

АРХІТЕКТУРА БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

УДК 72.02

О. В. Бачунов,

аспірант кафедри ІТА

Київський університет будівництва і архітектури

ПРИНЦИПОВА МОДЕЛЬ СУЧАСНОГО ПРИБУТКОВОГО ЖИТЛА

Анотація: двоякий інтерес прибуткового житла як основа для створення моделі нового житлового середовища. Розглядаються інтереси власника та мешканця, створюється їх концептуальна модель та різні рівні взаємодії архітектурного об'єкту та навколишнього середовища.

Ключові слова: прибутковий будинок, аутентичне житлове утворення, двоякий інтерес, оренда, модель власника, модель мешканця.

Історія прибуткового будинку (або «чиншевого», від польського czynsz — оренда, квартирна плата) бере свій початок у Західній Європі наприкінці XVIII століття. Час його розквіту припадає на другу половину - кінець XIX століття. На початку XX ст. суцільна забудова великих міських масивів прибутковим житлом визначала обличчя таких центральноєвропейських метрополій, як Берлін, Відень, Варшава.

В цей час розвиваються своєрідні прибуткові будинки в США. В середині XIX ст. у Нью-Йорку з'явилося орендне житло для найбідніших верств. Також, приблизно в цей період з'явилися багатоквартирні будинки для здачі в оренду й у Російській імперії. Перші прибуткові будинки з'явилися в Санкт-Петербурзі в XVIII столітті, трохи пізніше в Москві та Києві.

Найпоширенішим такі будинки, з самого початку, з'явилися у великих розвинутих містах. Це обумовлювалося великою кількістю мігрантів та інших верств населення, які намагалися переселитися з провінції у розвинений мегаполіс для здобуття освіти, працевлаштування, чи просто у пошуках кращого життя. Такий рух, в основному, ставав першопричиною розвитку житлових одиниць для тимчасового проживання. До них окрім прибуткових будинків можна віднести готелі, гуртожитки, соціальне житло. Проте, найбільш динамічною формою орендної нерухомості був прибутковий будинок.

Прибутковим будинком називали особливий тип архітектурної споруди - багатоквартирний житловий будинок, побудований спеціально для здачі

квартир внайми. Його можна охарактеризувати як **житлове утворення**, яке виникло як потужна реакція на задоволення соціальних потреб потенційних мешканців в конкретний час в конкретному місці.

Історично склалося, що в основі поняття «прибутковий будинок» лежить **двоякий інтерес**. З одного боку інтерес мешканців із прагненням отримати максимально зручні умови проживання за доступною ціною. З іншого боку інтерес власника, який полягає в прагненні отримати максимально можливий прибуток.

Історія прибуткових будинків в Україні, також є досить тривалою, і бере свій початок з кінця XIX ст. Найпоширенішим прибуткові будинки з самого початку були у великих містах, таких як Київ, Харків, Одеса. Наприклад, в Києві значного розповсюдження прибуткові будинки набули під час «будівельної лихоманки» середини 1890-х років, яка була зумовлена економічним піднесенням південно-західними регіонами Російської імперії [8, с.13]. До 1917 року більшість мешканців російських міст знімали квартири саме в прибуткових будинках. Проте після революції будівництво і експлуатація подібного житла припинилася [7].

Сьогодні ринок орендного житла в Україні - це сегмент тіньової економіки, поле діяльності для приватників і напівлегальних структур.

Відповідно до дослідження, проведеному експертами Всесвітнього банку, порівняно невисокий відсоток орендованого житла виник у результаті безкоштовної приватизації, коли квартири виявилися у власності мешканців. Фахівці Всесвітнього банку вважають, що держава може виправити цю ситуацію за допомогою участі в створенні прибуткових будинків, у яких можна було б за доступну плату орендувати квартиру. У дореволюційній Росії така практика була широко розповсюдженою. Житло в дохідному будинку могли собі дозволити навіть студенти.

