

## Аннотация

В статье изучаются модели идеальных городов с радиально-кольцевой схемой уличной сети. В ходе исследования выявляются основные проблемы (планировочные, социальные, экологические), возникавшие в реальных городах и способы их решения в проектах идеальных городов.

Ключевые слова: идеальный город, примагистральная застройка, радиально-кольцевая схема уличной сети.

## Abstract

The article describes a model of ideal cities of the radial-circular pattern street network. The study found major problems (planning, social, environmental) that occurred in real cities and their solutions in projects of ideal cities.

Key words: the ideal city, prymahistralna area, radial-circular pattern street network.

УДК 711.4

**В. О. Яценко**

*кандидат архітектури, доцент кафедри містобудування  
Київського національного університету будівництва і архітектури*

## **СУБУРБАНИЗАЦІЯ ЯК ПРОЦЕС МІСЬКОЇ ІНТЕРВЕНЦІЇ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

Анотація: В статті зроблено спробу звернути увагу на необґрунтованість використання містом приміських територій.

Виділено негативні наслідки процесу субурбанізації в містах України та як вихід необхідність проблему вирішувати на регіональному рівні.

Ключові слова: місто, субурбанізація, передмістя, агломерація, регіональне планування, житлова забудова.

Місто – «результат игры региональных сил». [3] Регіональні сили в свою чергу породили поняття урбанізовані території, міграція, приміські території, агломерація, субурбанізація і ще багато інших за допомогою яких архітектори намагались найти, придумати, запропонувати розумний територіальний компроміс між містом і приміською зоною або сільськими територіями. На протязі багатьох віків цей компроміс отримував все складнішу і складнішу формулу вирішення. В даній статті зроблена спроба зрозуміти один із процесів складних відносин міста і приміської зони – процес субурбанізації.

Субурбанізація – від латинського «біля міста» – є подальшим етапом урбанізації. Характеризується вищими темпами збільшення кількості жителів

приміських поселень і міст-супутників порівняно з містами-центрами агломерацій. [2]

Існує багато трактувань проте всі вони зводяться до складного процесу переселення частини жителів, особливо великих міст, в приміську зону. Причини та результати цього переселення поспробуємо розглянути.

Існує твердження, що починаючи з 60-х років в усіх західноєвропейських країнах почалося скорочення населення міст і частина міського населення почала переміщатись в приміську зону. Урбанізація вступила в нову фазу – субурбанізації (розвиток передмість).

Появляється велика кількість наукових обґрунтувань процесу. В роботі С. Гріра «Появляющийся город, миф и реальность» приміська зона характеризується як штучне утворення, як вихід з важкої проблеми міста – нехватки територій для розвитку.

К.Джексон (1985 р.) в книзі «Границы дикой травы: субурбанизация США» трактує процес як національну свідомість американського міського жителя. Сам же процес є суміш політичних та технологічних факторів:

- нові будівельні технології;
- зміна транспортної стратегії;
- як нове місце застосування ділової енергії нових технологій;
- політика держави;
- переміщення промисловості;
- близькість ринків збуту;
- забезпеченість трудовими ресурсами;
- зменшення транспортних затрат на переміщення робочої сили.

Ще одне інтересне дослідження яке безумовно неможна не згадати - це М.Баумгартнера (1988 р.). В книзі «Моральный порядок в передмісті» він приходить до висновку, що соціальний фактор переміщення в передмістя завдає значної шкоди людині як суспільний особистості. Він доводить, що сім'я, яка живе в індивідуальному будинку втрачає фактор колективності і формує свій простір в який забороняє любе втручання. [3]

Як сучасна втрата можливостей сучасного планувального регулювання освоєння передмістя є процес субурбанізації в зонах великих міст.

«... такие негативные явления как субурбии и агломерации с их неструктурированной, хаотически застроенной территорией – головная боль современных политиков и градостроителей». [4]

За дослідженнями багатьох вчених субурбанізація має велику кількість причин появи, позитивних та негативних сторін. В капіталістичному суспільстві інтенсифікація розвитку великих міст значно підвищує ціну проживання в них, що змушує населення шукати більш дешеве житло в

передмісті. Існує навіть критерій, якщо в житловому районі бідне населення перевищує 10-15% то в ньому відкриваються ворота для погіршення життя і середній клас починає тікати з міста.

