

Л. Гнесь,
кандидат архітектури, доцент кафедри
архітектури і планування Львівського
національного аграрного університету

ПРОБЛЕМИ РОЗПЛАНУВАННЯ СЕЛЬБИЦЬНИХ ТЕРИТОРІЙ СІЛЬСЬКИХ ПОСЕЛЕНЬ У СУЧАСНИХ РИНКОВИХ УМОВАХ

У сучасних умовах скорочення кількості сільського населення, вивільнення земельних площ, відокремлення сільських поселень від господарських територій з однієї сторони та зміні земельного законодавства (введення нових форм власності на землю, різних категорій земель, нормативних розмірів ділянок) – з іншої, необхідно визначити нові напрями розпланування територій сільських поселень для більш ефективного їх використання [1].

Відповідно до Земельного кодексу України, громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства у розмірі не більше 2,0 га [2]. Такі ділянки можуть виділятися як в межах, так і за межами сільського поселення. У законі України «Про особисте селянське господарство» визначається, що «Особисте селянське господарство – це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально, або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства [3].

Проведений автором аналіз генпланів забудови нових житлових кварталів у селах Львівської області, реалізованих у кінці ХХ ст. – на поч. ХХІ ст., виявили вражаючу одноманітність їх розпланування. Як правило пропонуються ряди однотипних прямокутних видовжених ділянок, що розташовуються обабіч сільських вулиць, і практично дзеркальне відображення цих же ділянок, вздовж тильної лінії огорож садиб. Площі ділянок варіюються від 0,10 га до 0,15 га. (рис. 1).

Ширина ділянки садиби становить 20 – 24 м, на ділянці – прямокутник житлового будинку (9 × 10 м), на віддалі 6 – 8 м від вулиці і в 2-3 рази менший по площі забудови прямокутник одноповерхової господарської будівлі в самому глибокому куті ділянки садиби.



Рис. 1. Фрагмент розпланування житлового кварталу у с. Наварія, Пустомитівського р-ну, Львівської обл.

Реалізовані забудови селянських садіб – це як правило різноманітні самовільні, хаотичні перебудови, добудови, які не передбачені у проектах. Сільські мешканці не вдовольняються господарськими будівлями, передбаченими нормами і формують свою садибу на свій розсуд. У цих ситуаціях досить часто не витримуються санітарно-гігієнічні розриви. Таким чином, садиба змінює свій початковий вигляд, змодельований проектантом, втрачає естетичний вигляд, набуває рис лише утилітарної функціональності і не завжди раціонального планування [4]. На жаль, сьогодні ця проблема формування забудови села – не єдина.

У наш час, у селах які наближені до великих міст чи автотрас, поряд із корінними мешканцями сіл, все більше з'являється нових мешканців, які за тих чи інших обставин, стали власниками земельних ділянок і які не ведуть сільського способу життя. На території цих нових садіб господарські споруди відсутні, або їх кількість є

обмеженою (гараж для легкового автомобіля, вольєр для собаки тощо). Натомість зона відпочинку на території такої садиби займає велику площу і має акцентне розташування. Таку садибу умовно можна назвати «садибою міського типу».

На практиці нерідко трапляється, що поряд із «садибами міського типу» тісно межують садиби селян, які на своїх присадибних ділянках інтенсивно ведуть підсобне сільське господарство, утримуючи худобу, птицю тощо. Як правило, таке сусідство не є бажаним для мешканців садиб «міського типу», оскільки в силу невеликих площ садибних ділянок і їх типової конфігурації, господарський двір (хлів, вольєри свійської худоби, компостні ями, гнійні ями тощо) знаходяться зовсім поруч з альтанками, басейнами, які зазвичай є обов'язковими елементами на ділянках нових мешканців. Таке сусідство вже від самого початку містить потенційні конфліктні ситуації між власниками двох типів садиб. Нові мешканці садиб «міського типу» часто вимагають від господарів селянських садиб ліквідувати ті чи інші господарські споруди, які їм дошкуляють стоками від стаєн, забрудненим повітрям, мухами, щурами тощо. Тому часто нові мешканці ще на початковій стадії розподілу земельних наділів різними способами прагнуть отримати подвійні, а то й потрійні площі (0,3 га – 0,5 га) садибних ділянок, або вже у процесі експлуатації ділянки збільшують площі своїх садиб, скуповуючи сусідні ділянки. Тобто, «новий мешканець», прагнучи уникнути близького сусідства селянського господарства, вже на початковій стадії забудови своєї ділянки (садиби) намагається уберегти від негативного впливу селянського господарства, шляхом збільшення площі своєї земельної ділянки. Такими діями мешканці міських садиб, хоча б частково, самі собі реалізують необхідні санітарні розриви.

