

УДК 711.58

к.т.н., доцент Стародуб І.В.,
Національний університет водного господарства
та природокористування, м. Рівне

РОЗВИТОК СЕЛЬБИЩНИХ ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНСЬКИХ МІСТ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

Виявлено основні фактори, що впливають на розвиток сельбищних територій українських міст. Вивчено процес, структурні та планувальні особливості формування сельбищних територій в нових соціально-економічних умовах. Проаналізовано тенденції подальшого розвитку сельбищних територій в містах України.

***Ключові слова:** місто, сельбищні території, житлові території, громадський центр, планувальна структура, будівництво, інвестиції.*

Сельбищні території населених пунктів призначені для організації життєвого середовища та соціального життя мешканців через формування житлової забудови, підприємств та центрів обслуговування, громадських центрів, зелених насаджень загального користування [1]. Вони створюють територіально-планувальну структуру та архітектурно-просторовий образ населеного пункту. Подекуди їх площа в структурі населених пунктів становить 60-80%.

Розвиток та функціонування сельбищних територій визначаються соціально-демографічними, економічними, політичними, адміністративними, нормативно-правовими та культурологічними чинниками.

Вивчення причин та масштабів трансформації структури сельбищних територій на даному етапі розвитку українського суспільства є важливою містобудівною задачею для створення передумов сталого розвитку населених пунктів.

Загальні принципи планувальної організації та функціонування сельбищних територій досліджені М.М. Дьоміним, А.М. Плешкановською, В.О. Бутягіним, А.Г. Пестриковою, З.М. Яргіною, Я.В. Косицьким, В.В. Владіміровим, Й.М. Голик. Важливий внесок у вивчення соціально-економічних аспектів формування сельбищних територій зробили Є.Є. Ключниченко, Т.С. Белова, Л.І. Нечаєва.

Метою даного дослідження є вивчення: структурних та планувальних особливостей формування сельбищних територій, головних факторів, що

впливають на їх розвиток, в нових соціально-економічних умовах; тенденцій подальшого розвитку сельбищних територій в містах України.

Планувальна організація сельбищних територій здійснюється відповідно до розміру і структури населеного пункту, потреб населення у житлі, типів житлових будинків, планувальних обсягів будівництва, частки фонду, який створюється за рахунок коштів населення. Розміщення нового житлового та культурно-побутового будівництва проводять як на нових територіях, так і в районах реконструкції з урахуванням: містобудівних умов, основних архітектурно-планувальних осей та вузлів; пам'яток архітектури, культури, заповідних зон; навколишньої забудови та природного оточення [2].

