

УДК 72.03

**О.В.Бачунов,***аспірант кафедри інформаційних технологій в архітектурі, КНУБА*

## **ФУНКЦІОНАЛЬНА МОДЕЛЬ ПРИБУТКОВОГО ЖИТЛА ЯК НОВОГО ЕЛЕМЕНТУ ЗАБУДОВИ МІСТА**

Анотація: В статті розглядається декілька принципових моделей житла та механізми їх утворення. Встановлено що існує потреба у створенні моделі житла «прибутковий будинок нового типу» як цілісного структурного елементу системи «житло».

Ключові слова: функціональна модель прибуткового будинку, індивідуальне житло, готель, гуртожиток, прибутковий будинок.

Житло є складною ієрархічною системою, що включає в себе багато підсистем різного рівня підпорядкування їй, які в свою чергу складаються з ряду структурних блоків-елементів. Це висвітлювали у своїх працях дослідники Карташова К.К., Репін Ю.Г., Король В.П., Дурманов В.Ю., Яблонський Д.Н. та інші, які займалися вивченням і вдосконаленням житла [3, 5, 6, 7, 8]. На основі багаторічного досвіду формуються житлові осередки на практиці. В основі всіх досліджень в сфері житла є мешканець і його потреби. Під поняттям «мешканець» розуміється як окрема особа, так і сімейна спільнота – сім'я, родина та ін.

В основу моделювання покладається принцип інтеграції [1]. Структура інтегрованої моделі житлового осередку визначається зовнішніми і внутрішніми факторами. В якості зовнішніх факторів виступають соціально-економічні, природно-кліматичні, об'ємно-просторові та конструктивно-технологічні складові. Врахування внутрішніх факторів забезпечує більшою мірою здорове середовище проживання. Структурні блоки інтегрованої моделі житлового осередку знаходяться в певній залежності один від одного [1].

Функціональне зонування є основою формування житлового середовища. Між відповідними функціональними процесами різних ієрархічних рівнів існує взаємозв'язок. Процеси проявляються в функціональному зонуванні житла, що визначає його планувальну й об'ємно-просторову структуру на всіх ієрархічних рівнях системи.

В попередній статті [2] приведені моделі мешканця і власника та встановлені їх взаємозв'язки між собою. В ній було розглянуто основні принципи творення функції у прибутковому будинку сучасного типу. Встановлено, що важливим аспектом є чинник часу, тобто функції можуть

змінюватися зі плином часу. Для прив'язки до простору виникає потреба у створенні функціонально-планувальної моделі.

Для створення **функціональної моделі** прибуткового житла необхідно взяти до уваги функції, які притаманні категорії базового рівня. Існує декілька принципових моделей житла. До них відносяться житло типу «індивідуальне (сімейне) житло», типу «готель» та типу «гуртожиток». Як зазначалося вище існують також похідні структурні блоки, що відносяться до житла різного ступеня «наближення». В даному випадку наведено узагальнюючу характеристику. Дослідження потреб і процесів сім'ї ведуться для максимального врахування потреб потенційного мешканця, а також їх узагальнення і виокремлення основних груп потреб, на які в подальшому можуть опиратися проектувальники при створенні нових концепцій житла.

В ході аналізу було встановлено, що основні процеси формують потреби потенційних мешканців. Задоволення цих потреб пов'язано із розташуванням необхідних зон в помешканні, які б максимально зручно задовольняли потреби. В свій час основні і допоміжні процеси, які мають місце при функціонуванні будь-якого житла досліджувала К. Карташова [3]. Виділяється 11 процесів. До них відносяться: сон, особиста гігієна, туалет, розумові та любительські заняття (хоббі), відпочинок, прийом їжі, приготування їжі, догляд за одягом та білизною, догляд за квартирою, зовнішній зв'язок, зберігання речей, що рідко використовуються [3,с.68].

Із зміною образу життя сучасної людини з'являються нові потреби, які має задовольняти житло нового типу. Це пов'язано із зміною способу життя від статичного до більш динамічного із різною періодичністю користуванням житлом. У зв'язку з цим змінюються вимоги до житла, як до організації основних функцій, так і інфраструктури. Виникає необхідність прив'язки житла до місця зайнятості, або навіть внесення місця трудової діяльності, не пов'язаної з матеріальним виробництвом, в структуру житла. Мова йде про додавання до вже сформованих процесів що має задовольняти житло нового процесу, який назовемо «роботою». «Робота» на сучасному рівні терпить деяку трансформацію. Вона може бути максимально наближеною до житла або розташовуватися в самому житлі.

