

УДК 911.3

Базар Д.Є., Пальчук М.В., Шуман С.Г., магістранти  
*Київський національний університет імені Тараса Шевченка*

**СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ  
КОТЕДЖНИХ ПОСЕЛЕНЬ ДОНЕЦЬКА, ДНІПРОПЕТРОВСЬКА  
ТА ЗАПОРІЖЖЯ**

*Ключові слова:* котеджне поселення, чинники, регіональні відміни

**Вступ. Постановка проблеми.** Перші котеджні мітечка в Україні почали з'являтися в 90-тих роках ХХ століття. Спочатку будівництво котеджів розгорнулось навколо Києва та на південному березі Криму, де є великий попит на замиське житло. Згодом таке будівництво поширилось по всій території України. З 2004-2005 року популярність котеджних містечок ще більше зросла за рахунок безлічі незаперечних переваг над багатоповерховою міською забудовою з мінімальною прибудинковою

територією. За таких умов актуалізуються суспільно-географічні дослідження котеджних містечок навколо великих міст України.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Суспільно-географічним дослідженням котеджної забудови навколо великих міст України присвячені праці К.Мезенцева, Н.Мезенцевої, І. Савчука та інших вчених. Основний акцент в них зроблено на аналіз чинників котеджної забудови, просторово-часові її особливості. Однак значна кількість міст в Україні ще потребують суспільно-географічних досліджень котеджних поселень, які сформувались навколо них. Це стосується великих міст регіонів промислової спеціалізації, зокрема Донецька, Дніпропетровська та Запоріжжя.

**Формування цілей, постановка завдання.** Метою написання статті є суспільно-географічний аналіз розміщення котеджних поселень навколо Донецька, Дніпропетровська та Запоріжжя.

**Виклад основного матеріалу.** Існує кілька визначень поняття «котеджного містечка». Котеджне містечко – це ціле організоване селище від забудовника з централізованою інженерною та соціально-побутовою інфраструктурою та високим рівнем інженерних мереж (газ, вода, електроенергія, Інтернет і т.д.). Разом з будинком мешканці отримують упорядковані громадські зони, вимощені тротуари, газони, комунальну службу, охорону, магазини, кафе і ресторани, спорткомплекси і дитячі майданчики [3]. Котеджне містечко – це повноцінне житло з розвинутою інфраструктурою, яке забезпечене усіма необхідними для нормального життя інженерними комунікаціями. Воно повинно мати у своєму розпорядженні власну інфраструктуру: на території селища мають бути мінімаркет, кафе, адміністративна будівля, спортивні та дитячі майданчики, рекреаційна зона тощо [4]. Отже, котеджне містечко – це особливе поселення, сприятливе для комфортного життя людини, з розвинутою інфраструктурою, вигідним транспортним положенням, що, як правило, має розвинену систему охорони і ряд переваг порівняно з умовами життя, які надаються в традиційних житлових забудовах міст, селищ та сіл.

Котеджні містечка відрізняються один від одного ступенем централізації їх проектування та облаштування. Є котеджні містечка з єдиним планом забудови, певним набором котеджів, що зводяться силами однієї фірми під єдиним керівництвом. Цей тип котеджів характеризується наявністю високотехнологічної інфраструктури, що включає сучасні засоби зв'язку, які оплачуються ще на стадії купівлі котеджів. В деяких котеджних містечках майбутні мешканці самі вибирають собі і проект, і фірму, яка його реалізує. Сучасні проекти українських котеджних містечок передбачають будівництво на одній території розроблених спеціально декількох варіантів типових проектів котеджів (зазвичай 5-6), витриманих в єдиному архітектурному стилі. Як правило, це котеджі площею близько 350-400 кв. м з гаражем.

Обов'язкові елементи інфраструктури котеджного містечка: телефони, Інтернет, газ, електрика, вода, утилізація (або вивезення) відходів. Можуть бути магазин, дитячий сад, ЖЕК, басейн, спортзал, тенісний корт. До інших

не менш важливих «плюсів» котеджного містечка відносять «свіже» заміське повітря і відсутність сусідів "за стіною". До "мінусів" належить типовий проект котеджу, а також і необхідність підкорятися прийнятим на території котеджного містечка правилами.

