

## ОСОБЛИВОСТІ РЕКОНСТРУКЦІЇ САДОВО-ДАЧНОЇ ЗАБУДОВИ ОКОЛИЦЬ ЛЬВОВА З ОБЛАШТУВАННЯМ ДОСТУПНОГО ОДНОРОДИННОГО ЖИТЛА

© Стоцько Р.З., 2012

Запропоновано один з напрямів вирішення житлової проблеми Львова за допомогою реконструкції та облаштування під повноцінні житлові квартали численних садово-дачних товариств, розташованих у мальовничих околицях міста, подані рекомендації щодо перепланування ділянок та доріг, перебудови та переобладнання наявних садових будинків, проектування та будівництва нових котеджів з урахуванням усіх сучасних енергоощадних та енергопродукувальних технологій, а також особливостей національного індивідуального будівництва.

*Ключові слова: садові будинки, реконструкція, будівництво, котеджі, стиль, комфорт, економічність, енергоощадність.*

This paper is devoted to the solving task of property prediction on the basis of analogical inference. This paper proposes one of the directions in solving the housing problem by the city under reconstruction and resettlement of residential areas full of many garden-suburban communities located in the picturesque surroundings presented recommendations for redevelopment areas and roads, rebuilding and refitting of existing garden building, design and construction of new cottages with all modern energy saving technologies and the particularities of the individual building.

*Key words: garden buildings, renovation, construction, cottage, style, comfort, economy, energy-saving.*

### Постановка проблеми

Вісімдесяті роки минулого сторіччя відзначилися масовим формуванням садово-дачних товариств на околицях великих міст Радянського Союзу та України зокрема. Так бачилося тодішньому керівництву країни вирішення продовольчої проблеми та проблеми зайнятості вільного часу трудящих. Необхідно визнати, що частково цієї мети було досягнуто. В умовах тотального дефіциту продуктів харчування дачна ділянка стала вагомим допомогою в наповненні продовольчого кошика радянської родини, а невеликий будиночок – місцем відпочинку на лоні природи у вихідні та святкові дні. Проте сьогодні дачні господарства вже не виконують колишньої функції. Ціни на паливо нівелювали вигоду від вирощування власної продукції, продуктове розмаїття в крамницях не захоплює аматорську працю на грядках, рівень комфорту примітивних садових будиночків вже не задовольняє родини зі стабільними доходами. В результаті спостерігаємо занепад основної сільськогосподарсько-відпочинкової функції садово-городних товариств. Водночас тисячі українських сімей гостро потребують недорогого, економічного та комфортного житла. В умовах вичерпаності вільних територій під забудову в містах та неприйнятно високих цін на новобудови в приміських зонах прилеглі численні садово-дачні товариства є тим резервом, який справді за фахового підходу до цієї проблеми може покращити житлові умови багатьом родинам.

### Аналіз останніх досліджень та публікацій

Проблема сучасного, економічного і енергоощадного одnorодинного житла неодноразово підіймалася в публікаціях архітекторів-науковців: В. Ніколаєнка, Ю. Рєпіна, І.І. Середюка, І.П. Гнеся, І.В. Якубовського, Л.О. Шулдан, О.І. Колодрубської, проте залишаються малодослідженими питання садово-дачної забудови околиць великих українських міст у сучасних економічних реаліях.

## Формулювання мети статті

Метою дослідження є висвітлення проблеми занепаду садово-дачних товариств на околицях Львова та розробка рекомендацій проєктантам щодо реконструкції та перепрофілювання дачних господарств у повноцінні житлові квартали.

## Виклад основного матеріалу

Ідея перепрофілювання дачних будиночків у житлові котеджі не нова, але системного підходу до її втілення немає. Потрібно передовсім висвітлити наявний стан речей в юридичному, соціальному, містобудівельному та будівельному аспектах.

