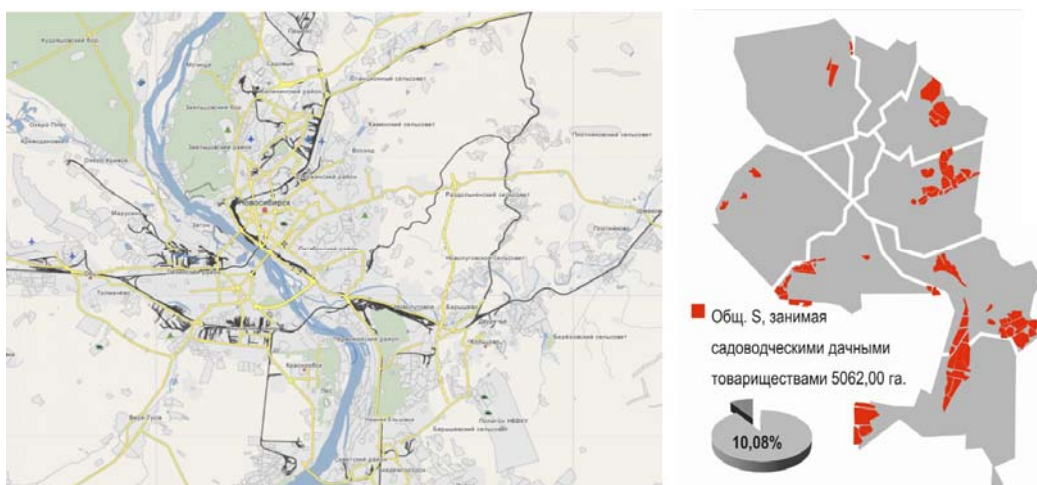


Рис.- 2. Слева: схема железнодорожных путей г. Новосибирска (фрагмент);  
справа: карта-схема с выделенными зонами садоводств и дач.

В частности, из архивных данных и в ходе интервьюирования известно, что в процессе отведения территорий под садоводства, зачастую, власти опирались на пешеходную доступность от железнодорожных станций. Так на схеме мы можем увидеть значительные территории садоводств вблизи железнодорожных станций и простирающиеся вдоль путей (рис.№3).

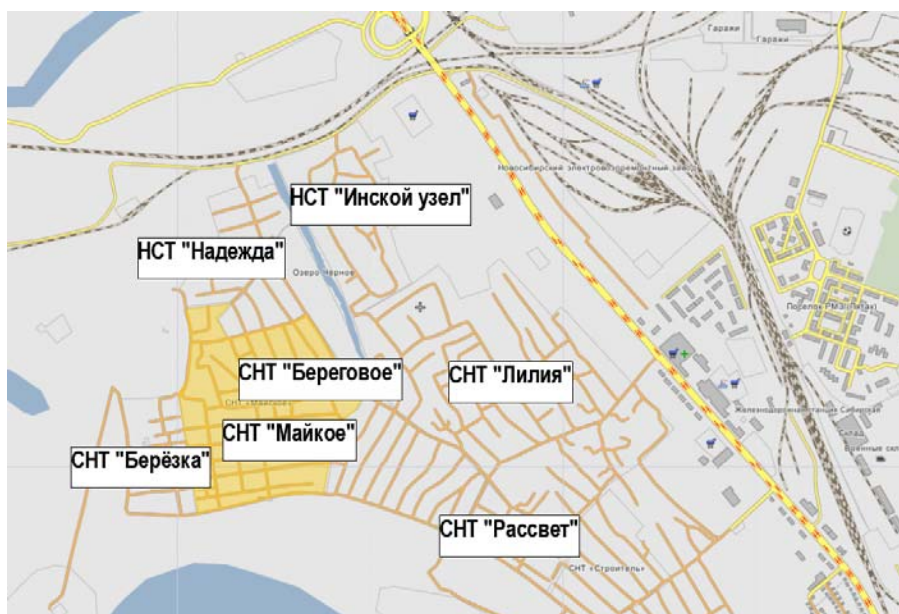
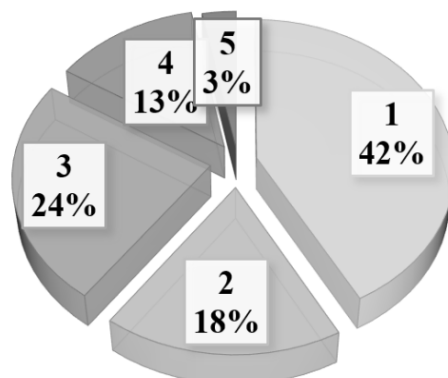


