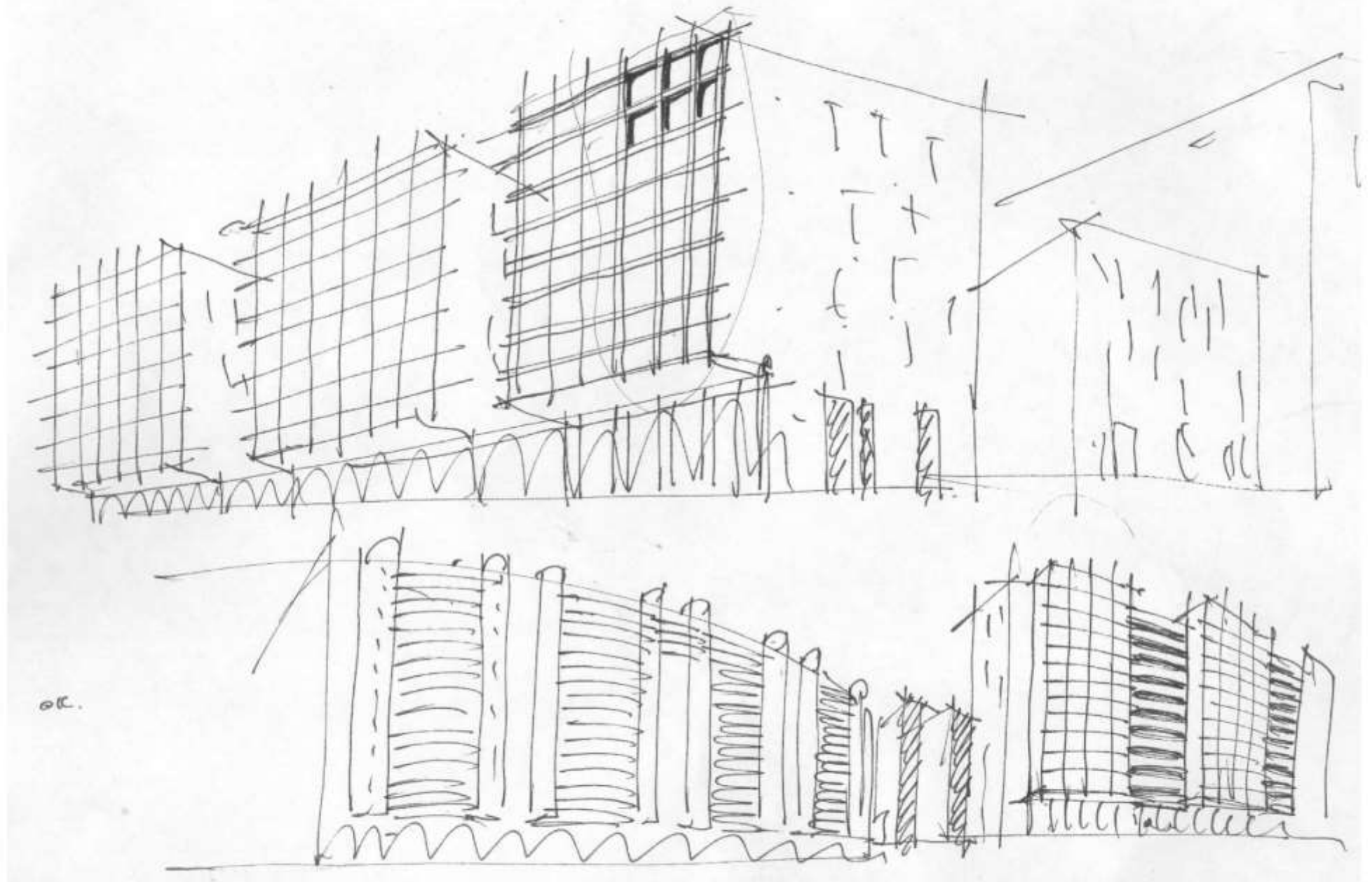


БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС. ВИТОКИ ТА ІНСПІРАЦІЇ



Стан питання. Тенденція урбанізації в Україні має певну динаміку. Територій, придатних для зведення будівель, стає все менше. В умовах ефективного використання земельних ресурсів доцільно говорити про один з перспективних напрямків сучасного проектування в житловому будівництві, а саме об'єднання в єдиний комплекс різноманітних типів будівель. На практиці такі об'єкти прийнято називати багатофункціональними житловими комплексами (далі БФЖК).

