

провідний архітектурний тип у забудові міст України кінця XIX – початку XX ст. // *Теорія та історія архітектури*. – К., 1995. – С. 105 – 117. 7. Тимофієнко В. І. *Архітектура і монументальне мистецтво: терміни та поняття*. – К.: Головкиївархітектура, 2002. – 472 с. 8. Тимофієнко В. *Енциклопедія архітектурної спадщини України: тематичний словник багатотомного видання*. – К.: Будівельник, 1989. – 160 с. 9. Тимофієнко В. *Одесса: историко-архитектурный очерк*. – К.: Будивельник, 1983. – 160 с. 10. Тимофієнко В.І. *Історія української архітектури* / Ю. С. Асєєв, В. В. Печерський, О. М. Годованко та ін.; за ред. В. І. Тимофієнка. – К.: Техніка, 2003. – 472 с. 11. Ясєвич В.Е. *Архитектура Украины на рубеже XIX – XX веков*. – К.: Наук. думка, 1988. – 182 с. 12. Тимофієнко В. *Одесса: историко-архитектурный очерк*. – К.: Будивельник, 1983. – 160 с. 13. Baumgart F.A. *History of Arhitektural styles*. – N. Y. a. o.: 1970. – 340 p. 14. Milde K. *Neorenaissance in der deutschen architektur des. 19 Jarhunderts*. – Dresden: VEB Verlag der Kuhst, 1981. – 351 s. 15. Pawlikowski J. *O stylu zakopiańskim* - Warszawa: Wydawnictwo kasy im. Mianowskiego, 1931. – 17 s.

УДК 72.03

В.Б. Якубовський, Я.А. Павлівський
Національний університет “Львівська політехніка”,
кафедра архітектурного проектування

ТЕНДЕНЦІ РОЗВИТКУ СУЧАСНОГО САДИБНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

© Якубовський В.Б., Павлівський Я.А., 2013

Розглянуто основні напрями розвитку проектування та будівництва садибного житла, проаналізовано досвід використання сучасних технологій енергозбереження та застосування альтернативних джерел енергії для будівництва садибного житла.

Ключові слова: садибний житловий будинок, енергозбереження, альтернативні джерела енергії.

Basic directions development of planning and building of farmstead accommodation are considered, experience of the use modern technologies energy-savings and application alternative energy sources is analyzed at building of farmstead accommodation.

Key words: farmstead dwelling-house, energy-savings, alternative energy sources.

Постановка проблеми

Проблема забезпечення населення житлом належить до найгостріших соціально-економічних проблем в Україні. Наша країна потребує цивілізованого ринку житла та збільшення можливостей населення реалізувати право на житло. Один зі шляхів вирішення цієї проблеми – професійне розроблення якісних проектів для забудовників, які враховуватимуть сучасні тенденції будівництва доступного та екологічного житла. Підготовка проектної документації становить достатньо складне завдання, що пояснюється не лише безліччю типів будинків, а й необхідністю врахування комплексу проектно-нормативних вимог, важливістю поєднання регіональних традицій будівництва житла з сучасними архітектурними підходами, запровадженням новітніх технологій і винаходів.

Мета статті

Мета статті – окреслити актуальні проблеми архітектури сучасного садибного житла, виявити найперспективніші способи створення доступних та комфортних будинків, оптимізації об’ємно-планувальних рішень, застосування нових технологій спорудження та експлуатації житлових об’єктів, окреслити перспективи розвитку галузі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Проблеми проектування та типології однородинного житла досліджуються в багатьох напрямках: енергоефективності та екологічності проектних пропозицій, оптимізації планувальних рішень, впливу архітектури житла на здоров'я людини у закордонній (К. Бреннан, Р. Хобдей, У. Шродер, Е. Нойферт), російській (В. Косаковський, В. Чистова, О. Стукалов) та вітчизняній (В. Король, О. Колодрубська, В. Ніколаєнко) архітектурній науці та практиці, розкриваються питання термінології архітектури житла (Ю. Репін, Т. Власова, І. Якубовський). Значна увага приділяється архітектурній композиції та інтер'єру житлового будинку (А. Анісімова, Л. Грицюк).

Тема індивідуального однородинного житлового будинку завжди актуальна в навчальному проектуванні, що доводять численні теоретичні дослідження і практичні рекомендації (В. Фомін, І. Ісаєвич, Л. Бачинська, А. Кашенко, Ю. Косенко, В. Товбич, В. Плоский, В. Шимко). Проте в більшості робіт недостатньо уваги приділяється застосуванню інноваційних методів будівництва, сучасних технологій енергозбереження та екології садибного житла.

Виклад основного матеріалу

Найпоширеніший термін, який вживають для визначення житлового будинку, призначеного для мешкання однієї сім'ї, це – “індивідуальний житловий будинок”. Однак це поняття досить широке і не обов'язково означає будинок для постійного проживання однієї сім'ї. Індивідуальним житловим будинком можна назвати також і будинок багатоквартирний, спроектований за індивідуальним проектом. Коректнішим є термін *однородинний житловий будинок* відповідно до сутності окремо розташованого житла для однієї родини.