У ситуації, коли комерційне житло можуть купити тільки 8% москвичів, а по розрахунках (зробленим до початку кризи), до 2010 року, придбати житло за рахунок власних коштів зможуть не більше 30% росіян, подібна практика - вихід із ситуації. Є люди, які не підпадають під категорію неможливих, а виходить, не можуть стати в чергу на житло, не можуть і не хочуть претендувати на соціальне житло, але й не можуть дозволити собі покупку комерційного житла. От для них прибуткові будинки - ідеальне рішення. Якщо прибуткові будинки будуть розраховані саме на цю категорію людей, то житло стане доступно всім категорія громадян: неможливі будуть одержувати соціальне житло, середній клас - користуватися орендою прибуткових будинків, а багаті - придбати у власність дороге комерційне житло.

По співвідношенню частки нерухомості, що перебуває у власності й оренді, практично всі країни мають близькі показники.

Дані характеризують співвідношення в цілому по країні, однак необхідно звернути увагу, що в столицях, курортних, індустріальних і наукових центрах частка житлового фонду, що перебуває в оренді, вище, ніж середній показник по країні. Так, наприклад, у Нью-Йорку в 2007 році тільки 33% городян проживали у власному житлі, у Лондоні -58%, у Монреалі - 50%. У країнах, що мають більше розвитий ринок житла, мінімальне державне регулювання ринку нерухомості, високий рівень розвитку економіки, а, отже, вільне ціноутворення й високу мобільність трудових ресурсів частка житлового фонду, що перебуває в оренді, вище. Те ж саме стосується й регіонів розглянутих країн, чим вище темпи економічного розвитку регіону, тим більше відсоток житла, надаваного в оренду, навпаки, у депресивних і економічно відсталих регіонах частка орендованого житла нижче. Наприклад, в Аргентині частка орендованого житла в Буенос-Айресі становить 22,2%, у відносно благополучних південних регіонах - 16-17%, у північних регіонах з гіршими економічними показниками частка орендованого житла - від 3,1 до 5,9%. Основний ринок довгострокової оренди формують столичні міста й великі індустріальні мегаполіси (як правило, це адміністративні, культурні, фінансові й освітні центри, місце розташування штаб-квартир найбільших комерційних організацій, великий ринок вакансій у сфері будівництва, обслуговування, торгівлі, туризму й т.д.). Основний контингент орендарів - це студенти, іногородні й іноземні співробітники організацій, внутрішні й зовнішні мігранти, що приїжджають у надії знайти гарну роботу, родини з доходом, що не дозволяє придбати житло у власність. Характерні риси проявляються в таких містах як Нью-Йорк, Прага, Київ, Лондон, Буенос-Айрес, Монреаль, Перт.

Конкретно прибуткового будівництва в сучасній Україні взагалі не ведеться. Існують лише поодинокі випадки модернізації старого житла під прибуткові апартаменти. Це можна віднести до позитивних зрушень в створенні сучасних прибуткових будинків. Піонером на цьому ринку стали мережа професійних сервісних апартаментів **Senator Apartments**, що підтримує єдині стандарти якості й рівня обслуговування пропонуючи кожному гостю незмінну якість сервісу, люб'язність персоналу й неповторну атмосферу домашнього затишку і комфорту.

Для створення і розвитку сучасної, багатофункціональної житлової структури з орендними житловими одиницями необхідний комплексний і структурний підхід. При цьому важливим аспектом є врахування економічної ситуації і фінансової спроможності ринку. Тобто при створенні сучасного

«прибуткового будинку» варто розглянути історичний досвід, але проводити дослідження визначивши його місце в структурі житлового фонду.

Базовою категорією для сучасного прибуткового житла є **двоєкий інтерес**. Баланс інтересів власника і винаймача є основним критерієм успішності прибуткового житла для різних верств населення.