Рис.- 3. Схема зон садоводств и железнодорожных путей района Нижней Ельцовки г. Новосибирска (фрагмент);

По размещению в структуре города (рис.№4) в % соотношении указаны садоводства и дачи, отмечены некоторые принципы, которые отличают либо доминирование природного компонента (размещение садоводств вдоль рек и лесных массивов), или доминирование общественного транспорта и застройки (садоводства размещены у многоэтажной застройки, или близ частного сектора, вдоль железной дороги и в пешеходной доступности от станций и остановок общественного транспорта).

II) ПО РАЗМЕЩЕНИЮ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА:

1. вдоль автомагистралей с общественным муниципальным транспортом и железнодорожными путями;
2. близ рек, лесных массивов;



3. в условиях ярко выраженного рельефа;
4. близ частного жилого сектора;
5. у многоэтажной жилой застройки

Рис.- 4. Диаграмма II)

Территории садово-дачной застройки имеют свою специфику, которая predetermined величиной товарищества, размерами земельных участков, природно-географическими особенностями, хозяйственной деятельностью и прочими факторами.

Структурным элементом, характерным для большинства садовых и дачных территорий является участок, как правило, площадью в шесть соток. Редким исключением являются малые участки площадью четыре сотки. Проезды шириной 3,5 м. В процентном соотношении на примере садоводческих территориях Новосибирска участки в шесть соток составляют 88%<sup>1</sup>.

Установлено, что площадь садоводческих товариществ изменяется в большом диапазоне: от малых товариществ с площадью 1,9 га до больших – площадью 72-90 га.

В зависимости от площади территории и развития инженерной инфраструктуры (рис.6), садоводства по степени развитости улично-дорожной сети различаются: с развитой улично-дорожной структурой, с

<sup>1</sup> По данным «ГИПРОГОР» [1 (Том 2. 2.4.2), с. 137].

возможностью проезда, частично пешеходные и частично с организованными проездами, и только пешеходные (рис.№5).

III) ПО СТЕПЕНИ РАЗВИТОСТИ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ:



Рис.- 5. Диаграмма III)

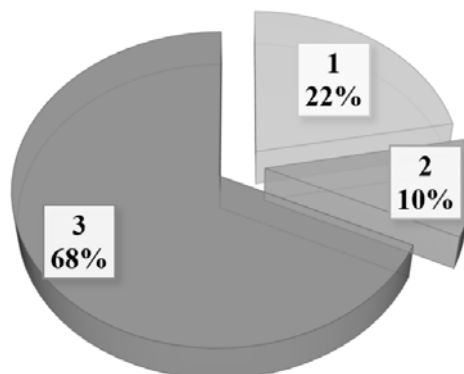
Следует отметить, что в садоводствах зачастую принята прямоугольная схема улично-дорожной сети, однако природные особенности требуют внесения корректив, тогда принимается комбинированная схема, например сочетание свободной (в условиях рельефа) и прямоугольной.