Еволюція містобудівних принципів призвела до необхідності підвищення ступеня урбанізації, щільності забудови, розширенню функціональних зв'язків між громадськими та житловими елементами міського середовища, до формування багатофункціональних житлових комплексів.

Основні завдання дослідження:

- проаналізувати і узагальнити вітчизняний і зарубіжний досвід проектування і будівництва багатофункціональних житлових комплексів;
- сформулювати поняття БФЖК в міському середовищі, термінологічний апарат дослідження, на підставі якого виявити і класифікувати сучасні напрямки і способи організації архітектури БФЖК;

Мета дослідження. Наявність соціальних функцій в житлових комплексах є одним з найважливіших елементів при виборі житла, тому саме виявлення переваг використання багатофункціональних житлових комплексів в міському середовищі відповідає потребам сьогодення.



Основна частина. БФЖК - це ансамбль будівель, в якому крім звичайних житлових квартир є в наявності площі, призначені для здійснення комерційної діяльності, тобто нежитлові приміщення. Однак, згідно з міжнародною класифікацією, звичайний багатоквартирний будинок з розташованими на першому поверсі торговими площами не може претендувати на звання багатофункціонального комплексу.

БФЖК - це більш глобальне явище і в західних країнах багатофункціональними комплексами прийнято називати тільки ті об'єкти нерухомості, які включають в себе приміщення торгового, розважального, офісного, готельного, адміністративного та житлового призначення.

У нашій країні поки тільки поодинокі житлові комплекси можуть носити назву дійсно багатофункціональних, що пропонують своїм мешканцям не тільки житлові квартири, а й розвинену інфраструктуру. Зазвичай подібні комплекси спеціалізуються на двох напрямках, так великий розвиток отримали торгово-житлові комплекси, готельно-ділові, торгово-розважальна, офісноділові ансамблі. Куди рідше зустрічаються поєднання житлового та готельного або офісного напрямку.

Будівництво таких масштабних, що поєднують кілька функцій об'єктів, вимагає від забудовника і проектувальника особливо уважного ставлення до виконання всіх правил безпеки, звуко- та шумоізоляції. Пред'являються також особливі вимоги і до планування самих будівель: чіткий поділ входів на окремі для потоків жителів і для відвідувачів об'єктів комплексу, наявність надземних і підземних паркінгів, а також виділення зручних розвантажувальних майданчиків для торгових точок.

Так, наприклад, житлові будинки, що розміщуються поблизу магістралей, робляться двошаровими, типу «сендвіч». В сторону магістралі звернені офісні приміщення, а квартири орієнтовані на подвір'я. Шумозахисний ефект виникає при розташуванні житла вище четвертого поверху. У цих випадках в нижніх чотирьох поверхах розташовують офіси або громадські установи, поєднання яких з житлом допускається державними будівельними нормами.

При вивченні світового досвіду проектування і будівництва БФЖК виявлені основні передумови і етапи формування багатофункціональних житлових комплексів як в нашій країні, так і за кордоном.

1) У 1920-1940-х рр. отримала розповсюдження ідея будинку-комплексу з розвинутою системою обслуговування; основна частина проектного житла створювалася для робочого класу, будинки такого типу створювалися для здійснення контролю робочих;

2) з 1950-х рр. активно розвивається мікрорайонна система із ступінчастою системою обслуговування, при цьому установи обслуговування розміщуються виключно виходячи з радіусів доступності, при цьому не враховувалась їх «наповненість»;

3) з 1960-х рр. в міжнародній практиці народилася ідея багатопверхових житлових комплексів як альтернативний принцип організації гуманної міської житлової забудови; вимоги, що пред'являються до організації обслуговування житлових кварталів, зумовили поява підприємств наближеного обслуговування населення, що включають необхідний набір установ обслуговування - так стали з'являтися житлові комплекси з обслуговування;

4) в 1970-1980-і роки у вітчизняній практиці складаються основні прийоми проектування житлових комплексів з закритими і відкритими системами обслуговування; за кордоном здійснюються проекти житлових комплексів, призначених для середнього класу;

5) 1990-ті р по теперішній час: ступінчаста система частково застаріла і не відповідає потребам сучасного суспільства, при цьому вона не закладається в проектах з огляду на переважно точкову забудову міста.

