

УДК 72.012.27

К. И. Эль-Саббаг

кандидат архитектуры, ассистент кафедры информационных технологий в архитектуре

Киевского национального университета строительства и архитектуры

ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ ВЫСОТНЫХ ЗДАНИЙ ПО ТИПУ КОМФОРТНОСТИ И ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

Аннотация: в статье определены типы комфортности жилья в высотных зданиях Бейрута (Ливан). Также представлен анализ мирового опыта функционального использования высотных зданий.

Ключевые слова: жилье повышенной комфортности, жилищное строительство, многофункциональные здания, высотные жилые здания.

Высотные жилые здания Бейрута по своему назначению, т. е. по контингенту заселения, для которого они предназначены, и времени проживания делятся на три вида:

- жилые квартирные дома для посемейного заселения и постоянного проживания;
- гостиницы для кратковременного проживания периодически сменяющихся контингентов приезжающих из других населенных пунктов;
- апартаменты для временного длительного проживания служащих компаний, отдыхающих и путешественников.

Около 12 % всех высотных зданий Бейрута относятся к гостиницам. По типу комфортности высотные гостиницы относятся к категории 5-ти звездочных и являются гостиницами сети международных туристических операторов: Four Season Hotels, Intercontinental Hotels, Habtoor Hotels, Grand Hyatt и т.д.

Апартаменты Бейрута – прекрасная альтернатива гостиницам. Служат проживанию иногородних наемных сотрудников крупных компаний, отдыхающих и путешествующих большими семьями. По типу комфортности разделяются по количеству комнат (или спален), но главным образом, это временное жилье повышенной комфортности. Есть кухня с необходимым набором бытовой техники (кофеварка, микроволновая печь, миксер и т.д.), что позволяет обеспечить практически домашние условия пребывания. Но при этом все дополнительные гостиничные услуги также сохраняются (уборка, смена белья, химчистка и т.д.). Данный сегмент рынка недвижимости составляет около 10% всей жилой площади в высотных зданиях.

Основной вид высотных жилых зданий Бейрута (более 80%) - квартирные дома, предназначенные для посемейного заселения и постоянного проживания.

Все высотные жилые здания Бейрута делятся по типу комфортности на классы по общему метражу квартир и качеству использованных материалов для внутренней и наружной отделки:

- Повышенной комфортности – квартиры площадью от 300 до 1500 кв.м.;
- класс А – квартиры площадью от 400 до 500 кв.м.;
- класс Б – квартиры площадью от 300 до 400 кв.м.;
- класс В – квартиры площадью от 200 до 300 кв.м.

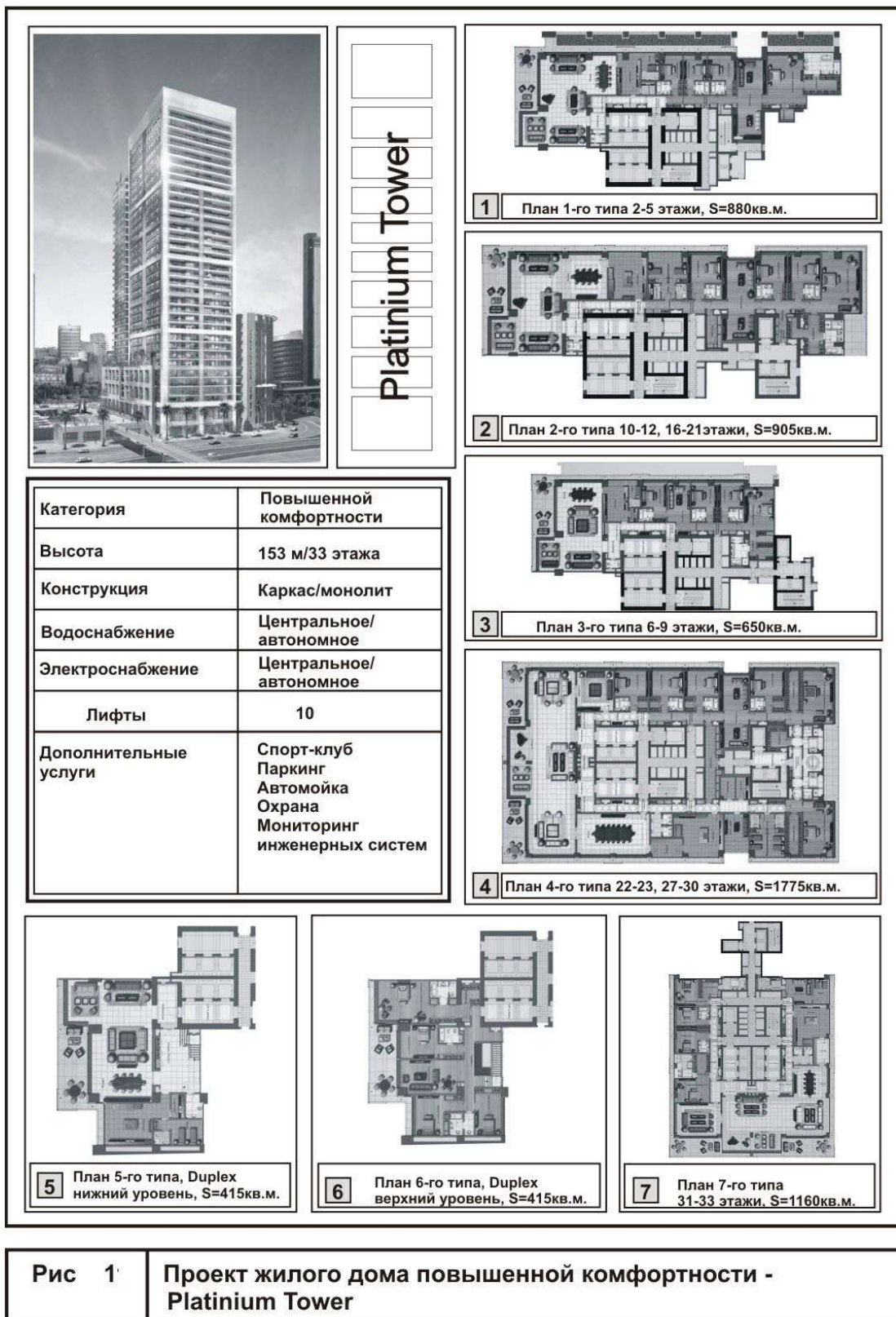
Помимо метража и отделки, существует также ряд характеристик, которые позволяют относить высотные жилые здания Бейрута к жилью повышенной комфортности:

