

УДК 728.2

В.В.Товбич, Є.Ю.Євсєєва

АПАРТАМЕНТНЕ ЖИТЛО В СТРУКТУРІ БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНИХ ДІЛОВИХ ЦЕНТРІВ ТА КОМПЛЕКСІВ

Типи квартир й принципи планування.

1. Апартаментне житло як одна з вимог ефективності багатofункціонального комплексу.

В теперішній період зміни соціально-економічної концепції суспільства й переходу до ринкової економіки в пострадянських містах, розтягнутих по території, з'являються нові типи елементів функціонально-планувальної містобудівної структури – багатofункціональні комплекси та багатofункціональні ділові центри.

Багатofункціональний діловий центр (БДЦ) – окремо розташовані об'єкти міського значення, що призначені для розміщення суб'єктів підприємницької діяльності й підтримуючої інфраструктури. До БДЦ відносяться ділові центри міст і бізнес - паркі.

Багатofункціональний комплекс (БФК)– група об'єктів різного використання, об'єднаних єдиною концепцією.

Значний інтерес до формату багатofункціональних комплексів в Україні можна пояснити прагненням підвищити ефективність використання земельної ділянки за рахунок збільшення щільності забудови і сполучення різних видів діяльності. БФК дозволяє залучати декілька категорій споживачів, що актуально на ранній стадії розвитку ринку, це дозволяє збільшити прибутковість, оскільки попит існує у всіх сегментах. Як правило, орендні ставки в комерційному сегменті такого комплексу перевищують середні показники. Популярність багатofункціональних об'єктів в розвинутих країнах пояснюють попитом на унікальні концепції, що підвищують привабливість проекту в умовах сильної конкуренції.

На Заході концепція універсальних центрів, у яких можна жити, працювати, відпочивати існує досить давно, а подібні комплекси стали активно будуватися наприкінці 1970-х. Основна ідея - ефективне використання земельних та енергетичних ресурсів, ефективне використання фінансових ресурсів, максимізація корисної площі проекту, ефективне містобудівне рішення; важливим фактором стала економія часу і витрат на транспорт – адже для того, щоб потрапити в офіс або в спортклуб, мешканцям апартаментів досить натиснути потрібну кнопку в ліфті. До того ж такі центри, як правило, обладнані енерго- і водозберігаючими системами, що рідко зустрічається в монофункціональних житлових будинках.

Основною особливістю концепції подібних об'єктів є створення ефекту синергії ще на стадії проектування. При грамотному плануванні кожен сегмент багатофункціонального комплексу може впливати на прибутковість сусідніх сегментів.

Найбільший синергетичний ефект досягається від сусідства тимчасового житла й офісів. Це зв'язано з тим, що сегмент апартаментів й готелю приносить стабільний прибуток на довгу перспективу, але в питанні швидкого повернення коштів тимчасовому житлу складно змагатися з офісною нерухомістю і торгівлею.

Тимчасове житло найчастіше в багатофункціональному комплексі виконує саме бізнес-функцію, адже мешканцями є гості і співробітники компаній, що орендують офіси в цьому ж комплексі.

Наявність тимчасового житла й відповідних супутніх установ й підприємств, що, як правило, працюють цілодобово, дозволяє уникнути у вечірній час «вакууму людського спілкування», настільки характерного для ділових районів («сіті») багатьох великих міст.

Для більшості вітчизняних проектів БФК характерне включення постійного житла в великих обсягах в склад комплексу, що дозволяє швидко отримати гроші для будівництва решти сегментів, оскільки житло завжди є надійним генератором грошового потоку. Введення житлових приміщень в експлуатацію забезпечує забудовнику прибуток ще до закінчення всіх будівельних робіт. Що рідко зустрічається в досвіді закордонних проектів, оскільки запорукою успіху вважається високоякісне керування всім комплексом, коли ж квартири в житловому сегменті „непідвладні” керуючій компанії, інтерес до об'єкта не буде тривалим. Таким чином принцип синергії порушується, і з часом об'єкт стає все менш конкурентноспроможним. В дійсності, якщо істотна площа комплексу належить окремим суб'єктам, знайти споживача комерційної частини складніше. Продаж окремих елементів комплексу теоретично можлива, але може привести до втрати цілісності, адже власник комерційних площ може побажати змінити їхнє призначення, що обов'язково відіб'ється на інших складових. Сучасне будівництво припускає інтегрування внутрішніх систем, таких як безпека, комунікаційні системи й ін., а це також ускладнює продаж окремої частини комплексу. Як правило, забудовник БФК не розраховує на продаж об'єкта по частинах, або ж вона можлива з чітко визначеними зобов'язаннями. Тому в практиці світового будівництва БФК переважає включення апартаментів, як житлової складової, що звичайно не дозволяє отримати швидких надприбутків, але забезпечує ефективне функціонування об'єкта протягом багатьох років. Управління площами багатофункціонального комплексу – задача дуже складна через

істотні розходження в технологіях керування для окремих сегментів. Більш розповсюдженим варіантом є співробітництво з декількома компаніями, що займаються визначеним сектором, особливо якщо мова йде про масштабні проекти. В Україні поки що не існує БФК з апартamentною складовою – це пояснюється як відсутністю досвіду проектування й керування, так і зацікавленістю забудовника в швидких надприбутках.