Особливості проектування та будівництва БФЖК:

- сучасні житлові комплекси, які будуються в Україні, мають досить виражальний зовнішній вигляд;
- установи обслуговування розміщуються або на території комплексу в окремо розташованих будинках, або на перших поверхах житлових будинків;
- переважно, всі комплекси будуються преміум-класу, при цьому практично відсутні житлові комплекси середнього і економ класу.

На основі вивчення запроектованих і побудованих БФЖК в Україні і за кордоном були виявлені загальні закономірності їх функціонально-просторової організації, виявлено процентне співвідношення різноманітних зон (житловий, ділової, громадської):

- частка житлових і обслуговуючих установ в структурі БФЖК, найбільш часто зустрічаються в зарубіжній практиці, в відсотковому відношенні складає 50/50; 70/30, що дозволяє в повній мірі забезпечити мешканців комплексу усіма необхідними установами обслуговування;
- частка житлових і обслуговуючих установ в структурі БФЖК у вітчизняній практиці, найбільш часто зустрічаються у відсотковому відношенні - 85/5-15, наслідком чого є нестача установ обслуговування безпосередньо при житлі;
- для забезпечення мешканців усіма необхідними установами обслуговування дане процентне співвідношення повинно складати не менше 20-35%

Житлова зона (70-82%)	Громадська зона (16-25%)	Адміністративна зона (2-5%)
- Соціальне житло	- Торгова частина	- Адміністративні установи
- Комерційне житло	- Навчальна частина	- Ділові установи
	- Паркінг	
	- Соціально-побутова частина	
	- Спортивна частина	
	- Рекреаційна частина	

Характеристика періоду

Недоліки періоду

1920-і -
1940-і рр.

- Перші спроби створення прототипів сучасних житлових комплексів, зародження ідеї будинку-комуни;
- Розвиток ідеї житлового кварталу (площею 1.5-2 га), а після мікрорайону (площею 20 і більше га)

- житло набувало інше трактування, сім'я залишалася своєрідним осередком суспільства-комуну;
- будинки-комуни з колективним обслуговуванням не знайшли широкого розповсюдження серед населення;
- в основі організації обслуговування лежала ідея максимально "раціонального" використання вільного часу людини, і денного, і нічного, заради тотального контролю над його життям і особистістю. Створювався єдиний ритм повсякденному житті членів нового суспільства.

1950-і рр.

- Активне будівництво самодостатніх мікрорайонів, ведеться будівництво будинків з прибищенням обслуговуванням;
- Місто на основі мікрорайонної системи розглядається як «діловий центр з периферійними спальними районами»

Характерним недоліком даного періоду є той фактор, що методи будівництва залишалися традиційними для довоєнного періоду і не могли вирішити гостру житлову проблему та проблему обслуговування в зв'язку з недостатніми обсягами будівництва.

1960-і рр.

- Відбувається формування основних концепцій житлових комплексів, зародилась ідея багатоповерхових житлових комплексів, відображаючих потреби збільшення щільності міської забудови

- міське функціональне зонування в 60-х роках послужило виділенням зі структури житла функціональних процесів і сприяло поділу міста на житлову і ділову зони, що згодом призвело до проблем в транспортній структурі і негативно позначилося на соціальній структурі міста;
- розташування установи обслуговування влаштувалося виключно виходячи з радіусів обслуговування, при цьому практично не враховувалася їх наповненість.

1970-і -
1980-і рр.

- Активно проводяться конкурси на кращі проекти багатоповерхових житлових комплексів з обслуговуванням;
- Складаються основні прийоми проектування житлових комплексів з закритою і відкритою системою функціонування;
- Житлове будівництво було невід'ємною від вирішення системи соціально-побутового обслуговування населення;
- Велику різноманітність поєднань житлових і громадських елементів.