У сусідніх країнах поширена назва, яка підкреслює саме належність будинку до однієї родини – *rodinny dom, jednorodzinny dom, односеме́йный дом*. Найзручнішим можна вважати узагальнений термін “садиба”, який застосовується до усіх типів індивідуального однородинного житла. *Садиба – це будівля з ділянкою землі, що належить власникам споруди* [1, 2].

Будівництво садибних будинків займає великий відсоток у будівельному комплексі країни. Економічна ситуація, безумовно, впливає на будівельну галузь, яка все більше орієнтується на приватну садибну забудову. Якщо раніше співвідношення садибної забудови до багатоквартирної становило 60 % на 40 %, то нині це – 80 % на 20 % [3]. Однак спостерігається серйозна диспропорція попиту і пропозиції на ринку садибного житла. Прагнення жити за містом формує значну потребу у заміському житлі організованих форматів, проте високі ціни на таке житло істотно зменшують кількість потенційних покупців. При цьому великий інтерес до садибного селища економкласу з порівняно невеликими будинками (площею до 200 кв. м) і прибудинковими ділянками [4].

Котеджне селище – це комплексна заміська садибна забудова, яка формується за єдиним генеральним планом і містить не лише житлові котеджі, але й елементи інфраструктури. Сьогодні архітектори вже відійшли від хаотичної забудови територій різними будинками, а сповідують концепцію цілісного підходу до виділеної території, щоб забезпечити максимум зручності й комфорту для мешканців. Комплексна забудова передбачає не лише єдиний генеральний план раціонального розміщення житлових будинків і об'єктів інфраструктури, але і проекти будинків, які будуть розміщені згідно з цими умовами. Під час проектування комплексно вирішуються питання забезпечення жителів необхідним обслуговуванням з максимальною автономією містечка, безпеки, транспортних сполучень, озеленення тощо. Найоптимальнішим є селище з 20–30 будинків.

Доступність житла залежить від багатьох чинників, серед яких не лише собівартість квадратного метра і вартість землі, але й наявність якісних проектів дешевого житла. У світовій практиці доступність житла визначається за часткою витрат на придбання житла від сукупного доходу сім'ї, а також за індексом доступного житла (тобто за показником часу, за який середньостатистична сім'я може накопичити фінансові можливості для купівлі житла). Індекс доступності показує, що придбання житла після багатократного зростання цін на нерухомість в нашій країні і періоду гострої економічної кризи стало практично недоступне середньому класу.

Для того, щоб садибне житло стало доступнішим для громадян з середнім доходом, потрібне широкомасштабне впровадження *інноваційних технологій будівництва*, серед яких – каркасне та модульне домобудівництво з використанням конструкцій з твердих та м'яких деревоволокнистих

плит. Перевага таких технологій полягає в економічній доцільності інноваційного житлового будівництва. Спорудження такого будинку обходиться на 25–30 % дешевше за зведення аналогічного цегляного [5]. Про популярність нових методів свідчить те, що 95 % приватних будинків у Швеції побудовано саме у такий спосіб. Стимулює застосування таких технологій у нашій країні декілька факторів, серед яких: недостатньо розвинена заводська база із виготовлення елементів будинків; відсутність достатньої кількості сучасних привабливих проектів; недостатня інформованість потенційних забудовників щодо переваг подібних методів.

Згідно із санітарними нормами, оптимально комфортні умови забезпечуються, якщо на одну людину припадає не менше за 30 м², але з урахуванням психологічної складової людині необхідно близько 40–50 м². Тобто для сім'ї з 3–4 ос. житло площею 120–180 м² буде достатньо комфортним. Очевидна тенденція зменшення площі і акцент на продуманість архітектурних і дизайнерських рішень. На це впливає, безумовно, досвід європейського і скандинавського житлового будівництва. Економічні чинники також дуже істотні – йдеться про витрати не лише на будівництво будинку, але і на подальше обслуговування і експлуатацію його на вторинному ринку.

Обмеженість традиційних енергоресурсів (нафти, газу і вугілля) гостро ставить питання про використання альтернативних джерел енергопостачання та застосування енергозберіжливих технологій. У багатьох країнах вже розроблені та масово вводяться в експлуатацію різноманітні пристрої альтернативної енергетики. Це сонячні колектори, малі гідроелектростанції, електровітряки, сонячні колектори, водневокисневі комірки, теплові помпи, “термодіоди”, рекуператори, теплові акумулятори, біо та газогенератори, біопаливо тощо. Все це успішно забезпечує децентралізоване енергопостачання, скеровуючи надлишок енергії до централізованої мережі. У розвинених країнах діють державні програми інтенсифікації розвитку екологічної енергетики (Німеччина, Іспанія, США, Японія, Індія, Китай, Греція, Швеція, Австрія). До 2030 року в Європі планують запроваджувати будинки, які дають більше енергії, ніж споживають. Зокрема, в Європі в сфері будівництва усе популярнішими стають так звані пасивні будинки, для опалення яких достатньо тепла, що виділяють мешканці, з особливою циркуляцією повітря.