- хорошее местоположение объекта – центральный район города, набережная, однородность застройки, удобная транспортная доступность, вид из окон;
- качество архитектурно-планировочных решений здания;
- высота потолков не менее 3,3 метров;
- система климат-контроля и центрального кондиционирования;
- водное, воздушное либо электрическое отопление, радиаторы с возможностью регулировки температуры;
- наличие подземного паркинга с системой пожаротушения;
- круглосуточная охрана, система видеонаблюдения.

Если проводить аналогию с жильем в высотных зданиях России либо Украины, то по стоимости и качеству использованных материалов и инженерного оборудования – мрамор, сантехника, лифтовые системы – жилые здания (класс А, Б, В и повышенной комфортности) можно отнести к элитным жилым зданиям.

В последнее время в Бейруте отмечается тенденция увеличения объемов строительства жилья повышенной комфортности. Данные проекты предлагаются к строительству в центральных зонах Бейрута (совместные проекты архитектурных бюро Ricardo Vofil и Nabil Gholam -Platinum Tower и Beirut Tower высотой 153 м и 114 м соответственно) (рис. 1).

Однако стоимость такого жилья, формирующаяся по стоимости земельного участка под строительство здания, общего метража квартиры, очень высока. Такой сегмент рынка недвижимости не может удовлетворить реальных потребностей в жилье населения Бейрута, что обуславливает необходимость развития архитектурной деятельности в сфере высотного жилищного строительства зданий эконом-класса.



Исходя из мирового опыта массового жилищного строительства, нужно отметить, что снижение стоимости жилья может быть достигнуто за счет совершенствования объемно-планировочных, конструктивных решений, систем инженерного оборудования, района строительства, а также этажности здания.

По функциональному использованию высотные здания Бейрута делятся на две категории: одноцелевые и многофункциональные. В одноцелевых высотных зданиях 85% и более от общей площади помещений выделено под одно назначение. Такие здания могут быть жилыми либо общественными (офисными, административными). Многофункциональные высотные здания включают два или несколько назначений, где каждое занимает не менее 15% от общей площади здания.

Многофункциональные здания обычно используются как офисы/жилье, офисы/гостиница либо гостиница/жилье. Однако встречается довольно нестандартное использование высотных зданий. Например, в 180-метровом здании The Clare at Water Tower (проект архитектурного бюро Perkins & Will), построенном в 2008 году в Чикаго (США), около 5 000 кв.м занимает Loyola University of Chicago. Остальная площадь – это комфортабельное жилье для пенсионеров. Или 114-метровое здание Erasmus MC (проект архитектурного бюро OD 205 adviseurs voor planologie, architectuur en landschap), построенное в 1969 году в Роттердаме (Нидерланды) является медицинским университетом и медицинским центром при университете.

Согласно данным «Совета по высотным зданиям и городской среде» еще до 1990 года 80% всех высотных зданий существующих в мире находились в Северной Америке, причем почти 90% из них относились к категории одноцелевого использования – офисам.

В связи с расширением географии высотного строительства изменилась тенденция функционального использования высотных зданий обусловленная социально-экономическими потребностями и целевой организации района строительства.