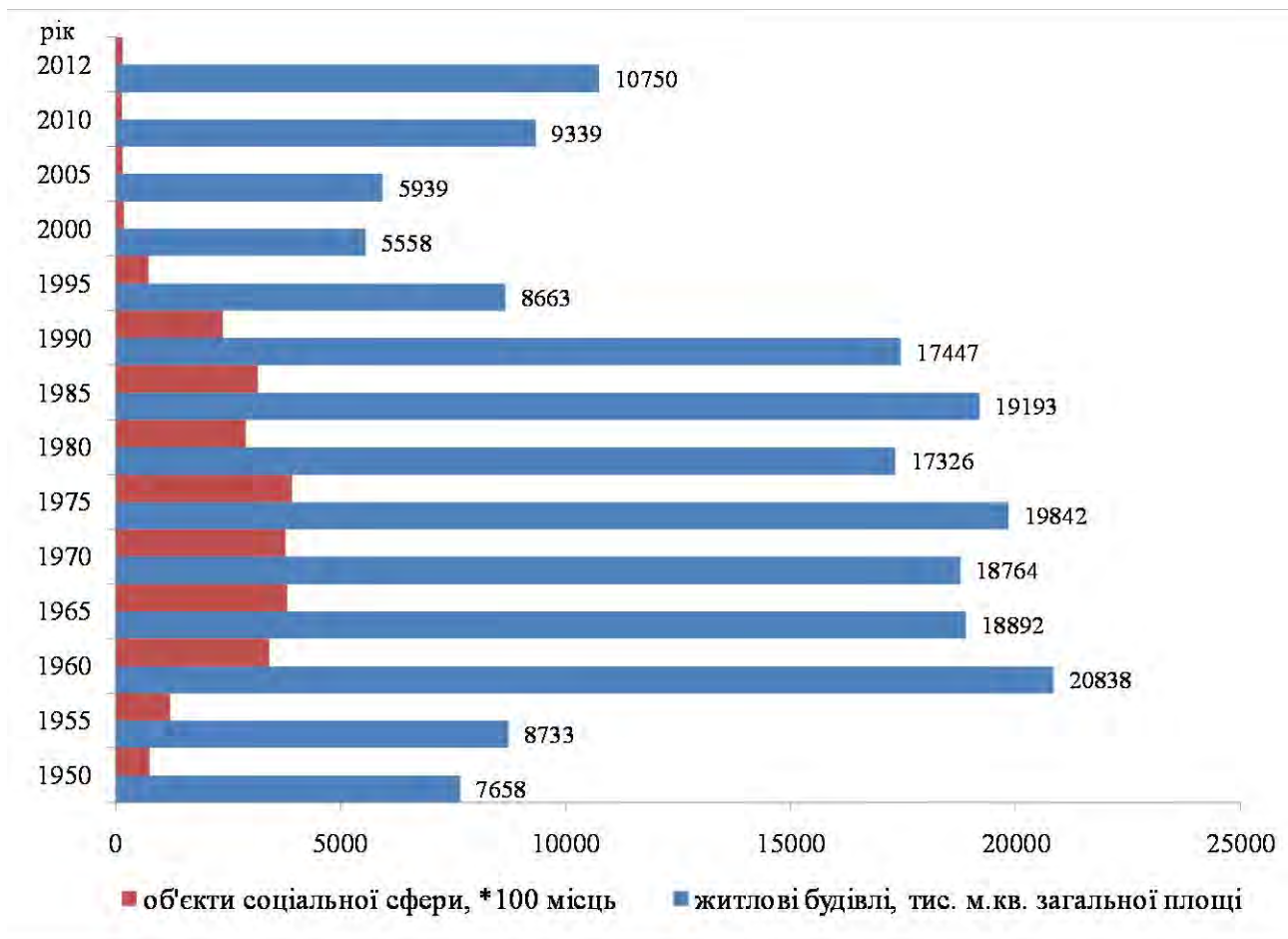


Рис.1. Прийняття в експлуатацію житла та об'єктів соціальної сфери

Сельбищні території українських міст стрімко розвивалися у період 1960-1990 років (рис. 1) [3], при цьому держава мала необмежену монополію у житловому та соціально-культурному будівництві, виступала одночасно в ролі інвестора, замовника, підрядника та власника об'єктів будівництва. В умовах планової економіки, жорсткого адміністративного регулювання містобудівної діяльності, відсутності комерційного ринку міської землі сельбищні території, як правило, створювалися для швидкого забезпечення зростаючого міського

населення мінімальною, нормативно-регламентованою, типовою житловою площею. Так створювалися численні житлові райони та масиви, що розташовувалися в серединній і, частіше, периферійній зоні міста – щільність населення зростала від центру до периферії. Важливо також відмітити, що таке формування сельбищних територій підпорядковувалось розміщенню виробничої зони в структурі населеного пункту та мінімізації витрат часу на пересування населення до місць прикладання праці.

З розвитком ринкової економіки гостро проявляється протиріччя між раніше створеною планувальною структурою сельбищних територій і вимогами, що продиктовані новими соціально-економічними відносинами, змінюються підходи до територіального планування та освоєння ділянок територій населених пунктів фізичними і юридичними особами всіх форм власності [1].

Сельбищні території перетворюються в товар, попит на житлові площі, території та соціально-культурні потреби формує населення. Існуючі житлові території багатоповерхової забудови перестають відповідати вимогам і уявленням населення про повноцінне житло – маргінальний підхід до зміни життєвого середовища породжує недолугі забудови, надбудови, зведення на прибудинкових територіях господарських споруд, захоплення територій під городи. Ці зміни супроводжуються неналежним утриманням прибудинкових просторів – занедбуються майданчики для відпочинку дорослих, дітей, господарських цілей, двори перетворюються в місця зберігання автомобілів.

