

УДК 728

О. І. Колодрубська*к. арх., доцент кафедри
дизайну архітектурного середовища,
Львівський національний аграрний університет***ФОРМУВАННЯ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА ДЛЯ СІЛЬСЬКИХ ПОСЕЛЕНЬ**

Анотація: у статті розглядаються проблеми формування доступного житла для сільських поселень.

Ключові слова: сільські поселення, доступне житло, будинок.

Постановка проблеми. Складні ринкові перетворення і соціальні трансформації привели до змін у аграрному секторі економіки, ресурси якого за умови раціонального і ефективного використання могли б забезпечити високий рівень життя сільського населення. Проте, процес соціальної і економічної диференціації населення обумовив відсутність належного забезпечення сільських жителів якісним і доступним житлом. Оскільки висока вартість житлових будинків значно перевершує доходи, певні категорії населення сільської громади (малозабезпечені, багатодітні сім'ї, люди з обмеженими фізичними можливостями, самотні пенсіонери, молоді сім'ї і молоді спеціалісти, що скеровані на роботу у село) не в змозі забезпечити себе житлом самостійно, тому потребують підтримки держави, претендуючи на соціальні дотації чи пільгові кредити.

Питання поліпшення становища у сфері забезпечення житлом соціально незахищених верств населення України є одним з головних напрямків житлової політики у державі. З цією метою у сучасних умовах реалізується декілька житлових програм для малозабезпечених верств населення. У 1998 р., відповідно до Указу Президента України «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі», було розпочато впровадження програми «Власний дім» спочатку у п'яти областях, а з 2006 р. у всіх регіонах держави [8]. Учасникам програми «Доступне житло» держава компенсує 30 % вартості квартири і держіпотеку під 3 % річних [2].

В ході робочої поїздки у с. Синьків (Заліщицький р-н, Тернопільська обл.) у вересні цього року прем'єр-міністр М. Азаров озвучив плани уряду, а саме, бажання розширити державну програму «Доступне житло» і на сільську місцевість, тобто стимулювати будівництво котеджів та індивідуальних житлових будинків у селах [3].

Впровадження цієї програми вимагає перегляду номенклатури і норм проектування житлових будинків, формування нового підходу до забудови садиби, до планування сільського поселення в цілому.

Виклад основного матеріалу. Для сільської місцевості характерне будівництво індивідуальних однородних житлових будинків з можливістю розвитку власного господарства. Значна частина загального обсягу від побудованого житла припадає на приватне, більша половина якого здійснюється без участі архітектора або за проектами, значно скоректованими забудовниками. У той же час житло – це певний мікросвіт, у замкненому просторі якого проходить родинне життя, зосереджуються всі численні зв'язки і взаємини між членами сім'ї. Тому одним з основних завдань архітектурної діяльності у області житлового середовища є забезпечення не тільки повноцінного побуту і відпочинку, але й всебічного гармонійного розвитку особистості [3].

Житловий будинок є головним об'єктом сільської садиби. Його розміри, принципи планування і склад приміщень визначаються кількісним і віковим складом, родом занять членів сім'ї, трудовою діяльністю, характером і розміром індивідуальної земельної ділянки, матеріальним достатком родини.

У сільських будинках Західного регіону України проходять різні процеси життєдіяльності сім'ї які вимагають просторової організації, а саме: фізіологієнічні (сон, споживання їжі, особиста гігієна), відтворення (виховання дітей), рекреаційно-відновлювані (фізкультурно-оздоровчі та спортивні заняття, індивідуальний відпочинок, навчання, спілкування з гостями, застілля), культурно-дозвільні (перегляд телепередач, фільмів, прослуховування музики, читання літератури, захоплення, творчість, хобі), культові (релігійні вірування, проведення традиційних обрядів), господарсько-побутові (приготування їжі, зберігання продуктів, предметів побуту, одягу та догляд за ними), технічно-комунальні (споживання води, обігрів будинку, переробка відходів), трудові (виробнича та підприємницька діяльність) та ін. [6, 7]. Всі ці процеси, відповідно, вимагають певного простору у садибному житловому будинку.

