

**СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ФОРМУВАННЯ КОМФОРТУ  
САДИБНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ**

В. В. Смоляк, Д. В. Шевчук

*У статті проаналізовано основні тенденції розвитку садибного житла в Україні, запропоновано класифікацію моделей комфорту садибних будинків. Розглянуто питання забезпечення населення комфортним житлом. Проаналізовано перспективи впливу розподілу житла за рівнем комфорту на підвищення доступності житла та якості житлового забезпечення населення, в тому числі сприяння умовам стимулювання житлового будівництва.*

**Ключові слова:** садибна забудова, комфорт, житлове середовище, житлове забезпечення, житлове будівництво.

**СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ФОРМИРОВАНИЯ КОМФОРТА  
УСАДЕБНОГО ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ**

В. В. Смоляк, Д. В. Шевчук

*В статье проанализированы основные тенденции развития усадебного жилья в Украине, предложена классификация моделей комфорта усадебных домов. Рассмотрены вопросы обеспечения населения комфортным жильем. Проанализированы перспективы влияния распределения жилья по уровню комфорта на повышение доступности жилья и качества жилищного обеспечения населения, в том числе содействие условиям стимулирования жилищного строительства.*

**Ключевые слова:** усадебная застройка, комфорт, жилая среда, жилищное обеспечение, жилищное строительство.

**MODERN COMFORT TENDENCIES OF FORMING  
THE INDIVIDUAL HOUSING IN UKRAINE**

V. Smolyak, D. Shevchuk

*The article analyzes the main trends in the property of the estate in Ukraine, proposed a classification of comfort models individual houses. The problems of the population comfortable housing. The prospects of the impact of housing allocation on the comfort level to improve housing affordability and quality of housing for the population, including the promotion of conditions to stimulate housing construction.*

**Keywords:** manor construction services, residential environment, housing, housing.

**Актуальність проблеми.** Сьогодні проблема забезпечення населення комфортним житлом належить до найголовнішої соціально-економічної проблеми в Україні. В нашій країні необхідно збільшити можливість населення реалізувати своє право на житло. Один зі шляхів вирішення цієї проблеми є професійне розроблення якісних проектів для забудовників, які враховуватимуть сучасні тенденції будівництва доступного, комфортного та екологічного житла. Підготовка проектно-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.

Саме зміна соціально-економічних умов в Україні стала передумовою диференціації типів житла. Все частіше будують квартири підвищеного комфорту в багатоквартирних будинках і заміські садиби. Останні досить хаотично розташовували в околицях міст. Така безсистемна забудова, часто без фахових проектів та відповідних погоджень, призвела до виникнення цілих масивів, так званих, “будинків-коробок“. Тому дуже важливо архітекторам знайти оптимальні шляхи задоволення прагнення людини мешкати в індивідуальному будинку, запропонувати різні

варіанти таких споруд відповідно до потреб та можливостей майбутніх мешканців.

**Мета роботи.** Розглянути сучасні тенденції формування садибного житла в Україні та запропонувати класифікацію садибних житлових будинків залежно від моделі комфорту.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблема дослідження житла, його сучасного стану нормування та оцінки якості присвячено багато публікацій, зокрема В. В. Товбича, Г. В. Літошенко, Л. Г. Бачинської, В. П. Король, І. П. Гнеся, В. Б. Якубовського.

### Виклад основного матеріалу

Садиба – це будівля з ділянкою землі, що належить власникам споруди [1]. Будівництво садибного житла займає великий відсоток у будівельному комплексі нашої країни. Економічна ситуація, звичайно, впливає на будівельну галузь, яка все більше орієнтується на приватну садибну забудову. Раніше співвідношення садибної забудови до багатоквартирної становило 60 % на 40 %, на сьогодні це – 80 % на 20 %. Однак спостерігається серйозна диспропорція попиту і пропозиції на ринку садибного житла. Прагнення жити за містом формує значну потребу у замиському 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 [2].

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 буде дешевше 25–30 % за зведення аналогічного цегляного [3].

