

УДК 728.1

канд. арх., доцент Моркляник О.І., Лещенко С.В.,
Національний університет «Львівська політехніка»

ДО ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ БАГАТОФУНКЦІЙНОГО ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ

Проаналізовано існуючі підходи до визначення поняття багатофункційного житлового комплексу (БФЖК¹) на основі закордонних та українських публікацій, нормативів та рекомендацій щодо їх проектування та коротко наведені передумови зростаючого інтересу до такого типу комплексів.

Ключові слова: багатофункційний житловий комплекс, міське середовище.

Постановка проблеми. У перше десятиліття ХХІ ст. відбувається зміна парадигм міського розвитку: модель індустріального міста поступається місцем інформаційній моделі міста. В даний час в сфері проектування житлових комплексів особливого значення набуває розробка нових концепцій, найбільш повно відповідають вимогам швидко мінливого сучасного світу. Поява нових напрямків і форматів трудової діяльності вимагає відповідної трансформації архітектурного середовища. Жорстка функціональна диференціація територій, а також ієрархічні моделі організації робочого процесу, властиві індустріальній епосі, поступаються місцем інтеграції ділової функції в різні містобудівні зони, зокрема, в житлові структури.

Відхід від сегрегації у використанні землі до інтеграції ввів парадигму багатофункційного комплексу як важливу складову міського середовища. Дійсно, багато спеціалістів вбачають у цьому панацею від проблем, які принесла фрагментація міського середовища. Відповідно БФЖК набули широкого поширення за кордоном (у Європі, США, Канаді, Австралії) у практиці будівництва як в межах міста, так і на замських територіях. Загальна поширеність БФЖК призвела до розмиття самого поняття «багатофункційний житловий комплекс» та до нечіткості у постановці задачі, на вирішення яких спрямоване проектування багатофункційних комплексів, зокрема житлових. Для чіткішого розуміння цієї проблеми варто сформулювати основні питання: що таке багатофункційний житловий комплекс? які поняття він включає? яке його призначення? [1].

¹ БФЖК – запропонована авторами аббревіатура на позначення поняття багатофункційного житлового комплексу

Мета статті: визначити поняття багатофункційного житлового комплексу та вкласти в нього авторський зміст. Основним завданням статті є аналіз існуючих підходів до визначення поняття багатофункційного житлового комплексу.

Виклад основного матеріалу. У статті проаналізовано закордонні та українські публікації, нормативні документи та рекомендації щодо проектування багатофункційних житлових комплексів: Соловей О., Andy Coupland, Святченко Е. А., Лаврук В. А., Бархин М. Г. та ін.

БФЖК є складовою частиною багатофункційних районів, в яких населення забезпечено набором функцій: житлової і громадської (закладів торгівлі, обслуговування, адміністративних установ), котрі підтримують функціонування один одного; це стимулює розвиток більшої щільності, активності міського середовища порівняно з приміськими територіями. В подальшому це дає можливість ефективніше реалізовувати задачі на містобудівному рівні, підвищує життєздатність міського середовища, його якість та економічну ефективність [2].

БФЖК підвищують ефективність використання інфраструктури та мережі обслуговування, стимулюють виникнення різноманітних видів будівель, зменшуються транспортне навантаження, створюють безпечне, привабливе та зручне середовище для життя, відпочинку, подорожей та праці [3].

Для БФЖК є характерними такі ознаки:

- ефективна просторова орієнтація для пішоходів;
- численність альтернативних шляхів комунікації;
- можливість пристосування до будь-яких видів пересування;
- поєднання функцій, що підтримують функціонування одна одної.

Ці ознаки відрізняють БФЖК від мультифункційних, в яких різні функції розміщені доступно один біля одного, проте вони не стимулюють життєздатні пішохідні зв'язки та єдність планувальних рішень, в них зв'язки забезпечуються здебільшого автомобільним рухом. БФЖК можуть розвиватися як в горизонтальному, так і у вертикальному напрямі [4]. Окрім того, що такі комплекси є самі по собі ефективні, вони ще й підвищують якість міського середовища сусідніх районів [5].