Свою нішу багатофункціональні комплекси зайняли в першу чергу у США, де споживач давно усвідомив зручність і раціональність компактного розміщення різних по функціональному наповненню об'єктів для більш комфортного проживання, роботи і відпочинку. Ділові центри Нью-Йорка й Чикаго стрімко розрослися з появою апартamentів в структурі центрів. Так, у США, що мають столітній досвід будівництва ДЦ, споконвічно переважала практика монофункціональної висотної забудови ділових центрів міст. Це були офісні будинки з включенням у забудову окремих висотних апартamentів, готелів, і вже з кінця 60х з'являються багатофункціональні будинки з апартamentами.

Як приклад монофункціонального апартamentного будинку в структурі ДЦ Нью-Йорку цікаво розглянути 43 поверховий будинок 515 Park Avenue, арх. Frank Williams & Partners, 2002р. Будинок було задумано як своєрідний перехід між діловим кварталом й житловим. Проект вирішений як ремінісценція на класичні довоєнні апартamentні будинки. Це обумовлено не тільки місцем розташування (поблизу з житловим кварталом, що було забудовано в 40-их роках), а й концепцією маркетингової стратегії – елегантні класичні пропорції в сполученні з новими технічними можливостями справляють враження стабільності, розкошу, комфорту й затишку й залучають найбагатших клієнтів.

У 1971 завершується будівництво Джон Ханкок Центру в Чикаго. Будинок стає найвищим багатофункціональним хмарочосом, де знаходяться самі високо розташовані апартamenti – на 92 поверсі.

1974 р. приносить Діловому Центру Нью-Йорка один з перших значних зразків багатофункціональних хмарочосів міста - 55-поверхова Галерея включає крім офісів й магазинів 252 одиниці апартamentів. Зимові сади на непарних поверхах південної сторони будинку лише одна з багатьох особливих відмітних характеристик проекту. Чотирьох рівневі (1626 метрів квадратних) апартamenti – пентхауз, так званий «особняк у хмарах» виділяють будинок на нью-йоркському обрії. У структурі пентхауза простежуються ландшафтні тераси і сад. Галерея стала результатом успішного сполучення загальних і приватних інтересів: ранні 70-і були чи ні найгірші часи для нью-йоркського офісного ринку з огляду на надлишок пропозиції офісних площ; було бажання міської адміністрації при найкращому сполученні декількох функцій у діловій

частині міста одержати більший будівельний об'єм, створити суспільний простір. У такий спосіб автори, замовник і велика кількість людей, що було задіяно в проєкті, створили дуже сучасний будинок, що гнучко відповідає вимогам міста.



**Джон Ханкок
Центр, Чикаго,
США, 1970**

Skidmore, Owings
& Merrill

100 поверхів

1-5 - магазини, 6-
12 - паркінг, 13-41
-офіси, 44-92 -
апартаменти, 93-
100 телестанція,
обсерваторія,
ресторани,
технічні
приміщення.

Додаткові функції
– ресторани,
спортивні клуби,
магазини, басейн
для плавання,
льодовий каток,
ретрансляторні
станції теле- і
радіокомпаній
Чикаго.





**Міжнародний
центр Rogier,
Брюссель,
Бельгія 1961-
2001.Арх..**

**Jacques
Cuisinier**

30поверхів

85 магазинів в
базовій частині
будівлі, два
театральних
зали, офіси, 155
одиниць
апартаментів,
три верхніх
поверхи - клуб-
пентхаус, в
базовій частині -
паркінг, крига
автобусна
станція;
виставковий
центр у 8-
поверховому
крилі. Будинок
було
демонтовано як
морально
застарілий.

	<p>Галерея. Нью-Йорк, США 1974г Давид Кеннет Спектер 55 поверхів багатопверховий паркінг, магазини, кафе, 10 поверхів офісних приміщень, 3 поверхи спортивного клубу з ресторанами, басейном, фітнес-центром, верхні дві третини будинку займають апартаменти – 252 одиниці, на типовому поверсі 8 квартир: найменша - студія площею 47.65м², найбільша - квартира з 3ма спальними кімнатами площею 173.13м²;</p>		<p>Olympia Centre, Чикаго, США, 1986р. Skidmore, Owings & Merrill 63 поверхи 132000 м², 204 одиниці апартаментів високого класу, 31000 м² офісів, 4 поверхи магазинів, 3,5 поверхів паркінгу. Для мешканців апартаментів на 26 поверсі передбачені кімнати для вечірок з обслуговуванням, кімнати для приймання візитів, басейн, гімнастичні кімнати, роздягальні, корти.</p>
---	--	--	--

Перш ніж вищезгадані будинки з'явилися в США, багатофункціональний проект завершений у 1961 р. у Брюсселі: 30-поверховий Міжнародний Центр Роджер один із самих вичерпних багатофункціональних проектів. Будинок, зруйнований у 2001, був самим високим будинком у Європі на час свого створіння. Тут доречно сполучались апартаменти, офіси, магазини, театральний зал, пентхаус з розважальною функцією – «Мартини-клуб», а також критий автовокзал товокзал, паркінг і виставочний центр у протяжних нижніх поверхах.

