

УДК 711.436 (045)

Ю.Г. Стрітенко

## МІСЦЕ СЕЛИЩ З ВИСОКОЩІЛЬНОЮ МАЛОПОВЕРХОВОЮ ЗАБУДОВОЮ В МЕРЕЖІ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ УКРАЇНИ

В межах урбанізованих зон України сьогодні поступово формуються *селища з високощільною малоповерховою забудовою*, які в умовах дефіциту землі і доступних пропозицій житла завойовують популярність у мешканців міст. Високощільна малоповерхова забудова (далі ВМЗ) – це форма житла, утворена малоповерховими будинками або таунхаусами, що складаються з розташованих в ряд одно-, двох- або триповерхових житлових одиниць, кожна з яких має самостійний вхід і садову ділянку. Зазвичай, таунхауси утворюють селище, обладнане транспортними і інженерними комунікаціями, сервісними службами і професійною охороною. Таке житло розраховане переважно на клас споживачів з середнім рівнем достатку.

**Постановка проблеми.** Не зважаючи на історію виникнення ВМЗ, що налічує більше двох століть, в сучасних умовах вона є відносно новим типом житла, до якого українське населення відноситься недовіжливо. Необізнаність людей у виборі комфортного житла і відсутність повноцінних знань про наявність і переваги таунхауса призводять до розподілу житла в людській уяві на два типи: міська квартира і заміський будинок. В реальності існує і третій варіант, що виник як результат поєднання переваг двох перших. В пізнанні такого об'єкту як селище з ВМЗ постає проблема ідентифікації цього виду житла в структурі територіального розподілу України.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Питанню становлення місця і ролі ВМЗ в житловій архітектурі присвячені роботи О.К.Кудрявцева, Е.Н.Перцика, А.В. Баранова, А.Ю.Белінського, П.С.Коваленко, І.А.Фоміна, О.Н.Куц. Джерелами типологічного виділення об'єкта в адміністративно-територіальному устрою країни стали класифікатор об'єктів адміністративно-територіального устрою України, ДБН «Містобудування. Планування і забудова населених пунктів».

**Постановка завдання.** В межах вирішення проблеми виникає необхідність більш чіткого розуміння поняття високощільної малоповерхової забудови і визначення її ролі та позиції в мережі населених пунктів України.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Науково-дослідною роботою передбачається становлення об'єкта на основі різних класифікаційних критеріїв.

1. Місце селищ з ВМЗ в класифікації населених пунктів в зонах впливу великих міст України. В даній роботі використано поняття *зона впливу великого міста* – це територія, що формально відноситься до міської агломерації, має всі ознаки передмістя і як одна з меж дослідження стосується таких населених пунктів як:

- міста-мільйонери (мільйонники), ядра (центри) міських агломерацій (з населенням понад 1 млн. осіб): Київ, Харків, Дніпропетровськ, Донецьк, Одеса;
- дуже великі, ядра (центри) міських агломерацій (з населенням 500-1000 тис.осіб): Львів, Миколаїв, Кривий Ріг, Запоріжжя;
- великі (з населенням 100-500 тис. осіб, 8,7% від всіх міст): більшість обласних центрів України; ряд промислових центрів; портові міста: Кременчук Севастополь, Макіївка, Керч, Феодосія, Мелітополь. та ін.;

В результаті проведеного аналізу встановлено, що зона впливу великих міст сформована населеними пунктами, до яких входять:

- міста-супутники (міста і смт, що тяжіють до великого міста як до центра у виробничому, господарському і культурно-побутовому відношенні; не мають тенденції до злиття з великим містом);
- *селища* (населені пункти, житлові комплекси, розташовані за межами міста, з населенням біля 500 ос., житловими кварталами, господарською (виробничою) територією, громадським центром і системою доріг;
- села (традиційний для території України вид населених пунктів, жителі яких зайняті переважно в сільському господарстві): великі з населенням понад 1000 осіб близько 18% населення; середні з населенням 500-1000 осіб - 20,8% поселенської мережі; малі з населенням до 500 осіб- 6,5%;
- хутори (невеликі селища, які виникли внаслідок переселення людей із сіл, виселок; відокремлене селянське господарство разом з садибою, 0,5% населення).

Селища з ВМЗ входять до загального складу селищ України.