Аналіз теоретичного та практичного досвіду і врахування сучасних умов та вимог потенційних мешканців показав, що існують шість **базових функцій**, що притаманні житлу як такому. Безумовно, базовими функціями залишаються: «нічліг», «особиста гігієна», «туалет», «приготування їжі», «харчування», «відпочинок», «робота». Окрім основних функцій існують також додаткові, які приймають участь у формуванні зручності житла: «спілкування», «побутове обслуговування», «догляд за житлом», «спорт», «зберігання особистих речей»

тощо. Окрему групу складають функції, що пов'язані із зв'язком із зовнішнім середовищем і відповідають за безпеку проживання та зберігання особистого транспорту. До них відносяться «паркування особистого автотранспорту», «охорона» та «консьєрж». Ці процеси формують функціональні зони, що є загальними для житла в цілому. Для чіткого встановлення особливостей прибуткового житла нового типу окреслимо коло присутності чи відсутності кожної із функцій в тому чи іншому типі житла.

За основу беруться базові функції: «нічліг», «особиста гігієна», «туалет», які є незмінними для всіх типів житла. Їх зв'язок є нероздільним і найбільш інтенсивним. Потреба в «харчуванні» є важливою біологічною потребою, але для різних типів житла функції «приготування їжі», та безпосередньо «харчування» мають різний ступінь прив'язаності до основних елементів житла. Лише в «індивідуальному житлі» можна стверджувати, що вони обов'язково входять в структуру функцій. В житлі типу «готель» приготування їжі зазвичай виноситься за межі житлової кімнатки, і ця функція переходить до закладу громадського харчування. Сам прийом їжі можливий і в житловій кімнатці. В житлі типу «гуртожиток» одна та друга функції можуть бути присутні в житловій кімнатці, а можуть передаватися закладу громадського харчування.

Функція «відпочинок» займає важливе місце в житті сучасної людини. Ця функція може здійснюватися як в житлі так і за межами. Функція «робота» може відноситися до житла із різною ступеню приближення: від роботи в дома, до роботи на підприємстві. Для прибуткового житла нового типу ця функція може стати одним із визначальних елементів привабливості для ділових потенційних мешканців. Що стосується додаткових функцій, то «спілкування» притаманне всім видам житла. Ця функція також може виноситься назовні. Функція «побутове обслуговування» складається із різного рівня побутових процесів. Від прання особистих речей до ремонту взуття. Ці процеси можуть рухатися в принциповій моделі житла від максимального приближення («пральна машина»), до організації окремих закладів виконання цієї функції. У житлі типу «індивідуальне» або «гуртожиток» послуги хімчистки, ремонту побутової техніки та ін. надаються організаціями, які не входять в структуру. В житлі типу «готель» наявність побутового обслуговування є обов'язковим. Функція «догляд за житлом» у житлі типу «індивідуальне» лягає переважно на самих власників житлових чарунок, або на сторонні організації, які працюють на замовлення. В житлі типу «готель» обслуговування номерів є обов'язковим. Що стосується житла типу «гуртожиток», то догляду за житлом, як правило, не передбачено. Користування послугами сторонніх організацій у зв'язку з низьким рівнем доходів проживаючих є малоімовірним. Функція «спорт» у

всіх видах житла може передбачатися як в структурі, так і за межами. Це залежить від рівня комфортності житлового утворення. Функція «зберігання» в житлі типу «індивідуальне» відбувається прямо у житлових чарунках. У житлі типу «готель» та «гуртожиток» можливий варіант зберігання цінних речей в камерах схову або спеціальних місцях.

На основі базових та додаткових функцій, що знаходяться в різній степені зв'язку із житлом сформовано чотири моделі типів житла, що представлені на рис.1.1, 1.2, 1.3, 1.4.

В результаті створення цілісної системи, виявлено, що з'являється ряд властивостей, які притаманні тільки новому типу житла – «прибутковий будинок».

Прибутковий будинок нового типу є новим рівнем розвитку житла і поєднує в собі властивості «індивідуального житла», «готелю» та «гуртожитку», а також їх похідних. Вважаємо, що всі перелічені функції того чи іншого типу мають виконуватися структурними блоками в «тілі» прибуткового житлового утворення. Їх функціонування буде забезпечено за рахунок орендної плати.