У Європі до сімдесятих років складається власний підхід до забудови ділових центрів. Її принциповою особливістю стали комплексність і багатофункціональність, однак це стосується не призначення окремого хмарочоса, а до сполучення монофункціональних — офісних — висотних будинків з будинками середньої і підвищеної поверховості, де й розташовані апартаменти, готелі, постійне житло, а також з малоповерховими будинками інфраструктури. Такий підхід дозволив повноцінно вирішити кожен тип

будинків відповідно до їх призначення — без компромісу об'ємно-планувальних рішень, що диктує багатофункціональність, а також забезпечити багатогранне життя районів цілодобово і протягом усього тижня, тоді як деякі американські ділові центри, в яких переважають офісні хмарочоси - „вимирають” з вечора до ранку і по вихідних. Виключенням став район Дефанс, виправити ситуацію в якому намагаються шляхом пропозиції будівництва висотних апартаментних будинків в останні роки.

В містах Близького Сходу, Азії та Океанії багатофункціональні будинки й монофункціональні апартаментні будинки в структурі ділових центрів будуються дуже активно і в великих обсягах. Спостерігається тенденція утворення кластерів таких будинків й збільшення висоти, на якій розташовуються апартаменти (більш ніж 150 метрів). Проте експерти відмічають брак якісних містобудівних й власне архітектурно – планувальних рішень у більшості з цих об'єктів. Проект БФК Dubai Renaissance, розроблений ОМА, має на меті внести в хаотичну забудову Дубая елемент авангардного підходу до створення подібних комплексів, що базується на принципах енергоефективності, екології й унікального містобудівного рішення. В комплексі передбачено 67800 м.кв. апартаментів, офіси, бізнес-форуми, готель, торгові приміщення й арт-галереї.

Введення житлового сегменту в висотний будинок стає способом вдихнути нове життя в застарілі комерційні монофункціональні будинки. Цей процес можна спостерігати в Нью-Йорку і Чикаго: у Нью-Йорку побудований в 1971 офісний будинок Галф і Вестерн стає в 1997 готелем і апартаментами і зветься Трамп Інтернешнл Хоутэл & Тауэр. Сьогоднішній міжнародний досвід свідчить про переважне формування моно - або біфункціональних (офіси і апартаменти; готель і апартаменти) висотних будинків. Багатофункціональне рішення зустрічається переважно в одиничних гранично високих будинках. При більш детальному аналізі подібних БФК у США можна простежити тенденцію до укрупнення формату з відведенням значного обсягу площ під апартаменти. Досвід пострадянських країн в будівництві апартаментів в структурі ділових центрів й БФК тільки починає формуватись. Найбільш цікавим прикладом комплексного підходу до створення повноцінного міського середовища з адміністративно – діловою функцією став проект Московський міжнародний діловий центр (ММДЦ) „Москва-Сіті”. Багатофункціональні комплекси в структурі ММДЦ слідує тенденціям, характерним для пострадянських країн, але залучення світових професіоналів забезпечує високій рівень розробки загальної концепції району й проектного виконання кожного окремого об'єкта. Так, 6 багатофункціональних комплексів з 11 що формують ММДЦ, включають апартаменти в свій склад.

Це, в першу чергу, БФК „Росія”(арх. Foster and Partners, „Моспроект-2”)



– 20000 м.кв. апартаментів на верхніх поверхах в сусідстві з готелем й квартирами для постійного житла, офісними, комерційними, суспільними просторами в нижчих рівнях башти. БФК „Федерація” (арх.П. Швегер, С. Чобан) – включає 10 і 25 поверхів апарт-готелю в двох баштах комплексу, над якими

розміщено 4 поверхи оздоровчого центру в башті А й ресторан, бар, конференц-зал й оглядовий майданчик в башті Б. БФК „Місто Столиць” (арх. NBBJ) – комплекс, в якому сегменту апартаментів надається перевага – 102 000 м.кв. в двох баштах комплексу, офіси, торгівля й суспільний простір – в перших 16 поверхах комплексу. БФК на 12 ділянці (арх. SHCA) включає 40000 м.кв. апартаментів, БФК на ділянці 14 (арх. „Моспроект-2”) включає 24 547 м.кв. апартаментів, й БФК ділянці 20 (арх. „Моспроект-2”) включає 40000 м.кв. апартаментного житла. Управління апартаментами передається таким світовим лідерам як Hyatt Int. Corp.

В Києві ідея створення „сіті” як окремого ділового району міста є дуже актуальною. Концепція розбудови Київського „Сіті-центру” на Рибальському острові передбачає організацію повноцінного середовища для бізнесу, життя й відпочинку. Тимчасове житло як в складі багатофункціональних комплексів – Інтегрований комплекс на Рибальському включає 3000 м.кв апартаментів в верхніх поверхах, - так і як окремі монофункціональні будинки є необхідною складовою структурі ДЦ.

Проекти БФК з апартаментами пропонує й „Архітектурна Спілка”, однак містобудівне обґрунтування розміщення цих комплексів досить сумнівне. Багатофункціональний комплекс по пр. Перемоги. Тут розмістяться офіси класу «А», готель на 380 номерів, апартаменти, торговельний комплекс. В стилісваті розташований торгово-розважальний центр, кафе, ресторани, фітнес-центр, конференц-зали, вестибулі готельного й офісного блоків, а на його покрівлі – сад. Офіси займуть нижню частину веж – з 6 по 23-й поверх, готель і апартаменти з панорамними видами на місто – 24-49 поверхи. Ще один БФК з апартаментами пропонується „Архітектурною Спілкою” на вул. Хрещатик 5.