На перший погляд, БФЖК видається простим явищем. Інтуїтивно, це поняття наштовхує на думку про комплекс будівель, який має більш ніж одну функцію. Проте детальний розгляд цього питання відкриває його складність. Питання в тому, що розуміти під терміном «багатофункційність» («*mixed-use*»): певний рівень інтеграції функцій, чи ступінь сумісності функцій? Чи має значення спосіб поєднання функцій: вертикально у одній будівлі чи горизонтально у декількох? Чи вимагається певний рівень щільності функцій,

щоб проект можна було назвати багатофункційним? Відповіді на ці питання необхідні для чіткого і повного розуміння цього поняття. Незважаючи на те, що поняття БФЖК зустрічається в літературі, воно залишається нечітко визначеним. Двозначність того, що входить, а що не входить до складу БФЖК, у більшості випадків виникає внаслідок різних точок зору тих типів суб'єктів, які цікавляться цим визначенням. Девелопери вбачають основною ознакою БФЖК таку, коли проект містить більш ніж одну функцію. Проектанти мають більш розширені критерії, проте менше уваги приділяють деталям визначення на противагу загальній концепції проекту. Науковці та експерти наполягають на більш чіткому визначенні як в рамках науки, так і задля зменшення ймовірності того, що поняття БФЖК буде знівельоване рядом проектів, які насправді не відповідають вищезазначеному терміну. Існує два загальноновживаних терміни, які проводять межу у двозначності даного терміну.

Перше визначення розвинуте і досить вичерпно сформульоване закладом *Urban Land Institute* (США), що має аббревіатуру *ULI*, у 1976 р. у їх книзі щодо цього питання «*Mixed-Use Developments: New Ways of Land Use*» («Багатофункційні комплекси: Нові шляхи використання землі») і, незважаючи на постійну еволюцію цього поняття, суть визначення залишається незмінною. Друге видання вищезгаданої книги подає такі складові БФЖК [1]:

- три або більше функції (наприклад торгівля, розваги, офіси, житло, готель), які в проекті БФЖК підтримують функціонування одна одної;
- значна фізична та функційна інтеграція компонентів БФЖК, включаючи безперешкодні пішохідні зв'язки;
- загальний задум БФЖК зумовлює тип та масштаб функцій, межі щільності та супутні складові.

Окрім того, *ULI* вказує на різницю між БФЖК (*mixed-use development*) та тим, що описує комплекс, що поєднує в собі різні функції більш механічно, неорганізовано (*multi-use development*). Тоді як обидва ці типи комплексів містять в собі кілька функцій, *multi-use development* програє в інтеграції, щільності та злагодженості у використанні землі, які покликані створювати безперешкодні пішохідні зв'язки між різними компонентами комплексу. Додатково *ULI* наголошує, що БФЖК має містити в собі щонайменше три інтегровані функції, кожна з яких має мати достатньо потужності, щоб підтримувати власне існування самостійно, а це виключає ті функції, які просто є додатковими у складі основної функції (як наприклад аптечний кіоск у складі продуктового супермаркету). Тому проекти які містять декілька функцій проте не мають пішохідних зв'язків (як наприклад житлові утворення в приміській зоні, які потребують автомобільного сполучення) не відповідають вимогам багатофункційності. Це саме стосується і проектів з двома функціями, такими

як багатоповерховий житловий будинок з невеличкою кількістю торгових закладів на першому поверсі [1].

