

УДК 728.2.012.27

д.т.н., професор ТІМЧЕНКО Р.О.,  
к.т.н. КРІШКО Д.А., СУШКО О.С.,  
ДВНЗ «Криворізький національний університет»

## БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС У МІСЬКОМУ СЕРЕДОВИЩІ

*Розглядаються основні переваги використання багатофункціональних житлових комплексів у міському середовищі як типу забудови.*

*Ключові слова: містобудування, багатофункціональний житловий комплекс, житлова забудова, міське середовище.*

**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 [1].

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 [2].

Багатофункціональний житловий комплекс (БФЖК) є сучасною формою організації житлового середовища міста, в якій найбільш повно реалізуються потреби людини в житлі, роботі, відпочинку і спілкуванні [3].

БФЖК – це складний містобудівний об'єкт, що включає в себе різні за призначенням, що функціонують незалежно одна від одної групи приміщень: житлові, громадські та адміністративні установи, гаражі та автостоянки, об'єднані єдиним композиційно-планувальним задумом [4, 5].

**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. Дана тема дослідження є актуальною в області не тільки містобудування, а так само в економіці, соціології та архітектурі.

**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, офісно-ділові 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 (рис. 1, а, б)

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 (рис. 2).*

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);

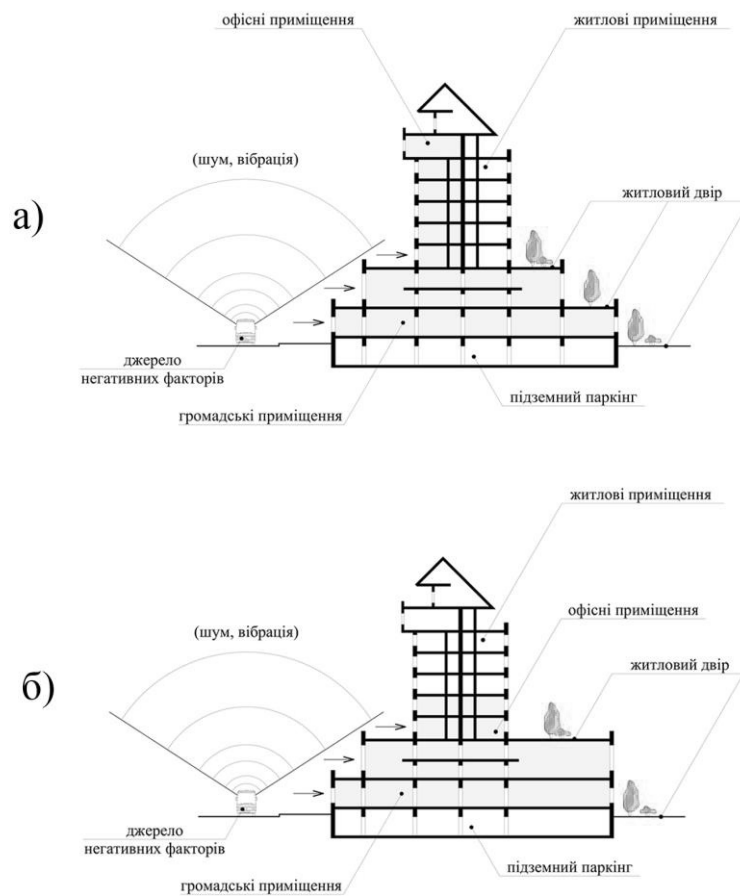


Рис. 1. Пошарове розташування функціональних зон комплексу:  
а - варіант 1; б – варіант 2

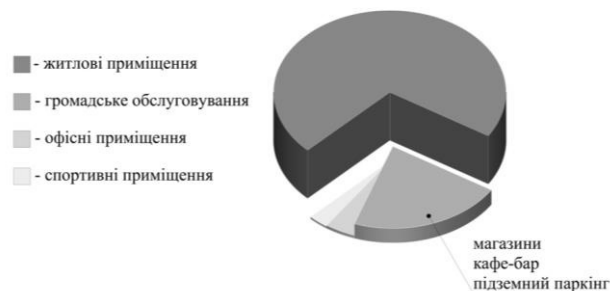


Рис. 2. Функціональне наповнення вертикального комплексу.

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.

Горизонтальні багатофункціональні комплекси розташовуються в основному на периферії, на околицях міст, мають досить велику територію, завдяки чому у забудовника немає необхідності збільшувати поверховість будівель (рис. 3, 4).



Рис. 3. Горизонтальні БФЖК:  
а) в плані; б) на стилізованій частині; в) на окремих опорах.

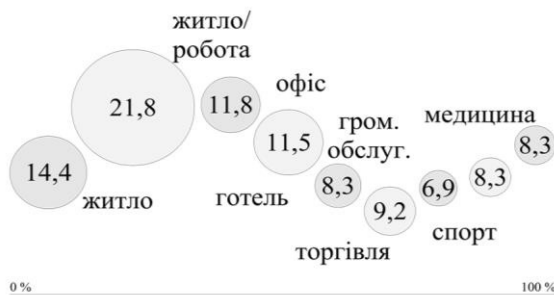


Рис. 4. Відсоткове співвідношення функціональних зон комплексу.

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.

Для розташування багатофункціонального житлового комплексу в м.Кривий Ріг – обрано ділянку по вул. Сімонова, яка обмежена мкрн. «Східний-1» з західного боку, озером «Солоне» з східного боку та гаражним кооперативом «Східний» з південної сторони (рис. 5).