До питання вирішення цієї проблеми варто згадати історичний досвід планування схожих поселень. Прикладом може слугувати сучасне містечко Винники, яке розташоване поблизу Львова. Містечко з давньою історією, на території якого, в час Австро-Угорської колонізації Галичини, у 1785 році закладено німецьку колонію Вайнберг. Колонія, як і всі німецькі поселення закладались з жорстким дотриманням правил регулярності. За планувальною структурою це була лінійна колонія, з широкою центральною вулицею, (тепер вулиця Галицька), яка веде зі Львова у напрямі на місто Золочів та Тернопіль. У колонії мешкали різні верстви населення; селяни, ремісники,

робітники, чиновники, інтелігенція, місцеві підприємці. Розпланування колонії було здійснене таким чином, що групи усіх цих верств населення проживали компактно, але поруч одна з одною. Умовним поділом розселення виступала центральна вулиця колонії. Вздовж однієї сторони вулиці простягалась садибна забудова селян-колоністів з господарськими спорудами. Хати становили собою довгі моноблоки, де житлова частина блокувалась із господарською. До подвір'я садиби примикали городи, які були обов'язковим елементом садиби і простягались далеко у глиб поля. А з протилежної сторони вулиці розміщувалось житло ремісників, службовців, інтелігенції тощо (рис. 2).

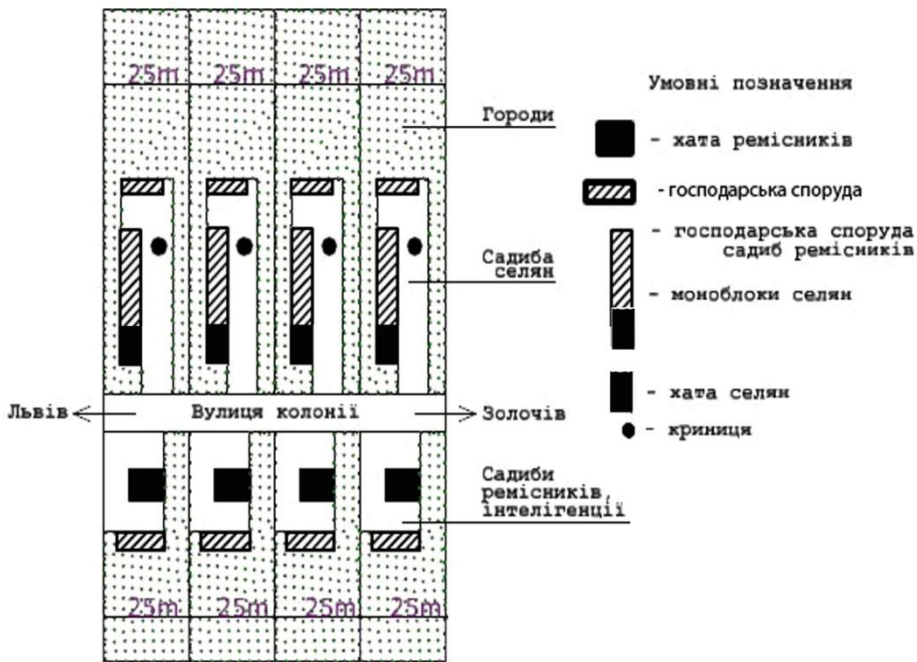


Рис. 2. Фрагмент розпланування садиб у німецькій колонії Вайнберг (м. Винники, Львів)

Крім сільського господарства і промисловості німецькі колоністи займалися ще й ремеслом. Зокрема у колонії Вайнберг були столярі, що виробляли поліровані меблі. Садиби цієї верстви населення колонії були менших розмірів, аніж садиби селян. Таке чітке розмежування є логічним з точки зору експлуатації земельних паїв, а також з точки зору комфортності проживання мешканців цих кварталів. Взаємовигідне

співіснування різних верств населення у німецькій колонії спричинялось до зручного вирішення побутових проблем, зокрема постачання мешканців садиб ремісників та інтелігенції сільськогосподарською продукцією. Тобто реалізована модель поселення, в якому присутня широка зайнятість мешканців колонії. А також, коли одна категорія мешканців, яка є виробниками сільськогосподарської продукції, постачає цю продукцію іншим верствам населення. Окрім того, чітка диференціація садиб по обидві сторони від центральної вулиці колишньої колонії навіть сьогодні урізноманітнює навколишню сучасну забудову.