В середині 90-х формується новий прошарок населення, який здатен фінансувати розвиток житлових територій садибної забудови, – саме в цей час стрімко зростає частка самовільного будівництва (тільки на Рівненщині відсоток індивідуальних житлових будинків, що зведені без дозволу на виконання будівельних робіт та введені в експлуатацію у 2009 році, становив 77% [4]), яке розміщується на усіх вільних міських територіях, а у середині 2000-х захоплює периферійні та приміські зони. Такі суспільні процеси були результатом невідповідності нормативної бази новим потребам населення у житлі, відсутності прозорих механізмів виділення міських територій для розвитку сельбищних зон.

Інвестиції населення у житлове будівництво щороку зростають – вже у 2007 році в Рівненській області 71,9% загального обсягу коштів, вкладених у будівництво, надходить від населення (табл.1), натомість частка державних коштів – зменшується до 3,4% [4]. Збільшується частка введеного в експлуатацію індивідуального житла – до 80% у 2005 році (рис.2). Цікаво, що частка коштів, вкладених населенням у будівництво власних квартир, з року в рік зменшується. Такий попит на будівництво індивідуального житла невдовзі

приведе до дефіциту земельних ділянок в межах міських населених пунктів і зростання їх вартості (наприклад, вартість ділянок садибної забудови у м. Рівне лише впродовж 2013-2014 років зросла у 2-2,5 рази [5]).

В результаті аналізу ринку нерухомості у містах України було встановлено, що впродовж 2005-2013 років відбулось зростання вартості землі та нерухомості в центральній частині та її зменшення у густонаселеній периферійній частині.

Таблиця 1 [3,8].

Інвестиції у житлове будівництво¹ Рівненської області, млн.грн.

| Рік | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Рівненська область, з них: | 354,6 | 505,5 | 461,0 | 228,0 | ... ² | ... ² | ... ² | ... ² |
| індивідуальне будівництво | 177,8 | 327,0 | 288,6 | 133,6 | 513,5 | 662,5 | 790,4 | 845,8 |
| будівництво власних квартир | 30,1 | 36,3 | 33,9 | 31,1 | 7,0 | 8,0 | ... ² | 6,7 |
| м. Рівне | 152,8 | 172,7 | 180,5 | 127,5 | ... ² | ... ² | ... ² | ... ² |

¹ Дані розробляються з 2006 року; ² Інформація конфіденційна відповідно до Закону України “Про державну статистику”.

