

Теплова А. В.<sup>1</sup>, Буравченко С. Г.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> студентка

кафедра архітектури та містобудування НАУ, м. Київ

anetteplova2018@gmail.com

orcid.org/0000-0002-1014-6754

<sup>2</sup> кандидат архітектури, професор

кафедра архітектури та містобудування НАУ, м. Київ

serhii.buravchenko@npp.nau.edu.ua

orcid.org/0000-0001-7862-0494

## ДОСВІД ФОРМУВАННЯ БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ

© Теплова А.В., Буравченко С.Г., 2022

<https://doi.org/10.32347/2519-8661.2022.24-25.149-156>

У статті розглядається питання багатофункціональних комплексів з житловим осередком. Аналізується саме поняття, багатофункціональний житловий комплекс(БФЖК)- що це будівля, або ансамбль будівель в якому поєднані житлові та комерційні простори. Наводиться актуальність теми, та перспективність такого будівництва. Визначено найпопулярніші типи таких будівель, їх особливості. Розглядаються сучасні види багатофункціональної забудови: «The hybrid buildings», «Mixed use buildings» та «Multifunctional buildings», чим вони відрізняються. Аналізується ситуація, яка складається на даний момент в нашій країні, досвід вітчизняного проектування таких об'єктів. Виявлені закономірності такого будівництва в Україні. Наводяться приклади українських проектів багатофункціональних житлових комплексів, їх структура та особливості: «Rusaniv residence», «Podil Plaza & Residence», «Poetica», «San Francisco Creative House». Прийшли до висновку, що такий тип будівництва і на далі буде стрімко розвиватись, та створювати нові види будівель.

**Ключові слова:** житловий комплекс, багатофункціональний комплекс, архітектурний простір, планувальна організація.

**Постановка проблеми.** Розвиток міст та динаміка життя людства змушують переходити до нових більш перспективних форм організації простору. Багатофункціональні комплекси об'єднують в одній споруді зазвичай більше двох функціональних призначень. Такий тип будівництва наразі дуже актуальний, та вирішує низку питань: житло, робота, соціалізація, та відпочинок. Також в умовах стрімкої забудови дедалі перспективним залишається питання об'єднання різних типів споруд в одну.

Ситуація в Україні складається така, що територій придатних для будівництва стає все менше, а попит на власне житло в великих містах тільки зростає. Також в умовах війни дуже велика проблема складається з переселенцями, людей мігрувавших дуже багато і всі зазвичай переїжджають у великі міста в пошуках роботи, тому ця тема дуже доцільна до ситуації в нашій країні на даний момент.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** При проведенні дослідження мною було багато опрацьовано літератури в області багатофункціональних житлових комплексів, найбільш фундаментальною можна назвати книгу Є. Цайдлер «Multy-Use architecture» 1988 р. ,в якій описується сучасні та прогресивні ідеї містобудування, в книзі приділено багато уваги

проблемам емоційного сприйняття міського середовища на життєдіяльність людей. У статті Петрук А. «Багатофункціональний житловий комплекс – витoki і інспірації» розглядається поняття багатофункціонального житлового комплексу, проаналізовано існуючі підходи до визначення поняття багатофункціонального житлового комплексу (БФЖК) на основі закордонних та українських публікацій, нормативів та рекомендацій щодо їх проектування та коротко наведені передумови зростаючого інтересу до такого типу комплексів. В роботі О.І. Моркляник С.В. Лещенко «До визначення поняття багатофункціонального житлового комплексу» проаналізовано існуючі підходи до визначення поняття (БФЖК) на основі закордонних та українських публікацій, нормативів та рекомендацій щодо їх проектування та коротко наведені передумови зростаючого інтересу до такого типу комплексів.

**Мета статті.** Мета статті є дослідження питання багатофункціональних житлових комплексів, перспективність та , аналіз вітчизняного досвіду формування таких комплексів, як необхідна складова міст за-для задоволення сучасних потреб в містобудуванні.

#### Виклад основного матеріалу.

Багатофункціональний житловий комплекс (БФЖК) – це будівля, або ансамбль будівель в якому поєднані житлові та комерційні простори. Згідно з міжнародними стандартами будинок в якому тільки на першому поверсі наявні комерційні простори не може називатись дійсно багатофункціональним.