Особливу увагу під час спорудження садибного житла приділяють екологічності будівельних матеріалів, оскільки людина, що живе у великому місті, зазнає все більше негативної дії штучно створеного середовища. Для будівництва необхідно вибирати найбільш екологічно-природні матеріали – дерево, камінь, глина та солома. Такі матеріали абсолютно безпечні для здоров'я, створюють у приміщенні сприятливий мікроклімат.

Основними тенденціями розвитку садибного житла можна визначити:

- 1) збільшення кількості садибних селищ і рівня опрацювання проектів;
- 2) зменшення площі будинків, підвищення вимог покупців до якості проектів;
- 3) значно більша увага приділяється ліквідності будинку, можливості максимально швидко і вигідно реалізувати його на вторинному ринку;
- 4) поява на ринку проектів садибних будинків, що виконуються за сучасними технологіями модульного будівництва;
- 5) впровадження енергозберігаючих технологій та альтернативних джерел енергозабезпечення [4].

Різні види класифікації садибного житла: за матеріалом будівництва, за місцем розташування (міське, сільське), площею забудови, вартістю, розміром прибудинкової території та способом її використання, дають можливість потенційному покупцю точніше підібрати собі найбільш комфортне житло. Розглянемо такі будинки за рівнем зручності, розділивши їх на три моделі комфортності – мінімальну, оптимальну та максимальну.

В цій статті проаналізовані сучасні тенденції розвитку садибного житла в Україні у частині переліку приміщень у житлових будинках різного рівня комфорту. На формування приміщень садибного житлового будинку впливає ряд факторів, зокрема економічні, природно-кліматичні, соціально-демографічні та естетичні. Основними серед чинників, які впливають на площу будинку та кількісний склад приміщень, є його фінансові можливості та естетичні вподобання замовника. Отож, розглянемо моделі садибних будинків в Україні та на прикладі сім'ї до чотирьох осіб.

*Мінімальна* – межа, рівень комфортності якої значно нижче від встановлених норм та вимог. Типові характеристики та особливості:

- 1) Одноповерхове житло або один поверх з мансардними приміщеннями.
- 2) Історична аналогія – сільський садибний будинок.
- 3) Перелік приміщень: хол, кухня, вітальня, туалет, санвузол, одна – дві спальні, допоміжні приміщення.
- 4) Загальна площа будинку до 100 м. кв. [5].



Рисунок 1 – Приклад мінімальної моделі комфорту

*Оптимальна* – межа, рівень комфортності якої дає можливість цілком зручного, вигідного користування своїм житлом. Пропонується розрізнити будинок ОМК оптимальної моделі комфорту трьох типів. Типові характеристики та особливості *І тину* оптимальної моделі:

- 1) Один поверх, можлива мансарда.
- 2) Історичні аналогії – котедж, вілла, особняк.
- 3) Перелік приміщень – хол, кухня, вітальня, туалет, санвузол, дві спальні, кабінет або гостьова кімната, допоміжні приміщення.
- 4) Загальна площа 100–150 м кв.