2. Місце селищ з ВМЗ в Класифікаторі об'єктів адміністративно-територіального устрою України. В Класифікаторі об'єктів адміністративно-територіального устрою України в ієрархічній класифікації за територіальною ознакою та адміністративною підпорядкованістю селища відносяться до 4 рівня:

- 1 рівень (розряди 1,2): АРК; області; міста, що мають спеціальний статус, який визначається законом України;
- 2 рівень (розряди 3-5): міста обласного підпорядкування; райони АРК, області; райони в містах, що мають спеціальний статус, який визначається законом України.

– 3 рівень (розряди 6-8): міста районного підпорядкування; райони в містах обласного підпорядкування; селища міського типу; сільські ради.

– 4 рівень (розряди 9, 10): села; *селища*.

3. Місце селищ з ВМЗ в загальній класифікації селищ в зонах впливу великих міст. В даному дослідженні параметрами визначення ролі і місця ВМЗ в мережі населених пунктів зони впливу великих міст України є межі дослідження самого об'єкта (схема 1). Так, основними характеристиками селищ з ВМЗ, що виділяють їх в загальній класифікації селищ є:

1) вид діяльності – житлові будинки (за функціональним призначенням потрібні для постійного чи тимчасового проживання людей);

2) тип забудови – з блокованою забудовою (користуються все більшою популярністю, як серед девелоперів (вихід площ в 5-6 разів перевищує індивідуальну забудову), так і серед споживачів, оскільки, значно дешевше за індивідуальну забудову і сприяє створенню всередині селища більш міцних соціальних зв'язків. Останнє важливо тому, що переселення за межі міста може призвести до життя в зовсім новому середовищі. Замість великої прибудинкової ділянки, в такому селищі потрібно мати розвинені громадські зони, що сприяють формуванню суспільства. Типове селище з блокованою забудовою відрізняється від котеджного меншою площею і більш розвинутою інфраструктурою);

3) рівень стаціонарності і тривалість заселення - для постійного проживання;

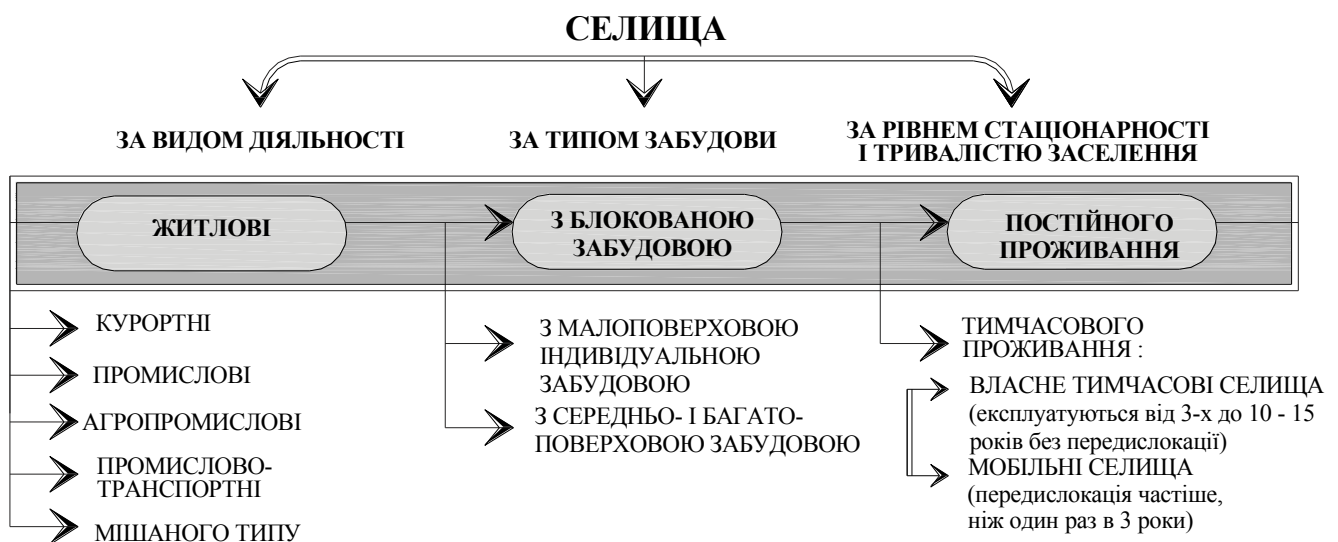


Схема. 1. Місце селищ з ВМЗ в класифікації селищ за видом діяльності, типом забудови і тривалістю заселення

