

## МОДЕЛІ КОМФОРТУ САДИБНОГО ЖИТЛА

© Якубовський І.В., 2013

**Запропоновано класифікацію сучасної української садибної архітектури за моделями комфорту та розглянуто можливий асортимент приміщень у кожній з моделей.**

**Ключові слова:** житло, садибний будинок, модель комфорту, перелік приміщень

**In the article the classification of modern Ukrainian private residence architecture of the models of comfort is offered and the possible assortment of premises in each of the models is considered.**

**Key words:** habitation, private residence, model of comfort, list of premises.

### Постановка проблеми.

Зміна соціально-економічних умов в Україні в 90-ті роки ХХ століття призвела до диференціації типів житла, що проектували та споруджували. Почали будувати т.зв. “елітне” житло – квартири підвищеного комфорту в багатоквартирних будинках і заміські особняки. Останні досить хаотично розташовували в околицях міст. Однак соціально та просторово ці новобудови органічно не інтегрувались в існуюче житлове середовище. Така безсистемна забудова, часто без фахових проєктів та відповідних погоджень, призвела до виникнення цілих масивів “будинків-коробок”, “будинків-замків”, багато з яких і досі не добудовані. Перед архітекторами і нині стоїть завдання знайти оптимальні шляхи задоволення прагнення людини мешкати в індивідуальному будинку, запропонувати різні варіанти таких споруд відповідно до потреб та можливостей майбутніх мешканців.

Вихідний принцип проектування житла – створення в ньому комфортних умов життя, побуту та відпочинку. Поняття комфортності, що в перекладі з англійської трактується як “сукупність побутових вигод”, трансформується відповідно до вимог та потреб суспільства і є комплексом соціокультурної детермінації та технічного прогресу. Воно передбачає створення певного мікроклімату, наявність потрібного інженерного обладнання, створення архітектурними засобами відповідного психологічного настрою. Розуміння комфортності житла не є чимось сталим, а постійно видозмінюється в часі. Науково-технічний, економічний, соціальний поступ суспільства призводить до постійного росту рівня критеріїв, які визначають поняття комфортності житла. Різні соціальні верстви населення, передусім різні за економічними можливостями, мають різні поняття комфортності житла, підсвідомо чи свідомо враховуючи власні можливості досягти того чи іншого рівня комфортності. Українська садибна архітектура досягла етапу визначення вектора руху, усвідомлення взаємозв'язку економічної раціональності площі житлового будинку, переліку та площі приміщень у цьому будинку та комфорту. Наприкінці ХХ століття з'явилося чимало пам'ятників гігантоманії в однородинному житлі, люди з грошима міркували категоріями: чим більше – тим краще. З часом настало певне “витверезення” – навіть заможні люди зрозуміли, що утримувати “палаці” не просто дорого, але й не практично – опалення, прибирання та ремонт приміщень, що фактично не експлуатуються. Особливо це стало зрозумілим після декількох фінансових криз, що зауважили і забудовники “вже стало очевидним, що багато створених до 2008 р. проєктів – мертвонароджені, і остови будинків поблизу великих міст ще довго будуть впадати у вічі”. [1] Найбільший попит серед замовників на житло, невелике за площею та ціною: “... не на великі за площею, а на котеджі площею 200–250 кв м” [2].

### Аналіз останніх досліджень і публікацій

Тематиці дослідження житла присвячено багато публікацій, зокрема В.В. Товбича, Г.В. Літошенко [3] щодо сучасного стану нормування та оцінки якості житла в Україні, роботи

Л.Г. Бачинської [4] з проблем теорії архітектури житла, публікації В.П. Король, [5], І.П. Гнеся, на тему власне одnorodинного житла багато публікацій В.Б. Якубовського [6] Проте, на жаль, тема одnorodинного, садибного житла недостатньо досліджена з огляду власне на його класифікацію, сучасний стан та перспективи розвитку.

**Мета роботи.** Мета цієї публікації – запропонувати класифікацію садибних житлових будинків залежно від моделі комфорту.