Соціальне розшарування сільського населення дозволяє виділити групи за характером праці, суспільними відносинами, віросповіданнями і матеріальними можливостями, які відрізняються своїми прибутками, потребами і певними вимогами до житла, побуту та організації садиби, і, відповідно, потребують різних типів будинків.

Формування нових підходів до планування садибної забудови вимагає перегляду номенклатури і норм проектування житлових будинків, враховуючи при цьому зміни у структурі і організації сім'ї, у формах влаштування побуту та зайнятості її членів. Вирішити ці проблеми допоможе адресне проектування за

індивідуальними проектами з врахуванням місцевих умов, рівня прибутків забудовників, кількості і складу приміщень для розвитку різних видів трудової діяльності та її специфіки в архітектурно-планувальній організації житлових будинків.

У сучасних умовах будівництво необхідно вести двома шляхами: приватне – за рахунок власних коштів забудовників, і доступне – за рахунок державних субсидій і пільгових кредитів для певних категорій населення. Створення ефективних фінансово-економічних механізмів залучення у житлове будівництво інвестицій, в тому числі і позабюджетних джерел фінансування, забезпечили б економічну доступність житла селянам [5].

Фізіологічні та психологічні потреби людини у процесі життєдіяльності можуть бути забезпечені тільки при наявності певного складу житлових і допоміжних приміщень відповідних розмірів. Тому проектування будинку повинно починатися з встановлення базового показника – норм житлового забезпечення, які є не меншими за мінімально-допустимі санітарно-гігієнічні вимоги до житла (табл.1).

Таблиця 1

Нормативна і рекомендована розрахункова площа приміщень сільського будинку

	Вітальня аміна), м ²	Вітальня (святкова), м ²	Спальня на 1 особу, м ²	Спальня на 2 особи, м ²	Кухня, м ²	Кухня-їдальня, м ²	Робоча кухня, м ²	Кабінет/робоча кім., м ²	Туалет, м ²	Ванна, м ²	Комора для продуктів, м ²	Веранда, м ²
ДБН В.2.2-15-2005 (соціальне житло)	17	-	10	14	8	-	-	10	1,5	3,3	-	-
пропозиція (для соціально доступного житла)	18	(20)	10,5	15	-	12	6	10,5	1,6	3,5	4	6
пропозиція (для приватного житла)	20	24	12	16	(9)	14	6	12	1,8	4	6	8

Верхню межу норм мінімально-допустимих параметрів кімнат і приміщень будинку рекомендується використовувати для *доступного* житла з метою можливості отримання пільгових державних субсидій і кредитів для будівництва. Комплексне використання бюджетних інвестицій та власних джерел фінансування створює можливість формування *соціально-доступного* житла. Для *приватного* житла регламентують тільки нижню межу, тоді як верхню – кожен забудовник може встановлювати, виходячи зі своїх матеріальних можливостей. Підвищення норм площі на одну особу дає

можливість передбачити як більш розвинутий склад приміщень, так і збільшення площ житлових кімнат і підсобних господарських приміщень [4,5].

Ряд серійних індивідуальних житлових будинків доступного житла було розроблено ТМ «Доступне житло» за участі Української академії наук та Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. Представлені проекти будинків задовольняють потребу у житлі одиноких людей та родини до шести осіб. Кожний будинок відповідає світовим стандартам: економії будівництва та експлуатації; екологічності застосованих матеріалів та обладнання; естетичності зовнішнього вигляду та інтер'єрів приміщень; надійності та довговічності експлуатації; принципам здорового житла (рис.1) [1].



Рис.1. Проект будинку на 1 особу

Для приватного будівництва появляється необхідність диференціації житла пов'язаної з соціальним розшаруванням суспільства, в основу якої покладено матеріальні можливості забудовника і ступінь комфорту проживання. Виділяють рівні житла: здорове (економічні будинки – в середньому 21,5 м² загальної площі на особу), комфортне (будинки середньої вартості – в середньому 28 м² загальної площі на особу), перспективне та елітне (престижні будинки з розширеним складом приміщень, відповідно – 48 м² і 70 м² загальної площі на особу) [9,10].

