

УДК 728.61

к. т. н., професор Крумеліс Ю.В.,
Мітягін А.О., Київський національний
університет будівництва і архітектури

ДЕЯКІ АСПЕКТИ КОТЕДЖНОГО БУДІВНИЦТВА

Наведені найбільш поширені серед забудовників і девелоперів класифікації котеджних містечок в залежності від їх віддаленості від міста, існування соціальної та інженерної інфраструктури, кількості котеджів, розмірів присадибних земельних ділянок і т.д., а також результати опитування жителів Києва, пов'язаного з оптимізацією будівництва котеджних містечок навколо Києва.

Розвиток котеджного напрямку в будівництві – це світова тенденція. Відповідно й в Україні щороку зростає кількість потенційних домовласників, прагнучих до організованого проживання в котеджному містечку з розвинутою інфраструктурою та охороною.

Проте, оскільки на даний час в Україні на законодавчому рівні визначення поняття «котедж» або «котеджне містечко» не визначено, забудовники та девелопери вкладають свій зміст при визначенні цих понять і категорій котеджних містечок, що створює певні проблеми під час реалізації проектів котеджної забудови.

Так, за одною з існуючих класифікацій виділяються чотири основні категорії котеджних містечок:

старі і нові будинки з присадибними ділянками на територіях районних міст, селищ і сіл (4-12 соток землі для обслуговування будинку, селищні комунікації і дороги);

дачні селища 60-90 років забудови (5-10 соток землі для обслуговування будинку, садівницькі товариства радянського зразка, ґрунтові дороги, невпорядкована інженерна інфраструктура);

нові, окремо розташовані сучасні котеджі різної архітектури, побудовані з середини 90-х до теперішнього часу, іноді об'єднані в стихійні котеджні містечка з ініціативи власників з метою організації спільних інженерних мереж та охорони території (4-30 котеджів, 10-20 соток землі для обслуговування будинку, підключення до мереж, сучасна інженерна інфраструктура, асфальтові дороги);

організовані котеджні містечка від єдиного забудовника з єдиною інфраструктурою, хорошим рівнем інженерних мереж і розвинутою соціальною інфраструктурою (40-150 котеджів, 2-полосні асфальтові внутрішні дороги з

тротуарами та газонами, упорядковані громадські зони, власна комунальна служба, охорона, кафе, маркети тощо).

За іншою класифікацією котеджні містечка діляться на три групи:

категорія «Преміум» – котеджні містечка розташовані в 10-20 км від міста, в лісопаркових зонах з водоймами, від 50 соток землі для обслуговування будинку, площі котеджів від 500 м². При цьому наявність власної експлуатуючої компанії, служби безпеки, гостьового паркінгу, магазину, спорткомплексу, дитячих майданчиків, медичного центру, ресторану є обов'язковою;

категорія «Бізнес» – котеджні містечка розташовуються в 30 км від міста, поряд з лісом, водоймою. Площа котеджів - до 500 м², від 20 до 50 соток землі для обслуговування будинку;

категорія «Економ-клас» і таунхаузи поки мало представлені на українському ринку нерухомості.

Окремі будівельні компанії трактують зміст терміну «котедж» як сільський садибний будинок, тобто жилий будинок для однієї родини загальною площею, як правило, до 250 м², розташований на земельній ділянці в сільській місцевості разом із господарськими будівлями, садом і городом.

Як бачимо, єдиним незмінним критерієм при наведених класифікаціях котеджних містечок є їх певна відособленість від населених пунктів, що пов'язане з бажанням потенційних покупців і мешканців таких містечок забезпечити певну приватність життя своєї родини, жити серед «своїх», тобто осіб з порівняно однаковим рівнем доходів.

Досвід перших котеджних містечок також показує необхідність встановлення в них єдиних норм спільного проживання і навіть соціальної однорідності контингенту жителів, своєрідної «клубності». Водночас комплексне розв'язання проблемних питань розвитку котеджного будівництва неможливе без урахування вимог потенційних покупців та мешканців котеджних містечок щодо місць розташування, наявності інфраструктури котеджних містечок, технічних характеристик самих котеджів.