Для порівняння, розвиток котеджних містечок в Європі мав абсолютно іншу економічну модель, ніж зараз в Україні. Історія "левітхаузів" – дуже дешевих будинків – виробництво яких "під ключ" розпочалося ще після Другої світової війни, є прикладом того, як через значне здешевлення популяризувалась заміська забудова.

Будівництво котеджних містечок визначають ряд чинників.

*Транспорт.* Кожен мешканець котеджного містечка турбується про вигідне транспортне положення його будинку як відносно транспортних магістралей і великих центрів та вузлів (міжміське, міжобласне, міждержавне сполучення тощо), так і відносно об'єктів інфраструктури в межах котеджного містечка (внутрішня транспортна мережа). Забудовник заздалегідь враховує це, тому розгортає будівництво поблизу важливих транспортних шляхів великих міст. Оскільки мешканці містечок зазвичай їздять на роботу до сусідніх міст, транспортний фактор і якісні дороги зокрема при будівництві таких поселень є визначальним.

*Наявність споживача.* Як правило, в Україні в котеджних містечках оселяються колишні мешканці міст, які продовжують працювати в місті, звикли до комфортних умов життя і бажають покращити умови свого існування. Тож будівництво варто розгортати у безпосередній близькості до міст, які є центрами притягання робочої сили.

*Екологічний стан території.* Потенційний покупець житла в котеджному містечку бажає жити в екологічно чистих умовах. Великою перевагою котеджних містечок є наявність лісу, чистих водойм, зелених насаджень, що створює відчуття єднання з природою.

*Обмеженість земельних ресурсів великих міст.* Будівництво котеджних масивів у межах великих міст є обмеженим, оскільки міста мають визначені межі та розвинену мережу промислових і соціальних об'єктів. Отже, виникає потреба виносити будівництво за межі великих міст.

*Модні тенденції.* На сучасному етапі в Україні заможне населення намагається придбати якомога досконаліші апартаменти у найпрестижніших районах поблизу великих міст. Володіти дорогою нерухомістю модно, тож люди з високими доходами її активно скуповують.

На початковому етапі розвиток котеджних містечок може йти за двома напрямками [2]:

1) шляхом будівництва у передмістях котеджних містечок з порівняно дешевими будинками, що приваблюють населення за рахунок нижчої вартості землі та порівняно високої транспортної доступності;

2) шляхом будівництва у передмістях котеджних містечок з елітними будинками, що приваблюють населення за рахунок підтвердження

соціального статусу, комфорту, відокремлення від інших, забезпечення захисту, екологічності.

В Україні з другої половини 1990-х років цей процес розпочався за другим напрямом. І лише навколо Києва і Харкова у другій половині 2000-х роках почали з'являтися ознаки першого напрямку [2].

Внаслідок різного впливу і поєднання факторів сформувалися різні типи розвитку котеджних містечок навколо великих міст України:

- столичний тип (у приміській зоні Києва);
- приморський тип (у приміській зоні Одеси та на Південному березі Криму);
- елітний тип у приміській зоні індустріальних центрів (Донецька, Дніпропетровська, Запоріжжя, Миколаєва);
- змішаний тип (у приміській зоні Харкова);
- західний тип (у приміській зоні Львова) [2].

Перші котеджні містечка навколо Донецька з'явилися у 2006 році. Першим було містечко «Хорошово», розташоване в Ленінському районі на південному березі Донецького моря. Нині Донецьк оточений цілим «архіпелагом» котеджних містечок. Особливістю Донецька є наявність таких містечок і самому центрі міста у межах паркової зони, і навколо міста. На ринку нерухомості приміської зони Донецька представлено 7 котеджних містечок, у межах міста – 3 містечка. З них 5 містечок здано в експлуатацію, 4 знаходяться на стадії будівництва та одне містечко проектується. Котеджні містечка розташовані у м. Донецьк, с. Піски, с. Первомайське, с. Доля, м. Макіївка, а також с. Хорошово, с. Любімово, с. Дубровка. Останні три населені пункти знаходяться в межах мікрорайону Широкий на південній околиці Донецька. Тобто, котеджна забудова навколо Донецька ведеться у південному напрямку (4 містечка) та північно-західному (2 містечка). У східному напрямку (у бік Макіївки) збудовано лише 1 містечко. У межах міста котеджні містечка зосереджені в центрі в зоні парків. Факторами, які визначили будівництво котеджних містечок Донецька є:

- екологічний стан місцевості – усі котеджні містечка розташовані подалі від великих промислових підприємств;
- наявність рекреаційного ресурсу – усі котеджні містечка розташовані в районі озер та лісових масивів (лісосмуг, парків). Винятком є котеджене містечко «Відрадне», яке проектується в Первомайську;
- транспортна доступність – котеджні містечка знаходяться у зоні доступу центральних автомагістралей;
- близьке розташування до гіпермаркетів, центрів розваг.