Для реалізації даного концептуального підходу до створення сучасного прибуткового житла доцільно використати метод моделювання: створити **модель потенційного мешканця**, врахувавши його можливі постійні та зміни потреби та **модель власника** з усіма вигодами і витратами. Вони певним чином взаємодіють між собою, динамічно рухаючись формують модель прибуткового будинку. Серед потреб мешканця виокремлюємо такі як: сон, відпочинок, робота, дозвілля, побутові потреби, санітарно гігієнічні потреби, приготування і споживання їжі. Модель потенційного мешканця має бути універсальною з можливістю додавання особистих потреб різних категорій громадян в залежності від віку, статі, роду заняття. Важливе значення має, також, створення **моделі власника об'єкту** нерухомості з врахуванням його інтересів, а також інтересів потенційних мешканців. Потреби власника зводяться в основному до отримання прибутку, хоча можна додати такі як потреби в соціальному моніторингу, в особистому проживанні. Основною метою власника є створення умов для задоволення потреб потенційного мешканця. Для виконання даної функції доцільно створити певну внутрішню соціальну службу, яка б займалася соціальним моніторингом (виявленням якісного та кількісного складу населення, опитуваннями, переписами, описами). Третім елементом моделі є сам **прибутковий будинок**, в який має генерувати всі елементи пристосування для комфортного проживання мешканців. Важлива гнучкість пристосування до потреб з можливістю додавання нових елементів пристосування в залежності від збільшення чи зміни потреб мешканця.

На основі цих моделей формується **модель прибуткового житла** – аутентичного середовища для проживання [11,12]. Важливим для моделі є можливість динамічно змінюватися в залежності від впливу потреб ринку. Регулювання функціонування моделі здійснюється за рахунок так званих **регуляторів** [10]. Чим їх більше, тим система має функціонувати плавніше і дозволить задовольнити потреби більшого кола потенційних мешканців. При відсутності регуляторів система буде функціонувати лише для максимальної фінансової вигоди власника і буде вузько спрямована. Така схема взаємодії має можливість стати досить гнучкою оскільки дозволяє враховувати всі фактори на ринку житла в цілому, а також діючі економічні і правові чинники. При цьому здійснюється чіткий контроль держави (рис. 1).

Отже, на сьогоднішній день існує потреба у житлі прибуткового типу в Україні, але ще немає механізму, який би дозволив успішно функціонувати даному типу житла. Для створення такого механізму недостатньо тільки історичного досвіду. На наш погляд, для вирішення даної проблеми необхідно створення комплексної динамічної моделі, яка б урегулювала ринок такого типу житла, врахувавши потреби власника нерухомості та мешканця. При цьому необхідно дати змогу державі чітко регулювати відносини між ними.