На сьогодні більшість дачних господарств є приватною власністю. Йдеться як про саму землю, так і про будівлі на ній. Тому ніяке розширення меж міста, містечка чи села за рахунок ліквідації садових товариств у принципі неможливе. Можливе лише юридичне приєднання зазначених товариств до населених пунктів із зміною їхнього статусу або без зміни. Йдеться про можливість формування з садово-дачних товариств нових вулиць і надання їм юридичної адреси. В соціальному аспекті власники дачних господарств успішно інтегруються в селищну громаду, оскільки межа між містом і селом (особливо приміським) інтенсивно зникає. Тому в юридичному та соціальному аспектах проблема перепрофілювання дачних господарств у житлові садиби легко вирішується.

Набагато складніші проблеми виникають у питаннях містобудівельної ситуації, формування генпланів, технічної реконструкції, перебудови, переобладнання будівель та інженерного забезпечення майбутніх поселень [1].

Слід проаналізувати основні фактори, які найбільше впливають на формування архітектури реконструйованого або новозбудованого однородинного житлового будинку на ділянці колишнього садового господарства.

1. *Містобудівний фактор.* Аналізуючи містобудівельну ситуацію в околицях Львова, слід зазначити, що території багатьох садових товариств внаслідок розширення та розбудови приміських поселень опинилися на межі, а деякі і в межах сіл та селищ міського типу. Прикладом можуть слугувати садові товариства, розташовані на південь від Львова, які злилися з селами Зубра, Сокільники, Солонка, Жирівка, Скнилів, Басівка, Зимна Вода, смт. Рудно тощо. Подібна ситуація є і на всіх інших околицях Львова, де вартість землі під житлову забудову надзвичайно висока. Але особливість дачних ділянок в їх невеликих площах – максимум 6–7 соток, а часто і 4–5 соток. Отже, реконструйовані будинки повинні бути невеликими за площею забудови та складатися з одного, максимум двох поверхів з другим поверхом у мансарді – інакше неможливо буде дотриматись існуючих норм з пожежної безпеки. За особливо невігідних конфігурацій ділянок (вузьких і довгих) доречно блокувати будинки попарно в одну споруду з влаштуванням спільної стіни. Такі будинки можуть межувати, наприклад, гаражами. В окремих випадках, за спільної угоди і юридичному забезпеченні, кілька власників суміжних ділянок можуть об'єднати свої наділи в одну відносно велику територію і спорудити на ній повноцінний кондомініум зі спільними інженерними мережами та відпочинково-рекреаційними зонами. Такий варіант є найвигіднішим при формуванні генплану ділянок, економить територію, кошти на будівництво, мінімізує затрати на влаштування водопроводу та водовідведення.

Ще одна суттєва проблема генпланів садових товариств – це звужені внутрішні дороги, ширина яких обмежена лінією огорожі існуючих ділянок. Зазвичай на таких дорогах не можуть розминутися навіть легкові автівки, не кажучи вже про машини швидкої допомоги, пожежні та будівельні габаритні вантажівки. Є кілька шляхів вирішення цієї проблеми: а) розширення існуючих доріг за рахунок зменшення розмірів ділянок; б) влаштування «кишень» для роз'їзду транспорту за рахунок лише окремих садових господарств з матеріальною чи територіальною компенсацією зі сторони інших членів товариства; в) кардинальне перепланування під'їзних доріг за можливості в'їзду на ділянки ззовні меж садового товариства.

2. *Функціональний фактор.* Із зміною призначення реконструйованих садових господарств суттєво змінюється архітектурно-планувальна організація як присадибної ділянки [2], так і самого будинку. Площа в 5–6 соток не дає змоги вести городівництво та садівництво рентабельно, тому така ділянка стане швидше за все рекреаційною з окремими фруктовими і декоративними деревами, а також квітниками,

мощеними доріжками і малими архітектурними формами на кшталт лавочок, світильників, альтанок тощо. Щодо будинку, то з перебудовою з дачного в житловий кардинально змінюється планування поверхів, облаштовуються санвузли, передбачається гараж чи крита стоянка, застосовуються новітні схеми енергозощадження та енергопродукування.