Аналогічну практику проектування варто було б запозичити сучасним архітекторам при розробках генпланів житлових кварталів садибної забудови, а саме – ввести чітку диференціацію із декількох ліній забудови з різними типами садиб. Мешканці, які сповідують міський спосіб життя, але бажатимуть мати більшу земельну ділянку садиби, зможуть це здійснити, але лише у кварталі забудови садиб-виробників. За цих обставин ці мешканці змушені будуть миритися із всіма незручностями, які диктуватиме їм таке близьке сусідство.

Наступним характерним недоліком розпланування сучасних житлових кварталів є відсутність пропозицій таких ділянок, які могли би бути використані під потреби приватного бізнесу, зокрема побутового обслуговування мешканців цих кварталів (магазини, кафе, майстерні, міні дитячі садочки тощо). Адже сьогодні із розвитком приватного бізнесу на селі почали суттєво видозмінюватись окремі садибні ділянки колишніх селян. Для прикладу, частина земельної ділянки поряд із житловим будинком сьогодні може використовуватись приватним бізнесом, хоча первісно такі садибні наділи були призначені для ведення підсобного господарства. Саме тому сьогодні у селах планування існуючих садиб зазнає певних змін. Завдяки приватному бізнесу здійснюються часткові перепланування житлових будинків, окремих споруд у садибній забудові (рис. 3). Мешканці самотужки переплановують споруди під нові функції. Для прикладу це місця для автостоянок відвідувачів, місця відпочинку (як елемент кафе), місця для обслуговування (авторемонту) тощо. Такі нові функції у минулому не враховувались у генпланах сіл, а сьогодні корективи вносить саме життя. Часто вирішення тих чи інших функцій є стихійним і не завжди зручним, чи естетичним. Як правило, такі новоутворені автостоянки мають значно менші розміри аніж

необхідно, місця відпочинку у кафе розташовуються при самій дорозі чи трасі, авторемонтні майданчики занадто малі. Всіх цих недоліків можна було б уникнути, якби ще на початкових стадіях проектування майбутніх житлових кварталів фахівцями було б враховано потенційні потреби приватного бізнесу.



Рис. 3. Фото с. Наварія, Пустомитівського р-ну, Львівської обл. Продуктовий магазин у частині житлового будинку

Сьогодні перед архітекторами при проектуванні нових сільських поселень, кварталів, або при їх реконструкції, стоїть завдання організації середовища, яке б відповідало не тільки сьогоднішнім але і майбутнім потребам життя. Загальновизнано, що слід формувати природно збалансоване середовище, враховуючи економічні, географічні, історичні, соціальні, екологічні чинники впливу. В цьому руслі, новостворене середовище повинно відповідати широкій зайнятості мешканців поселення. Мешканці із різних сфер зайнятості мали б взаємовигідно співіснували один з одним, згідно зі своєю виробничою функцією, тим самим доповнюючи один одного. А саме: ще на початку розпланування території кварталу варто враховувати диференціацію типів забудови із рівновеликими земельними ділянками. Ділянки, які за формою, чи завдяки рельєфу не зовсім придатні для влаштування повноцінних садиб із господарськими спорудами сільськогосподарського профілю, очевидно ще на

початкових стадіях проектування варто було б розглядати як потенційні ділянки-садиби підприємців.

З подальшим розвитком ринкових відносин у селах під впливом економічних важелів неминуче будуть співіснувати декілька типів домогосподарств, кожне із яких має право на існування. Відтак проєктантам необхідно це враховувати і вже у генпланах формувати різнотипові моделі квартальної забудови села, оперуючи такими типами садиб.

Перший тип – це садиби селян-господарів. Відомо, що підсобне господарство селяни ведуть здебільшого на своїх же присадибних ділянках, у структурі сільськогосподарських угідь, частка земель яких складає 70 - 90% [1]. Тому квартали забудови селян-господарів, які ведуть сільське господарство, утримуючи худобу, птицю, тощо, варто формувати наближено до відкритих земельних угідь, полів. Ділянки садиб для таких мешканців слід формувати від 0,20 – 0,3 га і більше, з позицій зручного ведення господарства, про що свідчить аналіз планувань власних селянських садиб, реалізованих самими господарями. Ширина такої ділянки мала би бути не менше 30 м (краще 40 м). Дуже добре і продуктивно, якщо до ділянок будуть примикати земельні наділи. (рис 4, тип садиби 1). Завдяки цьому ліквідується час на транзит селянина в поле і з поля.