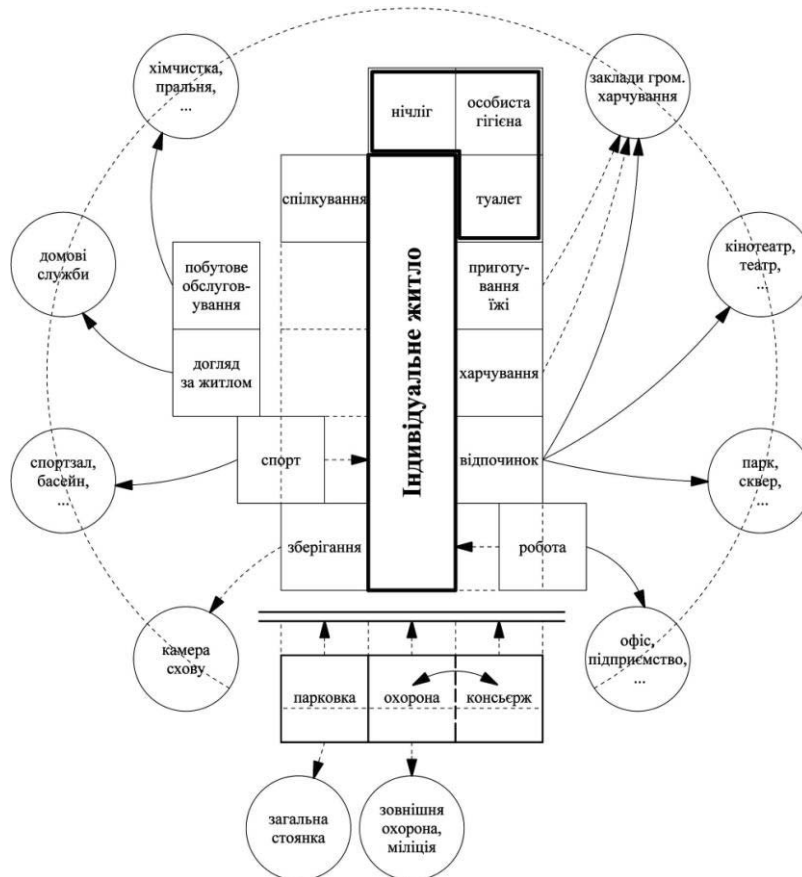


Рис. 1.1. Модель житла типу «індивідуальне»

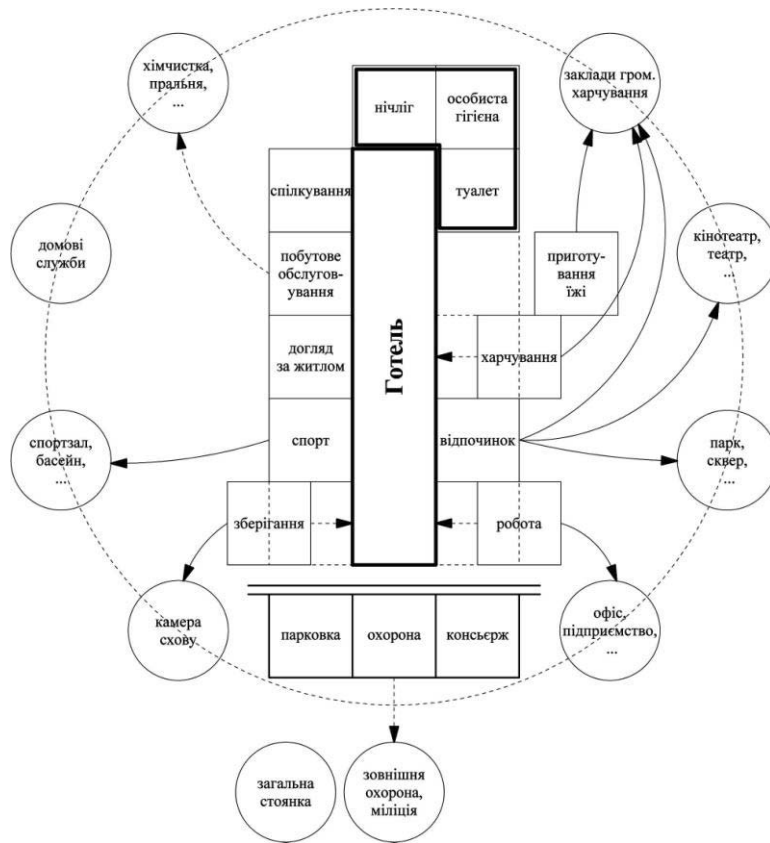


Рис. 1.2. Модель житла типу «готель»

