

УДК 911.373

DOI: <https://doi.org/10.26456/2226-7719-2021-3-59-66>

АНАЛИЗ ЗАГОРОДНОГО РАССЕЛЕНИЯ ВОКРУГ ТВЕРИ

А.А. Алексеев

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет», г. Тверь

Цель работы – изучить особенности загородного расселения в Калининском районе (вокруг Твери) для выявления фактической и прогнозной границы активной субурбанизации. Научная новизна исследования: представлена авторская методика картографического выявления границы зоны активной субурбанизации, в том числе выбор основного элемента загородного расселения для решения этой задачи. Актуальность исследования связана с тем, что процесс субурбанизации вокруг крупных городов, особенно в зоне влияния Москвы, идёт активно и возникает проблема определения реальной и прогнозной границы зоны активной субурбанизации. Это важная задача географии в интересах территориального планирования.

Ключевые слова: Тверь, загородное расселение, субурбанизация, дачное расселение, коттеджи, новостройки.

Загородное расселение – это пространственное сочетание населенных пунктов трех основных типов:

- дачные населенные пункты (дачное расселение),
- коттеджные посёлки
- традиционные СНП с новой жилой застройкой горожан и/или новыми участками для жилищного строительства.

Основные задачи исследования:

- Выявить особенности дачного, коттеджного и традиционного сельского расселения в пригородном районе Твери.
- Выявить фактическую границу зоны активной субурбанизации в пригородном районе Твери, рассчитать скорость (ширину) расширения зоны субурбанизации и оценить возможное изменение границы под влиянием новых транспортных факторов: строительства высокоскоростной железной (ВСМ) и автомобильной (СМ) дорог М–СПб.

Дачное расселение в пригородном районе сейчас сконцентрировано в зоне до **20 км** от Твери. На базе некоторых дачных поселений (СТП) вокруг Твери созданы **коттеджные поселки**, сейчас их 27, они расположены линейными ареалами вдоль автомобильной дороги М–10 «Россия», М–11 «Нева», а также Октябрьской железной дороги.

© Алексеев А.А., 2021

На карте в работе Мохровой А.Г. и др. (2016) [2, с.67], посвященной дачникам Московской области, общим знаком показаны *садовые и коттеджные поселки* вне населенных пунктов. На карте хорошо видна концентрация этих посёлков по берегам Волги и вдоль (и внутри) транспортного межстоличного коридора.

Садовые поселки – это наиболее крупные скопления домов горожан на «дачных» территориях. Людность таких сезонных поселков может достигать до 300 чел.

Коттеджные посёлки имеют людность более 100 чел., это населённые пункты постоянного проживания (рис.1).