Розташування апартаментного житла в структурі бізнес-парків має свої особливості.

Бізнес-парк - велика територія, найчастіше за містом або на околицях, де розташований комплекс малоповерхових офісних будинків, об'єднаних єдиною архітектурною концепцією, до яких додається найбагатша інфраструктура — підприємства сфери побутових послуг, суспільного харчування, торговельні і розважальні об'єкти. До складу інфраструктури включають і житлові приміщення, ясла або дитячі садки. Відстань від міських ділових зон повністю компенсується транспортною доступністю (автобуси що курсують), низькими орендними ставками і високим рівнем комфорту, відсутністю проблеми паркування.

Єдина на весь комплекс інфраструктура дозволяє орендарям істотно заощадити на комунальних платежах і інших витратах, а функціонування об'єкта забезпечує професійна керуюча компанія.

Економія досягається за рахунок більш простого архітектурного рішення, поетапного фінансування (будується і здається або продається почергово), використання дешевших матеріалів та інженерного обладнання (не потребує швидкісних ліфтів, складних систем клімат-контролю, та ін). Менший обсяг інвестицій обумовлений також місцем розташування - за межею міста, де земля дешевше.

Такий елемент, як тимчасове житло у складі бізнес-парку є дуже зручний і важливий, він користується попитом. Адже бізнес-парки – це досить великі проекти (від 100 тисяч м²), розраховані на велику кількість працюючих людей. В першу чергу в цьому типі житла зацікавлені компанії – орендарі офісних приміщень, перед якими постає проблема забезпечення комфортним житлом співробітників й гостей компанії, а користатись пропозиціями готелів в місті незручно й дорого. Більш того, кожна велика компанія-орендар може отримати свій окремий житловий об'єкт. Апартаментне житло в бізнес-парку цікаве не тільки безпосередньо співробітникам компаній, а й людям, що вибирають жити за містом, але й мати таку розгалужену інфраструктуру комфорту, що не завжди забезпечують окремі житлові комплекси чи будинки в місті.

Власнику бізнес-парка тимчасове житло приваблює тим, що при збільшенні попиту є можливість збільшити кількість житлових одиниць й вводити нові об'єкти (дитячий садок). Одна з тенденцій в розвитку американських та західноєвропейських бізнес-парків – розміщення престижних освітніх та дослідницьких закладів в структурі (філіали університетів, лабораторії інститутів), що вимагає й розташовувати відповідні типи тимчасового житла – апартаменти й гуртожитки для студентів.

Існуючі об'єкти в пострадянських містах далекі від закордонних стандартів. Більшість бізнесів-парків розташована в межах міста, на територіях колишніх промислових підприємств, перепрофілювання яких потребує значних

інвестицій, й які обмежені в транспортній доступності. Вони не в змозі цілком забезпечити потреби орендарів як у відношенні організації бізнесу, так і комфорту співробітників компаній. У багатьох з них, знов-таки через обмеженість території, відсутній повноцінний набір об'єктів соціальної інфраструктури. Розташування апартаментів в таких проектах є недоцільним. Проте найближчим часом в Росії будуть побудовані наближені до класичних стандартів проекти. Зокрема, ведеться будівництво бізнес-парку «Грінвуд» на 71-м км МКАД, Москва, де крім офісів будуть готель, апартаменти, фітнес-центр, супермаркети, відділення банків та інші об'єкти інфраструктури.

2. Особливості функціонального планування. Розміщення, інфраструктура, зв'язки.

Створити живу атмосферу, відчуття людської присутності можна в будь-якому районі міста саме за допомогою організації багатофункціонального комплексу з апартаментами, де буде зосереджене все необхідне для роботи, відпочинку, життя. При цьому грамотно розроблений комплекс позитивно впливає і на ситуацію всього району, підвищуючи до нього інтерес, а відповідно, і його вартість, акумулюючи людські потоки.

Багатофункціональні комплекси й ділові центри є дуже складним форматом, що вимагає зваженого підходу до аналізу, вибору і розподілення функцій, оскільки помилки в розробці можуть вплинути на попит і успішність роботи усіх без винятку сегментів комплексу.

Особливості земельної ділянки і характер майбутнього багатофункціонального центру взаємозалежні. Включати або не включати до складу комплексу апартаменти, готелі, магазини, хто буде обраний як орендар, і яка частка в загальному обсязі – це залежить від розташування ділянки, розмірів, специфіки району тяжіння.

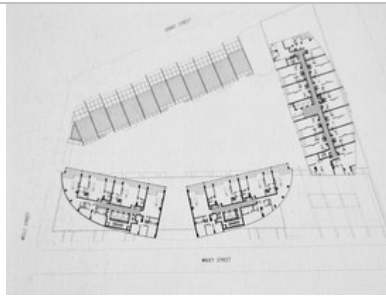
Різні типи використання висувають різні вимоги до ділянки і внутрішніх планувань. Для апартаментів розташування на шумній магістралі – це, мінус, в той час як для торгової складової це бажано, а для офісних приміщень даний фактор може бути як позитивним, так і негативним, в залежності від конкретної ділянки. Якщо ділянка БФК тяжіє до центру міста, то відповідно збільшиться частина площ готельної складової і зменшиться апартаментна частина. Краща транспортна доступність ділянки збільшить офісну частку, при обмеженні транспортної доступності – збільшиться частка апартаментів. В історичному центрі великих міст багатофункціональні комплекси основною функцією мають житлову – апартаменти, готель - а сателітною – офіси, торгівлю, та інше.