IV) ПО СТЕПЕНИ РАЗВИТОСТИ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И КОММУНИКАЦИЙ:



Рис.- 6. Диаграмма IV)

V) ПО ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ ТОВАРИЩЕСТВ



1. с зонами общего пользования;
2. с дополнительными функциональными зонами, помимо зон общего пользования;
3. без дополнительных функциональных зон, в том числе общего и досугового пользования;

Рис.- 7. Диаграмма V)

Также в реконструируемых садоводствах выделяются зоны для дополнительных общественных функций (рис.7), что оказывает влияние на улично-дорожную структуру.

За последние 7-10 лет особенно заметны элементы системы безопасности на садовых дачных участках [4]. Помимо старых методов в виде наличия на участке сторожевой собаки, также территории оснащены видеонаблюдением, сигнализацией и автоматическими датчиками звуковых оповещений. Более того сами территории теперь не только открытые, а становятся закрытыми как полностью, так и частично (рис.№8), появляются проходные на въездах, автоматизированные шлагбаумы.



VI) ПО УРОВНЮ БЕЗОПАСНОСТИ

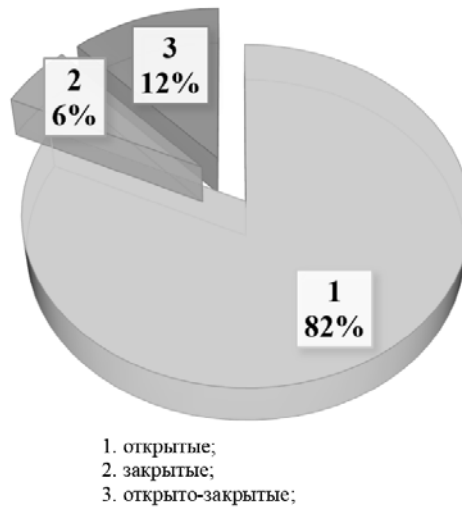


Рис.- 8. Диаграмма VI)

УРОВЕНЬ УЧАСТКА

В большинстве, участки прямоугольной формы, узкой частью со стороны въезда. Площадь 0,06 га, не считая сдвоенных или укрупненные размером в 0,10 га, как правило на территориях близ лесных массивов. Участки меньше 0,06 га, также отмечены в структурах садоводств, но их незначительная часть.

Застройка на участке как правило представлена тремя-пятью постройками (рис.9, 10).

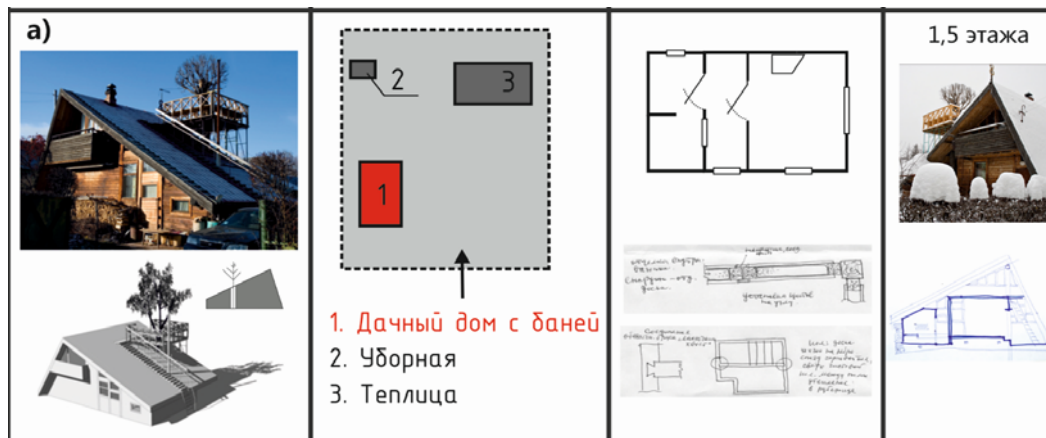


Рис.- 9. Пример садово-дачного участка (дом построен в 1970 г.) в СНТ «Ивушка» р-не Нижней Ельцовке г. Новосибирска  
Жилой дом, беседка, баня, гараж, хозяйственное строение и др.