Другий тип садиб – це садиби сільських мешканців, які мають постійне місце праці із постійним заробітком (чиновники, інтелігенція, малий приватний бізнес у структурі садиби, або поза нею тощо). Відповідно такі господарі менш інтенсивно ведуть господарство, або ведуть частково (город, птиця тощо).

Саме при розробці генпланів поселень чи окремих сельбищних територій окремою групою чи лінією забудови кварталу поселення варто планувати садиби таких мешканців (рис. 4, тип садиби 2).

Слід зазначити, що згідно з натурними дослідженнями селянських садиб, проведених автором у Львівській, Волинській, Хмельницькій, Тернопільській, Закарпатській областях України доведено, що мешканці, які мають постійну роботу, з постійними заробітками (сільська інтелігенція, чиновники, власники малого приватного бізнесу тощо), якщо і ведуть підсобне господарство, то тільки для власного споживання. Тому садиби таких мешканців не потребують численних господарських споруд. Саме тому садиби цієї категорії мешканців є оптимальними за площею 0,1 – 0,12 га. Ширина такої ділянки мала би бути також не менше 30 - 40 м, глибина 250 - 300 м.

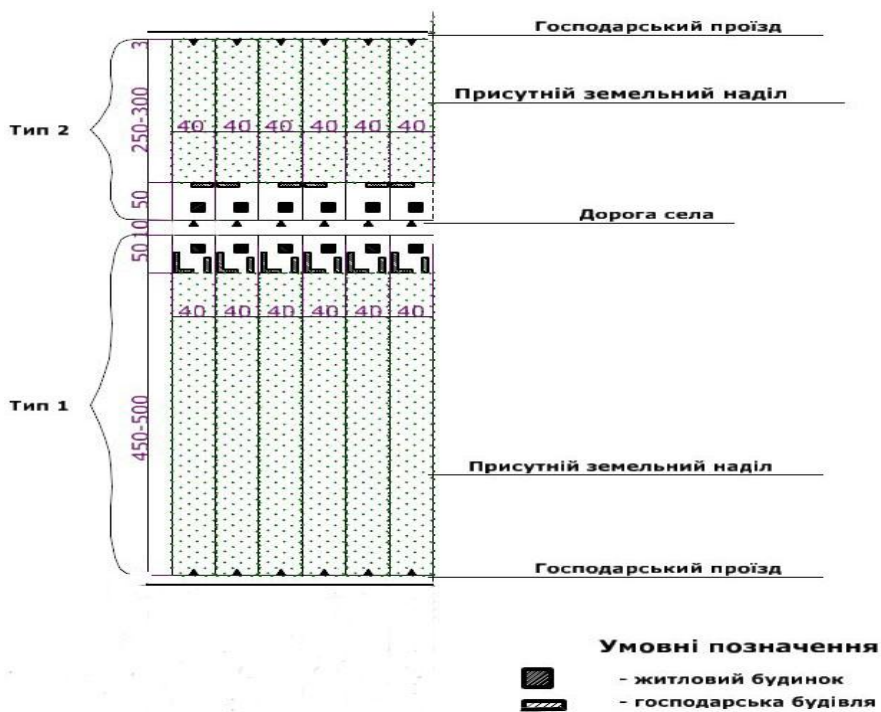


Рис. 4. Тип садиби «1» та тип садиби «2» у розпланувальній структурі поселення

Ці два типи садиб, першої і другої лінії забудови варто розмежовувати дорогами, або городами (рис. 5). При цьому варто також згадати про надзвичайно ефективний і давно забутий прийом розпланування у сільських поселеннях такий, як господарський проїзд поміж садиб. Це допоміжні, вузькі (шириною 3,5 - 4 м транзитно-господарські вулички, які влаштовувались з тильної, господарської сторони садиби. Такий проїзд допомагав господарю чітко розділяти садибу на дві функціональні зони – господарську та парадно-житлову. З боку господарського проїзду зручно було виконувати всі господарські функції у садибі. Окрім зручності таке розпланування сприяє більш естетичному влаштуванню території садиби.

3. *Третій тип садиби* – колишніх міських мешканців або, які використовуються новими власниками як дачі.