Не завжди доцільно сполучати в одному багатофункціональному комплексі відразу три основні функції (тимчасове житло - торгівля – офіс) так,

щоб вони рівною мірою були реалізовані і приносили максимальний прибуток, особливо в центральній частині міста. Мешканцям готелю й апартаментів заважатиме насичена шумом й людьми торговельно-розважальна частина комплексу. І дійсно об'єктів з таким сполученням зустрічається дуже мало. Найчастіше в такому випадку торговельно-розважальна складова зводиться до ряду престижних бутіків та нічних клубів. Однак зараз вже є багатофункціональні комплекси, що доводять зворотне. Оскільки основною складовою успіху є вдала концепція БФК, сполучення апартаментів з розвинутою торгово-розважальною частиною зустрічається все частіше. Так БФК Millennium Place в Бостоні, побудований у 2001р., став результатом проекту реабілітації одного з міських кварталів, чий характер визначався як „депресивний”. Висотний комплекс вніс необхідну динаміку й залучив великий потік людей. В базовій частині розташовані театр, що знаходився тут до забудови й реставрований в складі комплексу, декілька кінозалів загальною місткістю 3900 осіб, пішохідні торгові галереї в декількох рівнях, що візуально об'єднані із зовнішніми пішохідними артеріями, фітнес-клуби й ресторани. В середній частині розташовані 200 номерів 5-зіркового готелю Ritz-Carlton, верхні поверхи двох висотних башт комплексу займає 400 апартаментів високого класу. Комплекс споруджено на перехресті двох крупних міських вулиць з метою пожвавлення руху в цій точці міста. Тож торгово-розважальна функція залучає великий потік людей, а тимчасове житло високого класу підвищило престижність району, що зазнав занепаду.

Максимально ефективно й прийнятне об'єднання основних функцій (житло – офіс - торгівля) можливе в разі формування БФК як окремого кварталу.

В разі сполучення декількох функцій в єдиному об'ємі перевага надається сполученням: апартаменти – готель – офіс, апартаменти – офіс.



**БФК Melburnian.
Мельбурн, Австралія,
2001р**

29 поверхів: апартаменти, ресторани, офіси, торгівля.

Апартаменти двох типів – квартири в багатоповерхових об'ємах комплексу та 4-поверхові таунхаузи. Суспільна частина окрім торгових площ включає також ресторани, басейн, спортивний зал й має зручний доступ як для мешканців комплексу, так й для відвідувачів з міста. Лінія таунхаузів, 3-поверховий наземний паркінг та решта будинків комплексу розміщені на ділянці таким чином, що утворюється доволі просторий внутрішній сад.



**SkyCity Tower, Чанг Хо,
Тайвань, 1995р.**

34 поверхи: апартаменти, офіси, торговельні заклади. 4-поверховий подіум комплексу займають магазини, офісна й житлова частини розміщені в трьох будинках над стилобатом. Будинок офісів розташований так, щоб забезпечити мешканцям апартаментів приватність й затишок, відмежовує житло від вуличного шуму. Пара житлових будинків з'єднані горизонтальними терасами на 5, 14, 24 поверхах, в яких розміщені ландшафтні басейни та криті сади.



**Millennium Place, Бостон,
США. 2001р.**

33 та 37 поверхів. 400 апартаментів високого класу, 200 номерів 5-зіркового готелю Ritz-Carlton, кінозали на 3900 місць, 9290 м² рекреаційного простору

Найбільш складною частиною створення концепції багатофункціонального комплексу є вибір цільових груп і визначення їхнього соціального статусу. Однорідний соціальний склад споживачів можна назвати ключовим фактором успіху проекту.

Орендарі офісів, як правило, пред'являють більш суворі вимоги до іміджу району, його престижності. Класом офісів визначається й клас апартаментів й готелю, що розташовуються в БФК. Таким чином в діловому центрі міста переважатимуть апартаменти високого класу в сусідстві з 5 зірковими готелями. Неприйнятним є співіснування в одному комплексі апартаментів високого класу, офісів класу А або В з торговельними приміщеннями низької категорії.

Як правило, у структурі бізнесів-парків розміщують тимчасове житло зі стандартами економ- і бізнесу-класу. Апартаментне житло в бізнес-парку планується як окремий невеличкий житловий квартал з розвинутою рекреаційною зоною – спортивні, відпочинкові, дитячі майданчики, сади. Пішохідна доступність до будь-якого бажаного елемента комплексу дозволяє забезпечити прекрасні екологічні умови для мешканців.

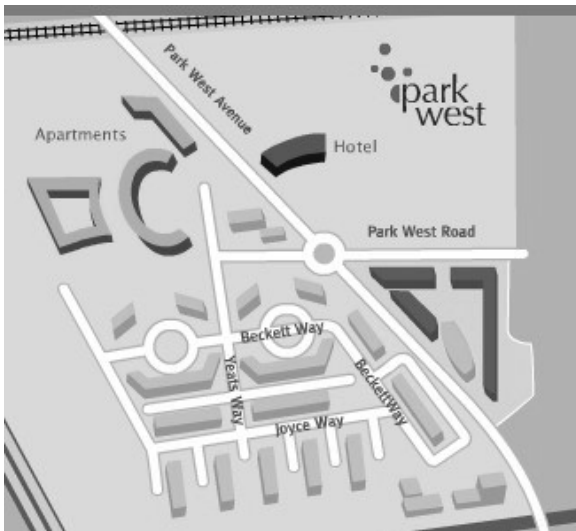


Схема генерального плану та модель апартаментного будинку в структурі бізнес-парку Park West, Дублін, Ірландія.