По отношению к границам участка, сегодня застройка ведется в подчинение ландшафтному решению, и технологической целесообразности [5].

Однако доминируют как постройки, где одна стена проходит по границе, так и дом в глубине участка.



Рис.- 10. Пример садово-дачного участка (дом построен в 2001 г.) в СНТ «Ромашка» ст. Издревая г. Новосибирск

Региональной особенностью является и очередность появления строений [10,11]. Зачастую первым появляется гараж для машины или отдельно стоящая баня. А возведение дома процесс многоэтапный, поэтому как правило может затянуться.

### УРОВЕНЬ ЖИЛОЙ ДОМ

На уровне формирования жилого дома на территории г. Новосибирска продолжает набирать обороты явление полупрофессиональной архитектуры, даже можем наблюдать появление арт-инсталляций на дачах (рис.11).

Быстровозводимость и относительно небольшая стоимость таких построек позволяют называть их доступными, как и мобильные жилища из готовых контейнеров [6].



«Зеркальная изба» г. Новосибирск



Рис.- 11. Слева на фото «Зеркальная изба»; справа реконструкция с надстройкой и пристройками

Жилой дом зачастую представлен постройкой в 2-3 этажа, конечно же встречаются 3-4х этажные строения, и как остаточное явление постройки в 1 этаж. По строительным материалам доминирует, по-прежнему древесина как в применении каркаса, так и отделки (рис.12).



Рис.- 12. Слева на фото деревянный каркас на основании

Рис.- 13. Справа на фото дом с деревянным каркасом и отделкой металлом по фасаду.

Каркас дома из сухой строганной древесины, основание дома-металлические винтовые сваи, такой метод позволяет строить круглогодично, такой метод уже применялся за рубежом ещё 10-15 лет назад [9]. Отделка по фасаду может быть совершенно любой (рис.13).

функциональное назначение (профиль дома)				соотношение дом -участок	уровень инженерного обеспечения	схема расположения
аграрный	рекреационный	профессиональный	смешанный			
	доминирующая функция			 12%-15%	низкий, средний  электр.-сезонно, вода полив-сезонно	Рассредоточенная  Компактная 
		доминирующая функция	доминирующая функция	 20%-25%	низкий средний высокий  электр.-круглогод., вода полив-сезонно, +питьевая	Компактно-рассредоточенная  Угловая 
	доминирующая функция			 30%-45%	высокий улучшенный  электр.-круглогод., газ вода круглогод. +питьевая (городские сети)	Центральная  Периметральная 

Рис.- 14. Влияние функционального профиля садового дачного дома на площадь застройки

По функционально-планировочной организации дом также разделяется на зоны общесемейные и личные, на помещения досуговые, санитарно-гигиенические и хозяйственного назначения. В зависимости от функционального профиля (доминирования функции) дома складывается планировочное решение (рис.14). По объемно-пространственной организации в северных широтах характерна явная тенденция ориентировать дом следующим образом: веранда с южной или юго-восточной стороны (рис.15), хозяйственный блок с северной, санитарно-бытовой в стволе объема. Кухня обычно объединена со столовой и имеет выход во внутренний двор, террасу, патио.