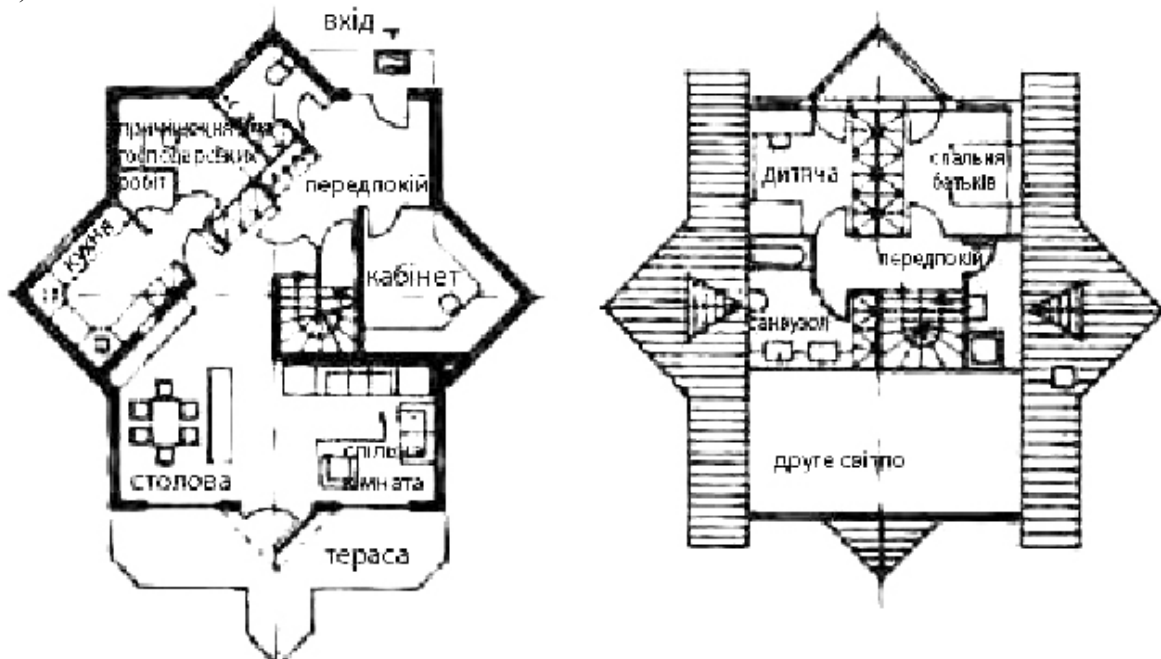


Рисунок 2 – Приклад оптимальної моделі комфорту. План першого та другого поверхів.  
Арх. Нефф

Типові характеристики та особливості *II типу* оптимальної моделі:

- 1) Один поверх, мансардний поверх, два поверхи.
- 2) Історичні аналогії – котедж, вілла, особняк.
- 3) Перелік приміщень – спальні, дитяча кімната (ігрова), зимовий сад (оранжерея), кабінет (гостьова кімната), спортивний зал (тренажерна), сауна (баня), басейн, майстерня (кімната для хобі), кухня (кухня-їдальня), санітарні вузли, вбудований гараж, підсобні та господарські приміщення
- 4) Загальна площа 150–350 м кв.

Типові характеристики та особливості *III типу* оптимальної моделі:

- 1) Один поверх, мансардний поверх, два поверхи.
- 2) Історичні аналогії – котедж, вілла, особняк.
- 3) Перелік приміщень – спальні, дитяча кімната (ігрова), зимовий сад (оранжерея), кабінет (гостьова кімната), спортивний зал (тренажерна), сауна (баня), басейн, майстерня (кімната для хобі), кухня (кухня-їдальня), санітарні вузли, вбудований гараж, підсобні та господарські приміщення. Можливе виділення окремих функціональних зон у окремі кімнати: наприклад, їдальня (столова), гардеробна кімната, пральня, кінозал тощо.
- 4) Загальна площа понад 350 м кв. [5].