За способом розміщення в структурі ділового центру тимчасове житло може бути розташоване:

- в окремих монофункціональних будинках (мал.1);
- в багатофункціональному комплексі в складі ДЦ;

За способом розміщення в структурі ділового центру тимчасове житло може бути розташоване:

- в окремому об'ємі;

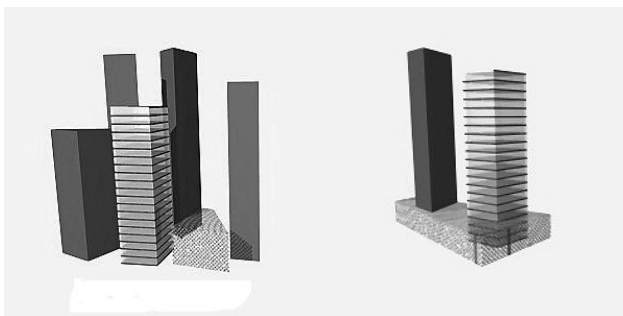
в окремому об'ємі, об'єднаному з іншими об'ємами подіумом (мал.2);

в єдиному об'ємі з рештою функціональних сегментів. Зонування в рамках проекту може бути двох типів:

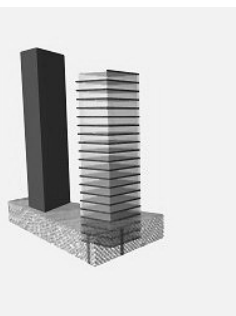
а) по горизонталі - апартаменти й офіси розташовані на одному поверсі (мал.3). У 1952 році Френк Ллойд Райт проектує 19-поверховий Прайс Компанс Тауер. Бетонний будинок з консольними поверхами залишився одним з небагатьох прикладів сполучення декількох функцій на одному поверсі: одна чверть –квартири і три чверті – офісний простір на всіх поверхах. В більшості випадків апартаменти виносяться в окрему секцію з власним ядром вертикальних комунікацій, що збільшує вартість будівництва.

б) по вертикалі - на різних поверхах – це переважно висотний об'єм (мал.4). Поблизу рівня землі, у надземних і підземних поверхах, зазвичай розташовані торговельні і розважальні центри, ресторани, бари, спортивні і тренажерні зали, басейни, автостоянки, станції метрополітену й ін. Вище рівня землі зазвичай розташовані вхідні вестибулі, офіси, тимчасове житло - апартаментам відводяться як правило верхні поверхи, в випадку внесення в об'єм готельної складової апартаменти розміщуються над поверхами готелю. Самі верхні рівні можуть бути віддані службовим приміщенням теле- і радіокомпаній, або тут можуть бути розташовані пентхаузи. Технічні поверхи з обслуговуючими приміщеннями висотної частини будинку влаштовуються через кожні 15-20 поверхів, а через 18-20 поверхів розташовуються протипожежні перекриття значної товщини.

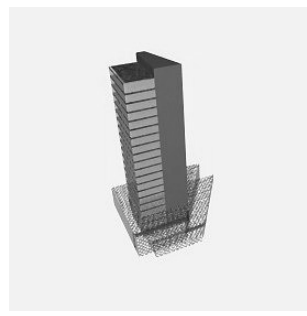
Вибір варіанта в процесі розробки проекту прямо залежить від розміру, конфігурації, обмежень і розташування земельної ділянки.



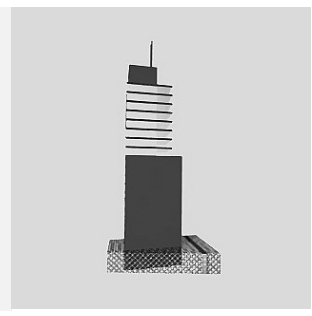
мал.1



мал.2



мал.3



мал.4

В роботі над створенням єдиного архітектурно-планувального об'єму, всі елементи якого складають цілісний комплекс і при цьому органічно вливаються в міське середовище, велике значення має інфраструктура (сфера обслуговування, об'єкти громадського харчування, спортивні заклади і т.д.), що може бути не настільки прибутковою, а в ряді випадків і витратною для забудовника частиною, але сприяє залученню додаткових людських потоків. Попит на сферу послуг в об'єкті, де сконцентровані різні функції і перебуває значна кількість людей, істотно перевищує показники попиту подібних послуг в окремо розташованих монофункціональних проектах. Так, наприклад, фітнес-центр комплексу будуть відвідувати як співробітники офісів, мешканці апартаментів, так і ті хто проживає поблизу.

Оскільки БДЦ й БФК – високоурбанізовані утворення, важливою частиною інфраструктури стають об'єкти рекреації. Зимові сади на житлових поверхах, тераси, ландшафтні об'єкти (фонтани, водоспади) дозволяють забезпечити мешканцям апартаментів не тільки повноцінне екологічне середовище й психологічний комфорт, яких так бракує в мегаполісах, а й простимулювати сусідське спілкування (цьому аспекту надають дуже важливе значення в мегаполісах Японії, Китаю, та інших східних країн).