Пасивний будинок (*passivhaus* (нім.), *passive house* (англ.)) – енергоефективний будівельний стандарт, який створює комфортні умови проживання та одночасно є економічним і чинить мінімальний негативний вплив на навколишнє природне середовище. Він являє собою будівельну концепцію, яка доступна всім і довела свою перевагу на практиці. З 2019 р. в Європі можна буде будувати будинки стандарту, не нижчого від пасивного.

Активний будинок, що існує паралельно з технологією пасивних будинків, розроблений відповідно до “зелених” принципів європейських аналогів енергозбереження, здорового мікроклімату, а також екології довкілля. Будинок має правильну геометричну форму і двосхилий дах. Під час проектування і розташування будівлі враховують всі особливості клімату і місцевості, щоб уникнути проблем з необхідним балансом між енергозбереженням і мікрокліматом.

Концепція активного будинку ґрунтується на “трьох китах”: *енергозбереження, здоровий мікроклімат та екологія довкілля*. Всі ці складові стосуються саме будинку, а не місцевості, на якій він розміщений. Такий будинок може бути побудований і в місті, і за містом. Зрозуміло, що характер довкілля у таких випадках відрізняється.

Енергозбереження досягається застосуванням сучасних технологій, що використовують усі можливі та доступні природні ресурси – сонячне світло, вітер, різницю температур ґрунту в глибині й на поверхні та інше. Ці ресурси не потрібно купувати – вони безкоштовні, тільки треба вміти скористатися цим.

Здоровий мікроклімат створюється автоматизацією таких процесів у будинку, як вентиляція, кондиціонування, опалювання і відповідно підтримкою комфортної температури і складу повітря.

Екологія довкілля передбачає застосування у будівництві екологічно чистих матеріалів і технологій, що зберігають навколишнє середовище.

У багатьох країнах Європи, зокрема в Німеччині, Швеції, Нідерландах, держава стимулює та заохочує власників житла, що впроваджують сучасні енергозберіжливі технології, що дає змогу запропонувати їх не лише заможним людям, а й середньому класу.

Велику увагу під час спорудження приватного житла в світі приділяють екологічності будівельних матеріалів, оскільки людина, що живе у великому місті, зазнає все більше стресових навантажень і негативної дії штучно створеного середовища. Для будівництва і ремонту розумніше вибирати безпечну продукцію, яка не містить шкідливих речовин. Найбільш відповідають критеріям екологічності природні матеріали, які здавна використовувала людина – дерево, камінь, глина та солома. Такі матеріали абсолютно безпечні для здоров'я, створюють у приміщенні сприятливий мікроклімат.

Отже, основними тенденціями розвитку садибного житла можна визначити:

- збільшення кількості котеджних селищ і рівня опрацювання проєктів;
- зменшення площі будинків (120–180 м²) і прибудинкових ділянок, підвищення вимог покупців до якості проєктів, зокрема до оздоблення будинків і до інфраструктури селищ;
- значно більша увага приділяється ліквідності будинку, можливості максимально швидко і вигідно реалізувати його на вторинному ринку;
- поява на ринку проєктів садибних будинків, що виконуються за сучасними технологіями модульного будівництва;
- впровадження енергозберіжних технологій та альтернативних джерел енергозабезпечення;
- більше уваги майбутніх мешканців до застосування екологічних матеріалів під час будівництва.

Висновки

Проектуючи садибні будинки, архітектори повинні враховувати сучасні тенденції розвитку садибного житла, що дасть змогу забезпечити потенційних забудовників якісними проєктами доступного і комфортного житла.

1. Якубовський І.В. До питання термінології індивідуальної житлової забудови / І.В. Якубовський // *Архітектура: [зб. наук. пр.] / відп. ред. Б.С. Черкес. – Л.: Вид-во Нац. ун-ту “Львівська політехніка”, 2007. – 195 с. (Вісник Нац. ун-ту “Львівська політехніка”; № 585). – С. 181–184 с.* 2. Король В.П. *Архітектурне проектування житла: навч. посіб. – К.: Фенікс, 2006. – 208 с.* 3. *Онлайн-консультант [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://24on-line.com/publ/obzor_stroitelnoj_otrasli/2-1-0-290.* 4. *Mayger [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.mayger.ua/ru/analitika/tendentsii-razvitiya-rynka-kottedzhnoj-nedvizhimosti>.* 5. *Sipstroy [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://sipstroy.io.ua/s208738/razvitiya_rynka_maloetajnego_domostroeniya.*