#### Виклад основного матеріалу.

Існують різні способи класифікації садибного житла: за матеріалом будівництва, за місцем розташування (міське, сільське), кількістю родин, що мешкають (одна, декілька), площею забудови, вартістю, розміром прибудинкової території та способом її використання тощо. Однак пропонується розглянути такі будинки за рівнем комфорту мешканців або, інакше кажучи, розділити садибне житло на три моделі комфортності – мінімальну, оптимальну та максимальну. **Мінімальна** – межа, нижче від якої рівень комфортності визначають як такий, що не відповідає вимогам та нормам. **Оптимальна** модель – сукупність вимог, відповідність яким дає можливість цілком зручного, вигідного користування житлом. **Максимальна** модель – це модель житла з елементами розкоші. В цій статті проаналізовано з огляду на ці моделі 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. Визначальними серед чинників, що впливають на розміри будинку та кількісний склад приміщень, є його фінансові можливості, кількість майбутніх мешканців будинку та естетичні вподобання замовника.

Зрозуміло, що існує житло різного класу – від будинків з мінімальним набором приміщень до садиб із великою номенклатурою приміщень. Коли йдеться про площі садибних будинків, шкала коливається від площ, співрозмірних із двокімнатною квартирою, до кількох тисяч метрів квадратних. Окрім фінансової спроможності господаря будинку, існує пряма залежність площі від кількості осіб, що постійно мешкатимуть у будинку. Отож, розглянемо моделі садибних будинків в Україні початку ХХІ століття та, відповідно, перелік приміщень у будинках різного рівня комфорту на прикладі родини з двох-чотирьох осіб.

**Мінімальна модель комфорту** (малий будинок). Поверховість – один поверх, один поверх з мансардними приміщеннями. Історична аналогія – сільський садибний будинок. Типовий перелік приміщень хол, кухня, вітальня, туалет, санвузол, одна – дві спальні, допоміжні приміщення (палівна, комори тощо). Загальна площа будинку до 100 м. кв.



Рис. 1. Приклад мінімальної моделі комфорту

**Оптимальна модель комфорту** (середній будинок). Найпоширеніший тип садибних споруд, з доволі великою варіативністю як у переліку приміщень, так і у їх площах. Історичні аналогії – котедж, вілла, особняк. Пропонується розрізняти будинок ОМК (оптимальної моделі комфорту) трьох типів — I типу, II типу та III типу. *I mun* – один поверх, можлива мансарда, площа 100–150 м кв., фактично це дещо розширена мінімальна модель комфорту. Типовий перелік приміщень – хол, кухня, вітальня, туалет, санвузол, дві спальні, кабінет або гостьова кімната, допоміжні приміщення (паливна, комори тощо). *II mun* – один поверх, мансардний поверх, два поверхи, площа 150–350 м кв. З'являється більша варіативність набору приміщень. Можливий перелік приміщень у цього типу спорудах такий: спальні (спальня подружжя / спальня для батьків з маленькою дитиною/, дитячі спальні), дитяча кімната (ігрова), зимовий сад (оранжерея), кабінет (гостьова кімната), спортивний зал (тренажерна), сауна (баня), басейн, майстерня (кімната для хобі), кухня (кухня-їдальня), льох, санітарні вузли, вбудований гараж, підсобні та господарські приміщення. *III mun* – верхня межа ОМК, садибний будинок площею понад 350 м кв., збільшується площа приміщень спільного використання, окремі функціональні зони можуть виділятися у окремі кімнати: наприклад, їдальня (столова), гардеробна кімната, пральня, кінозал тощо. Можуть з'являтися додаткові приміщення – автомайстерня поряд з гаражем, камінна, контрастний басейн при сауні.