Багатофункціональні комплекси особливо складні для управління. Тому необхідно максимально чітко продумати логістику службових і споживчих потоків, оскільки, як би не розділялися функції комплексу, вони все одно залишаються жорстко зв'язаними одна з одною інженерними, комунікаційними системами, управлінням, загальною концепцією.

Апартаменти мають бути відокремлені від решти функцій – офісна, торгівельна частини не повинні заважати мешканцям апартаментів. При можливості вхідні групи кожної функціональної складової розташовані окремо, наприклад БФК Eurotheum, Франкфурт, Німеччина. 1999р.(арх. Novotny Mahner Assoziierte) - перший в Німеччині комплекс, де поєднані офіси й апартаменти. Житлова і офісна частини мають окремі вхідні групи – вхідна група офісів розташована на першому поверсі, а апартаментів – на другому.

Транзитний поверх включає вітальні для гостей, бар, невеличкий конференц – центр.

Ідеальним варіантом з погляду ефективності проекту є поділ паркувань орендарів, покупців і мешканців – організація окремих в'їздів і виїздів для різних категорій користувачів.

Відповідно й вертикальні комунікації що обслуговують апартаменти відокремлені від загальних – це може бути окреме ядро з ліфтами й сходами, або ліфти розділяються по рівнях - на „транзитному” поверху, де розміщені

рецепція, кімнати очікування та інші додаткові послуги для мешканців апартаментів, відбувається пересадка.

Таким чином основні архітектурно-планувальні засоби забезпечення комфортного проживання в апартаментах БФК наступні:

- відокремлення вхідних груп;
- розмежування вертикальних комунікацій – ліфтів й сходових клітин;
- розміщення тимчасового житла в верхніх поверхах багатофункціонального будинку;
- влаштування „буферної зони” між поверхами торговельно-розважальної й житлової складових – поверхи офісів або готелю, оздоровчого центру, тощо;
- розміщення тимчасового житла в окремому об’ємі.

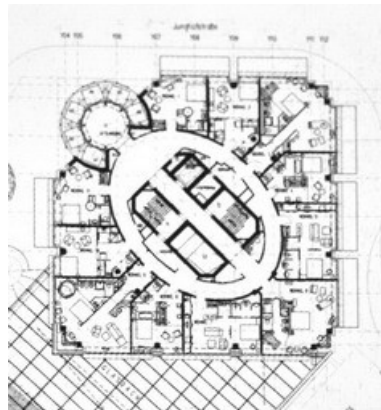
3. Типи квартир й принципи планування.

Підхід до планування простору квартири в БФК залежить від основної концепції комплексу.

Якщо на меті є створення економічного бізнес-середовища, керуються принципом розташування максимуму житлових чарунок на поверсі. Типовий поверх може розміщувати 8-12 квартир, де кухонна зона зведена до ніші в глибині квартири, зони спальні й вітальні вирішуються як єдиний простір, й візуальне відокремлення функцій відбувається за рахунок різних матеріалів оздоблення, перепадів рівня підлоги, розсувних легких перегородок. Площі квартир від 45 до 70 м.кв.



План типового поверху БФК „Галерея”



План типового поверху БФК Eurotheum

Якщо на меті стоїть створити оптимально-ефективне конкурентно спроможне середовище комплексу, перевага віддається двох – і чотирьохкімнатним квартирам площею від 100 до 250 м.кв., що користуються найбільшим попитом. На типовому житловому поверсі апартаментної частини розміщено в середньому 4 - 6 квартир різних типів. Для квартир характерне вільне планування, перетікаючи простори, об’єднання загальних функцій –

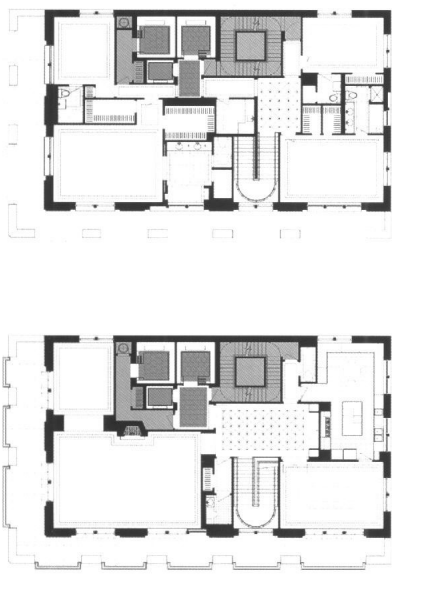
вітальня, бібліотека, їдальня, кухня - в єдиний затишний простір, що протипоставлений широкому обрію міста, який розкривається через панорамні вікна. Принцип унікального краєвиду суттєво впливає на план квартири. Trump Tower в Нью-Йорку включає 263 одиниці апартаментів на верхніх поверхах. Планом в кожній кімнаті квартири забезпечено два різних краєвиди з панорамних вікон в повну висоту поверху, що обумовило незвичну форму будинку – фасад ніби складається „в гармошку”. Принцип краєвиду став знаковим й для One Wall Centre, Ванкувер, Канада. 2001р. 46 поверховий БФК включає апартаменти й готель. На поверсі розміщено 4 квартири, завдяки еліптичному плану з кожної квартири розкриваються неповторні види на океан, місто, гори. Будинок став першим енергоефективним БФК у Ванкувері: скло в конструкції панорамних вікон покрите шаром срібла й забезпечує максимальне денне освітлення квартир.