Задля з'ясування думки потенційних покупців стосовно основних вимог до котеджних містечок було проведено опитування мешканців Києва віком від 21 до 70 років. При цьому котедж розглядався як індивідуальний житловий будинок, що призначений для постійного проживання як окремих громадян, так і родин.

Опитувані умовно поділені на три вікові групи: від 21 до 26 років; від 27 до 45 років; від 46 років і старше.

Опитуваним було поставлено такі питання: де Ви бажаєте жити (квартира, котедж, квартира та котедж); у якому напрямку від Києва Ви бажаєте

жити; бажана відстань від Києва, де має розташовуватись Ваше житло; бажана кількість котеджів у котеджному містечку; бажана площа земельної ділянки для обслуговування котеджу; площа будинку (котеджу).

Результати опитування у вигляді діаграм та проміжні висновки по вікових групах наведено далі.

Вікова група від 21 до 26 років

У чому бажають жити Кияни



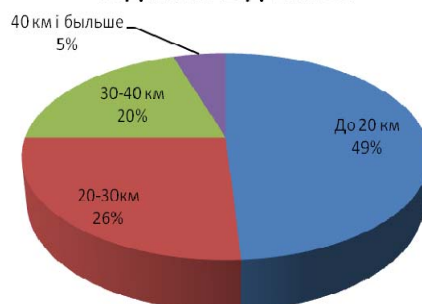
За напрямком



Кількість котеджів у котеджному містечку

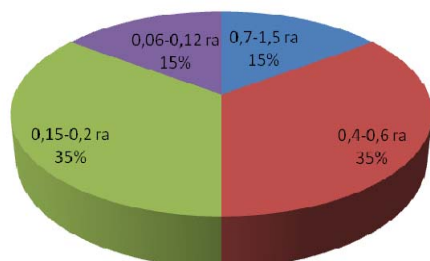


Відстань від Києва

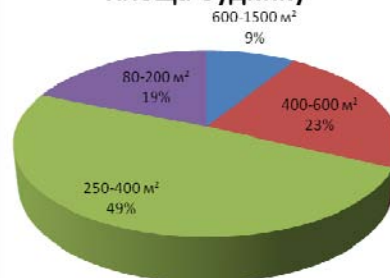


Для цієї вікової групи виявлено таку тенденцію: оптимальним є котедж, побудований у Одеському напрямку, з мінімальною відстанню від Києва; з кількістю котеджів у котеджному містечку від 21 до 60; площею земельної ділянки від 0,15 до 0,6 га; площею будинку від 250 до 400 м².

Площа земельної ділянки



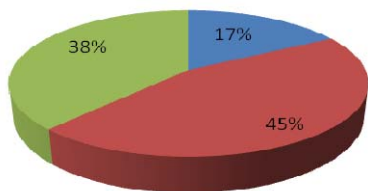
Площа будинку



Вікова група від 27-45 років

У чому бажають жити Кияни

■ квартири ■ котеджі ■ квартири та котеджі



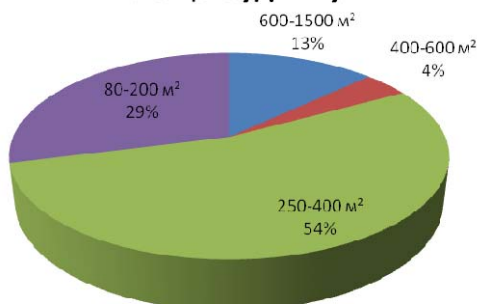
За напрямком



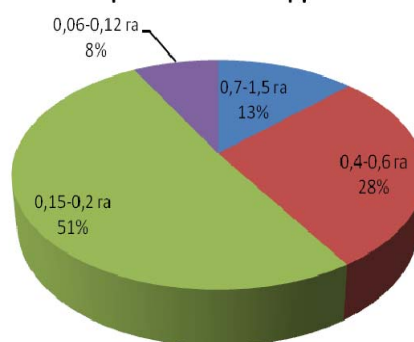
Кількість котеджів у котеджному містечку



Площа будинку



Площа земельної ділянки



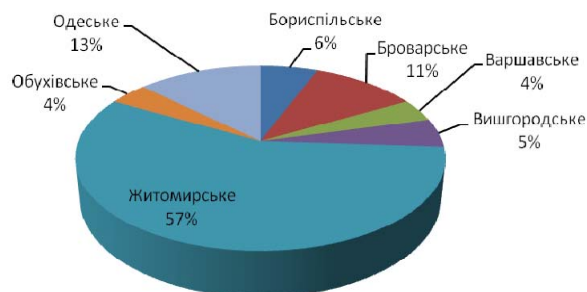
Для цієї вікової групи виявлено таку тенденцію: оптимальним є котедж, побудований у Житомирському чи Броварському напрямку, з мінімальною відстанню до Києва; з кількістю котеджів у котеджному містечку від 21 до 60; площею земельної ділянки від 0,15 до 0,2 га; площею будинку від 250 до 400 м².