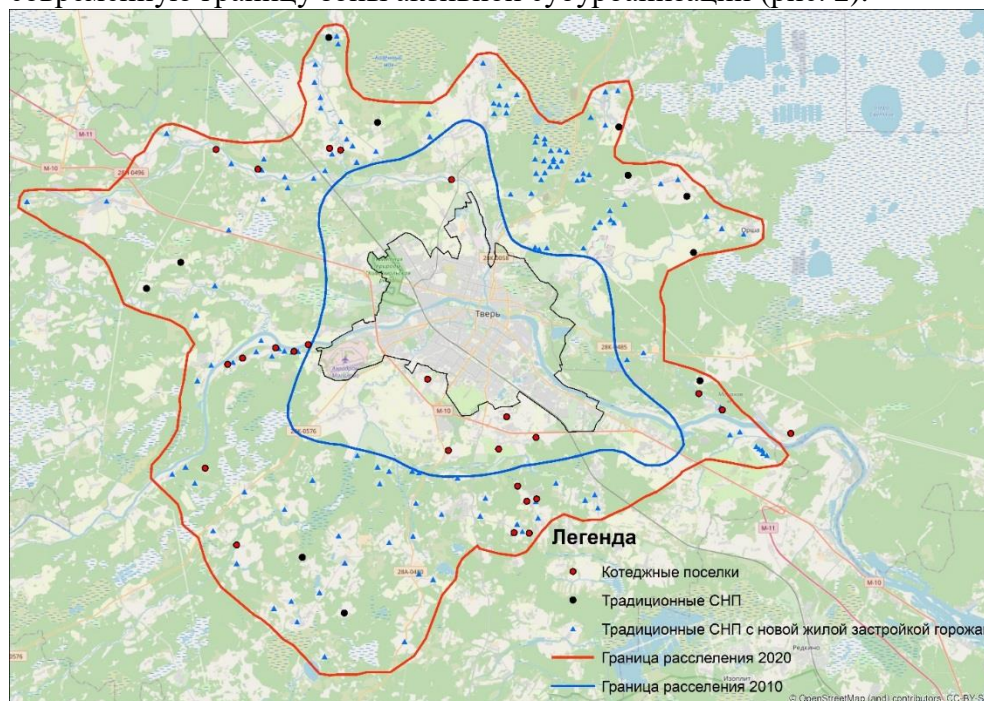


Р и с. 1. Коттеджный поселок Медовая Горка. Фото:
<http://honeyhill.ru/>

Дачные и коттеджные поселки, и современные сельские населённые пункты показаны на проектной карте Схемы ТП Калининского района, 2010 [4]. На схеме выделена граница **зоны активной субурбанизации** (в 4 м от Твери), в её границах количество коттеджных поселков немного превышает число сельских населённых пунктов (27 и 24).

Мы попытались выявить современную границу зоны активной субурбанизации, которая значительно расширилась за последние 10 лет за счет активного жилищного строительства горожан на старых и новых участках традиционных деревень. На картах Росреестра новые участки хорошо различаются по геометрически точной форме нарезки участков земли для жилищного строительства. Такие участки находятся внутри традиционных сельских населённых пунктов, как правило, на окраине или с двух сторон на периферии, иногда чуть в стороне от старой деревни (без собственного имени). На карте Росреестра [3] мы проверили расположение СНП со значительным количеством новых участков для жилищного строительства (до 100 и более в одной деревне, в селе – до

300) и по крайним населённым пунктам в пригороде Твери провели современную границу зоны активной субурбанизации (рис. 2).



Р и с. 2. Карта современных СНП в кольцах субурбанизации вокруг Твери (составлено автором) [1]

Т а б л и ц а

Динамики пространственного расширения зоны активной субурбанизации в пределах Калининского района (составлено автором) [1]

	Направления (сектора) расширения урбанистического кольца	Оси районообразования (дороги – транспортный или гидрографический каркас загородного расселения)	Ширина кольца (по направления/секторам), км		
			Общая ширина от границ Твери до границы зоны активной урбанизации в 2021 г.	Прирост ширины в период 2010-2021 гг.	Прогноз расширения кольца (от границы 2021 г.)
1	Южное направление (сектор)	Автомобильные дороги по направлению в с. Пушкино и в сторону г. Старицы	21 км	15 км	2 км

2	Западное	Автодорога М-10 в сторону Санкт-Петербурга	22 км	20 км	6 км
3	Северное	Автодорога Тверь-Бежецк и Глазково-Мухино	9 км	10 км	5 км
4	Восточное	Автодорога Тверь-1е Мая-Ильинское	7 км	3 км	40 км

Зона активной субурбанизации расширилась периметрально – по всем направлениям на 10–20 км, максимальное расширение – западное (по Волге и Старицкому шоссе) и южное – Бурашевское и Тургиновское сельские поселения, включая земли Завидовского национального парка. А максимальная концентрация традиционных деревень с новыми участками сосредоточена в северной части пригорода (табл., рис.2). Именно здесь проектируется трасса скоростной автодороги вокруг Твери.

