

УДК 711.58

Фролова О.Є.,

Київський національний університет будівництва і архітектури

ОГЛЯД ПРАКТИКИ КОТЕДЖНОЇ ЗАБУДОВИ В КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

В статті розглянуті сучасні тенденції котеджного будівництва (на прикладі Київської області). Охарактеризовані основні типи котеджних містечок та особливості архітектурно-планувального рішення їх забудови.

Так зване котеджне будівництво або будівництво котеджних містечок є достатньо новим явищем для українського будівельного бізнесу. Але незважаючи на короткий строк свого розвитку, на початок 2010р. в Україні на різних стадіях існування знаходились 80 котеджних містечок або селищ [1].

Популярність даного типу забудови можна пояснити процесами, що відбувалися на ринку нерухомості на протязі 2003-2008 років, коли ціни на житлову нерухомість, особливо в межах Києва, досягли свого піку. Таким чином, велика кількість сімей почала віддавати перевагу проживанню у власному будинку за межами міста, і, як відповідь на це, за останні роки значно зросла кількість запроектованих і побудованих котеджних містечок.

Зразком для будівництва в Україні котеджних містечок стала Росія. Тільки поблизу Москви налічується більше 300 проектів котеджних містечок, і приблизно стільки ж декларується. В Україні проекти, які можна назвати „котеджним містечком” є під Харковом, Одесою, Дніпропетровськом, в Криму, але в основному організовано будують котеджні містечка поблизу Києва. Станом на 30 червня 2010 року в Київській області налічується 258 котеджних містечок: 89 проектується, 85 у стані будівництва, 84 побудовано.

До недавнього часу котеджними містечками в Україні називали як організовані комплекси з єдиною концепцією забудови, розпланованою територією, централізованою інженерною та соціально-побутовою інфраструктурою, так і стихійно об'єднані території забудови. Чинне законодавство України не містить визначення терміна „котедж” або „котеджне містечко”. Використання термінології чинного законодавства дозволяє охарактеризувати котедж як різновид індивідуальної житлової забудови, на регулювання якої з 01.01.2006 р. розповсюджується дія ДБН 2.2.15-2005 "Будинки і споруди. Основні положення".

Котеджні містечка представляють собою групи окремих або зблокованих будинків (таун-хаузів), розташовані на відокремлених територіях. Обов'язкові характеристики такого поселення: зручний під'їзд, охорона ділянок, наявність

усіх міських комунікацій (централізовані системи тепло- і водопостачання, електрики, можливість встановлення телефону, інтернету, супутникового телебачення і т.п.), а також такі об'єкти інфраструктури, як спортивно-оздоровчий центр, магазини, дитячі майданчики, бари тощо.

Незважаючи на те, що попит на подібні об'єкти виник близько 7 років тому, однак у той час котеджних селищ поблизу міста будувалося мало. Більш поширеним була забудова окремих ділянок в межах існуючих населених пунктів. На таку ситуацію швидко відреагували девелоперські компанії, які почали активну забудову в Київській області. Централізована система забудови дозволяла не тільки здешевити будівництво житлових будинків, але й передбачити необхідне оточення для комфортного проживання, створити єдиний вигляд містечка.

На сьогоднішній день в Україні можна виділити чотири основні категорії організованих поселень типу «котеджне містечко»:

- Котеджні містечка 1-ї категорії – старі та нові будинки з присадибними ділянками на територіях районних міст, селищ і сіл (4-12 соток, селищні комунікації і дороги)
- Котеджні містечка 2-ої категорії – дачні селища 60-90 років забудови (5-10 соток, садівницьких товариств радянського зразка, ґрунтові дороги, існуюча інженерна інфраструктура)
- Котеджні містечка 3-ої категорії – нові окремі сучасні котеджі різноманітної архітектури, побудовані з середини 90-х до теперішнього часу, іноді об'єднані в стихійні котеджні селища з ініціативи власників, з метою організації спільних інженерних мереж та охорони території (4-30 котеджів, 10-20 соток, підключення до мереж, сучасна інженерна інфраструктура, асфальтовані дороги).
- Котеджні містечка 4-ої категорії – організовані котеджні селища від єдиного забудовника з єдиною інфраструктурою, високим рівнем інженерних мереж і розвинутою соціальною інфраструктурою (40-150 котеджів, двосмугові асфальтовані внутрішні дороги з тротуарами та газонами, упорядковані громадські зони, власна комунальна служба, охорона, кафе, маркети, інш.).

Разом з тим, існує і стандартна класифікація котеджних містечок. Відповідно до неї котеджні містечка поділяються на три групи:

- Котеджні містечка категорії «Преміум». Такі котеджні містечка розташовані в 10-20 км від міста, в лісопаркових зонах з водоймами. Площі ділянок – від 50 соток, площі котеджів від 500 м². Має бути власний ЖЕК, служба безпеки, гостьовий паркінг, магазин, спорткомплекс, дитячі майданчики, медцентр, ресторан.