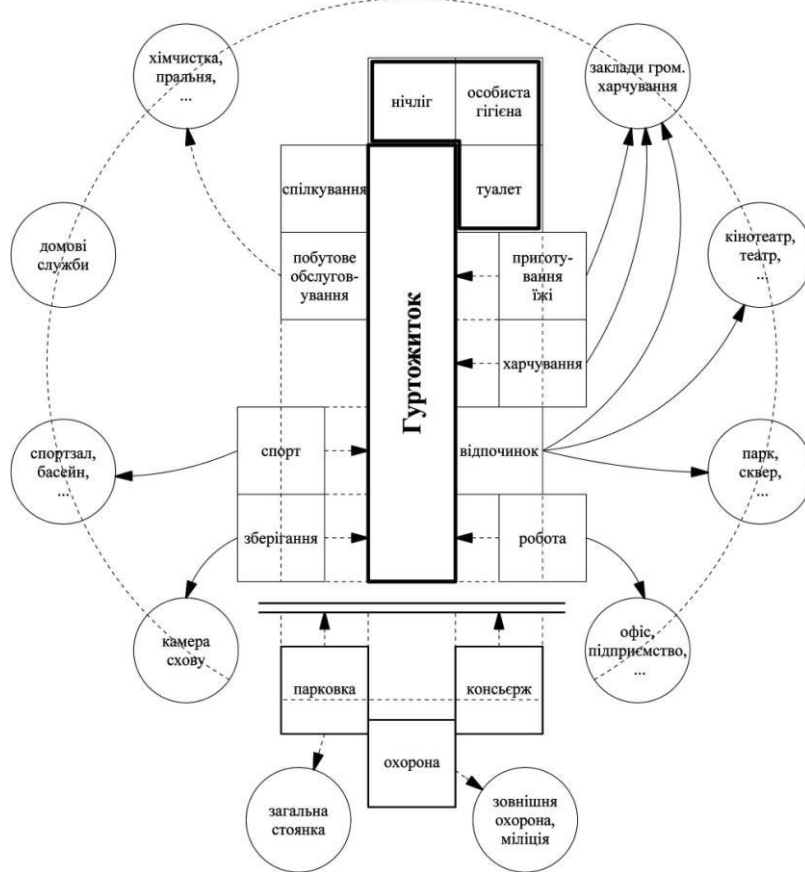


Рис.1.3. Модель житла типу «гуртожиток»