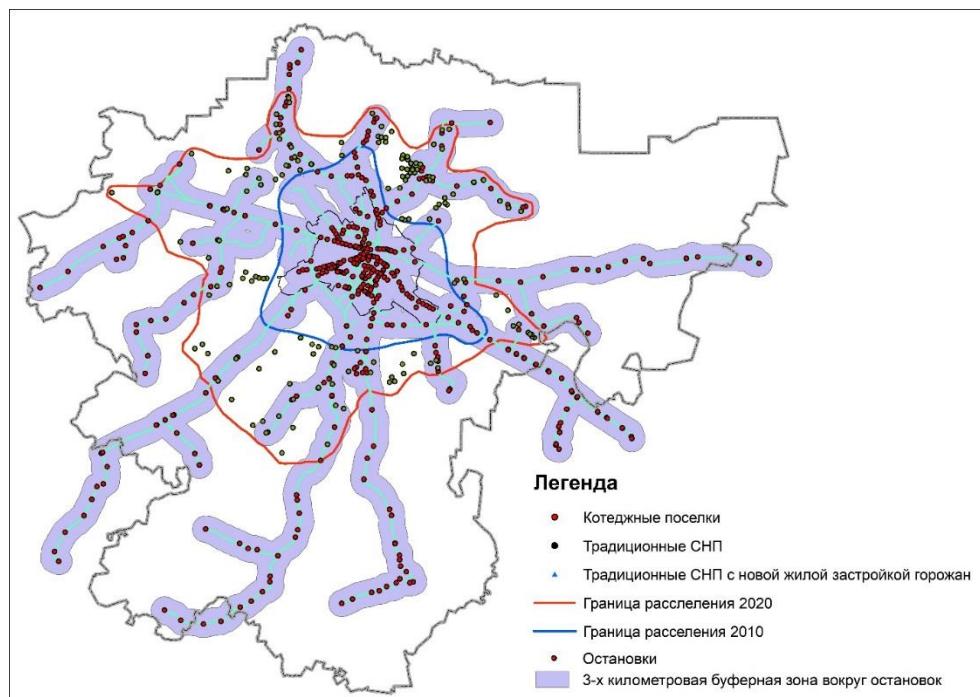
Транспортный каркас загородного расселения включает несколько видов дорог. Автодороги с развязками на юго-востоке вдоль автомобильной дороги М–10. Остальные дороги – шоссе с 2-х полосным движением. В районе Химинститута действует паромная переправа к дачам на левом берегу Волги, функционирующая только летом.

Маршрутная сеть автобусного сообщения больше всего развита в южном направлении (рис.3). Пригородные автобусы начинают движение в город в 7 утра, а последний рейс из города в 18:30. Интенсивность движения небольшая, составляет 7–8 рейсов в сутки для самых отдаленных зон. Есть несколько населенных пунктов, до которых можно добраться на электричке, но придется затем идти пешком 10–15 минут. На нашей карте показаны 3–км зоны вокруг автобусных остановок. Вне 3–х км зон обслуживания оказались только *отдельные* загородные поселения Калининского района.

Для прогнозной оценки развития границы субурбанизации важно учесть влияние новых транспортных факторов:

- Строительство участка высокоскоростной железной дороги (ВСМ), которая должна пройти с ю-в на с-з южнее города;
- Северный обход Твери (участок скоростной автодороги М-11 «Нева»).

При трассировке этих новых транспортных магистралей не были учтены интересы местных жителей и горожан. Трассы пройдут по землям традиционной и элитной загородной застройки в экологически чистых местах пригорода Твери.