Передмістя великих розвинутих міст в більшості заселяє середній клас і збіднілий.

Процес заселення передмістя по українські носить зовсім інший характер, це процес, що проходить незалежно сам по собі і це «містобудівний продукт – це річ в собі». [5]

В світовій практиці головними причинами інтервенції приміських територій – субурбанізації стали:

1. «Виштовхування» населення містом по ряду причин:

- ціна на бажане житло;
- перенаселення районів;
- моральне старіння та фізична непридатність житла;
- екологічні проблеми;
- ціна проживання та високі ціни на послуги;
- соціальні проблеми;
- демографічні проблеми.

2. «Привабливість передмістя»:

- бажання мати незалежне своє окреме житло з невеликою земельною ділянкою;
- значно нижча вартість заміського житла;
- набагато краща екологія, принаймні на перший час;
- індивідуальний будинок дає можливість проживати в більшому за площею будинку, а не нормативній квартирі;
- соціальна однорідність населення;
- престижність володіння власним будинком як прояв успішності та індивідуальності;
- більш урівноважений склад жителів за матеріальними статками.

3. Одночасно виникають і ряд складнощів як міського так і приміського характеру:

- наростаюча проблема транспорту при існуючій в уже сформованій структурі міста;
- проблеми працевлаштування на значній віддалі від місця проживання;
- система обслуговування не забезпечує всіх звичних потреб жителів і значно затратніша матеріально;
- психологічна неготовність, необізнаність про дійсність заміського життя;
- додаткові побутові навантаження.

Проте незважаючи на складнощі перші два фактори значно сильніші і не тільки через бажання людей. Субурбанізація – це форма вираження кризи великих міст, яка на перший погляд в якійсь мірі її пом'якшує, а в дійсності зберігає ефект спіральної пружини маятника.

Як показує зарубіжний досвід, середній клас часто в зв'язку з зменшенням своїх прибутків переселяється назад в міські будинки, а свої заміські здають в оренду кільком сім'ям, тим самим збільшуючи процент малозабезпечених в передмісті. Щільність населення збільшується, на що не розраховано ні обслуговування, ні економіка, ні інженерні мережі.

Так експерт по урбанізації з університету Юта професор Артур Нельсон передбачав ще в 1925 році, що в США створиться надлишок великих будинків в передмісті. Великий будинок – 700- і більше метрів квадратних. Це передбачення повністю справджується і в Україні.

Передмістя Києва та і інших великих міст України хворе такою ж хворобою. Кількість великих будинків уже сьогодні, які пустують, це тисячі. За їх ціною не може придбати людина з статками нижче середніх, а спроможні придбати уже побудували самі. Створилась житлова «безлюдна» забудова цілих масивів, які інколи хочеться назвати «масиви-фантоми», різниця лише в тому, що їх не покинули, а просто не заселили.

Економічні затрати на їх будівництво передбачали отримання прибутків при їх реалізації, які внаслідок кризових явищ не здійснились. За дуже короткий час свідомість потенціальних можливих власників суттєво змінилась, бажання великого житла померло не знайшовши свого власника. Що далі?

Ще однією проблемою забудови передмість стало необґрунтоване співвідношення типів забудови житла, а саме, повноцінне індивідуальне житло з різними земельними ділянками, блоковане житло, висотне житло, середньої поверховості, соціальне житло. Часто необґрунтованість пов'язана не з професіональним ставленням до виконання проектної документації, а пов'язане з цілісним слідуванням вимог інвестора-забудовника, відсутністю кадастрових вимог та самовільністю адміністративної системи.

Важко уявити стан транспортної та інженерної інфраструктури в якій нічого такого не передбачали десь за 10 років. Міські корки будуть раєм по відношенню до заміських.

Процес субурбанізації, який передбачає в майбутньому повноцінну агломерацію втратив контроль на якомусь етапі і наслідки можуть бути надзвичайно негативні.