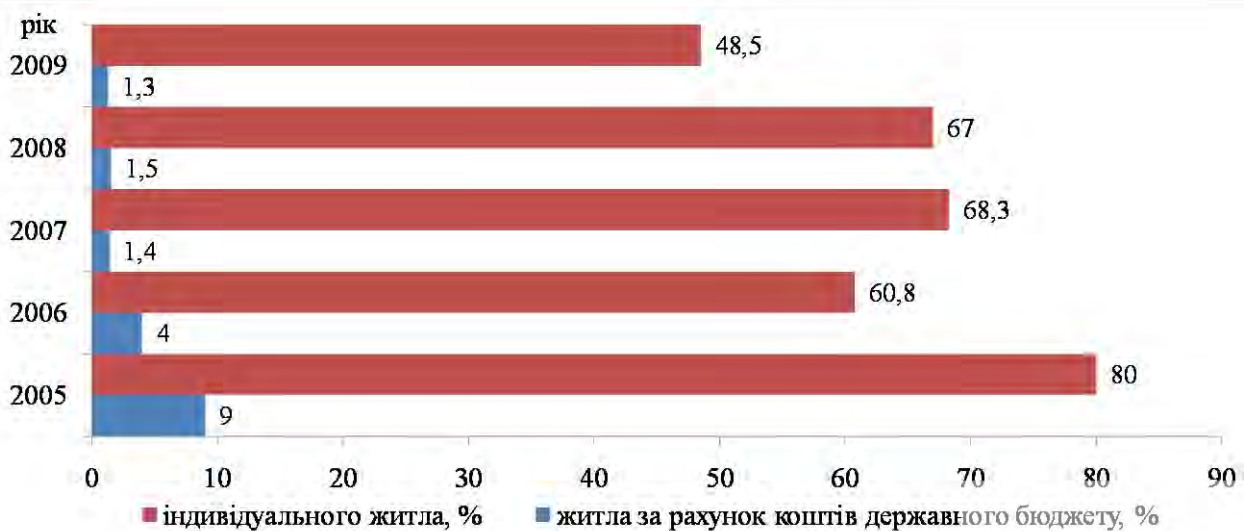


Рис.2. Частка введеного в експлуатацію житла у Рівненській області, %

Дослідження планувальної структури житлових територій високощільної садибної забудови м. Рівне виявило відсутність на цих територіях розвинутого комплексу закладів громадського обслуговування, а саме: шкіл, дитячих дошкільних закладів, позашкільних закладів, поліклінік, фізкультурно-спортивних споруд. В той же час, переважний розвиток садибної забудови у містах починає перешкоджати територіальному розвитку багатоповерхової забудови та інших функціональних зон міста.

Розміщення нового багатоповерхового житлового будівництва у межах сельбищних територій здійснюється частіше у районах реконструкції ніж на вільних територіях. Практика ведення будівництва на території існуючої забудови іноді призводить до виникнення ряду планувальних та інженерно-технічних проблем: загострюються питання інсоляції, аерації території, водо-, газо-, електропостачання, водовідведення, організації повноцінного прибудинкового простору. При багатоповерховому будівництві на вільних територія інженерна та соціальна складова будівництва здорожчує його вартість на 24-36% [1].

Аналізуючи планувальну організацію житлової забудови було встановлено диференціацію районів за соціальним статусом мешканців, відмічено різне наповнення громадських центрів таких районів. Такі процеси відображають зміни у суспільно-економічній системі української держави. Ці тенденції відомі і дуже поширені у містах розвинутих країн (Сполучених Штатах Америки, Франції, Англії). Цікаво, що механізм створення і функціонування закладів повсякденного обслуговування пов'язаний із системою оподаткування житлової нерухомості. Самі ж заклади обслуговування розраховані лише на населення певного класового, майнового та професійного рівня і при зміні структури населення неодмінно відбувається зміна наповнення громадського центру житлової забудови. Так, наприклад, у містах San Jose, Cupertino, Santa Cruz, Saratoga у передмісті San Francisco податки на нерухомість формують локальний місцевий бюджет, лєвова частка якого фінансує розвиток, в першу чергу, навчально-виховних закладів (дитячі садки, школи, коледжі) та озеленених територій (парків, скверів).

Важливим питанням при вивченні функціонування сельбищних територій є підходи та підпорядкованість в їх утриманні. Як відомо, балансоутримувачами житла та житлових територій можуть бути: одноосібні власники – для приватних будинків; житлово-експлуатаційні підприємства, житлово-будівельні кооперативи, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків – для багатоквартирних будинків. Забезпечити належне виконання їх обов'язків щодо утримання будинків та прибудинкових територій, створення комфортного спільного середовища для проживання населення в нинішніх соціально-економічних умовах вкрай складно.

Вивчаючи генеральні плани міст України (табл.2), було відмічено, що розвиток сельбищних територій здійснюється при загальному зменшенні кількості населення та різних рівнях їх доходів із розрахунку на одну особу. Встановлено, що розвиток сельбищних територій буде розвиватися у двох напрямках – садибне та багатоквартирне будівництво, при цьому частка садибного будівництва буде становити 15-50%. Такі об'єми будівництва

потребують: реконструкції існуючих сельбищних зон; зміни функціонального призначення виробничих територій та їх реконструкції; загального збільшення міських площ, що призведе до зміни меж населених пунктів. При цьому буде спостерігатися зміна щільності населення і вартості нерухомості. Цікаво, що в цілому для міст Європи характерне різке зменшення щільності населення і цін на землю в межах перших чотирьох кілометрів від центру міста.

Таблиця 2.