Друге визначення зазвичай приписують результату міжорганізаційного дослідження проведеного 2006 р. такими організаціями: *International Council of Shopping Centers* (надалі ICSC – Міжнародна рада торгових центрів), *the National Association of Industrial and Office Properties* (надалі NAIOP – Національна асоціація промислової та офісної нерухомості), *the Building Owners and Managers Association International* (надалі BOMA – Власники будівель і Міжнародна асоціація менеджерів), та *the National Multi Housing Council* (надалі NMHC – Національна багатогалузева рада з питань житла). В результаті було виявлено ряд базових ознак та сформовано таке визначення: БФЖК – це проект будівлі із запроєктованою інтеграцією комбінацій житла, офісів, торгівлі, готелю та інших функцій; він є орієнтований на пішохідний рух та містить елементи середовища, в якому поєднується житло, праця та відпочинок («*live-work-play environment*» – «середовище житла-праці-розваг»); він збільшує рівень використання землі, є архітектурно виразним та тяжіє до зменшення транспортного руху та екстенсивного розростання [1].

Відповідно, якщо ці два визначення співставити одне з одним, то початкові ознаки стосовно характеристики БФЖК стають більш очевидними [1].

Наприклад, головна розбіжність між двома визначеннями – мінімальне число необхідних функцій, щоб житловий комплекс вважався багатофункційним; *ULI* визначає три функції на противагу міжорганізаційному дослідженню, що наголошує на цифрі два. Окрім того, міжорганізаційне дослідження містить і компоненти, які відсутні у *ULI*, такі як архітектурна виразність, пом'якшення руху, просторове розростання, які розвивають межі того ряду характеристик, яким має відповідати БФЖК. Порівняння цих визначень, також виявляє ряд незрозумілостей, які ніби приймалися за замовчуванням. Перше, проект має складатися з декількох функцій, які просторово та організаційно інтегровані і які є достатньо самодостатніми, щоб сформувавши власний попит. Друге, проект має ефективно використовувати простір шляхом інтенсивного використання землі та має бути орієнтований на пішохідний рух. Третє, кожен компонент має доповнювати когерентний генеральний план. Ці три принципи створюють ядро узгодженої думки стосовно БФЖК та відрізняють їх від як від монофункційних, так і від мультифункційних житлових комплексів [1].

Концептуалізація поняття БФЖК. Після того, як основні принципи БФЖК з'ясовані, варто перейти до розуміння того, чим ці комплекси є, в яких фізичних формах вони можуть бути втілені. Для цього необхідно врахувати фактори такі як: окремі складові функції, типи можливих поєднань цих

функцій, рівень, на котрому комбінація функцій може відбутися. Ці питання є на стільки ж спірними, як і визначення самого поняття БФЖК. Перший тип був розроблений автором *Alan Rowley* (1996 р.), другий – авторами *Eric Hoppenbrouwer* та *Erik Louw* (2005 р.) як спроба охопити ідеї *Alan Rowley* [9].

Типологія Alan Rowley (рис. 1). Його погляди базуються на ідеї, що БФЖК є за суттю вираженням внутрішнього характеру містобудівного утворення. Ця модель зосереджує увагу на горизонтальному вимірі (між сусідніми будівлями) та стверджує, що фізична форма БФЖК є функцією від міської тканини, умов, розташування. *Alan Rowley* стверджує, що урбаністична текстура містобудівного утворення є результатом трьох речей: *зернистості, щільності та проникності*.

Під *зернистістю* розуміємо характер поєднання елементів у просторі. Достатня зернистість передбачає містобудівне утворення, де схожі елементи широко вкраплені посеред несхожих. Під *щільністю* розуміємо кількість одиниць функцій на одиницю площі та є показником інтенсивності використання землі. Під *проникністю* розуміємо кількість альтернативних пішохідних шляхів.

Окрім того, *Alan Rowley* вводить поняття масштабу у запропоновану модель з метою ввести відмінності між будівлею, кварталом, вулицею та районом. Додатково автор вводить поняття чотирьох локацій, в яких БФЖК можуть виникнути:

- міські центри, які містять комерційне та громадське ядро міста;
- внутрішні міські простори, які містять вільні території або території, що занепадають;
- приміські простори;
- зелені позаміські території.