4) соціальний статус споживачів (даний критерій класифікації селищ необхідний для побудови бізнес-моделей для крупних інвесторів, аналізу конкурентного середовища та розробки бізнес-планів і концепцій конкретних архітектурних проектів). Експерти передових будівельних і архітектурних компаній за показниками соціального статусу споживачів приводять розподіл селищ на категорії:

- консалтингова компанія "Канзас": еліт; бізнес; економ в залежності від місця розташування, площі котеджу, вартості й відстані від Києва;

- Компанія "Кепітал Інвест Груп": елітна категорія (вартість будинків - від \$800 тис. і вище); бізнес-категорія (від \$250 тис. до \$800 тис.); економ-категорія, таунхауси (до \$250 тис.); традиційна (стихійна) котеджна забудова;

- прихильники російської класифікації: вища; висока; бізнес; економ;

- Українська будівельна асоціація: соціальна; економ; бізнес; преміум; де-люкс;

- інші експерти: елітні (селища з будинками площею 600-1500 кв. м, на ділянках околиць 0,25-1 га, вартістю від \$800 тис. і вище); бізнес (селища із площею будинків 350-600 кв. м на ділянках 0,15-0,7 га, вартістю \$150-600 тис.); економ (селища в 30-км зоні від Києва з будинками 200-350 кв.м, вартістю від \$150-300 тис.); таунхауси (площею 100-200 кв. м.); бюджет (площею 80-200 кв. м, на ділянках 0,12-0,18 га, з вартістю котеджів до \$200 тис.).

Середньостатистичні дані показують, що 10-20% селищ відносяться до елітного класу, 60-70% - селища бізнесу-класу й 15-20% - економ. Основними критеріями, відповідно до яких селища з ВМЗ відносяться до категорії «економ», є: а) площа будинків; б) вартість житлової площі і прибудинкових ділянок; в) розташування відносно великого міста; г) наявність елементів інфраструктури.

**Висновки.** На території України спостерігається новий етап проектування і будівництва селищ з ВМЗ як результату поширення деурбанізаційних процесів і утворення зон впливу великих міст в структурі агломерацій. Такі селища представлені комплексом житлових будинків з блокованою забудовою для постійного проживання.

Основними категоріями, визначеними для встановлення місця ВМЗ в класифікації населених пунктів в зонах впливу великих міст України, є: а) вид діяльності (житлові будинки); б) тип забудови (з блокованою забудовою); в) рівень стаціонарності і тривалість заселення (для постійного проживання), г) соціальний статус споживачів. Для України місце селищ з ВМЗ в системі приміських населених пунктів за категорією «соціальний статус споживачів» визначена умовно через відсутність єдиної загальноприйнятої класифікації. Селища з житловою блокованою забудовою для постійного проживання на

ринку нерухомості умовно носять назву економ-житла, такий тип житла існує і більш того користується сьогодні великим попитом. Тому сумніву в його актуальності сьогодні немає.

#### Використана література

1. Баранов А. В. Социально-демографическое развитие крупного города. 1981.
2. ДБН Б.2.2-1- 2004. Містобудування. Планування і забудова населених пунктів. – К. 2004.
3. Загородная недвижимость // Архитектурный журнал. - 10.2007, с.18-20, 23, 106, 108.
4. Класифікатор об'єктів адміністративно-територіального устрою України. ДК 014-97. Том 1. К., 1997.
5. Классификация жилых зданий // 2) <http://granite.com.ua/?p=46>
6. Классификация коттеджных поселков // <http://www.vposelke.ru/>
7. Розселення населення // <http://library.if.ua/book/69/5075.html>

#### Анотація

Розглядається проблема становлення селищ з високощільною малоповерховою забудовою як елементу адміністративно-територіального розподілу України. Для вирішення проблеми пропонується визначення ролі і позиції об'єкта дослідження в структурі класифікацій на основі різних класифікаційних критеріїв.

Ключові слова: високощільна малоповерхова забудова, населений пункт, селище.

#### Аннотация

Рассматривается проблема становления поселков с высокоплотной малоэтажной застройкой как элемента административно-территориального деления Украины. Для решения проблемы предлагается определение роли и позиции объекта исследования в структуре классификация на основе разных классификационных критериев.

Ключевые слова: высокоплотная малоэтажная застройка, населенный пункт, поселок.

#### Annotation

It is examined the problem of forming of settlements with high-dense low-rise building as the element of administrative territorial division of Ukraine. For the decision of problem is offered to determine the role and position of research object in the structure of classification with different criterions.

Keywords: high-dense low-rise building, populated area, settlement.