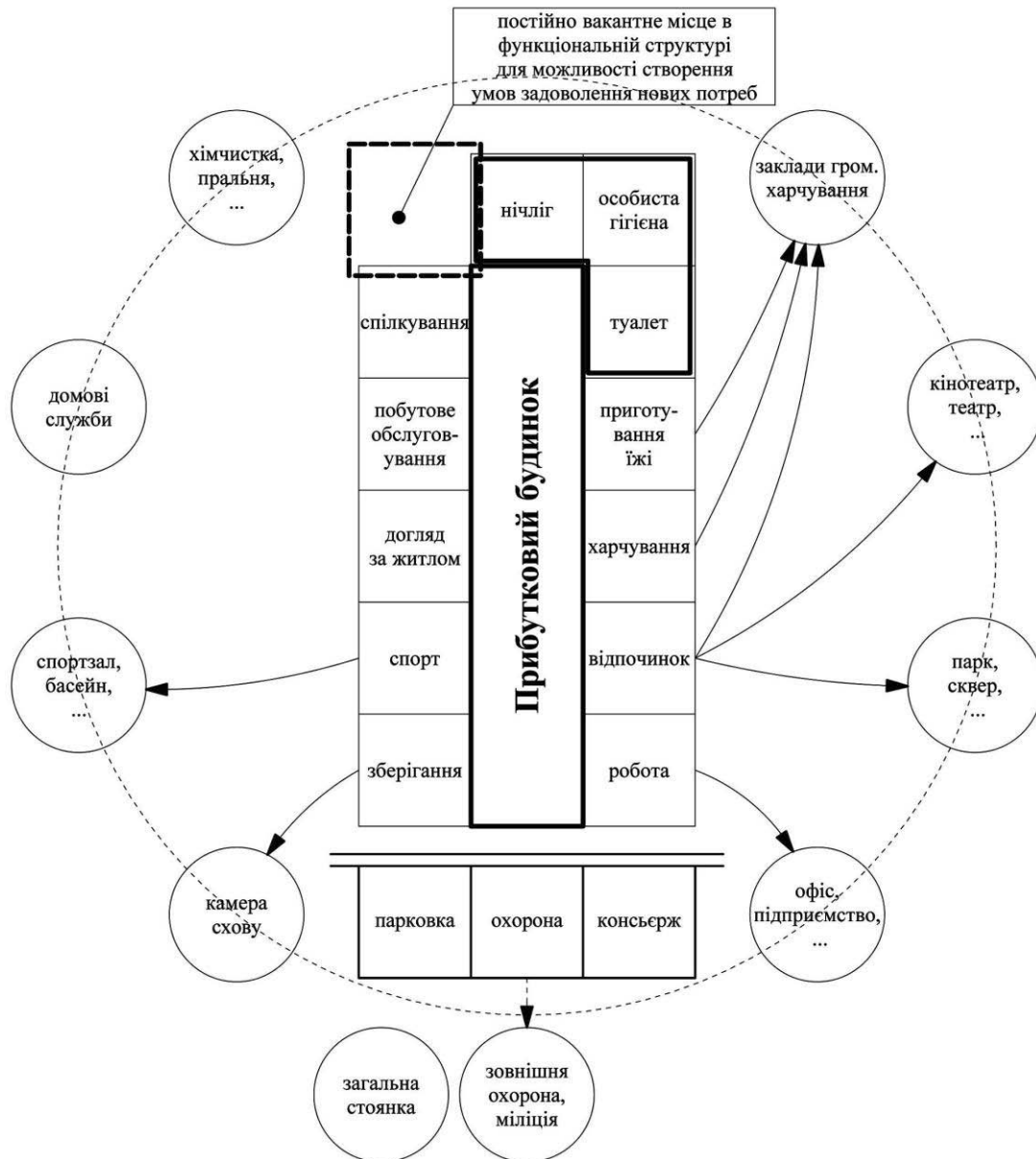


Рис.1.4. Модель житла типу «прибутковий будинок»

В результаті створення цілісної системи, виявлено, що з'являється ряд властивостей, які притаманні тільки новому типу житла – «прибутковий будинок».

Прибутковий будинок нового типу є новим рівнем розвитку житла і поєднує в собі властивості «індивідуального житла», «готелю» та «гуртожитку», а також їх похідних. Вважаємо, що всі перелічені функції того чи іншого типу мають виконуватися структурними блоками в «тілі» прибуткового житлового утворення.

Отже, функціональна структура прибуткового середовища включає ті ж елементи, що й інші види житла. Відмінність прибуткового будинку нового типу полягає в ступені інтенсивності міжфункціональних зв'язків. Важливим у

пропонованій моделі є вакантна невизначена функція «вакантне місце» для можливості створення умов задоволення нових потреб, що на даний час не проявляються. Тобто в модель вводиться певна ступінь невизначеності, що робить її більш гнучкою.

#### Література

1. Верёвкина И.Д. Интегрированная модель системообразующих факторов жилой ячейки/ Вестник ТГАСУ № 3, 2011. – с.50-55
2. Бачунов О.В. Принципова модель сучасного прибуткового житла. //н.-т.зб-к „Сучасні проблеми архітектури та містобудування”. Вип. № 30, К.: КНУБА.- 2012, с. 237-243
3. Жилая ячейка в будущем / [Рубаненко Б. Р., Карташова К. К. и др.]; под ред. Рубаненко Б.Р., Карташова К.К. – Москва, Стройиздат, 1982 – 200 с.
4. Кияненко К.В. Введение в проблематику современного рыночного жилища / К.В. Кияненко // Вологда. – 2002. – С. 80–89.
5. Король В.П., Архитектурне проектування житла [Начальний посібник] / В.П. Король – К.: ФЕНІКС, 2006 – 208 с.
6. Яблонский Д.Н. Количественные методы решения задач типологии жилища.- К.:Будівельник,1971.-104с., сх.
7. Репин Ю. Г., Архитектура жилища [для широкого круга читателей] / Ю. Г. Репин – изд. науч. – популярное – К.: КП “НИИСЕП” – ППЦ “Тираж”, 2003 – 288 с. ил.
8. Дурманов В.Ю. Социальная основа планировочного развития жилища: Дис...д-ра Архитектуры:18.00.02 / Львовский политехнический ин-т. — М., 1992. — 531л.

#### Аннотация

В статье рассматривается несколько принципиальных моделей жилья и механизмы их образования. Установлено, что существует потребность в создании модели жилья «доходный дом нового типа» как целостного структурного элемента системы «жилье».

Ключевые слова: функциональная модель доходного дома, индивидуальное жилье, гостиница, общежитие, доходный дом.

#### Annotation

In article discusses several fundamental models of housing and the mechanisms of their formation. Determined that there is a need for a model housing "rented house new type" as an integral structural element of "housing".

Keywords: functional model of rented house, individual housing, hotel, hostel, rented house.