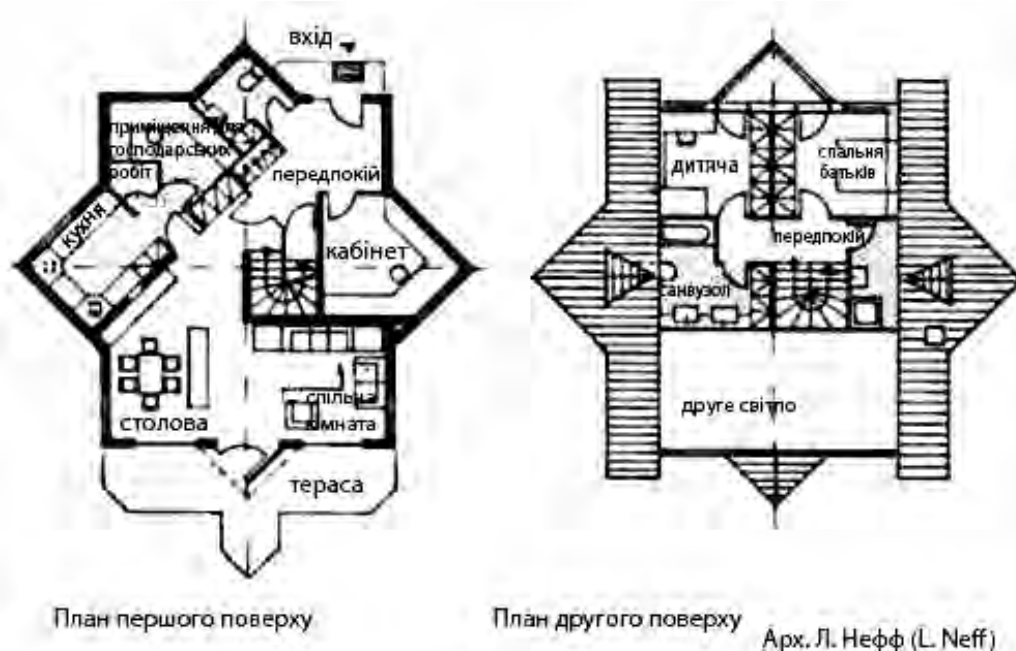
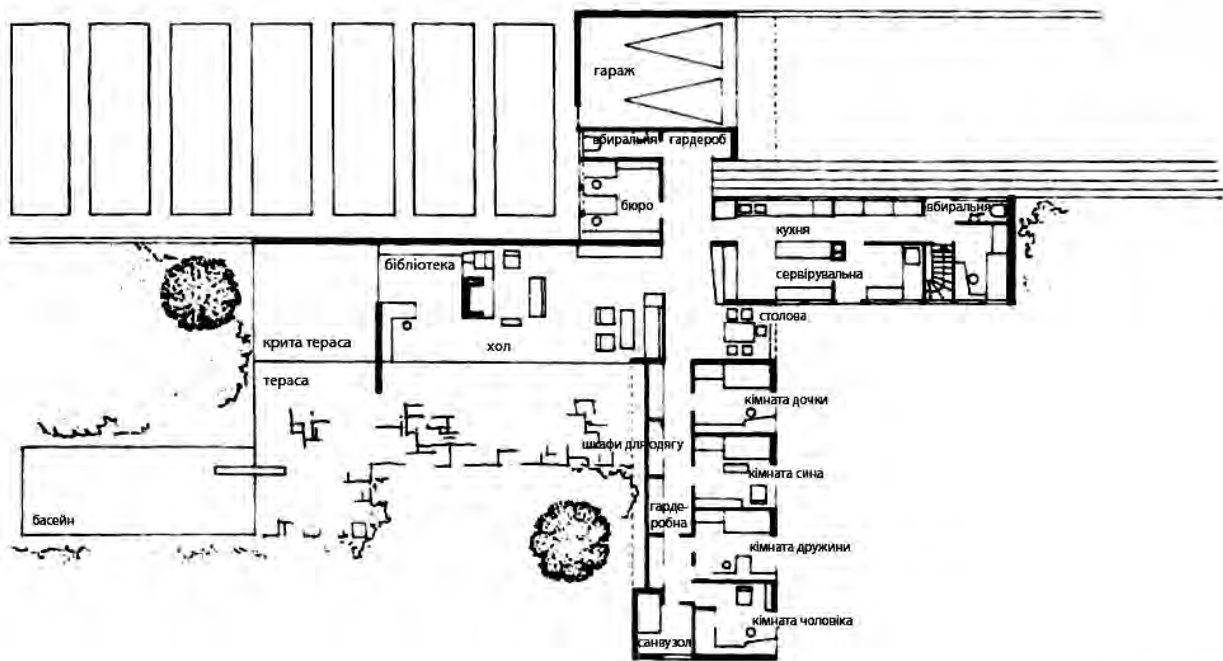