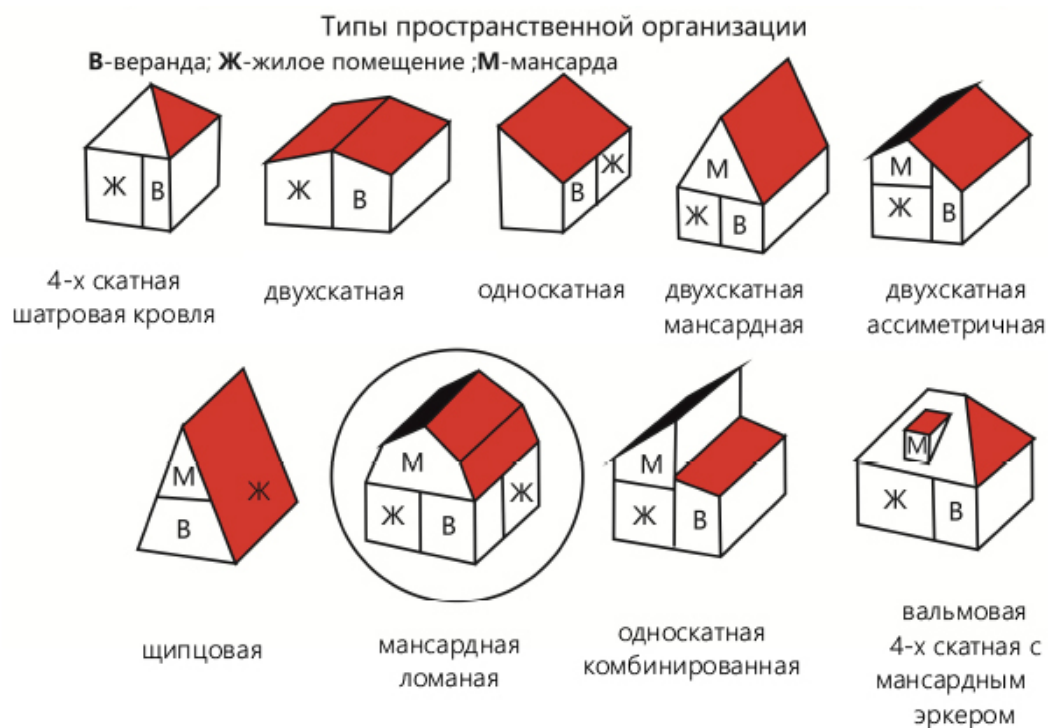


Рис.- 15. Типы пространственной организации домов с выделением функциональных элементов (веранды; мансарды; жилого помещения)

### Вывод и заключение

Выявлена на основе анализа типологии жилых построек на территориях садоводств и дач в городских границах Новосибирска современная тенденция которая состоит в проектировании и строительстве домов для постоянного проживания.

Комплексное обследование жилой застройки на садоводческих и дачных территориях Новосибирска позволило составить архитектурно-типологические классификации на следующих трех пространственных уровнях: садоводство, участок, жилой дом.

На уровне САДОВОДСТВА доминирует принцип компактного расположения товариществ в структуре городе. По размещению в структуре города количественно преобладают садоводства, расположенные вдоль железнодорожных станций и магистралей с остановками общественного транспорта (42% садоводств и дач).

Отличительной особенностью функционально-планировочной организации ряда садоводств является наличие, организованной по инициативе самих дачников, территории общего пользования в виде детских площадок, зон спортивного уличного инвентаря, досуговых площадок.

Наиболее острым вопросом для множества садоводств остается степень развитости улично-дорожной сети, и инженерной инфраструктуры. Однако за последние десятилетия тенденции к автономности, устойчивости и учет экологии в проектировании и строительстве решают ряд сложностей, связанных с инженерно-коммуникационным обеспечением дома.

Условия безопасности садоводств также претерпевают изменения, появляются частично закрытые зоны, или устанавливается система видеонаблюдения и слежения, но большинстве ещё открытые.

На уровне УЧАСТКА преобладает прямоугольная форма границ, узкой стороной к въезду, площадью от 6 до 12 соток. Характерным принципом застройки остается комплекс построек, что составляет 86% участков. Наиболее часто встречаются следующие принципы: дом и хозяйственные строения в глубине участка; одна из стен дома или строения по границе.

Площадь садового дачного участка в среднем больше чем в других регионах.

На уровне ДОМА зафиксированы две тенденции: простые в плане здания с пристройкой, и сложные как в плане, так и в объеме дома. Площадь застройки средних размеров 50-100 кв. м., в два-три этажа с мансардой. Группа малых домов представляют собой остаточное явление, постройки 1960-1980-х гг.