- Котеджні містечка категорії «Бізнес». Такі котеджні містечка розташовуються в 30 км від Києва, поруч з лісом, водоймою. Площа котеджів – до 500 м², ділянок - від 20 до 50 соток.
- Котеджні містечка категорії «економ-класу і таунхаузи».

Для узагальнення практики та архітектурно-планувальних особливостей розпланування котеджної забудови в Україні, автором було проаналізовано 37 котеджних містечок Київської області (дивись рис. 1.). В якості основних оцінюваних характеристик було обрано: віддаленість від міської межі Києва, загальна площа та тип будівель на території, розміщення відносно найближчого населеного пункту, доступність до основних та другорядних магістралей та ін.

Відповідно до наведеної вище класифікації розглянуті котеджні містечка розподілилися таким чином:

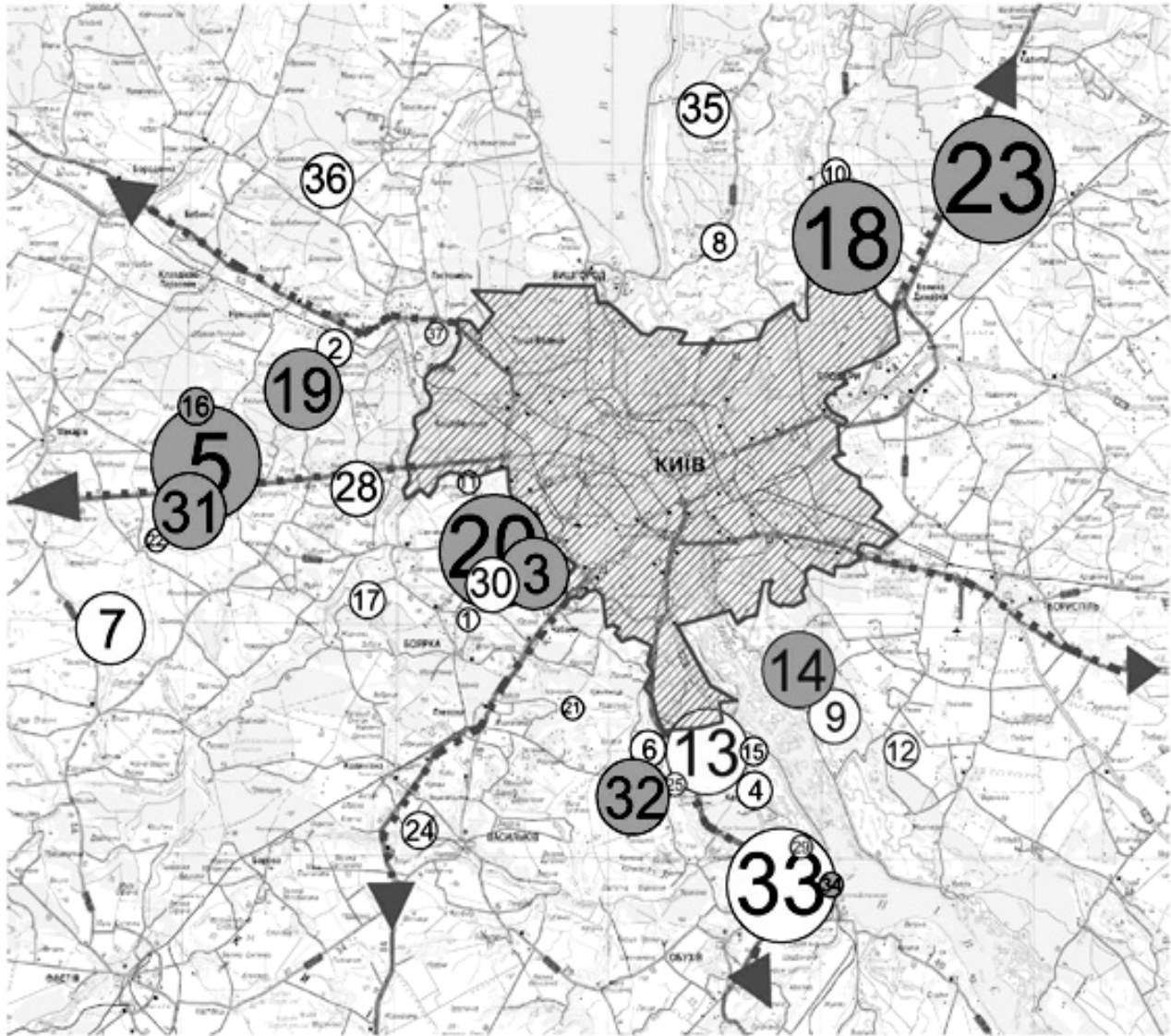
1. категорія «преміум-клас» не є надто численною. Це лише 6 містечок (15%) – Олександрів посад, Золота Затока, Заповідний, Плютово.
2. більшість містечок відносяться до категорії «бізнес-класу» 24 містечка (біля 65%) – Olimpik Park, Green Hills, Нова Богданівка, Місто Сонця та ін.
3. 7 містечок «економ-класу» (Family House, Озерний хуторок, Садок Вишневий)

Взагалі можна виділити три типи розташування котеджних містечок відносно інших населених пунктів: в межах населеного пункту, на межі населеного пункту та на відстані від населеного пункту.