Основні техніко-економічні показники генеральних планів міст України [6].

| Місто | розрахунковий період | Будівництво на розрахунковий строк | | | Кількість населення, тис. чоловік | | Наявний дохід на одну особу, грн. у 2012 р. |
|-----------|----------------------|------------------------------------|------------------|---------|-----------------------------------|------------------------|---|
| | | разом, тис. м ² | з них, % | | наявне | на розрахунковий строк | |
| | | | багато-квартирне | садибне | | | |
| Запоріжжя | 2026 | 4800,0 | 81,3 | 18,7 | 765,9 ▼ | 765 | 25882,0 |
| Донецьк | 2026 | 6001,1 | 53,6 | 46,4 | 965,8 ▼ | 1015,3 | 27541,7 |
| Харків | 2026 | 5985,2 | 77,0 | 23,0 | 1442,6 ▼ | 1400 | 23731,3 |
| Херсон | 2026 | 1852,5 | 57,4 | 42,6 | 350,3 ▼ | 300,0 | 19167,3 |
| Євпаторія | - | 1100,0 | - | - | 106,9 ▲ | 120 | 19418,1 |
| Луцьк | 2028 | 2815,8 | 68,5 | 31,5 | 215,6 ▲ | 220 | 18256,5 |
| Маріуполь | - | 3200,0 | 55 | 45 | 461,8 ▼ | 515 | 27541,7 |
| Рівне | 2020 | 1900,0 | - | - | 250,1 ▲ | 226,0 | 19331,9 |
| Чернігів | - | 7246,5 | 76,3 | 23,7 | 296,0 ▼ | 290,0 | 21268,5 |

Прогноз зміни кількості населення: ▼ – зменшення, ▲ – збільшення [7].

В результаті дослідження темпів та тенденцій розвитку, особливостей планувальної структури сельбищних територій українських міст було встановлено, що:

- головними факторами розвитку сельбищних територій є інвестиції населення в нерухомість;
- нове багатоповерхове будівництво, як правило, ведеться на ділянках реконструкції в складі існуючих сельбищних територій, садибне будівництво – в периферійних зонах міст;
- в структурі сельбищних територій поглиблюється диференціація за соціальним статусом;
- в перспективі розвиток сельбищних територій буде здійснюватися при загальному зменшенні кількості населення та різних рівнях їх доходів.

Важливим завданням в нинішніх соціально-економічних умовах є розробка цільових програм, пошук механізмів, джерел фінансування для одночасного розвитку нових та повноцінного функціонування існуючих сельбищних територій, що відповідають вимогам сучасного житла і житлового середовища.

Література

1. Містобудування. Довідник проектувальника / Панченко Т.Ф., Дьомін М.М., Макухін В.Ф. [та ін.]; за ред. Т.Ф. Панченко. – К.: Укрархбудінформ, 2001. – 192 с. – ISBN 966-95449-9-8.
2. ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. – К.: Держбуд України, 2002. – 113 с.
3. Статистична інформація [Електронний ресурс]: / Публікація документів Державної Служби Статистики України. – Режим доступу до статті: <http://www.rv.ukrstat.gov.ua/>.
4. Житлове будівництво Рівненщини у 2005–2009 роках. Статистичний збірник. / за ред. Н. Якимчук. – Рівне: Управління інформатизації Головного управління статистики у Рівненській області, 2010. – 63с.
5. Нерухомість у Рівному. [Електронний ресурс]: / Режим доступу до статті: <http://ogo.ua/articles/view/2014-04-03/49727.html>.
6. Генеральний план. [Електронний ресурс]: / Офіційний сайт УДНДІ проектування міст ім. Ю.М. Білокозя. – Режим доступу до статті: <http://www.dipromisto.gov.ua/index.php?categoryid=23>.
7. Статистичний збірник «Чисельність наявного населення України на 1 січня 2014 року». – Київ, Державна служба статистики України, 2014. – 112с.

Аннотація

Выявлены основные факторы, влияющие на развитие селитебных территорий украинских городов. Изучен процесс, структурные и планировочные особенности формирования селитебных территорий в новых социально-экономических условиях. Проанализированы тенденции дальнейшего развития селитебных территорий в городах Украины.

Ключевые слова: город, селитебные территории, жилые территории, общественный центр, планировочная структура, строительство, инвестиции.

Annotation

Main factors influencing the development of Ukrainian residential areas have been identified. The process, structural and planning features of residential areas formation under new socio-economic conditions have been studied. The tendencies for further development of Ukrainian urban residential areas have been analyzed.

Keywords: city, residential areas, public center, planning structure, construction, investments.