Також *Alan Rowley* вводить три інші компоненти у запропоновану модель:

- *перший* - вказує на те, що громадська політика та регулювання, ринок нерухомості, культурні ідеї та цінності є зовнішніми факторами, які впливають на форму БФЖК;

- *друга* - він визнає, що функції в межах комплексу створюють різні рівні інтенсивності життєвого середовища;

- *третій* - автор визнає важливість часового виміру, тому що різні функції створюють різні форми активності у різні проміжки часу.

Результатом такої взаємодії різних змінних є виникнення терміну «багатофункційна ситуація» – «*mixed-use situation*».

У будь-якому випадку, модель *Alan Rowley* сфокусована лише на двовимірному просторі, і насправді поняття часу недостатньо інтегроване в його модель [1].

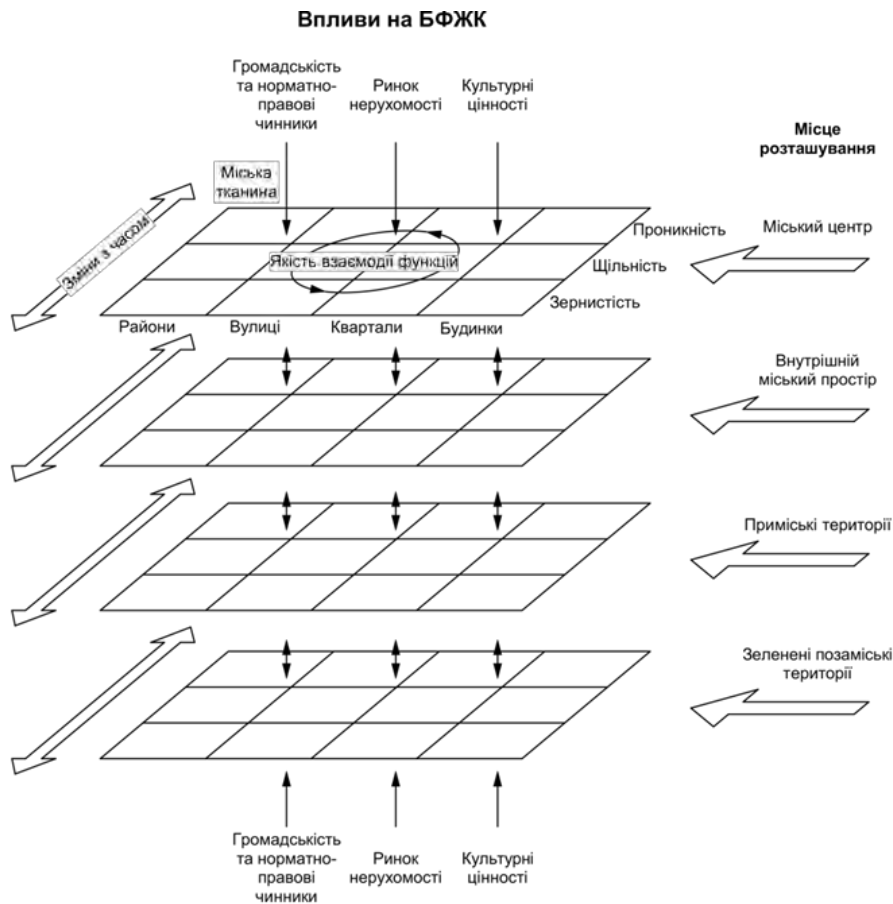


Рис. 1. Модель БФЖК, автор *Alan Rowley*

Автори *Eric Hoppenbrouwer* та *Erik Louw* визнають необхідність враховувати вертикальний вимір, так само як і поєднання функцій всередині однієї структури та різні види використання простору протягом визначеного періоду часу. Відповідно їх типологія охоплює типологію *Alan Rowley* та інтегрує компоненти у більш систематизоване ціле. Модель *Eric Hoppenbrouwer* та *Erik Louw* розвинута на базі просторової перспективи та організована за функцією, вимірністю, масштабом та містобудівною текстурою. Функціональна компонента БФЖК відноситься до індивідуальних власників нерухомості, об'єкти яких змішуються, і в той час як ця типологія використовує лише житлову та адміністративну функції (квартири та офіси) задля простішої інтерпретації, ця модель є достатньо гнучкою, щоб її можна було екстраполювати на будь-які інші комбінації функцій. Компонент вимірності складається з чотирьох складових:

- вимір спільної власності;
- горизонтальний вимір;
- вертикальний вимір;
- часовий вимір.