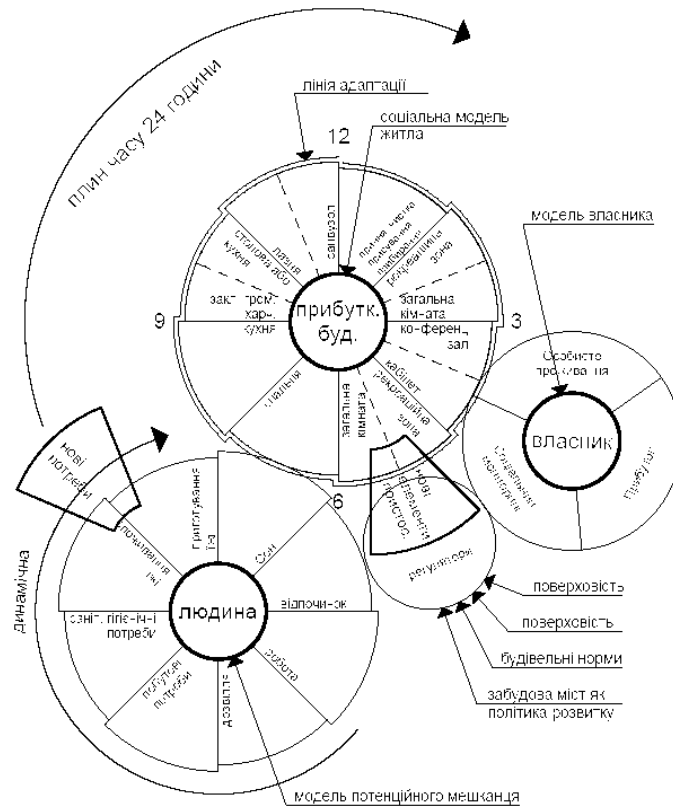


Рис.1. Динамічна модель прибуткового житла

Література

1. Carles Broto New concept in apartment buildings. – China. 2005. – 361 p.
2. Асеев Ю.С. Стили в архитектуре Украины. - К.: Будивельник, 1989. – 104 с.: ил.
3. Бачинська Л. Г. Архитектура житла. Проблеми теорії та практики структуроутворення. — К.: Грамота, 2004. — 408 с.
4. Борисова Е.А., Каждан Т.П. Русская архитектура конца XIX - начала XX века. М.: Наука, 1971. – 238 с.
5. Заславець Т.М. Типологічні засади архітектурно-планувальної структури соціального та комерційного житла. Автореф.,: 18.00.02. – Київ: КНУБА, 2006. – 20 с.
6. Кияненко, Константин Васильевич Архитектура и социальное моделирование жилища: [Электронный ресурс]: Дис. ... д-ра архитектуры: 18.00.02. Вологда: РГБ, 2006.
7. Литвинова Т.П., Литвинова Е.В., Доходные дома как инструмент реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России»// научный журнал СЕРВИС PLUS №2 – М. - с. 98-104.
8. Малаков Д. Прибуткові будинки Києва. – К., 2009. – 384 с.
9. Сільник О.І. Розвиток архітектури прибуткових будинків Львова. Автореферат дис. канд. арх. Львів, 2008. – 20 с.
10. Бир С. Мозг фирмы. — М.: Радио и связь, 1993. — 416 с.
11. Яблонская А.Д. Проектирование коллективного жилья в затесненных условиях сложившейся застройки города. Аутентичная типология // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник –К.: КНУБА, 2011.- Вип. 28.-с.425-438.
12. Яблонская А. Д. Организация высокоплотной городской среды. Регенерация микросайтов сложившейся жилой застройки на принципах самоорганизации и аутентичности // Містобудування та територіальне планування: Наук.-техн. збірник : К., КНУБА, 2011.-Вип. 42.- с.456-465.

Аннотация

Двойственный интерес доходного жилья как основа для создания архитектурной модели новой жилищной среды. Рассматриваются интересы владельца и жителя, создается их концептуальная модель и разные уровни взаимодействия архитектурного объекта и окружающей среды. Ключевые слова: доходный дом, аутентичное жилое образование, двойственный интерес, аренда, модель владельца, модель жителя.

Annotation

Double interest tenement houses as a basis for creating architectural models of the new residential environment. Consider the interests of the owner and occupant, created its conceptual model and different levels of interaction between architectural object and the environment.

Key words: rented house, authentic living formation, double interest, rent, model of owner, model of resident.

УДК 725.89

А. С. Бородай,
*аспірант кафедри архітектури житлових
та громадських будівель.
ПолтНТУ імені Ю. Кондратюка*

ПРИНЦИПИ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ КОМПЛЕКСІВ ДЛЯ ЛИЖНО-БІАТЛОННОГО СПОРТУ

Анотація: важливим аспектом проектування комплексів для лижно-біатлонного спорту є чітке дотримання основних принципів їх функціонально-планувальної організації. Такими основоположними принципами є принцип функціональної відповідності, принцип функціонального зонування, принцип компактності, принцип адаптивності, принцип екологічності, принцип містобудівної доступності і принцип технологічної еволюційності.

Ключові слова: *Комплекси для лижно-біатлонного спорту, принципи функціонально-планувальної організації, принципи функціональної відповідності, принцип функціонального зонування*

Вступ. При проектуванні архітектурних об'єктів будь-якого призначення, а особливо, якщо це громадські будівлі, в яких виконується цілий ряд визначених функцій, важливим є не лише застосування і подальше раціональне планування певного переліку необхідних споруд і приміщень та виконання нормативних вимог, але і слідування основоположним принципам архітектурно-містобудівної та функціонально-планувальної організації. Ці принципи є як загальними для всіх типів громадських будівель і споруд і повинні застосовуватися завжди при їх проектуванні, так і конкретними для кожного типу архітектурних об'єктів, комплексів або містобудівних утворень.