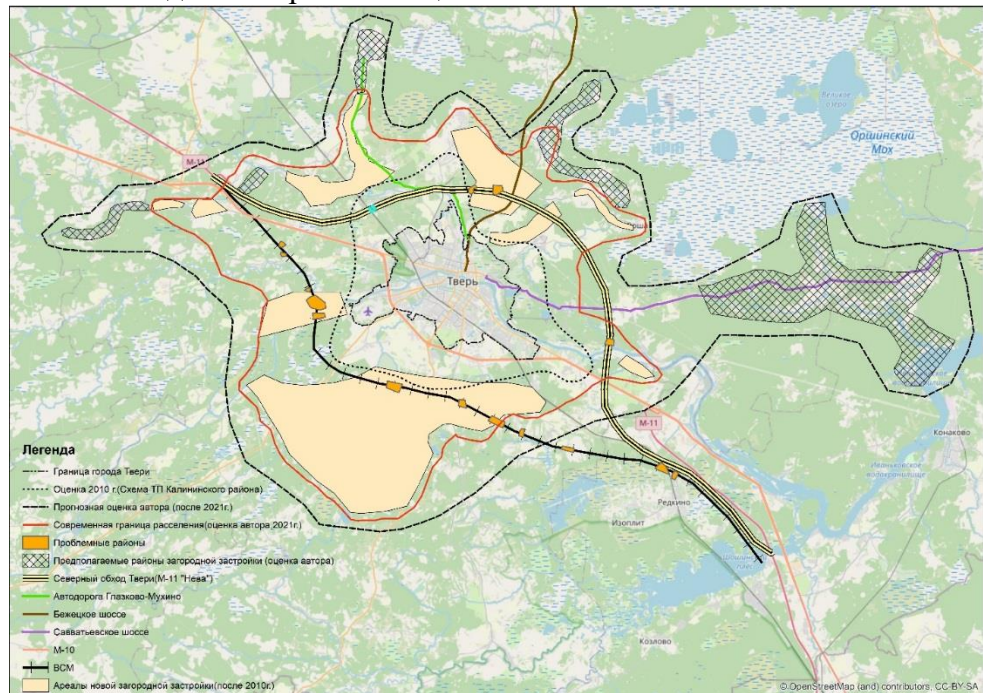


Р и с. 3. Автобусные маршруты и остановки в Калининском районе [1]

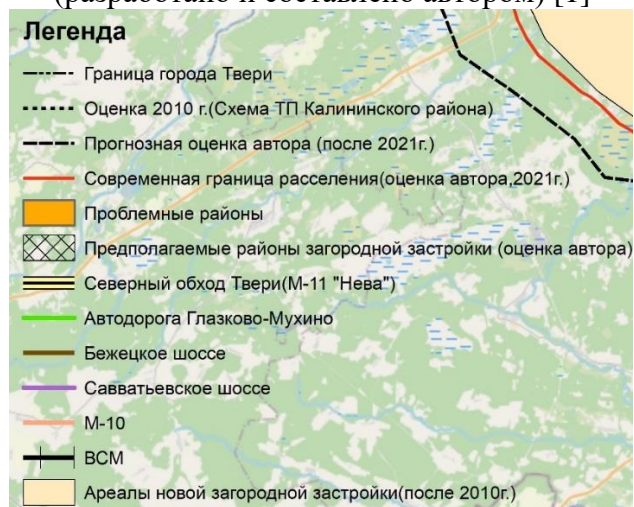
На нашей карте (рис.4) показаны основные транспортные коммуникации и новые участки скоростных магистралей, границы зоны активной субурбанизации (2010, 2020 и будущая, по нашей оценке) + ареалы новой загородной застройки (после 2010 г.) и предполагаемые места нового загородного расселения. Возможными районами, где произойдет увеличение спроса на земельные участки станут районы по берегам рек, озер находящиеся в часовой доступности от автодороги М-10. На карте мы отметили проблемные места («горячие точки» загородного расселения) как места, которые вероятно будут изъяты для транспортного строительства скоростных магистралей. Такие проблемные точки и ареалы в местах новой пригородной застройки могут появиться вдоль проектируемой трассы ВСМ.

Основной риск в местах прохождения скоростных трасс – уничтожение мест постоянного проживания жителей, а также уничтожение экологически чистых территорий. Также ВСМ станет барьером в местах переезда через железнодорожные пути, это ограничит пропускную особенность автодорог, снизит транспортную мобильность. Современные населенные пункты, через которые пройдут участки новых магистралей будут полностью или частично уничтожены. Также ухудшится экологическая ситуация. Сейчас на сайтах объявлений можно

увидеть, как участки с красивыми дорогами домами уже продаются в этих местах дешевле реальной цены.