По функционально-планировочной организации для дачного садового дома характерно увеличение подсобной и хозяйственной зон (помещения хранения, подвальные и полуподвальные этажи). Зоны общесемейного и личного пользования, как правило, разделены либо полностью по

---

горизонталю при одноэтажном решении, либо по вертикали для двух и более этажей.

Анализ архитектурно-типологической структуры современных домов на территориях дачного и садоводческого строительства Новосибирска выявил, следующее: наряду с индивидуальным многоквартирным строительством набирает обороты блокированная застройка от двух- до семи- квартирных домов. Это явление указывает на развитие территорий садоводств в зоны пригодные для постоянного проживания. В связи с этим возникает необходимость разработки архитектурных и градостроительных научно-обоснованных проектных предложений.

Таким образом, предлагаемая классификация позволяет отразить дифференциацию жилых построек в садоводствах на трех пространственных уровнях: садоводство-участок-дом. Вместе с тем, можно отметить, что на современном этапе архитектурно-типологические особенности жилищ в большей степени зависят от критериев на уровне "участка" и "дома" нежели на уровне "садоводства". Это обусловлено развитием автономных инженерных систем, появлением новых материалов и технологий строительства. Данная классификация позволяет выявить архитектурно-типологические характеристики жилища на исследуемых территориях, сформировать требования к объемно-пространственным, функционально-планировочным решениям жилых построек на территориях дачного и садоводческого строительства.

### Литература

1. «ГИПРОГОР». Научно-исследовательская работа по разработке проекта Схемы территориального планирования Новосибирской агломерации Новосибирской области. Том 2. Книга 1.1. Территориально-экономическое развитие Новосибирской агломерации. М.: 2013. — 551 с.

2. Зиятдинов З.З. Влияние второго жилища на компактность архитектурно- планировочной структуры поселения/ Академический вестник УралНИИпроект РААСН №2, 2017. С.77-81. URL: [cyberleninka.ru/article/v/vliyanie-vtorogo-zhilischa-na-kompaktnost-arhitekturno-planirovochnoy-struktury-poseleniya](http://cyberleninka.ru/article/v/vliyanie-vtorogo-zhilischa-na-kompaktnost-arhitekturno-planirovochnoy-struktury-poseleniya)

3. 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) Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2018;(3):С.86-99. URL: [doi.org/10.31675/1607-1859-2018-20-3-86-99](https://doi.org/10.31675/1607-1859-2018-20-3-86-99)

4. Касаткина А.К. Загородный дом (дача) – автономное пространство современного субъекта // Вестник пермского университета. 2014.№1(24). С.186-193. URL: [cyberleninka.ru/article/v/zagorodnyy-dom-dacha-avtonomnoe-prostranstvo-modernogo-subekta](http://cyberleninka.ru/article/v/zagorodnyy-dom-dacha-avtonomnoe-prostranstvo-modernogo-subekta)

5. Молчанов В.М. Теоретические основы проектирования жилых зданий: Учеб. пособие — 2-е изд., перераб. и доп. — Ростов н/Д: «Феникс», 2003. — 240с.; ил. — (Серия «Учебное пособие»)

6. Астахова Е.С. Современная мобильная архитектура и мобильное жилище// Инженерный вестник Дона, 2017, №4. URL: [ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD\\_247\\_astakhova.pdf\\_0b3c51b521.pdf](http://ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD_247_astakhova.pdf_0b3c51b521.pdf)

7. Токарев А.Г. Градостроительство Ростова-на-Дону в 1920-е гг. – концепции и реализация// Инженерный вестник Дона, 2010, №3. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2010/236](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2010/236)

8. Karen Frances Eng How to build your own starter house in just 5 steps—for \$25,000 // Ted Fellows URL: [fellowsblog.ted.com/how-to-build-your-own-starter-house-in-just-5-steps-for-25-000-861821051131](http://fellowsblog.ted.com/how-to-build-your-own-starter-house-in-just-5-steps-for-25-000-861821051131)



9. Rouget M., Cowling R. M., Pressey R. L., Richardson D. M. Identifying spatial components of ecological and evolutionary processes for regional conservation planning in the Cape Floristic Region, South Africa // Diversity and Distributions. – 2003. – No 9. – pp.191–210.