Зі схеми можна побачити, що найбільш привабливими для будівництва котеджних містечок є Житомирський та Обухівський напрямки. Найвіддаленіші містечка розташовані на відстані до 40 км від межі Києва. Переважаюча відстань коливається від 15 до 25 км. Найбільша кількість крупних містечок бізнес-класу спостерігається в Житомирському та Одеському напрямках, преміум – в Обухівському. Це пояснюється в основному зручною транспортною доступністю в перших двох випадках і, крім того, близькістю до рекреаційних зон – в третьому.

Площа території котеджних містечок дуже різниться, сягаючи 300 га (Olimpik Park), але переважає площа території до 10 га включно (60% об'єктів). Значна кількість ділянок малої площі розташована в межах населених пунктів.

Чисельність мешканців також значно коливається – від 20 осіб в окремих містечках класу «de luxe» до 1700. У містечках з чисельністю мешканців від 600 осіб і більше передбачено будівництво дитячих дошкільних



Перелік досліджених котеджних містечок

- | | | |
|----------------------|----------------------------|------------------------|
| 1. Family House | 13. Золота Затока | 26. Ольжичі |
| 2. Grand Villas | 14. Золоче | 27. Паритет сервіс |
| 3. Green Hills | 15. Кантрі | 28. Петрушки |
| 4. Green Wood | 16. Лелечий хутір | 29. Плютово |
| 5. Olimpik Park | 17. Лісова поляна | 30. Садок вишневий |
| 6. Альпійка | 18. Магнат | 31. Северинівка |
| 7. Благодатне | 19. Михайловський сад | 32. Сонячна долина |
| 8. Боровик | 20. Місто сонця | 33. Сосновий бір |
| 9. Вишневе містечко | 21. На узліссі | 34. Три ріки |
| 10. Деснянська хвиля | 22. Німецька Слобода | 35. Швейцарське селище |
| 11. Дружний | 23. Нова Богданівка | 36. Ялинка |
| 12. Заповідний - 1 | 24. Озерний хуторок | 37. Ясні зорі |
| | 25. Олександрівський посад | |

Рис.1. Схема розташування досліджених котеджних містечок Київської області.

закладів з чисельністю місць від 75 до 215. Лише в одному містечку (Olimpiк Park) передбачено будівництво початкової школи.

Підсумовуючи вищевикладене, слід відзначити, що загалом будівництво котеджних містечок певною мірою вирішує питання забезпеченості житлом та підвищення загальної житлової забезпеченості людей, проте рівень забезпеченості об'єктами соціальної інфраструктури є недостатнім. Часто мешканці містечок, розташованих в межах або поруч з населеними пунктами, обтяжують існуючу мережу соціальних об'єктів, при цьому існуюча мережа і так є недостатньою.

З одного боку, можна зрозуміти намагання інвесторів уникнути додаткового фінансового навантаження на розвиток об'єктів соціальної сфери, особливо зважаючи на незначну чисельність населення котеджних містечок і часто неможливість забезпечити повноцінне існування таких об'єктів, особливо шкіл. З іншого боку, існує нагальна необхідність у таких об'єктах та нормативні вимоги щодо забезпечення населення об'єктами первинного рівня обслуговування. Це вимагає розроблення нових методичних підходів до розміщення об'єктів обслуговування з урахуванням специфіки котеджної забудови та її нормативної невизначеності.

Література:

1. Особливості українського котеджу //11 квітня 2006р. <http://www.kansas.ua>
2. П. Кулинич Земля для замських котеджних містечок: Правові питання//Юридичний журнал. – 2007. - № 3 (57). – стор. 32-36
3. Сергій Популях. Деурбанізація // Українська Столиця. – 2007. - 4 червня, № 20 (65)
4. <http://www.gorstat.kiev.ua/> – Сайт головного управління статистики.
5. <http://www.kmv.gov.ua/> – Офіційний портал Київської міської влади.

Анотація

В статье рассмотрены современные тенденции коттеджного строительства (на примере Киевской области). Охарактеризованы основные типы коттеджных городков и особенности архитектурно-планировочного решения их застройки.

Annotation

The article considers modern trends in cottage building in the Kiev region. There are described the main types of cottage townships and particularly architectural and planning solutions of their development.