Причиною всього є відсутність робіт пов'язаних з регіональним плануванням, плануванням приміських зон в цілому, обмаль спеціалістів

здатних займатись такими проблемами і вирішувати їх з позиції користувача, або жителя передмістя, а не в угоду інвестора.

Відсутні спеціалісти здатні вести професійний містобудівний діалог. Ми втратили те, що мали, те в чому були головними, ми втратили здатність навчити стратегічному баченню на рівні регіонального планування, нас захватив бізнес, збагачення, блеф професійності та титульної правоти. Взагалі негаразди та провали регіонального планування, які не враховували своєчасно процеси субурбанізації, щоб надати йому правильний напрямок можна охарактеризувати рядом ускладнень системи розселення:

- існуюча система поселень приміської зони великих міст часто неспроможна в інженерному плані забезпечити вимоги міського рівня;
- великий процент жителів не приймає участь в селищному житті існуючих поселень, тому утворюють цілі масиви спального типу;
- додаткове навантаження на систему побутового забезпечення часто не передбачене генеральними планами існуючих поселень;
- розробка нових генеральних планів передбачає тільки можливість розміщення «нових жителів» без конкретної пропозиції по майбутньому працевлаштуванню. Виділяється частина території з формулюванням «... розміщення промисловості, що буде винесено з міста»;
- суто українським принципом субурбанізації стала не економічна, промислова чи соціальна причина, а матеріальні можливості окремої частини суспільства. Ця частка в подальшому і є причиною поглиблення соціальних розривів з існуючою системою;
- відсутність планових засад по перерозподілу місць праці, розміщення промисловості, торгівлі, відпочинку і т.д., що веде до збільшення жителів в передмісті, хаотичної урбанізації сільськогосподарських територій не інакше як інтервенції їх та поглибленню проблем розселення.

Виходячи з вище сказаного можна з впевненістю стверджувати, що процес субурбанізації в Україні – це процес житлової забудови передмістя і тільки.

Мабуть єдиним виходом з складної ситуації була ідея створення приміського союзу населених місць.

Приміський союз населених місць – створена у відповідності з рішенням законодавчих органів держави або на добровільній основі асоціація спільноти великого міста і спільноти інших населених місць його приміської зони, яка має за мету розробку і реалізацію єдиної програми раціонального використання територій, взаємопов'язаного розвитку підсистем соціальної та інженерно-технічної інфраструктури, а також вирішення спільних екологічних проблем урбанізованого регіону. [1]

Попри правильні стратегічні бачення перспектив співіснування міста і передмістя за установленими правилами взаємовигідного розвитку Україна, як і інші країни провалила цю ідею, ставка на вирішення міської житлової проблеми за рахунок передмістя стала реалізованою утопією. Житло набудували і будують далі, хоч ціна його і менша за міську, спроможність купити його та і бажання мають люди з статками не нижче середніх, або за віком, які змушені через великі ціни утримання міського житла.

Структура житлових містечок передмістя має кілька категорій:

1. Містечка закритого типу індивідуальної забудови великими будинками 500 – 1500 м<sup>2</sup> з площею земельної ділянки під будинок 0,5 – і більше га. Площа таких містечок, як правило, 10-25 га, з частковою системою побутового обслуговування, охороною. Таке утворення є «егоїстичним» суб'єктом системи розселення так як тільки користується елементами системи, не даючи нічого в замін. Варіант абсолютно неперспективний, приречений в майбутньому на статус фантомного.

2. Котеджні містечка з великою щільністю забудови будинками від 200 до 600 м<sup>2</sup> з земельними ділянками від 0,08 до 0,15 га. Містечко є також штучним утворенням, яке заселено людьми для яких таке житло є другим заміським. Створюючи значно більше навантаження на існуючу інженерну, транспортну, екологічну систему ніж попередній тип, воно не приймає майже ніякої участі як елемент союзу поселень передмістя. Жителі в основному працюють в місті.