Например, в Нью-Йорке, Лондоне и Париже высотные здания в большинстве своем использовались как административные или офисные здания. Это связано с внешнеполитическим и социальным статусом этих городов – политических, финансовых и бизнес центров мировой экономики. В настоящее время в основном отдается предпочтение проектированию многофункциональных высотных зданий со следующими назначениями: гостиница/жилье либо офисы/гостиница/жилье.

Развитие высотного строительства в Азиатском регионе и Латинской Америке, как уже отмечалось, было связано с проблемой обеспечения жильем многомиллионного населения крупнейших городов регионов: Буэнос-Айреса,

Рио-де-Жанейро, Токио, Шанхая и т.д. Существующие высотные здания этих мегаполисов большей частью используются как жилые. Однако также как и в США и Европе видна тенденция увеличения числа многофункциональных зданий, особенно если проектируемые объекты имеют высоту более 150 метров. В Латинской Америке многофункциональные высотные здания проектируются сегодня как офисы/жилье, а в странах Азии – это офисы/гостиница.

В крупнейшем городе Российской Федерации – Москве – предпочтение отдается жилищному высотному строительству. Высотные жилые здания – это наиболее востребованный сегмент рынка недвижимости современной Москвы. 70% всех строящихся и проектируемых зданий относятся к жилищному фонду. Есть среди новых проектов и многофункциональные, например комплекс «Федерация», состоящий из двух башен на одном цокольном этаже. Башня «Восток» — 93-этажная конструкция высотой 360 м и башня «Запад» — 62-этажная конструкция высотой 243 м. В здании планируется разместить офисы и гостиничные апартаменты. В предусмотренных планом 5 закрытых мостах между башнями «Восток» и «Запад» будут расположены рестораны и кафе. Главной идеей участников проекта строительства комплекса «Федерация» является создание сооружения будущего, олицетворение новой России.

В Бейруте на сегодняшний день насчитывается 113 высотных зданий, из которых 47 находятся в стадии строительства. Исследование высотных объектов Бейрута показало, что около 85% всех высотных зданий столицы Ливана относятся к категории одноцелевого назначения. Более 60% из них – это жилье.

Очень малую долю от общего количества высоток Бейрута составляют офисные здания – 7%. В основном офисы располагаются в выкупленных или арендуемых помещениях жилищного фонда.

Тенденции строительства многофункциональных высотных зданий, отмечающиеся во всем мире, также имеют место в новых высотных проектах, утвержденных к строительству в 2009 году в Бейруте. Их анализ показывает, что около 80% проектируемых современных зданий относятся к данной категории. Однако, в отличие от других стран Азии и Ближнего Востока, ливанские проекты многофункциональных зданий – это жилье/гостиница либо жилье/офисы. В основном, жилье в данных проектах предлагается повышенной комфортности.

Эксперты отмечают разделение многофункциональных высотных зданий согласно архитектурному исполнению на:

- горизонтальные (размещение различных функций в отдельных объектах, объединенных одной концепцией);

- вертикальные (размещение нескольких функций в одном архитектурном, как правило, высотном объеме).

Многофункциональные здания инвестиционно привлекательны для девелоперов, поскольку позволяют апеллировать к нескольким категориям потребителей, а это особенно актуально на ранней стадии развития рынка недвижимости, когда спрос существует во всех сегментах. Международная практика показывает, что девелопмент объектов смешанного типа использования популярен и на развитых рынках, где востребованными становятся уникальные концепции, повышающие привлекательность проекта в условиях сильной конкуренции.

Література

1. Официальный сайт Совета по Высотным Зданиям и Городской Среде.
<http://www.ctbuh.org>
2. Центральная администрация статистики Ливанской Республики.
<http://www.cas.gov.lb>
3. Росс Д. Проектирование систем ОВК высотных общественных многофункциональных зданий: пер. с англ. / Д. Росс – М.: АВОК_ПРЕСС, 2004.
4. Литошенко А.В. Некоторые особенности оценки качества и комфортности жилья / А.В.Литошенко – сборник «Современные проблемы архитектуры и градостроения», № 10, 2002.
5. Магай А. А. Архитектура высотных зданий мира / А. А. Магай – Новосибирск: Карт Мастер, 2008.
6. Маклакова Т. Г. Высотные здания / Т. Г.Маклакова - АСВ, Москва, 2006.

Анотація

У статті визначено типи комфортності житла у висотних будівлях Бейрута (Ліван). Також подано аналіз світового досвіду функціонального використання висотних будівель.

Ключові слова: житло підвищеної комфортності, житлове будівництво, багатофункціональні будівлі, висотні житлові будівлі.

Annotation

This article defines the types of housing in the luxury high-rise buildings in Beirut (Lebanon). Also presents an analysis of international experience of functional use of high-rise buildings.

Keywords: luxury accommodation, housing, multifunctional buildings, high-rise residential buildings.