10. Rouget, M., Richardson, D.M., Cowling, R.M., Lloyd, J.W. & Lombard, A.T. (2003) Current patterns of habitat transformation and future threats to biodiversity in terrestrial ecosystems of the Cape Floristic Region, South Africa. Biological Conservation 112, pp.63–85.

11. Stiles, R. Urban spaces – enhancing the attractiveness and quality of the urban environment. Working Paper. – Vienna University of Technology, 2009. - 86 p.

### References

1. «ГИПРОГОР». Nauchno-issledovatel'skaya rabota po razrabotke proekta Skhemy territorial'nogo planirovaniya Novosibirskoj aglomeracii Novosibirskoj oblasti. Tom 2. Kniga 1.1. Territorial'no-ekonomicheskoe razvitie Novosibirskoj aglomeracii. «ГИПРОГОР». [Research work on the development of the draft territorial planning scheme of the Novosibirsk agglomeration of the Novosibirsk region. Volume 2. Book 1.1. Territorial-economic development of the Novosibirsk agglomeration]. M.: 2013. 551 p.

2. Zijatdinov Z.Z. Akademicheskij vestnik UralNIIproekt RAASN №2, 2017. pp. 77-81

3. Tereshina S.A., Molchanov V.M. Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo arhitekturno-stroitel'nogo universiteta. 2018; (3). pp. 86-99. URL: [doi.org/10.31675/1607-1859-2018-20-3-86-99](https://doi.org/10.31675/1607-1859-2018-20-3-86-99)

4. Kasatkina A.K. Vestnik permskogo universiteta. 2014. №1 (24). pp. 186-193. URL: [cyberleninka.ru/article/v/zagorodnyy-dom-dacha-avtonomnoe-prostranstvo-modernogo-subekta](http://cyberleninka.ru/article/v/zagorodnyy-dom-dacha-avtonomnoe-prostranstvo-modernogo-subekta)



5. Molchanov V.M. Teoreticheskie osnovy proektirovaniya zhilyh zdaniy: Ucheb. posobie. 2-e izd, pererab. i dop. [Theoretical foundations of the design of residential buildings: Tutorial. 2nd edition, revised and enlarged]. Rostov n/D: «Feniks», 2003. 240 p.; il.
6. Astahova E.S. Inzhenernyj vestnik Dona (Rus), 2017, №4. URL: [ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD\\_247\\_astakhova.pdf\\_0b3c51b521.pdf](http://ivdon.ru/uploads/article/pdf/IVD_247_astakhova.pdf_0b3c51b521.pdf)
7. Tokarev A.G. Inzhenernyj vestnik Dona (Rus), 2010, №3. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2010/236](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n3y2010/236)
8. Karen Frances Eng. Ted Fellows URL: [fellowsblog.ted.com/how-to-build-your-own-starter-house-in-just-5-steps-for-25-000-861821051131](http://fellowsblog.ted.com/how-to-build-your-own-starter-house-in-just-5-steps-for-25-000-861821051131)
9. Rouget M., Cowling R. M., Pressey R. L., Richardson D. M. Diversity and Distributions. 2003. № 9. pp. 191–210.
10. Rouget, M., Richardson, D.M., Cowling, R.M., Lloyd, J.W. & Lombard, A.T. (2003) Biological Conservation 112, pp. 63–85.
11. Stiles, R. Vienna University of Technology, 2009. 86 p.