3. *Соціально-демографічний фактор.* Як зазначалося вище, садово-городні товариства масово створювалися в 70-х, 80-х роках і земля в той час виділялася працівникам заводів, службовцям, вчителям, лікарям та іншим громадянам, що працювали, переважно середнього віку (35–45 років), як таким, що вже мали достатній стаж роботи на підприємствах чи в організаціях. Згодом вони успішно приватизували свої ділянки і садові будиночки. Тож на сьогодні юридичним власникам садових господарств мало б виповнитися 70–80 років. Дослідження показують, що більшість таких господарств перейшла у спадок дітям, оскільки консервативно та ностальгійно налаштовані пенсіонери не бажали продавати ділянки з будиночками, особливо в постійно нестабільні пострадянські часи. Отже, фактичними (а часто і юридичними) власниками садових господарств сьогодні є їх діти віком 40–50 років, які в силу життєво-професійних обставин у нових ринкових реаліях не мали часу і бажання займатися садівничим аматорством. Ця обставина пояснює таку велику кількість запустілих і недоглянутих ділянок, покинутих на місцевих безхатченків та собак колись чепурненьких будиночків. Але ці самі нащадки сьогодні мають великі проблеми з житлом, якщо не для себе, то для своїх дітей. І ось тут ідея реконструкції дач і будівництва доступного і комфортного житла для такої категорії громадян саме на часі! А середній вік і, як правило, середні доходи нових власників дають змогу цю ідею успішно зреалізувати. Невелика кількість осіб, які спеціально придбали дачні ділянки для житлового будівництва, лише підштовхують процес загальної реконструкції і перебудови усіх садових господарств. Як зазначав у свій час М.С. Горбачов: «Процес пішов!». Не зважати на це владі та фахівцям вже не можна.

4. *Економічний фактор.* Реконструкція дачних будинків, влаштування водопостачання, каналізації, опалення, відновлення електромереж, прокладання нових доріг, встановлення огорож, опорядження ділянок вимагає чималих коштів. Проте ці кошти не повинні бути більшими ніж вартість трикімнатного помешкання у Львові. Інакше вся ця ідея не матиме змісту. Зважаючи на вартість квадратного метра будівництва, загальна площа такого котеджу не може перевищувати 100 кв. м. Оптимально – це три кімнати (вітальня – до 24 кв. м., спальня – до 18 кв. м., кабінет – до 16 кв. м.), кухня-їдальня – до 14 кв. м, хол – до 8 кв. м., два санвузли – до 8 кв. м. разом, тамбур – до 3 кв. м., котельня, невелика комірчина та холодний погріб під кухнею, або холоду. Другий поверх повинен обов'язково бути мансардним, а весь будинок невисоким. Рекомендована висота стель – не більше 2,6–2,7 м. Загальна площа вікон повинна бути мінімальною, але достатньою для комфортного і здорового інсоляційного режиму. Гараж, зважаючи на обмежені розміри ділянки, доцільно влаштовувати в цоколі. А, враховуючи економічний чинник, розвиненість сучасного автосервісу та наявність двох машин у сім'ї, пропонують замінити гараж декоративною критою стоянкою на два автомобілі. Вимоги до опорядження будинку ззовні та всередині не можуть бути занадто високі, а матеріали занадто дорогими. Оптимальними є традиційні оздоблювальні матеріали вітчизняного виробництва, нехай і гіршої якості. Необхідно зрозуміти, що в разі обмежених коштів краще збудувати і жити (з часом поновлюючи оздоблення), ніж безконечно гнатися за примарною «європерфектністю», наражаючись на черговий довгобуд.