Рис. 2. Приклад оптимальної моделі комфорту. Арх. Нефф

**Максимальна модель комфорту** (великий будинок). Тип садибних будинків з великим переліком основних та додаткових приміщень. Площа такого типу споруд починається від 500–550 м кв. Особливістю такої моделі є обов'язкова наявність значної земельної ділянки із допоміжними спорудами, розширений асортимент житлових та допоміжних приміщень. Такі споруди, як правило, мають 2–3 наземних рівні та підземний рівень. Історичною аналогією для таких будинків можуть бути резиденції чи палаци. Можливий перелік приміщень у цього типу спорудах такий: спальні (спальня для одного дорослого, спальня подружжя / спальня для батьків з маленькою дитиною, дитячі спальні), дитяча кімната (ігрова), гостьові кімнати (чи гостьові частини будинку – гостьовий блок, флігель), кімнати допоміжного персоналу (няні, охорони, обслуговуючого персоналу), вітальня, зимовий сад (оранжерея), кабінет (або офіс, кімната для проведення ділових зустрічей), бібліотека, камінний зал, кінотеатр, спортивний зал (тренажерна), сауна (баня), басейн, майстерня (кімната для хобі), кухні (може бути окремі кухні для персоналу, господарів та гостей, сервірувальна), їдальня, льох та льох для вина, бар, санітарні вузли, тир, більярдна, атриум, підсобні та господарські приміщення, літні приміщення (тераси, балкони)



Арх. Бікер (Bieker)

Рис. 3. Приклад максимальної моделі комфорту. Арх. Бікер

Поняття комфортності житла є ширшим, ніж площа будинку та перелік приміщень, і в подальших дослідженнях, очевидно, треба розглянути такі невід’ємні елементи комфорту, як технічне та технологічне забезпечення, зокрема екологічність житла, рівень автоматизації процесів, важливим видається і забезпечення естетичних потреб замовника. Істотним для визначення рівня комфортності є взаємозв’язок внутрішнього простору із зовнішнім середовищем, наявність, розмір та якість присадибної ділянки, тобто благоустрій тощо.

### Висновок

Пропонується використовувати класифікацію садибного житла за моделями комфорту: мінімальна, оптимальна (трьох типів) та максимальна. Така класифікація за моделями комфорту дасть змогу удосконалити евристичні методи аналізу житла загалом та садибного житла зокрема. В архітектурній практиці поділ на моделі комфорту дозволить чіткіше зорієнтувати замовника у виборі проєктованого будинку.

1. “Как будет развиваться коттеджное строительство” [Електронний ресурс]. – веб-сторінка МДК Україна, 2011. Режим доступу: <http://mdk-ukraine.com.ua/statji/kak-budet-razvivatsya-kottedzhnoe-stroitelstvo>. 2. Тенденции развития рынка коттеджной недвижимости [Електронний ресурс]. – Веб-сторінка ООО “Майгер, 2012. – Режим доступу: <http://www.mayger.ua/ru/analitika/tendentsii-razvitiya-rynka-kottedzhnoj-nedvizhimosti/>. 3. Товбич В.В., Літошенко Г.В. Деякі особливості застосування системного підходу в дослідженнях у галузі проєктування житла // Вісник Нац. ун-ту “Львівська політехніка”. – 2004. – Вип. № 504. – С. 281. 4. Бачинська Л.Г. Архітектура житла. Проблеми теорії та практики структуроутворення. – К: Грамота, 2004. 5. Король В.П. Архітектурне проєктування житла: навч. посіб. – К.: Фенікс, 2006. – С. 208. 6. Якубовський В.Б., Гнесь І.П., Рудик Р.А., Якубовський І.В. Однородинний житловий будинок: навч. посіб. – Львів, 2007.