Не є виключенням і лижно-біатлонні спортивні комплекси, які є складними багатофункціональними утвореннями, до складу яких входить цілий ряд визначених будівель, приміщень, спортивних та інженерних споруд. При їх проектуванні також слід керуватися як загальними принципами архітектурної організації громадських будівель в цілому і спортивних споруд окремо, так і конкретними принципами, характерними здебільшого для лижно-біатлонних спортивних центрів.

Огляд останніх джерел досліджень і публікацій. Основні засади функціонально-планувальної організації спортивних будівель і споруд, на яких формувалися базові принципи, досліджувалася у працях таких науковців як Н. Арістова, Є. Барнабшвілі, Н. Гусев, А. Кістяковський, В. Куйбишев,

Н. Резніков, В. Савченко, Н. Стригальова. Серед останніх дисертаційних робіт принципи архітектурної та функціонально-планувальної організації спортивних об'єктів проаналізовані у дисертаціях М. Зобової «Принципи архітектурно-містобудівного проектування і модернізації фізкультурно-спортивних комплексів: на прикладі міського округу Самара», О. Белоносова «Архітектурне формування перспективних багатофункціональних спортивних комплексів» А. Панкратова «Принципи організації будівель боулінг центрів», А. Соломатіної «Принципи архітектурно-планувальної організації навчально-тренувальних баз футбольних клубів». В цих роботах визначені загальні принципи функціональної організації спортивних об'єктів, які можна частково застосовувати для лижно-біатлонних спорткомплексів. Що стосується більш чіткого аналізу принципів функціонально-планувальної організації лижних та біатлонних спортивних центрів, то у вітчизняних джерелах ці питання розглянуті не досить глибоко. Тому пропонуючи принципи функціонально-планувальної організації таких об'єктів, у значній мірі досліджувалися не лише вітчизняні наукові праці, а і нормативні документи Міжнародної федерації біатлону та тематичні закордонні літературні й електронні джерела.

Постановка завдання. Основні принципи, які застосовуються при архітектурній організації громадських будівель і визначаються в дисертаційних дослідженнях - це принципи: компактності, функціональності, комунікативності, екологічності, комплексності, доступності, адаптивності та деякі інші.

Так загальними принципами при проектуванні спортивних будівель і споруд, що визначаються в роботі Зобової М.Г. «Принципи архітектурно-містобудівного проектування і модернізації фізкультурно-спортивних комплексів» є функціонально-планувальні принципи, об'ємно-просторові принципи та містобудівні принципи; в кожній групі принципів відбувається диференціація за різними аспектами та чинниками, що по різному впливають на архітектурну організацію спортивних об'єктів. В дисертаційному дослідженні Белоносова С.О. «Архітектурне формування перспективних багатофункціональних спортивних комплексів» визначені та проаналізовані наступні принципи: принцип інтегрованої, рівномірної організації професійного і масового спорту в умовах конкретного територіального утворення; принцип формування всесезонних закритих універсальних просторів; принцип максимального насичення громадськими, дозвільно-оздоровчими та розважальними функціями; принцип всезагальної універсальності; принцип трансформації і мобільності; принцип рівневої побудови і використання конструктивної системи багатофункціональних спортивних комплексів; принцип застосування екологічних і енергозберігаючих прийомів.

Основний матеріал і результати. На основі існуючих принципів, що застосовуються для архітектурної та функціонально-планувальної організації спортивних об'єктів, та на базі аналізу функціональної структури, досвіду проектування і будівництва, а також факторів і вимог, що впливають на функціонально-планувальну організацію можна визначити принципи функціонально-планувальної організації спортивних комплексів для лижного спорту і біатлону (Рис. 1). Такими основними принципами є:

- Принцип функціональної відповідності
- Принцип функціонального зонування
- Принцип екологічності
- Принцип компактності
- Принцип адаптивності і трансформативності
- Принцип містобудівної доступності
- Принцип технологічної еволюційності

Основоположну роль в функціонально-планувальній та архітектурній організації лижно-біатлонних спортивних комплексів відіграють принцип функціональної відповідності, що передбачає чітку відповідність всіх елементів спортивного комплексу для біатлону своєму функціональному призначенню і принцип функціонального зонування, який має за мету чітке планувальне розмежування лижно-біатлонного центру на функціональні зони різного призначення. На цих принципах базуються інші принципи, а саме принципи компактності, адаптивності і трансформативності та технологічної еволюційності. Окремо розглядаються принцип екологічності й містобудівної доступності, але вони також взаємопов'язані і взаємозалежні з іншими принципами.