Спальні кімнати в більшості випадків також мають скляні стіни, що обумовлено стилем архітектури будинку й енергоефективною конструкцією самих стін. Загальним правилом стає облаштування кожної спальної кімнати. Спальні кімнати в більшості випадків також мають скляні стіни, що обумовлено стилем архітектури будинку й енергоефективною конструкцією самих стін. Загальним правилом стає облаштування кожної спальної кімнати окремим сан. вузлом й гардеробною кімнатою.



Планування квартир в БФК „Місто Столиць” ММДЦ „Москва-Сіті”

Якщо на меті стоїть продемонструвати престижність, розкіш й винятковість комплексу, керуються принципом створення унікальної квартири – це квартири в декількох рівнях й пентхаузи площею від 250 м.кв. Галереї, зимові сади, тераси, вітальні з комином, індивідуальний ліфт, басейн, просторі ванні кімнати з природним освітленням, високотехнологічне оснащення – сучасні атрибути розкішних апартаментів.



План 1 и 2 поверху апартаментів в двох рівнях . 515 Park Avenue, Нью-Йорк, 2002р. Ліфти й сходові клітини виділені сірим кольором. В квартирі 7 житлових кімнат, квартиру по периметру обходить галерея.

Принцип універсального плану для типового поверху БФК є дуже поширеним. Конструктивна схема, що забезпечує вільне планування квартир, часто є універсальною для офісної й житлової частин, і дозволяє власнику змінити призначення поверхів.

Оскільки архітектура подібних об'єктів вирішується в загальному комерційному ключі й позбавлена „житлових” ознак на фасадах, в квартирах практично відсутні звичні для постійного житла балкони й лоджії, вони компенсуються зимовими садами в суспільній частині.

В структурі бізнес-парку доцільно проектувати декілька типів апартаментного житла: це можуть бути малоповерхові будинки з невеличкими квартирами, розраховані на безсімейних людей, з мінімізованими кухонною і господарською зонами в квартирі, площею від 45 м.кв; таунхаузи та окремі котеджі з повноцінним набором функціональних зон помешкання й навіть з власним прибудинковим майданчиком, що є ідеально для сім'ї з дітьми. Основними принципами, за якими формуються квартири, є ефективно-оптимальне

планування внутрішнього простору, вибір простої економічної конструкції житлового будинку.



Типи апартаментних будинків в структурі бізнес-парка.



Приклади планування апартаментів: квартира з однією спальною кімнатою, квартира з двома спальними кімнатами.

Список використаної літератури:

1. Binder, Georges, "Sky high living: contemporary high-rise apartment and mixed-use buildings", Австралія 2002
2. Франк Л. Райт, „Будущее архитектуры”, Horizon Press, New York, 1958
3. «Городская недвижимость» №6, 2006, Москва
4. „Высотное строительство в Москве и России. Видял в будущее.” АРХ 03, АРХ 04, 2006, Москва
5. А+С, №4, 2007. Київ.
6. „Коммерческая недвижимость”, №17, 2007. Київ.
7. „Недвижимость ревью” №6 (85) 2008, Киев
8. www.parkwest.ie

Анотація

Запропоновано аналіз і обґрунтування системи апартаментного житла, як одної, як одної з визначальних вимог ефективності багатofункціональних ділових центрів і комплексів. Розглянуто особливості функціонального планування, розміщення, інфраструктура, зв'язки, типи квартир і принципи планування.

Аннотация

Предложен анализ и обоснование системы апартаментного жилья, как одного из определяющих требований к эффективности многофункциональных деловых центров и комплексов. Рассмотрены особенности функциональной планировки, размещения, инфраструктуры, связей, типов квартир и принципов планирования.

УДК725.1

О.А.Трошкіна

ПРЕДСТАВНИЦЬКА АРХІТЕКТУРА І ЛАНДШАФТНЕ СЕРЕДОВИЩЕ

Постановка проблеми. Архітектура завжди розвивалася разом з усіма видами матеріальної і художньої культури, мала свою специфіку в умовах кожної із формацій, слугувала комунікаційною системою між людьми. Завдяки їй утворилися системи знаків і символів, зрозумілих в минулому і в сьогоденні.

Семантика (грец. „semantics” – означений) – розділ мовознавства, що досліджує значення одиниць мови, зокрема слів, відношення знаку до об'єкту, тобто систему означень і змісту. Разом із синтаксисом (грец. „syntaxis” – побудова, порядок – вивчає засоби поєднання знаків одного з іншим, типи, означення) і прагматикою (досліджує відношення знака до суб'єкту, особливості сприйняття, осмислення і прочитання знаків) є складовою семіотики (грец. „semeion” – знак, означення) науки, що досліджує властивості знаків та знакових систем природних та штучних мов. Всі три складові є важливими напрямками в архітектурній лінгвістиці, яка з'явилась наприкінці 1970-х років і стала органічним явищем, отримавши розповсюдження як в теоретичних, так і в експериментальних дослідженнях, що мали за мету відродити знаково-символічні основи архітектурної мови. Ця лінгвістична тенденція визначає наукове мислення взагалі і полягає в тому, що група явищ, властивих предмету окремої науки, описується як предметна мова [1,5].