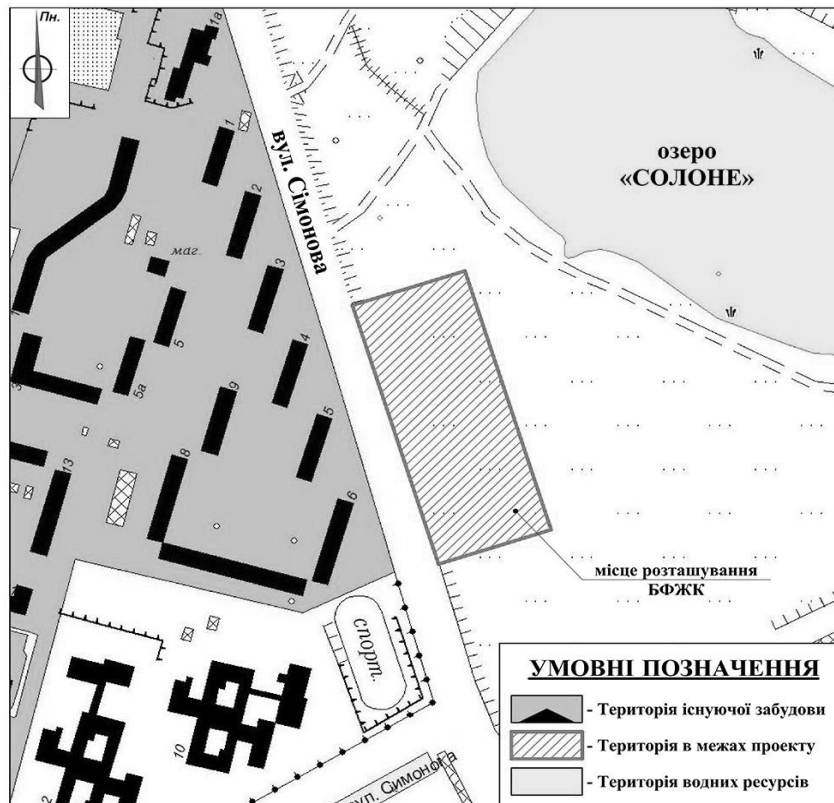


Рис. 5. Ситуаційна схема

На вибір місця проектування вплинуло кілька факторів. По-перше, розкривається панорамний краєвид природи. По-друге, екологічно сприятливе розташування проектованої ділянки, віддаленість від промислової зони, що впливає на благополучне, комфортне, здорове проживання і проведення часу жителів в даному комплексі. Обране місце вдало розташована з точки зору транспортної інфраструктури.

Виходячи з проведеного аналізу переваг багатофункціональних житлових комплексів було виділено ряд планувальних елементів, які будуть визначати структурну одиницю житлової забудови в м. Кривий Ріг: підземний паркінг, кафе, фітнес-клуб, магазин, перукарня, салон краси, сауна, місце для проведення свят, конференц-зали. Обрані планувальні елементи БФЖК, близькі за

функціями і пропонованим до них вимогам (наприклад, по шумозахисту та ін.), об'єднуються в одну будівлю.

**Висновки.** Вигоди сучасного землекористування при експлуатації багатофункціональних житлових комплексів, пов'язані з можливістю їх багатоцільового використання, скороченням комунікацій, швидким поверненням першочергових капіталовкладень та ін.

Таким чином, за проведеним аналізом планувальних характеристик, кліматичних, ландшафтних особливостей території, транспортних шляхів та під'їздів обрано місце з найкращим для розташування багатофункціонального житлового комплексу у Довгинцівському районі.

### Список використаної літератури:

1. Тимченко Р.А. Нормы проектирования и эксплуатационные факторы высотных зданий и сооружений / Р.А. Тимченко, Д.А. Кришко, О.С. Мокшина // Матеріали Міжнародної наук.-практ. конф. „Проблеми будівництва в світлі євроінтеграції” (22-24 листопада 2007 р.) – Кривий Ріг: Криворізький технічний університет, 2007, – С. 49-52.
2. Авдотьин Л. Н. Градостроительное проектирование: учеб. для вузов / Л. Н. Авдотьин, И. Г. Лежава, И. М. Смоляр. - М. : Стройиздат, 1989. - 432 с.
3. Шимко В. Т. Архитектурное формирование жилой среды: учеб. для вузов. - М. : Стройиздат, 1990. - 287с.
4. Дектерев С.А., Винницкий М.В., Безирганов М.Г., Громада В.В. Многофункциональный жилой комплекс: пособие по проектированию. – Екатеринбург: УралГАХА, 2012.
5. Переваги і недоліки різних видів багатофункціональних житлових комплексів / Ганна Седих – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://goo.gl/eSersK>
6. Timchenko R.O. High-rise building monitoring on the urbanized areas / R.O. Timchenko, D.A. Krishko, O.A. Koshevoy // Вестник Одесской государственной академии строительства и архитектуры. – Одесса: ОГАСА, 2010. – Вып. 40. – С. 328-332.
7. Тімченко Р.О. Будівництво висотних будівель в криворізькому регіоні / Р.О. Тімченко, Д.А. Кришко, О.Б. Кравчук // Вісник Криворізького технічного університету. – Кривий Ріг: КТУ, 2006. – Вып. 14. – С. 180-184.

### Анотація

В статті розглядаються основні переваги використання багатофункціональних житлових комплексів у міському середовищі як типу забудови.

Ключові слова: містобудування, багатофункціональний житловий комплекс, житлова забудова, міське середовище.

### Annotation

The article examines the main advantages of multifunctional dwelling complex in an urban environment as type of building.

Key words: urban planning, multifunctional dwelling complex, housing development, urban environment.