- Центральні частини міст стають наповнені різними функціями, відмінними рисами яких є скорочення горизонтальних зв'язків, швидке зростання поверховості і широке використання підземного простору, при цьому периферійні райони міста залишаються менш насиченими різними функціями;

1990-і -
до н.д.

- Здійснюються перші проекти житлових комплексів як «місто в місті»;
- Ведеться будівництво висотних житлових комплексів з розвинутою соціально-побутовою структурою.

- В даний період забудова велася переважно точково, тому відбувається зміна підходів до формування системи обслуговування при житло. Установи обслуговування проектує безпосередньо при групі житлових будинків, при цьому, вони абсолютно не відповідають потребам житлової забудови в цілому.

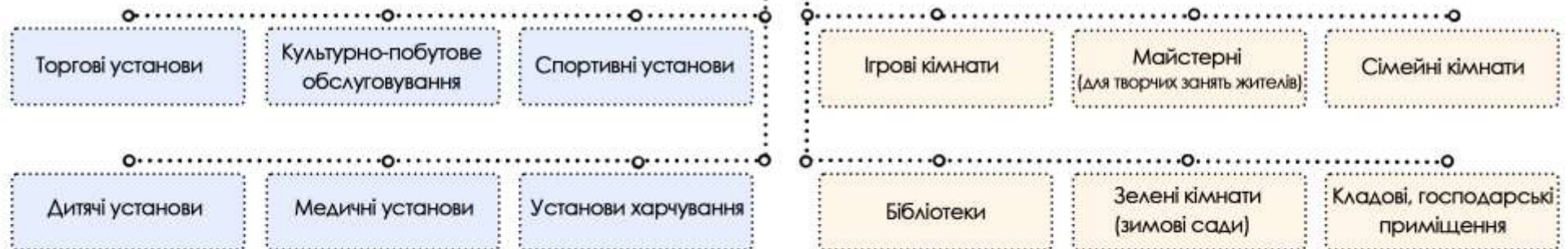
СТРУКТУРА БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ В РАДЯНСЬКИЙ ПЕРІОД 1960-1990-Х

НОМЕНКЛАТУРА УСТАНОВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Установи обслуговування

Склад і площа установ обслуговування змінювалась в залежності від містобудівельної ситуації і демографічного складу жителів.
Система функціонування - відкрита, напівзакрита

Дані установи включались при закритій і напівзакритій системах функціонування житлового комплексу.



ФУНКЦІОНАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ УСТАНОВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