Р и с. 4. Предполагаемые районы новой загородной застройки (разработано и составлено автором) [1]



Участки с домами, мешающие строительству, должны будут выкупаться, но не по рыночной цене. И из-за этого уже сейчас собственники начинают активную продажу без информирования покупателей о риске потери купленной здесь недвижимости. Новые участки скоростных дорог станут территориальными барьерами, разорвут крупные жилые ареалы на части. Новой загородной застройке

придется уходить севернее и южнее, уходить на восток вдоль Савватьевского шоссе, и на запад по Волге. Это означает, что пригородная зона расчленяется трудно преодолимыми магистральными дорогами, что потребует строительства дорогих транспортных развязок. Срединные и периферийные территории пригорода теряют существующую транспортную доступность, снижают мобильность движения для местных жителей. Можно предположить, что образуется замкнутое ограниченное пространство ближнего пригорода в радиусе от Твери до 30 км с плотной жилой застройкой.

Наше исследование показало, что загородная застройка вокруг Твери расширяется, процесс субурбанизации в пригороде Твери идет активно и будет усиливаться из-за строительства двух участков скоростных магистралей. После 2010 г., зона активной субурбанизации расшилась с 4 км от Твери до 22 км. Загородное расселение вокруг Твери развивается преимущественно в форме активной современной жилой застройки в традиционных СНП. На новых участках (15 соток) уже сложилась традиция – строить крупный жилой дом (2–3 этажа) + бассейн или пруд на участке, а рядом дом для обслуживающего персонала. Это новый стиль загородной застройки вокруг Твери для местной элиты. Поэтому пригородные старые деревни представляют собой контрастную застройку – старые убогие домики + отремонтированные обновленные старые домики + таунхаусы + 2–3 этажные «замки» разных архитектурных форм. Это значит, что загородное расселение вокруг Твери становится поляризованным (очень контрастным).

Список литературы

1. Алексеев А.А. Загородное расселение вокруг Твери: выпускная квалификационная работа бакалавра факультета географии и геоэкологии Тверского государственного университета. – Тверь, 2021.
2. Махрова А.Г., Медведев А.А., Нефедова Т.Г. Садово-дачные поселки горожан в системе сельского расселения // Вестник Московского университета. Серия 5. География. – 2016 (2). – С. 64–74. URL: https://vestnik5.geogr.msu.ru/jour/article/view/206?locale=ru_RU.
3. Публичная кадастровая карта 2020 [Электронный ресурс] – Тверская область. Режим доступа: <http://roscadastr.com/map/>.
4. Схема расселения Калининского района //Схема ТП Калининского района. – М.: Российский государственный научно-исследовательский и проектный институт урбанистики, 2010.

ANALYSIS OF COUNTRY SETTLEMENT AROUND TVER

A.A. Alekseev

Tver State University, Tver

The purpose of the work is to study the features of suburban settlement in the Kalininsky district (around Tver) to identify the actual and predicted boundaries of active suburbanization. Scientific novelty of the research: the author's method of cartographic identification of the border of the active suburbanization zone is presented, including the choice of the main element of suburban settlement for solving this problem. The relevance of the study is due to the fact that the process of suburban settlement around large cities, especially in the zone of influence of Moscow, is going on actively and there is a problem of determining the real and predicted border of the zone of active suburbanization. This is an important task of geography in the interests of territorial planning.

Keywords: *Tver, suburban settlement, suburbanization, dacha settlement, cottages, new buildings.*

Об авторе:

АЛЕКСЕЕВ Александр Анатольевич – студент 1 курса магистратуры ТвГУ по направлению «География» Тверского государственного университета, e-mail: vanga58@mail.ru.