Соціально-економічна спрямованість при проектуванні садибного житла враховує місце села у структурі поселень (приміське, віддалене, рекреаційне село, хутір чи садиба фермера за межами поселення), соціальне розшарування сільського населення (заможні, малозабезпечені) і забезпечує поділ житла на приватне, соціально-доступне і доступне, диференціацію його за рівнем комфорту [7].

Покращити споживчі якості дозволяє формування житла зведеного поетапно, з гнучкими структурами, де застосовується вільне планування, можливість попереминої експлуатації приміщень, трансформація зон, розширення меж кімнат за рахунок рухомих огорожуючих елементів та пересувних шаф-перегородок. Такі будинки доречні для фермерів, малозабезпечених, молодих сімей, молодих спеціалістів, скерованих на роботу у село та інших категорій населення. Створення гнучкого, трансформованого будинку, структуру якого можна регулювати у відповідності до змін і вимог сім'ї, є особливо актуальним, зважаючи на те, що обмін будинками в селах на відміну від міст є неможливим.

Висновки. Вирішення житлової проблеми у селах можливе при умові:

- затвердження на державному рівні адекватних сучасності мінімальних соціально-доступних житлових стандартів, згідно яких визначався б рівень державної участі у програмах фінансування доступного житла (доступне і соціально-доступне);
- розширення діапазону типології комфортних садибних житлових будинків;
- розроблення проектів доступного житла та поетапного будівництва садиби і будинку;
- активізації інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва, розвитку системи іпотечного кредитування;
- надання жителям села державних пільгових субсидій та кредитів на будівництво регламентованого доступного житла.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. «Доступне житло» / [Електронний ресурс] / Режим доступу web: <http://dostupnezhitlo.com.ua/about.html>
2. «Доступное жилье» появится в украинских селах / [Електронний ресурс] / Режим доступу web: <http://www.segodnya.ua/economics/realty/Dostupnoe-zhile-poyavitsya-v-ukrainskih-selah.html>
3. Жителям села также пообещали «Доступное жилье» / [Електронний ресурс] / Режим доступу web: <http://izvestia.com.ua/ru/news/41210>

4. Заславець Т.М. Типологічні засади архітектурно-планувальної структури соціального та комерційного житла / Т.М. Заславець. Автореферат дис... канд. арх.: 18.00.12 / КНУБА. – К., 2006. – 20 с.

5. Колодрубська О.І. Соціальні підходи до проектування сільського садибного житла / О.І. Колодрубська. Містобудування та територіальне планування : Науково-технічний збірник. – К. : КНУБА, 2008. – Вип. 31 – С. 166-169.

6. Колодрубська О.І. Принципи формування архітектурно-планувальних рішень сільського садибного житла Західного Поділля / О.І. Колодрубська. Автореферат дис. ... канд. арх. : 18.00.02 / КНУБА. – К., 2007. – 20 с.

7. Колодрубська О.І. Функціональна структура сільського садибного житла Західного регіону України / О.І. Колодрубська. Збірник наукових праць ВАТ «КиївЗНДІЕП» Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель, Спецвипуск К. : КиївЗНДІЕП, 2008. – С. 68-74.

8. Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі / [Електронний ресурс] : указ Президента України № 222/98 від 27 березня 1998 р. – [чинний] / Режим доступу web: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/222/98>

9. Репин Ю.Г. Архитектура жилища: Для широкого круга читателей / Ю.Г. Репин. Издание научно-популярное. – К.:КП «НИИСЕП» – ППЦ «ТИРАЖ», 2003. – 288 с.

10. Хихлуха Л.В. Архитектура российского села. Региональный аспект / Л.В. Хихлуха, Р.Д. Багиров, С.Б. Моисеева, Н.М. Согомоян. – М.: Российская Академия архитектуры и строительных наук, Архитектура-С, 2005. – 204 с.

Аннотация

В статье рассматриваются проблемы формирования доступного жилья для сельских поселений.

Ключевые слова: сельские поселения, доступное жилье, социально-доступное жилье, дом.

Annotation

This article deals with the problem of formation of affordable housing in rural settlements.

Keywords: rural settlements, affordable housing, home.