Вікова група від 46 років і старше

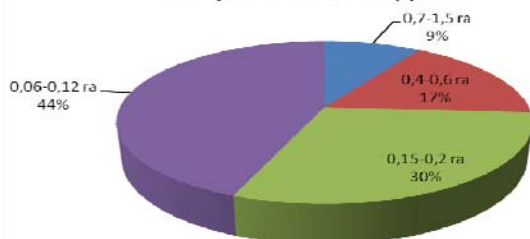
У чому бажають жити Кияни



За напрямком



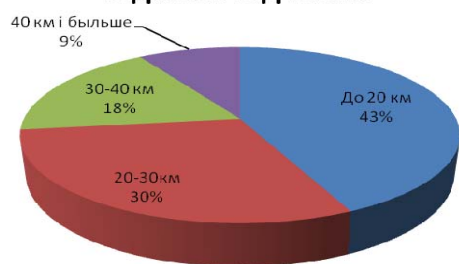
Площа земельної ділянки



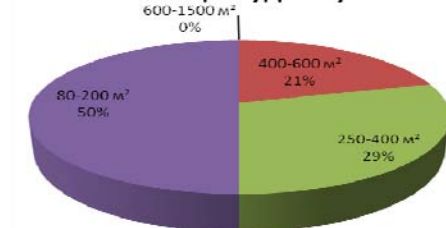
Кількість котеджів у котеджному містечку



Відстань від Києва



Площа будинку



Для цієї вікової групи виявлено таку тенденцію: оптимальним є котедж, побудований у Житомирському напрямку, з мінімальною відстанню до Києва; з кількістю котеджів у котеджному містечку до 20; площею земельної ділянки від 0,06 до 0,12 га; площею будинку від до 80-200 м².

Висновок: За результатами узагальнення зазначеної інформації по вікових групах виявлена тенденція щодо найбільшої зацікавленості потенційних покупців у:

- розміщенні котеджних містечок у 20-км зоні міста Києва у напрямках: захід, південь, північний-схід;
- максимальній кількості у котеджному містечку – 60 котеджів;

- площа котеджів вварюється від 80 до 400 м²;
- присутність об'єктів первинної необхідності;
- розміри земельних ділянок наближаються до встановлених згідно з чинним законодавства нормативів (окрім групи опитуваних від 21 до 26 років).

Літератури

1. Матеріали із статті «Коттеджные городки: особенности, виды, покупатели, перспективы» за інтернет - адресою <http://meget.kiev.ua>
2. Матеріали із статті газети «Дзеркало тижня» за інтернет – адресою <http://dt.ua>
3. Матеріали із статті «Місто сонця» за інтернет – адресою <http://www.misto-soncja.ua>
4. Матеріали із статті «Особенности застосування земельних і містобудівних норм при реалізації проекту будівництва котеджного містечка» за інтернет – адресою <http://justinian.com.ua>
5. Матеріали із статті «Будуємо котеджне містечко на земельних ділянках відведених під садівництво» за інтернет – адресою <http://ukr-zem.com>

Аннотация

В статье приведены наиболее распространенные среди застройщиков и девелоперов классификации коттеджных городков в зависимости от их удаленности от города, существования социальной и инженерной инфраструктуры, количества коттеджей, размеров приусадебных земельных участков и т.д., а также результаты опроса жителей Киева, связанного с оптимизацией строительства коттеджных городков вокруг Киева.

Annotation

In the article brought the most popular classification of cottage townships among developers, depending on their distance from the city, existence of social and engineering infrastructure, the number of houses, size of household plots, etc., as well as the results of poll among residents of Kiev, associated with the optimization of building cottage townships around Kiev.