Назви містечок натякають на близькість до природи, окремі назви задають психологічний настрій (похідне слово від назви позитивної емоції або почуття). Слогани відповідають основним запитам на ринку нерухомості: подалі від міського шуму, ближче до природи, але з характерним міським комфортом у колі любих вам та хороших людей, які близькі вам за інтересами та статусом.

У переважній більшості котеджні містечка розраховані на середній клас, топ-менеджерів, керівників підприємств (за інформацією на офіційних сайтах). Офіційні сайти, які презентують такі містечка: «Riverside» та «Золотые пески», надають мінімум інформації, що свідчить про обраність сегменту покупців. Відповідно їх іміджеві характеристики відповідають преміум-класу та бізнес-класу. Економ-клас взагалі навколо Донецька не представлений. Ціни в котеджних містечках коливаються від 4860 грн. за кв. м до 16200 грн. за кв. м. Факторами, які визначають ціну є:

- клас котеджного містечка та рівень розвитку інфраструктури (торгові центри, дитячі садки, парк відпочинку, спортивні споруди, тенісні корти, футбольні поля, СПА-центри, відділення банку, аптека, ресторан, більярд, казино, боулінг, басейн, аквапарк, пляж, автомобільна стоянка для гостей, контрольно-пропускний пункт, наявність охорони, наявність власного ЖКГ, клінінгова служба та ін.);
- місце розташування та наявність рекреаційного ресурсу;
- площа прибудинкової території, проект будинку;
- віддаленість від Донецька;
- транспортна доступність та близькість торговельно-розважальних комплексів.

Перше котеджне містечко біля Дніпропетровська з'явилося у 2007 році – «Срібний бір» у смт. Кіровському. Помітний інтерес до придбання заміської нерухомості з'явився в місті ще з 2004 року. Нині навколо Дніпропетровська розміщено 8 котеджних містечок: 6 знаходиться у стані будівництва і 2 збудованих. Також 2 містечка проектуються. Більшість котеджних містечок розташовані у навколишніх селах (Олександрівці, Орлівщині, Новосілівці, Єлизаветівці, Піщанці) та у смт (Ювілейному та Кіровську). Відносно м. Дніпропетровськ вони розміщені у східному, північно-східному (вздовж гирла річки Самара, а також на шляху Дніпропетровськ – Донецьк) і північно-західному напрямках (вздовж річки Оріль та траси Дніпропетровськ – Полтава) на відстані 8-30 км. Основною перевагою котеджів є те, що вони знаходяться поза межами міста (подалі від осередку забруднень навколишнього середовища) і в той же час розвинена транспортна інфраструктура дозволяє щоденно здійснювати поїздки в місто у разі виникнення такої необхідності (на роботу або по справах).

На будівництво котеджних містечок вплинули: наявність великого міста; наявність транспортного сполучення; екологічно чиста місцевість; наявність водних об'єктів (р. Самара, р. Оріль та невеличкі озера) та власного пляжу; лісиста місцевість; заповідний хвойний ліс.

У назвах більшості котеджних містечок робиться акцент на те, що вони розташовані у маленькому куточку незайманої природи («Срібний бір», «Дніпровська затока», «Сосновий берег», «Шишкіно», «Блакитне озеро»). Проаналізувавши їх слогани можна зробити висновок, що вони побудовані для тих, хто цінує екологічну чистоту, любить комфорт і затишок та не полюбить міського шуму.

Навколо м. Запоріжжя заплановано будівництво чотирьох котеджних містечок, три з яких наразі будуються, а одне спроектовано, але будівництво не відбувається. Загалом заплановано звести 968 котеджів. Котеджні містечка розміщені в північно-західному, південно-східному та південному напрямках. З 4 котеджних містечок два заплановано звести в одному населеному пункті на півдні від Запоріжжя – в смт Малокатеринівка. Забудовника тут приваблює наявність Каховського водосховища і широкі можливості для облаштування пляжів та зон відпочинку. Всі котеджні містечка мають вигідне транспортне положення. Щодо екологічного стану поблизу промислового Запоріжжя, виникають деякі сумніви.