Ідея змішаного типу будівель зовсім не нова і проявляється вперше у Стародавньому Римі на старих ринкових площах, коли в одних будинках поєднували торгівлю, житло і навіть бібліотеки. Сьогоднішній ритм життя змушує удосконалювати існуючі концепції житла. Шукати та створювати нові, які будуть задовольняти сучасні потреби людства.

Найпоширеніші форми багатофункціонального об'єднання простору: вертикальний та горизонтальний (Рис.1, Рис.2). Вертикальний має на меті розміщення комерційних приміщень з вулиці на перших поверхах, а квартири на верхніх. Підвал забезпечує паркувальну зону для транспортних засобів. Горизонтальний, це коли функціональні призначення комплексу зосереджені в окремих будівлях, які знаходяться в межах пішої доступності, що створює свій мікросвіт.

Важливою проблемою в багатофункціональних комплексах є система контролю доступу, зручне планування для мешканців будинку та орендарів. Мешканці мають мати приватні зони, зі своїм відокремленим паркінгом. Орендарі ж отримують доступ тільки до приміщення, яке вони орендують, та загального паркінгу. Об'єднаний паркінг дуже часто ставав проблемою для мешканців таких комплексів, тому наразі рекомендують відокремлювати простори.

II. Horizontal dimension

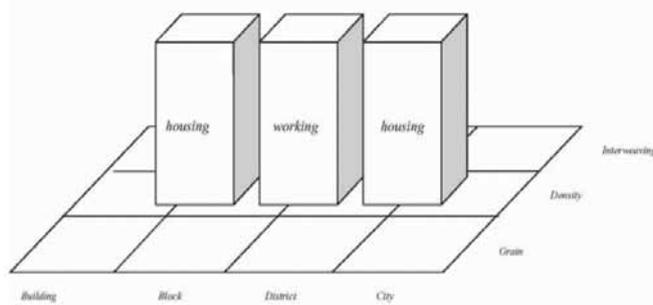


Рис.1 Горизонтальна модель, автору Eric Hoppenbrouwer та Erik Louw

III. Vertical dimension

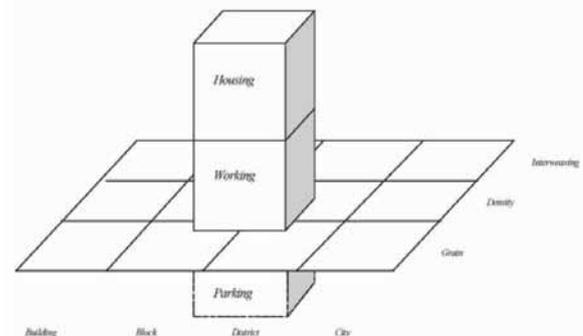


Рис.2 Вертикальна модель, автору Eric Hoppenbrouwer та Erik Louw

Багатофункціональні забудови приносять користь не лише мешканцям; зрештою вони також принесуть користь бюджету вашого майна. Наявність у вашому будинку як житлових, так і комерційних орендарів зменшує ймовірність того, що на вас сильно вплине спад на ринку нерухомості. Це тому, що це перетворює вашу будівлю на об'єкт третього місця — місце, де люди проводять свій вільний час (Ferdison Cayetano, 2022).

В світі розрізняють такі типи багатофункціональних будівель, як «The hybrid buildings», «Mixed use buildings» та «Multifunctional buildings», тлумачення вони мають схожі, але це зовсім різні типи будівель. Гібридна забудова «The hybrid buildings» стосується поєднання різних типологій одного й того самого, майже завжди житлового. Змішане використання «Mixed use buildings» означає поєднання різних зон зонування в одній забудові. У більшості випадків це поєднання житлового приміщення з комерційним. Багатофункціональні будівлі «Multifunctional buildings», побудовані таким чином, що той самий простір можна використовувати для кількох цілей у різний час.

З вітчизняного досвіду ми можемо побачити низку закономірностей при будівництві таких об'єктів:

- Переважна більшість житла в БФЖК переважно підвищеної вартості;
- Комерційна частина комплексу знаходиться на перших поверхах або на території комплексу;
- Завдяки тому що забудова зазвичай преміум-класу зовнішній вигляд комплексів має гарний сучасний вигляд.

В нашій країні на даному етапі досить мало комплексів, котрі можна назвати дійсно багатофункціональними, що пропонують не тільки житло, а і розвинену інфраструктуру. Це зумовлено тим, що від забудовника вимагається особливе уважне ставлення до виконання всіх умов безпеки. Також вимагаються особливі правила до планування простору: чітке розмежування входів для жильців та відвідувачів комплексу, зручні під'їзди, наземні підземні паркінги і тд (Теплова А., Буравченко.С.Г.,2021).