5. *Природно-кліматичний фактор.* Сучасні будівельні технології, матеріали та системи опалення дають змогу нівелювати негативний вплив природних явищ. Це в певній мірі розв'язує руки проєктантам. У дощовому, вітряному кліматі появляються ультрамодерні котеджі зі скла, металу, бетону з плоскими дахами і не захищеними від опадів стінами. Усюди підігриви, кондиціонери, жалюзі, екрани та інші надбання цивілізації. Проте власники таких помешкань неохоче говорять про вартість такого техно. У будь-якому разі протиставлення дизайну природі не в інтересах майбутніх мешканців реконструйованих дач. Якщо так, то під час проєктування необхідно дотримуватися такої конструктивної схеми: а) простий за конфігурацією план; б) мінімальна площа зовнішніх стін; в) мінімальна (але достатня) площа вікон; г) розвинений дах з достатнім для захисту стін від опадів вильотом та оптимальною крутизною в 30–45 градусів; д) наявність критої тераси або галереї для перебування на свіжому повітрі в негоду. І що ми отримаємо в результаті? Черговий музей народної архітектури? Зовсім ні. Схеми подібні, але це вже завдання архітектора спроектувати сучасний і оригінальний за дизайном

котедж, зважаючи на кліматичні умови регіону. Зрештою, наші предки були не дурніші за нас і запозичити щось із їхнього будівельного досвіду не зашкодить.

6. *Фактор вибору будівельних конструкцій та матеріалів.* Для реконструкції дачного будиночка під доступне житло доцільно використовувати традиційні конструктивні схеми з можливістю виробництва елементів фундаменту та перекриття на місці, уникаючи так застосування габаритної будівельної техніки. Йдеться перш за все про монолітні залізобетонні фундаменти та монолітні перекриття. Доречно також у невеликому будинку з малими прольотами застосовувати перекриття по дерев'яних балках, які можуть стати і декоративним елементом інтер'єру [3]. Щодо конструкцій даху, то використання дерев'яних крокв і балок для такого виду будівель є фактично безальтернативним. Покриття дахів також виконується з традиційних для регіону матеріалів – керамічної дахівки, металодахівки, профільованого листа тощо.

На рис. 1, а, б показаний типовий дачний будиночок на невеликій ділянці в с. Скнилів (південна околиця Львова) до реконструкції. На рис. 2, а, б – той самий будинок після реконструкції його на житловий (проект і фото автора).



а



б

Рис. 1. Типовий дачний будиночок на невеликій ділянці в с. Скнилів (південна околиця Львова) до реконструкції



а



б

Рис. 2. Типовий дачний будиночок на невеликій ділянці в с. Скнилів (південна околиця Львова) після реконструкції його на житловий

7. *Фактор енергоощадження та енергопродукування.* Наукові дослідження з енергозаощадження будівель та впровадження результатів у реальне будівництво [4] дають змогу сьогодні заощаджувати неймовірно дорогі енергоресурси та здешевлюють експлуатацію однородинного житлового будинку. Але попри усі потуги проєктантів і будівельників у сфері енергоощадження, сама енергія (чи це вуглеводні в чистому вигляді чи вже вироблена електроенергія) продовжують невпинно дорожчати. І така тенденція, на переконання світових фахівців, буде і в майбутньому. Тому сьогодні є надзвичайно актуальною вже інша проблема в енергоощадженні садибного житла – це індивідуальне міні-енерговиробництво з традиційних (дрова, вугілля, нафта, газ) та альтернативних (сонце, вітер, вода) джерел енергії.

В розвинених країнах сьогодні для індивідуального виробництва електроенергії застосовують переважно вітрогенерувальні (вітряки) та сонцегенерувальні (сонячні батареї) пристосування. Зважаючи на такий стан речей, уже сьогодні в разі реконструкції садових будинків під житлові необхідно враховувати енергетичний фактор [5].