Садиби таких мешканців оптимально розплановуються на 0,8 – 0,10 га. Саме такі садиби не терплять сусідства із сільськогосподарськими домогосподарствами. Але у той же час такі мешканці не проти, так би мовити, «далекого сусідства» із садибами селян-

виробників, і вже зовсім не проти взаємовигідного співіснування на предмет придбання сільськогосподарської продукції у цих же селян за місцем проживання. (Мається на увазі домовленість про купівлю чи постачання їм селянами свіжих продуктів). Виходячи із таких життєвих позицій, житлові квартали садиб цієї категорії варто розпланувати відокремлено від обох попередніх так само вулицями, городами, але садиби-горожан є і повинні бути складовою нових розпланувань у сільських поселеннях (рис. 5, тип садиби 3).



Рис. 5. Тип садиби – 3. Садиба колишніх міських мешканців

Четвертий тип садиб – дачники. Ще один тип мешканців, які сезонно мешкають на території поселення (хати дістались у спадок, або купили як дачу) і використовують садибу для рекреації. Такий тип мешканців у більшості своїх випадків використовують лише город, сад для власного споживання. Згідно з дослідженнями такі садиби можуть розташовуватись у кварталах і межувати із садибами міських мешканців.

Висновки

Розпланування, згідно з диференціацією садиби, урізноманітнить забудову. Окрім цього, перевагою такого розпланування є можливість врівноважено співіснувати різним типам господарств. Селяни-господарі матимуть зайнятість у господарстві і реалізовувати частину своєї продукції безпосередньо у своєму поселенні сусідам-мешканцям двох інших типів садиб. А категорії міських мешканців – отримувати свіжі екологічно чисті продукти харчування, тим самим спонукаючи

селян-господарів до виготовлення такої продукції. При диференціальному розплануванні мешканцям, що ведуть міський спосіб життя, не дошкулятимуть функції садиб селян із селянським господарством.

Квартали садибної забудови селян-господарів дозволять зберегти образ села, тим самим надаючи ще й пізнавальну функцію для дітей з двох інших типів садиб, де вони можуть в натурі, а не у комп'ютері чи у книжці пізнати свійських тварин, птахів, різні рослини тощо.

Сучасні особливості розпланування територій сільських поселень полягають у тому, щоб виконати розпланування згідно з диференціацією різних типів садиб, для повноцінного проживання громадян, виконання ними своїх виробничих і соціальних функцій. Містобудівна політика сьогодення повинна бути поліфункціональною, базуватися на економіко-правових засадах з метою збереження сільських поселень та сільських територій від спустошення.

Слід ввести економічне регулювання (прогресивне оподаткування) для різних типів садиб, яке б сприяло зацікавленню мешканців використовувати землю за призначенням, а власники міського типу садиб, які є малими за площею, не мали спокуси заволодіти земельною ділянкою більшої площі, при цьому різні типи садиб не перемішались у єдиному житловому кварталі.

1. Залежно від категорії мешканців, відповідно до їхнього способу життя, ведення чи не ведення присадибного розвинутого господарства, ввести жорстку диференціацію ділянок забудови (кварталів) під ті чи інші категорії майбутніх мешканців. Відповідно передбачати різні за площею і плануванням садиби, та планувальні прийоми розпланування кварталів (наприклад зі скотопрогоном або без нього).

2. Введення високого податку на землю мешканцям тих садиб, які задекларували в умовах контракту при наділенні землею ведення повного господарства на великій за площею (0,15 ÷ 0,25 га) ділянці садиби і його не виконують.

Запровадження у практику диференційного підходу до проектування сельбищно-виробничих та сельбищних кварталів сільських поселень з урахуванням специфіки декількох типів садиб, сприятиме зайнятості населення, раціональному використанню землі, пізнавальній функції покоління, що підростає, залученню міських мешканців до проживання у сільській місцевості, врівноваженому розвитку села

Список літератури

1. *Багін М.Л.* Основні напрямки розпланування території сільського поселення в сучасних умовах / М.Л. Багін. – http://www.nbuv.gov.ua/portal/natural/MTP/2009_34/pdf/mtp3407.pdf.
2. *Земельний кодекс України* від 25.10.2001р. №2768-III, Відомості Верховної Ради України від 25.01.2002р. № 3, ст. 27.
3. *Закон України про особисте селянське господарство* від 15.05.2003, №742-IV, Відомості Верховної Ради України від 18.07.2003 р. №29, ст. 232.
4. *Гнесь Л.Б.* Актуальні проблеми формування сільської садиби / Л.Б. Гнесь //ЛДАУ № 7 «Архітектура і сільськогосподарське будівництво». – Львів, 2006. – С. 333 – 339.

Стаття надійшла до редколегії 31 серпня 2012 року.