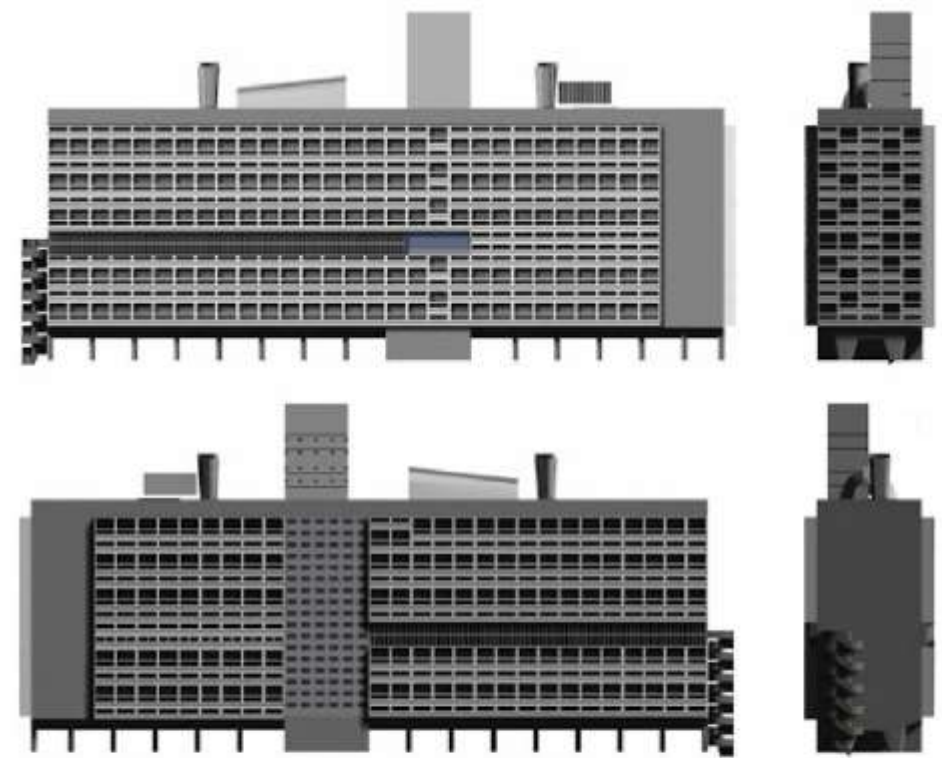


*Житлова одиниця (Unité d'Habitation), Марсель, Франція.
1945-1952 рр.*

Архітектор: Ле Корбюзьє. Le Corbusier

Марсельська житлова одиниця (Unité d'Habitation) - сімнадцятиповерховий єдиний комплекс в Марселі (1945-1952) розташований серед парку на бульварі Мішле. Орієнтація квартир - схід - захід, на північ, (в сторону Містраля) виходить глухий торець. Будівлю піднято на потужних опорах. Вона включає в себе 337 квартир 23 різних типів (квартири для холостяків, для мало- і багатосімейних), що обслуговуються п'ятьма коридорами-«внутрішніми вулицями», середня з яких, торгова, пов'язує квартири з різними закладами торгівлі та обслуговування, розміщеними в будинку. Квартири розташовані в двох рівнях, що дозволило розмістити коридори через два поверхи і дало можливість різко диференціювати кімнати по висоті, внести в інтер'єр житла просторові контрасти.

Марсельський будинок - це експеримент з цілою серією ідей в області стандартизації і сучасних методів будівництва і разом з тим плід містобудівної концепції, що визначає принцип якої - вільна постановка в просторі багатоповерхових будівель. Це і досвід організації засобами архітектури певного способу життя з заданим співвідношенням індивідуального та колективного. Архітектура будинку активна і красномовна. Вона не тільки формує побут мешканців, а й пристрасно апелює до їх духовного світу, стверджуючи своє право на те, щоб бути «мистецтвом в його вищому вираженні».



Житловий комплекс Барбікан. Лондон. Велика Британія. 1972-1982 рр.

Архітектори та дизайнери: Chamberlin, Powell & Bon

Тип забудови: Багатофункціональний житловий комплекс

Стиль: бруталізм

Інфраструктура: Арт-центр Барбікан, Музей Лондона, школа музики і драми Гуїлдхолл, Барбіканська публічна бібліотека і Лондонська міська школа для дівчат.

Після Другої Світової війни з'явилася проблема з житлом, яка дала зелене світло для експериментальної забудови в Лондоні. City of London Corporation запустила грандіозний проект по відновленню Лондона.

Так на світ з'явився проект «Барбікан» - житловий комплекс і найбільший культурний комплекс в Європі. Район замислювався, як «місто в місті» зі своєю незалежною інфраструктурою в вигляді парків, навчальних закладів та культурних центрів. Центр отримав назву через форпост, який знаходився на цій території. Під час Другої Світової війни район був повністю зруйнований в результаті німецьких бомбардувань 1940 року. Після руйнування, було вирішено побудувати мікрорайон нового типу, використовуючи найсучасніші досягнення архітектури і техніки, в якому є вся потрібна людині інфраструктура в одному місці.

Під час побудови сховали під землю все залізничні колії і лінію метрополітену.

В архітектурі були використані ідеї Ле Корбюзьє і Френка Ллойда Райта. Ле Корбюзьє будував аналогічний проект в Марселі, а Френк Ллойд Райт побудував хмарочос Прайс Тауер на трикутному фундаменті.

Барбікан часто помилково плутають з соціальним житлом. Однак, на сьогоднішній вартість житла в комплексі становить близько £ 2 000 000 за 3-х кімнатну квартиру і £ 2000 за місячну оренду однокімнатної квартири.