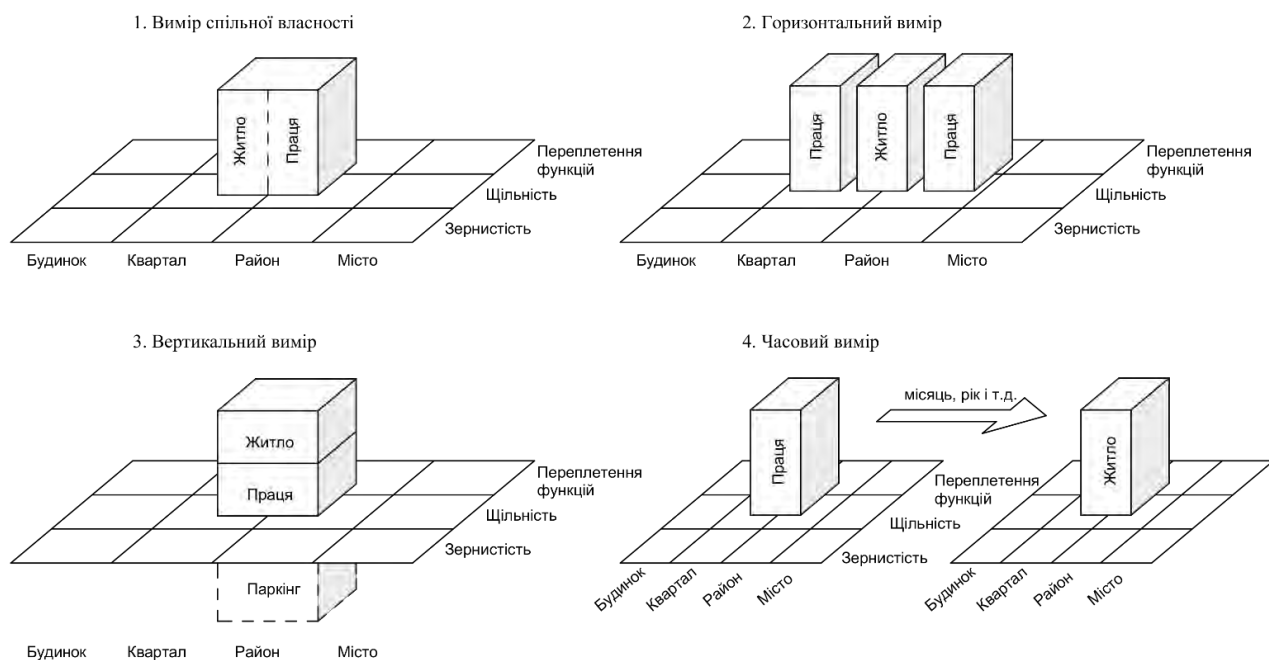


Рис. 2. Модель БФЖК, автори *Eric Hoppenbrouwer* та *Erik Louw*

На додаток, як і в моделі *Alan Rowley*, компонент масштабності також врахований; тим не менш, метод подальшого поділу відрізняється, у *Eric Hoppenbrouwer* та *Erik Louw* подальший поділ складається з будівлі, кварталу, району та міста в цілому. Більше того, містобудівна текстура була запозичена у *Rowley*, проте замість *зернистості, щільності та проникності*, їх модель складається з *зернистості, щільності та переплетення функцій*. *Eric Hoppenbrouwer* та *Erik Louw* також вказують, що включення інших компонентів додатково до функції, вимірності, масштабу та текстури, таких як локація (міський центр, приміська зона, заміські зелені території та ін.) або види використання та типи житла, будуть лише допомагати чіткіше визначати БФЖК. Окрім того вони зазначають, що визначення поняття БФЖК є недостатнім лише в рамках містобудування; воно також охоплює інші не проектні риси, такі як відчуття міського простору, природа функцій, поняття приватного та публічного, конфлікт та безпека. *Eric Hoppenbrouwer* та *Erik Louw* посилаються на Кевіна Лінча (*Kevin A. Lynch «Good City Form» – Kevin Lynch «Добра міська форма»*), де вказано, що «гарне середовище є місцем, яке дає зручний та легкий доступ переважній більшості людей, послуг та зручностей...».

Підсумовуючи, можна сказати, що БФЖК не є стандартна форма. Він може відрізнятися за природою функцій; виміру, в якому вони поєднуються; рівню, в якому протікають ці процеси. Саме численність можливих комбінацій елементів БФЖК відрізняють його типологію від інших об'єктів [1].

Окрім того варто мати на увазі і ряд інших суміжних визначень.

Багатофункційні будинки і комплекси – будинки і комплекси, які формуються з приміщень, їх груп, будинків та споруд різного громадського і житлового призначення, поєднання яких обумовлене експлуатаційними потребами, економічною доцільністю і містобудівними вимогами [6].

Житловий комплекс – житлова зона великої соціальної групи, яка об'єднана головним чином територіальною спільністю та єдністю інтересів щодо повсякденного споживання продуктів, предметів та послуг.