3. Житлові масиви в межах сільських поселень як окремі утворення. Варяг, який живе, всім користується, але віддачі ніякої населеному пункту також немає. Причина – жителі не є працівниками існуючого селища.

4. Житлові масиви багатоповерхової забудови. Дивні створіння, серед поля виростають кілька будинків в 9 і більше поверхів з якоюсь мізерною системою обслуговування, проте ціна значно привабливіша за міську. Мабуть цей варіант найбільш шкідливий для системи розселення приміської зони за всіма показниками.

5. Давній тип інтервенції сільських територій – садові та дачні масиви. Сьогодні вони перетворюються в місця постійного проживання, що викличе ще багато неприємностей, якщо вчасно не буде прийнято адекватні законодавчі рішення. Проте це зовсім інша справа яка уже розглядалась в попередній публікації.

6. Ще однією комплексною проблемою стало необгрунтоване «перспективне бачення» архітекторів стрімкого демографічного стрибка деяких населених пунктів. Розробляючи генеральний план селища в якому ледь за весь період назбиралось 5 тис. жителів з перспективою його росту до 50 тис. уже як малого міста, ніяк як безглуздістю не назвеш. Відповідь одна – втрата держави

контролю за головним багатством – землею, яка стала товаром недержавного бізнесу.

Ситуація з передмістям стає з усіх сторін негативною.

Передмістя поповнюється населенням, яке працює в місті, але системою обслуговування користується місцевою, яка непередбачена на таке навантаження.

Нажаль сучасний інвестор будує тільки те, що приносить прибуток в самий короткий термін – це житло, або логістику, яка не потребує великої кількості робочих рук. От і виходить, що заселення проходить інтенсивно чи то через бажання жити окремо, чи через дешевше житло, чи змушені, а умови проживання подекуди стають гіршими за міські. Як казав Нельсон «Ми побудували дуже багато американської мрії, і тепер вона переслідує нас». А все через відсутність сумісного стратегічного плану міста та передмістя. Щільність забудови перевищує уже міську, інфраструктура навколо не залишає можливості розвитку, відпочинку, чистого повітря.

Ще одна дуже важлива проблема освоєння та забудови передмість. Вимоги сучасної людини до середовища в якому вона живе, особливо молодого покоління, ростуть значно вищими темпами чим результати будівництва.

У нас є можливість дочекатись коли в передмісті буде маса житла на яке не буде ніякого попиту – а території бездарно втрачені.

Процес субурбанізації, який непомітно перекочував в Україну, набирає над жахливих розмірів, і результати в недалекому майбутньому будуть дуже невтішні.

Місто створює «економічний зашморг» і знову проблема, яку має вирішувати містобудівна наука, незалежно від бажань інвестора або забудовника. Мається на увазі змусити до професійного діалогу з позиції доцільності не прибутку, а подальшого процесу експлуатування житла.

Можливо інвестор має змінити систему зобов'язань, які поки що знаходяться в рамках – отримав дозвіл, побудував, продав, на те щоб процес експлуатації страхував також інвестор, в якій формі – потрібно думати.

Світове суспільство вже почало відчувати реальні прорахунки субурбанізаційних процесів великих міст, що підтверджують ряд постсубурбанізаційних концепцій, які спрямовані були на якесь хоч часткове покращення процесу.

Так в 1990 р. Джоелем Гарр запропонував концепцію «окраїнного города» - концентрація ділової та торгової діяльності на окраїнах ядер агломерацій.

2003 р. Роберт Лонг – виявив нову форму урбанізації – «безмежні міста». Розповсюдження офісної забудови поза межами реального міста.

1997 р. Т. Сівертсом – «проміжне місто», доповнення до уже існуючої системи згустками функцій здатних організувати неконтрольовані процеси.

В цьому ж році: Соджі – «екзополіс»; Херінгтон – «зовнішні міста»; Лейер – «гнучкий простір»; Блоч – «видозмінений метрополіс».

1998 р. швейцарці Бачіні і Освальд застосували термін «нетсштадт» - «Місто мережа» і «лоскутне місто».

2003 р. – Ейзінгер і Снайдер – «урболандшафт».