*Рекомендації проєктантам енергонезалежних приватних будинків.*

*1. Щодо планування ділянки садиби:*

- а) передбачити, зважаючи на інсоляційний режим, вигідне розташування житлового будинку з метою влаштування сонячних батарей на дахах, а також, якщо можливо, безпосередньо на ґрунті;
- б) передбачити, зважаючи на наявну розу вітрів, можливість встановлення вітрогенерувальної установки.

*2. Щодо проєктування конструкцій дахів:*

- а) враховувати інсоляційний режим місцевості, застосовувати оптимальні несучі та покрівельні конструкції з урахуванням монтажу на дахах великої кількості сонячних батарей та водяних колекторів;

*3. Щодо архітектурного вигляду садиби зі значною кількістю техноелементів:*

- а) уникати стильової конфліктності традиційного житла і елементів енергетичного самозабезпечення (сонячних батарей, водяних колекторів, вітрогенераторів тощо);
- б) під час проєктування використовувати той чи інший техноелемент як невід'ємну складову загального архітектурного ансамблю.

Очевидно, що енергопродукувальні елементи на фасадах житлового будинку, на господарських спорудах чи просто на землі спонукають архітектора до проєктування садиби в стилі «техно». І важко з таким підходом не погодитись. Проте неможливо уявити околиці Львова без традиційної архітектури з будиночками, дахи яких вкриті дахівкою. Вирішити такий стильовий конфлікт можна створенням спеціальних великих *енергопродукувальних зон*, що обслуговували б відразу кілька садиб традиційної архітектури, або цілої вулиці – так званих *енергетичних технопарків*. У цьому разі традиція і техногенність були би розмежовані і сонячні батареї не псували б фасадів будинків. Але таке рішення вимагає додаткових економічних розрахунків – за сучасної вартості землі, протяжності комунікацій, наявності охорони тощо створення таких зон може бути не виправданим. Компромісне рішення – поділити саму ділянку садиби на житлову зону з традиційною архітектурою і технозону з сучасними конструкціями і елементами зовнішнього опорядження.

### **Висновки**

Під час реконструкції садово-городніх господарств та дачних будинків околиць Львова в повноцінні житлові садиби необхідно враховувати низку факторів, які найбільше впливають на формування архітектури такої специфічної забудови. Серед них найголовніші: містобудівний, функціональний, соціально-демографічний, економічний, природно-кліматичний чинники, фактор вибору будівельних конструкцій та матеріалів та чинник енергоощадження та енергопродукування. Проте основою ідеї перепрофілювання садових товариств на компактні поселення є передусім економічне питання. Лише за доступної ціни такого житла цю ідею можна реалізувати.

- 1. Ніколаєнко В.А. Типологічні та методологічні проблеми формування індивідуальної малоповерхової житлової забудови в Україні: Автореферат дис. ...д-ра арх. – Харків, 1999. – 12 с.
- 2. Жлоба С. Еволюція традиційного поліського житла. Полісся: етнографія, традиції, культура. – Луцьк. 1997.
- 3. Третяк Ю. А. Сучасні тенденції розвитку дизайну, обладнання та художньо-декоративного оздоблення інтер'єрів. // *Строительство, материаловедение, машиностроение: Сб. науч. трудов. Вып. 32, ч. 2.* – Днепропетровск: ПГАСА, 2005. – С. 121.
- 4. Шемседінов Г.І. Мобільні будівлі з альтернативними джерелами енергозабезпечення // *Строительство, материаловедение, машиностроение: Сб. науч. трудов. Вып. 32, ч. 2.* – Днепропетровск: ПГАСА, 2005. – С. 145.
- 5. Шулдан Л.О. Фактори, що впливають на ефективність споживання енергії будівлею // *Матеріали навчального семінару для керівників органів місцевої влади – Львів. Спілка громад «Енергоощадні міста», 2003.* – С. 52–56.
- 6. *Сельское жилище. Киев НИИТИ.* – К.: Будівельник, 1976. – 176 с.