Принцип компактності передбачає раціональне та компактне планування як спортивного комплексу для лижно-біатлонного спорту в цілому, так і окремих його об'єктів, чітке та оптимальне розміщення і групування окремих споруд навколо центрального ядра з дотриманням відповідних норм та вимог. Принцип компактності є загальним та універсальним для більшості громадських будівель і споруд.

Принципи адаптивності, трансформативності і технологічної еволюційності передбачають пристосування лижно-біатлонних спортивних комплексів до конкретних природно-кліматичних умов, містобудівного середовища і ландшафту, нових вимог та тенденцій наукового-технічного прогресу. Важливим аспектом є трансформативність таких об'єктів, особливо зважаючи на сезонність їх функціонування.

Важливим принципом при організації спортивних комплексів для лижного спорту і біатлону є принцип екологічності, що передбачає максимальне

збереження природного ландшафту, використання природних та екологічно чистих джерел енергії і екологічно-безпечних будівельних матеріалів. Особливо значення цей принцип має тому, що об'єкти для лижного і біатлонного спорту здебільшого розміщуються у природному неурбанізованому середовищі, а саме в гірських долинах або лісових масивах.

Принцип містобудівної доступності передбачає правильне розпланування лижно-біатлонних спорткомплексів з містобудівної точки зору, органічну інтеграцію об'єкту в структуру населеного пункту, якщо об'єкт знаходиться в ньому, та доступність і зручний зв'язок комплексу з транспортними магістралями та іншими важливими елементами міста або селища при його розміщенні у природному середовищі.

Принципи функціонально-планувальної організації лижно-біатлонних спортивних комплексів по різному впливають на кожен з видів об'єктів такого типу, а саме на бази для масового катання на лижах населення та спортсменів любителів, спортивні комплекси для учбово-тренувальних занять та тренувань спортсменів, лижно-біатлонні центри для проведення змагань та комплексні поліфункціональні спортивні центри лижно-біатлонного призначення. Найбільш чітко визначені принципи функціонально-планувальної організації відповідають лижно-біатлонним центрам для проведення змагань і поліфункціональним комплексам і повинні обов'язково застосовуватися при архітектурно-планувальній організації цих об'єктів. Більшість принципів також значним чином впливають й на інші лижно-біатлонні спорткомплекси.

На основі принципів функціонально-планувальної організації спортивних комплексів для лижного спорту і біатлону можна визначити прийоми функціонально-планувальної, містобудівної і архітектурної організації цих об'єктів. Так на основі принципів функціональної відповідності та функціонального зонування можна визначити прийоми функціонально-планувальної організації, прийоми архітектурно-планувальної організації окремих об'єктів, прийоми функціонального зонування і зв'язків, прийоми функціональних рішень лижних трас; на основі принципу містобудівної організації і доступності визначають прийоми розміщення лижно-біатлонних комплексів відносно населених пунктів та відносно природно-ландшафтних утворень; на базі принципу адаптивності і трансформативності можна запропонувати прийоми блокування та кооперування об'єктів спортивного комплексу; на основі принципу технологічної еволюційності і принципу адаптивності визначаються прийоми модернізації спорткомплексів для лижного спорту і біатлону.

Висновки. Таким чином, проаналізувавши загальні та конкретні принципи архітектурної організації громадських будівель і споруд, а також спортивних

об'єктів, було запропоновано основоположні принципи функціонально-планувальної організації лижно-біатлонних комплексів, на основі яких слід їх проектувати. Головними принципами було визначено принципи функціональної відповідності та функціонального зонування, на яких базуються інші принципи – компактності, адаптивності і трансформативності, екологічності, містобудівної доступності, технологічної еволюційності.