І на кінець 2005 р. появляється термін «метроурбія». Суть концепції в стиранні меж між традиційними категоріями «місто» і «передмістя», «міське» і «сільське».

Вірніше з чого розпочинали до того і повернулися, але уже з масою різноманітних непоправних реалізованих помилок. Взагалі сьогодні розвиток сформованих агломерацій характеризується переходом від стадії субурбанізації до слідуєчої стадії – постурбанізації, коли зростає функціональна різноманітність територій периферії агломерацій, міняється економічна база передмість, розвивається система обслуговування, зменшується міграція в напрямку центрального міста.

Всі ці заходи все рівно не можуть стримати територіального зростання міських урбанізованих територій, досягнувши рубежів намічених одним генеральним планом в слідуєчому головною проблемою стає інтервенція нових, поглинаючи природу і залишаючи сирі, незакінчені, передчасно застарілі «нові» райони міста.

Так тільки Київ досягнув уже 70-90 км в діагоналі, а за новим генеральним планом потрібні нові території.

Застарілі тенденції планування міст і стрімке технічне зростання створили ситуацію коли місто постійно відчуває голод нехватки територій.

Воно йде на захват нових і зовсім забуває про ті, які в нього уже є.

Так простіше вирішити проблеми, які появляються хоч і тимчасово, це як «знеболююче» для хворого, а завтра проблема посилиться в кілька разів. Тому такі міста мають таку незрозумілу, а інколи і бездарну незакінчену структуру, особливо в нових районах. Відчуття погрому з безліччю розкиданих елементів, як в межах міста, так і в оточуючому передмісті яке заблудилось між містом і селом. Зрозуміти це неможливо, проте іншим словом як територіальна жадібність міста направлена на захват нових територій, назвати важко. Вихід один, розвиток вести не окремо місто і передмістя, а комплексно, як одного цілісного елемента розселення, інколи його називають міський регіон. Назва цікава, проте її потрібно ще зрозуміти.



«Чи область – це зона рівноваги розвитку Києва, чи конкурентне середовище (у земельних відносинах, у промисловому та інвестиційному розвитку)? [5]

#### Література

1. Білоконь Ю.М. Регіональне планування (сутність та значення). Навчальний посібник. За редакцією І.О.Фоміна. – Укрархбудінформ. – Київ: 2001.
2. Мазур Т, Король Є. Еволюція змісту термінів «метрополізація», «метрополія», «метрополійний ареал», «метрополійний простір» в контексті урбанізаційних процесів ХХ – початку ХХІ століть. / Вісник Національного Університету «Львівська Політехніка». Проблеми української термінології. - №675., 2010.
3. Малоян Г. От города к агломерации. Зб. ст. Досвід та перспективи розвитку міст України. ДІПРОМІСТО, 2010, №18.
4. Демин Н.М. Современные агломерации. Миф или реальность. Зб. наук. праць «Досвід та перспективи розвитку міст України» // Теорія і практика прийняття містобудівних рішень. №22. ДІПРОМІСТО 2012.
5. Панченко Т.Ф. Узгодження концептуальних положень різних стадій проектування споріднених містобудівних об'єктів. Зб. наук. праць «Досвід та перспективи розвитку міст України» // Теорія і практика прийняття містобудівних рішень. №22. ДІПРОМІСТО 2012.
6. Baumgartner M.D. The moral order of suburb. New-York; Oxford University Press. 1988.

#### Аннотация

В статье сделана попытка обратить внимание на необоснованное использование городом пригородных территорий. Выделены негативные последствия процесса субурбанизации в городах Украины и как выход, необходимость решения проблемы на региональном уровне.

Ключевые слова: город, субурбанизация, пригород, агломерация, региональное планирование, жилая застройка.

#### Abstract

The attempt to focus on ungrounded use of suburb territory by the city has been taken in this article. Negative consequences of suburbanization processes in Ukrainian cities have been distinguished and as a possible decision, necessity of solving this problem on a regional level has been proposed.

Keywords: city, suburbanization, suburb, agglomeration, regional planning, housing.