Розглянемо досвід такого будівництва на прикладі проєктів, які будуються, або вже введені в експлуатацію в м.Києві.

#### Багатофункціональний комплекс «Rusaniv residence»

Rusaniv residence — багатофункціональний житловий комплекс, на першій лінії русанівського каналу. Комплекс складається з чотирьох секцій, які об'єднані спільною стилістичною частиною, де будуть розташовані об'єкти комерційної інфраструктури.

Комплекс має вихід на набережну та краєвиди русанівки. Прибудинкова територія буде організована за концепцією «двір без авто», будуть дитячі зони, та зони відпочинку. На даху будуть зони відпочинку, з панорамним оглядовим майданчиком. Конструктивна схема прийнята монолітно-каркасна технологія, стіни цегляні утеплені, вікна великі, панорамні. Наявний підземний паркінг. Компанія що реалізує проєкт Perfect Group і Citex Development. Адреса: Дніпровський район, вул. Євгена Сверстюка. Комплекс знаходиться на стадії будівництва (Рис.3, Рис.4, Рис.5).



Рис.3 Перспектива комплексу



Рис.4 Перспектива комплексу

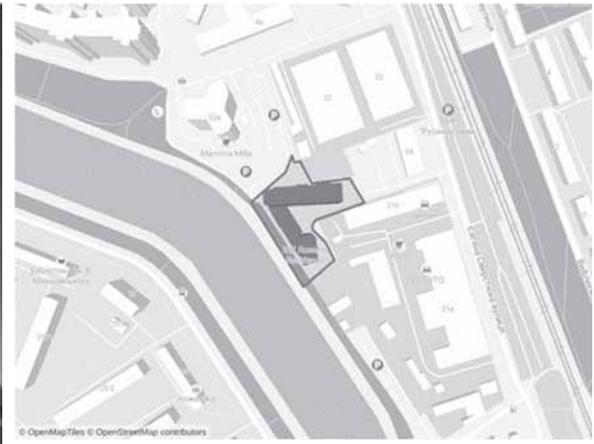


Рис.5 Розташування комплексу

#### Багатофункціональний комплекс «Podil Plaza & Residence»

ЖК Поділ плаза «Podil Plaza & Residence» сучасний багатофункціональний комплекс в місті Києві, з розвинутою інфраструктурою і відповідає вимогам європейського житла бізнес-класу. Розташований майже в центрі міста, за адресою вул. Глибочицька 73-77. Комплекс складається з двох будинків перший будинок складається з 23-25 поверхів та 4х секцій, і 2 будинок складається з 15 поверхів та 3х секцій. П'ять рівнів комплексу віддані під комерційні об'єкти, сучасні торгові площі, офіси, фітнес-клуб з басейном. Паркінг наявний наземний і підземний. Загальна територія комплексу зроблена в сучасному стилі з дизайнерським ремонтом. Прибудинкова територія має закритий простір від посторонніх, має оригінальний ландшафт, сучасні дитячі та спортивні майданчики, зони відпочинку (Рис.6, Рис.7, Рис.8, Рис.9).



Рис.6 Вид зверху комплексу Поділ Плаза



Рис.7 Фасад комплексу

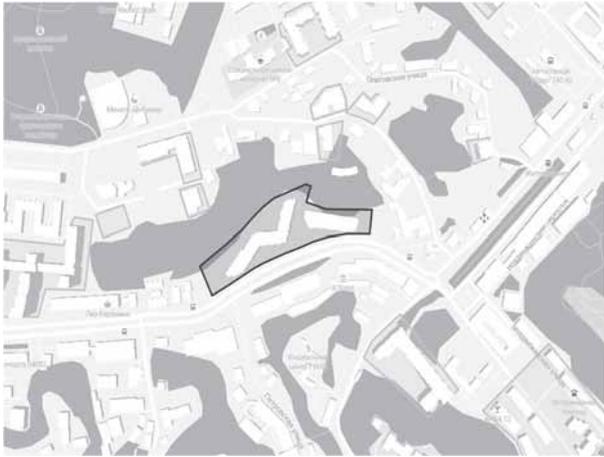


Рис.8 Розташування комплексу



Рис.9 Внутрішній дворик

#### Житловий квартал «Poetica»

Житловий квартал побудований за принципом «місто в місті», це буде п'ять будинків зі своєю автономною інфраструктурою в Шевченківському районі міста Києва. Будинки з'єднує загальний стилібат, що надає закритості прибудинковому простору. Втілена концепція «подвір'я без авто». На прибудинковій території наявні ігрові, спортивні майданчики та зони відпочинку. Також дах стилібату призначений для відпочинку.