Барбікан - найбільша споруда модернізму в Лондоні. Це масив, що складається з багатьох корпусів, але виглядає як одна цілісна будівля. У ньому 13 будинків-пластин і три 42-поверхових вежі. На висоті двох-трьох поверхів всі ці споруди пов'язані платформами, пандусами, мостами. Внизу, в під'юмі - парковки, службові приміщення, в одному місці. На терасах - сади з пальмами, ставок, штучний водоспад. На головній площі - стара церква і дбайливо розчищені залишки давньоримської стіни.



8. Класифікація

За методом забудови багатофункціональні житлові комплекси можна розділити на два основних види:

- *вертикальні комплекси, які зводяться в центрі міста;*
- *горизонтальні комплекси, які розташовані за межами міста.*

Вертикальні багатофункціональні комплекси, що зводяться в центральних районах міста, де земельні ділянки надзвичайно дорогі, прагнуть розмістити на досить невеликій території максимум корисної площі, тобто максимально збільшують висотність.

До переваг таких багатофункціональних житлових комплексів варто віднести:

- 1) вигоду для забудовника (зазвичай житлові приміщення, розташовані на першому поверсі багатоквартирного будинку не користуються великим попитом і розкуповуються набагато повільніше інших квартир);
- 2) зниження комунальних платежів для мешканців (велика частина оплати за споживані електроенергію, воду і опалення лягає на плечі комерційних компаній і організацій, що орендують або купили нежитлові площі, що дозволяє знизити вартість комунальних послуг для звичайних громадян, що населяють комплекс);
- 3) можливість працювати, відпочивати і жити в одному районі (відсутність необхідності в щоденних поїздках на роботу, супермаркет або в розважальний центр. Розвинена інфраструктура БФЖК позбавляє мешканців від стояння в пробках і заощаджує час);
- 4) близькість до центру міста, зручну транспортну розв'язку.

До недоліків же розташованих в центрі багатофункціональних житлових комплексів відносяться:

- 1) відсутність прибудинкової території;
- 2) висока вартість житла і комерційних приміщень;
- 3) поєднання комерційної нерухомості, призначеної для розважальної сфери, і житлових приміщень може при неправильному плануванні стати додатковим джерелом шуму і роздратування.



9. Класифікація

Горизонтальні багатофункціональні комплекси розташовуються в основному на периферії, на околицях міст, мають досить велику територію, завдяки чому у забудовника немає необхідності збільшувати поверховість будівель.

До переваг горизонтальних багатофункціональних житлових комплексів прийнято відносити:

- 1) велику прибудинкову територію;
- 2) високий рівень озеленення;
- 3) віддаленість від галасливих магістралей;
- 4) наявність всієї необхідної для проживання сімей з дітьми інфраструктури - дитячих садків, майданчиків;
- 5) порівняно невисоку вартість квартир і комерційної нерухомості.

Недоліків у такого багатофункціонального комплексу не багато:

- 1) віддаленість від центру;
- 2) будівництво такого багатофункціонального житлового комплексу вимагає ретельного планування.



Висновок.

1. Незважаючи на те, що поняття БФЖК зустрічається в літературі, воно залишається нечітко визначеним. Двозначність цього поняття у більшості випадків виникає внаслідок різних точок зору тих типів суб'єктів, які цікавляться цим визначенням.
2. Як показують дослідження та світовий досвід проектування, інтеграція ділової функції стає одним з провідних та найбільш перспективних напрямків розвитку житлових багатофункційних комплексів.
3. Завдяки співставленню різних підходів щодо визначення поняття БФЖК сформульовано його чітке формулювання.

Багатофункційний житловий комплекс (БФЖК) – будівля або комплекс будівель, які об'єднані композиційно в один ансамбль, та які формуються з приміщень, їх груп, будинків та споруд різного громадського і житлового призначення (загалом комплекс містить три та більше функцій, які є достатньо потужними, щоб мати змогу функціонувати самостійно), поєднання яких обумовлене експлуатаційними потребами, економічною доцільністю і містобудівними вимогами; при цьому комплекс стимулює пішохідний рух, інтенсивно використовує простір і земельну ділянку, а компоненти комплексу мають інтегровані у загальну структуру і ефективно взаємодіють між собою.