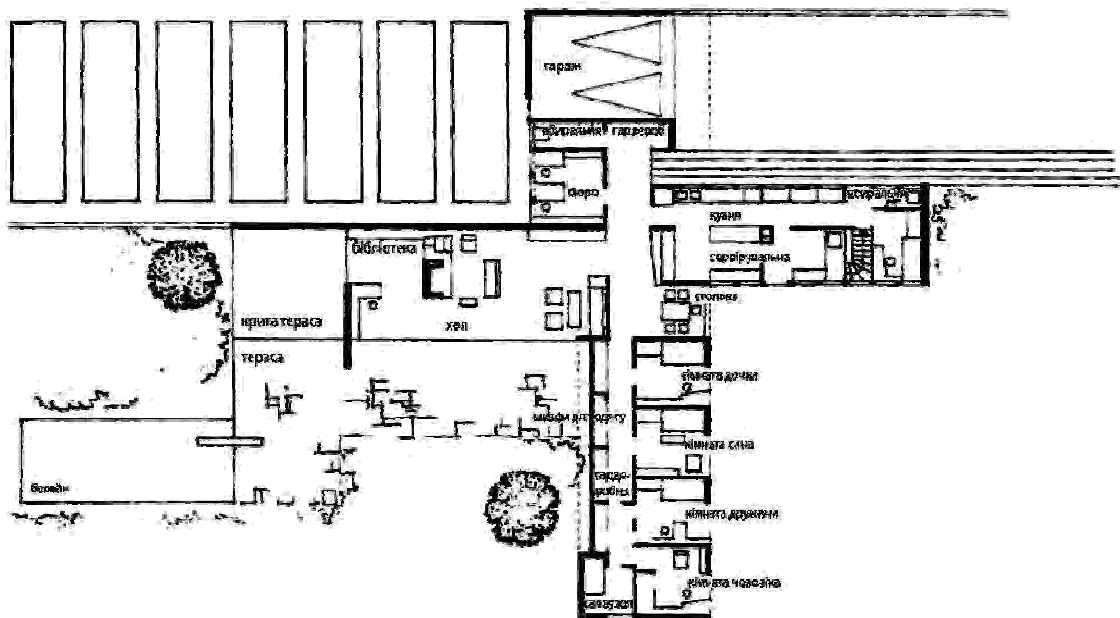


Рисунок 3 – Приклад максимальної моделі комфорту. Арх. Бікер

*Максимальна* – межа, рівень комфортності якої з елементами розкоші. Типові характеристики та особливості:

- 1) Садибний будинок з великим переліком основних та додаткових приміщень.
- 2) Історична аналогія – резиденції чи палаци.
- 3) Обов'язкова наявність значної земельної ділянки із допоміжними спорудами, розширений асортимент житлових та допоміжних приміщень.
- 4) Наявність 2-3 наземних рівнів та підземний рівень.
- 5) Перелік приміщень: спальні, дитяча кімната (ігрова), гостьові кімнати, кімнати допоміжного персоналу, вітальня, зимовий сад (оранжерея), кабінет, бібліотека, камінний зал, кінотеатр, спортивний зал (тренажерна), сауна (баня), басейн, майстерня, їдальня, льох та льох для вина, бар, санітарні вузли, тир, більярдна, атриум, підсобні та господарські приміщення, літні приміщення (тераси, балкони).
- 6) Загальна площа від 500-550 м кв. [5].

**Висновки**

- Перспективним шляхом вивчення теми, розглянутої у даній статті, є подальше дослідження садибного житла в Україні. Істотним для визначення рівня комфортності є взаємозв'язок внутрішнього простору із зовнішнім середовищем, наявність, розмір та якість присадибної ділянки, тобто благоустрій. Саме тому пропонується використовувати класифікацію садибного житла за моделями комфорту: мінімальна, оптимальна та максимальна. Така класифікація за моделями комфорту, на основі різних варіантів (типових характеристик), дасть змогу чіткіше зорієнтувати замовника у виборі проєктованого будинку.

**Використана література**

1. Король В. П. Архітектурне проєктування житла: навч.посіб. / В. П. Король. – К.: Фенікс, 2006. – 208 с.
1. Mauger [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.mauger.ua/ru/analitika/tendentsii-razvitiya-rynka-kottedzhnoj-nedvizhimosti>.
2. Sipstroy [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://sipstroy.io.ua/s208738/razvitiya\\_rynka\\_maloetajnego\\_domostroeniya](http://sipstroy.io.ua/s208738/razvitiya_rynka_maloetajnego_domostroeniya).
3. Якубовський І. В. Тенденції розвитку сучасного садибного житла в Україні / Якубовський І. В., Павлівський Я. А. // Вісник Нац. ун-ту “Львівська політехніка”. – 2013. – Вип. № 757. – С. 143-146.
4. Якубовський І. В. Моделі комфорту садибного житла / І. В. Якубовський // Вісник Нац. ун-ту “Львівська політехніка”. – 2013. – Вип. № 757. – С. 124-127.

*Смоляк Володимир Вікторович* – к.т.н., доцент кафедри містобудування та архітектури Вінницького національного технічного університету.

*Шевчук Дар'я Володимирівна* – студентка Вінницького національного технічного університету.

*Смоляк Владимир Викторович* – к.т.н., доцент кафедры градостроительства и архитектуры Винницкого национального технического университета.

*Шевчук Дарья Владимировна* – студентка Винницкого национального технического университета.

*Smolyak Vladimir* – Ph.D., docent the department of urban planning and architecture Vinnytsia National Technical University.

*Shevchuk Daria* – student Vinnytsia National Technical University.