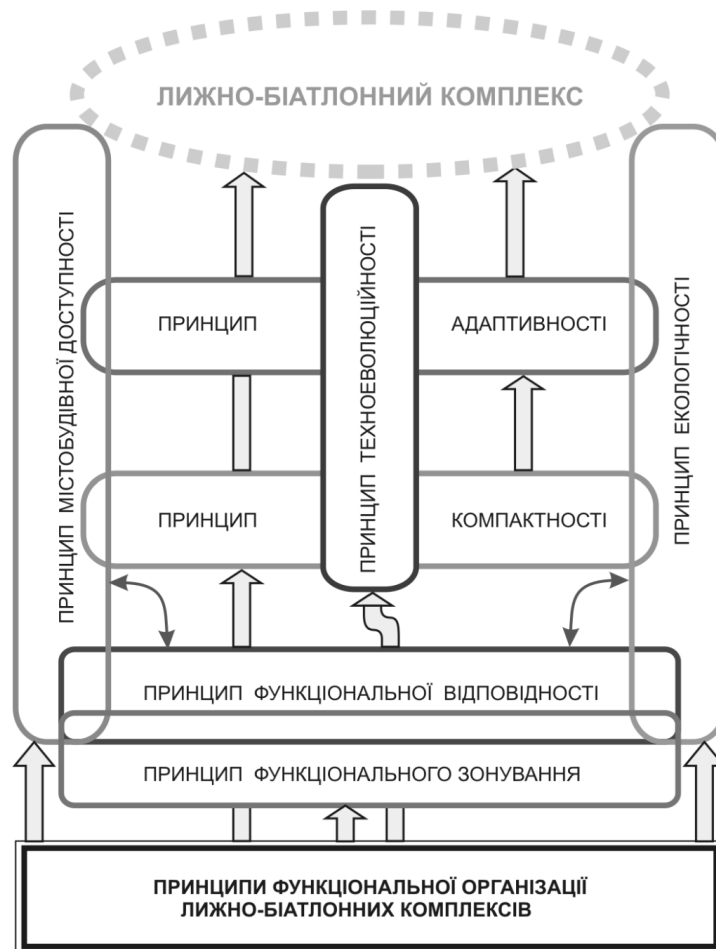


Рис. 1. Принципи функціонально-планувальної організації лижно-біатлонних комплексів

Література

1. Физкультурно-спортивные сооружения. Под общей редакцией Аристовой Л.В. – М.: Издательство «СпортАкадем-Пресс». 1999. – 536 с., ил.
2. Аристова Л.В., Бойко В.В. Физкультурно-оздоровительные и спортивные сооружения. Правила, рекомендации, нормы по ремонту, реконструкции и техническому обслуживанию. — М.: Советский спорт, 1998.
3. ДБН В.2.2-13-2003. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди. Державний комітет України з будівництва та архітектури. – К.: «Укрархбудінформ», 2004.
4. ВСН 3-71. Указания по проектированию лыжных баз (трасс, трамплинов и зданий)/ Госгражданстрой СССР. – М.: СИ, 1972. – 49с.
5. <http://www.biathlonworld2.de/en/> Офіційний сайт IBU
6. <http://www.biathlon.com.ua/> Офіційний сайт федерації біатлону України

Аннотация

Важным аспектом проектирования комплексов для лыжно-биатлонного спорта является четкое соблюдение основных принципов их функционально-планировочной организации. Такими основополагающими принципами являются принцип функционального соответствия, принцип функционального зонирования, принцип компактности, принцип адаптивности, принцип экологичности, принцип градостроительной доступности и принцип технологической эволюционности.

Ключевые слова: комплексы для лыжно-биатлонного спорта, принципы функционально-планировочной организации, принцип функционального соответствия, принцип функционального зонирования.

Abstract

An important aspect of designing centers for ski and biathlon sport is strict adherence to basic principles of functionally-planning organization. These fundamental principles are the principle of functional correspondence, the principle of functional zoning, the compactness principle, the principle of adaptability, the principle of ecological compatibility, the principle of urban accessibility and the principle technological evolution.

Keywords: centers for ski and biathlon sport, the principles of functional and planning organization, the principle of functional correspondence, the principle of functional zoning.