Котеджні містечка «Катериничи» і «Катерининський» отримали свої назви завдяки розташуванню в межах смт Малокатеринівка. «Європа» – назва, яка наголошує на європейських стандартах життя, благоустрої, асоціюється з високорозвинутим суспільством, заможністю, відсутністю будь-яких негараздів. Жити в «Європі» привабливо, навіть якщо ця «Європа» розміщена поблизу Запоріжжя.

На сайтах котеджних містечок поблизу Запоріжжя зазвичай не зазначається категорія населення, на яку розраховане будівництво. Аналіз підтверджує, що всі вони орієнтовані на бізнес-клас. Найдешевше житло пропонується в Катерининському, яке ще навіть не будується (2430 грн. за кв. м). В Катериничах ціна житла 3240 грн. за кв. м, Європі і Олані – від 8000 грн. за кв.м.

**Висновки та перспективи подальших розвідок.** Донецьк, Дніпропетровськ та Запоріжжя є найбільшими промисловими центрами України. Ємність ринків замиської нерухомості в містах визначається попитом, який повністю поки що не задовольняється. Основними причинами високого попиту на котеджі, не зважаючи на економічну кризу, є бажання більш комфортних умов проживання; вартість будинків, за рахунок новітніх технологій будівництва, часто збігається з вартістю нових квартир у містах. Котеджні містечка розташовують біля зручних транспортних розв'язок у рекреаційних зонах (біля водойм, зелених насаджень). Містечка локалізовані окремими групами (кластерами) і не утворюють суцільної смуги, так як навколо Києва, тобто наявні вільні площі для будівництва. Наявність незадоволеного попиту та невелика кількість такої забудови (навколо одного міста не більше 10 містечок) свідчить про незначний розвиток ринку котеджної нерухомості в даному регіоні.

### **Список використаних джерел:**

1. Мезенцев К.В. Пространственные социально-экономические изменения в Киеве и агломерации / К.В. Мезенцев, Н.И. Мезенцева. Социально-экономическая география. Вестник Ассоциации российских географов-обществоведов (АРГО). – 2012. – №1. – С. 109-123.
2. Мезенцев К.В. Субурбанизация в метрополитен-ских регионах: опыт Украины / К.В. Мезенцев, И. Браде, Н.И. Мезенцева. Позиционирование России и ее регионов в современном мире: общественно-географический анализ и прогноз. – С-Пб-Ростов-на-Дону, 2014. – С. 120-125.

3. <http://dom.ria.ua/>
4. <http://www.zagorodna.com/>

**Базар Д.Є., Пальчук М.В., Шуман С.Г. Суспільно-географічне дослідження котеджних поселень Донецька, Дніпропетровська та Запоріжжя.**

Розкрито сутність котеджної забудови та виявлено чинники її розвитку. Визначено особливості будівництва котеджних поселень навколо Донецька, Дніпропетровська та Запоріжжя. Здійснено суспільно-географічний аналіз котеджних поселень Донецька, Дніпропетровська та Запоріжжя. Визначено проблеми будівництва котеджів у промислових регіонах.

**Ключові слова:** котеджне поселення, чинники, регіональні відміни.

**Базар Д.Е., Пальчук М.В., Шуман С.Г. Общественно-географическое исследование коттеджных поселений Донецка, Днепропетровска и Запорожья.**

Раскрыта сущность коттеджной застройки и выявлены факторы ее развития. Определены особенности строительства коттеджных поселений вокруг Донецка, Днепропетровска и Запорожья. Осуществлен общественно-географический анализ коттеджных поселений Донецка, Днепропетровска и Запорожья. Определены проблемы строительства коттеджей в промышленных регионах.

**Ключевые слова:** коттеджное поселение, факторы, региональные отличия.

**Bazar D., Pal'chuk M., Shuman S. Human-Geographical studies of the cottage settlements of Donetsk, Dnipropetrovsk and Zaporizhia.**

The essence of cottage settlements and factors of its development are revealed. The peculiarities of cottage settlement construction around Donetsk, Dnipropetrovsk and Zaporizhia are determined. Human-geographical analysis of cottage settlements of Donetsk, Dnipropetrovsk and Zaporizhia is carried out. Problems of cottage settlements development in industrial regions are defined.

**Keywords:** cottage settlement, factors, regional differences.