Житловий комплекс як складна суспільна форма житла – це визначена структурна ступінь системи «житло» і як органічна частина житлової території є структурною сходинкою системи «місто», тобто структурна ступінь, яка є накладанням двох систем [7].

Ансамбль – це узгодження маси і простору у відповідності з визначеною містобудівною ідеєю, з прийнятою архітектурною темою. Ансамбль – це просторова зв'язаність, яка дозволяє утворювати і навіть прямо диктує цілісність організму. [8].

Таким чином, можна сформулювати загальне поняття багатофункційного житлового комплексу.

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.

Висновки

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 авторське формулювання.

Список літератури

1. Andy Coupland. Reclaiming the City: Mixed Use Development. London: Taylor & Francis, 1997.
2. Соловей О. Многофункциональные комплексы: особенности девелопмента. №5 (45). Commercial Property, 2007.
3. Clark County Mixed-Use Design Standards. Washington, March, 2006.
4. Mixed Use Design Manual. Colorado Springs.
5. Mixed-Use Development Ordinances. Manchester: Southern New Hampshire Planning Commission, January 2006.
6. «ДБН В.2.2-9-2009 Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди.» К.: Мінрегіонбуд України, 2009.
7. Святченко Е.А., Лаврук В.А. Социальные основы архитектурного проектирования и архитектура типология. Киев: УМК ВО, 1989.
8. Бархин М.Г. Архитектура и город. Проблемы развития советского зодчества. Москва: Наука, 1979.

Аннотация

В статье проанализированы существующие подходы к определению понятия многофункционального жилого комплекса на основе зарубежных и украинских публикаций, нормативов и рекомендаций по их проектированию и коротко приведены предпосылки растущего интереса к такому типу комплексов.

Ключевые слова: многофункционального жилого комплекса, городская среда.

Annotation

The article analyzes the existing approaches to the definition of a mixed-use residential development from foreign and Ukrainian publications, regulations and guidelines for their design and there are briefly presented prerequisites of growing interest in this type of developments.

Key words: mixed-use residential development, urban environment.