**Конструктивна схема прийнята монолітно-каркасна, стіни цегляні утеплені, в комплексі передбачений підземний паркінг.** У стилібаті комплексу буде супермаркет, фітнес-клуб, кафе, магазини, салони краси, ресторани, медичні установи, дитячий центр розвитку. Комплекс знаходиться на стадії будівництва (Рис.10, Рис.11, Рис.12, Рис.13).



Рис.10 Перспектива комплексу



Рис.11 Рендер прибудинкової території



Рис.12 Внутрішній дворик комплексу

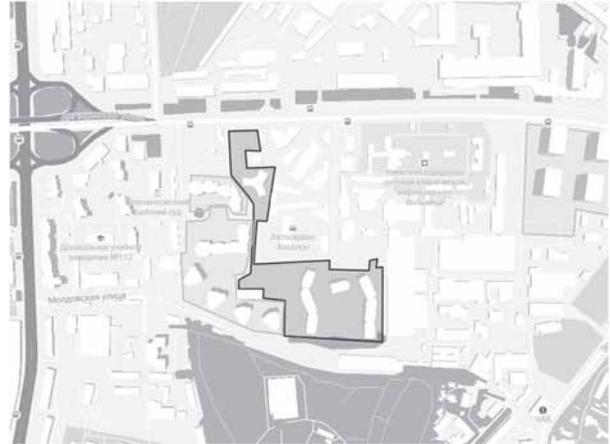


Рис.13 Розташування комплексу

### Житловий комплекс «San Francisco Creative House»

ЖК «San Francisco Creative House» розташований на проспекті Перемоги, 67, біля станції метро "Нивки". Комплекс складається з двох монолітно-каркасних будинків, дев'яти і чотирнадцяти поверхів. Стіни утеплені цегляні. Організується унікальна система підсвічування будівель. ЖК спроектован з урахуванням останніх досягнень американських архітектурних рішень.

При будівництві застосовуються найновітніші енергозберігаючі технології, що знижує економічні витрати утримання житла. Також працюватиме система «Розумний дім», що забезпечить безпеку та комфорт. Прибудинкова територія має дитячі, спортивні майданчики, зони відпочинку, прогулянкові доріжки (Рис.14, Рис.15, Рис.16, Рис.17).



Рис.14 Перспектива комплексу



Рис.15 Рендер внутрішнього двору



Рис.16 Перспектива комплексу



Рис.17 Розташування комплексу

**Висновки:** завдяки аналізу теми дослідження та огляду прикладів ми можемо сформулювати думку, що в Україні набуває популярності такий вид будівництва. Перспектива зручності та економія ресурсів (інвестицій та території) і надалі буде стояти на першому місці при проектуванні, ми не можемо уявити сучасне місто без багатофункціональної забудови, та стрімкого подальшого розвитку в створенні нових типів будівель.

#### Бібліографія

Aurora Fernández Per, Javier Mozas, Javier Arpa, 2014. *This is hybrid. An analysis of mixed-use buildings*. Іспанія: a+t research group.

Буравченко С.Г., Теплова А.В., 2021. Досвід формування багатофункціонально житлово-громадських комплексів у складі житлових районів. В: Національний авіаційний університет. *XII Міжнародна практична конференція Архітектура та екологія*. Online, 9-11.11.2021. Київ: НАУ.

Мінрегіонбуд України, 2018. ДБН В.2.2-9-2018 *Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди*. Київ: Мінрегіонбуд України.

Моркляник О.І., Лещенко С.В., 2014. До визначення поняття багатофункційного житлового комплексу. *Містобудування та територіальне планування*, [online] (53), с.357-365. Доступно: < [http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP\\_2014\\_53\\_45](http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2014_53_45) > [Дата звернення 10 жовтня 2022]

Ferdison Cayetano, 2022. *Mixed-Use Buildings: Advantages & How to Manage Access*. [online] ButterflyMX. Доступно: < <https://butterflymx.com/blog/mixed-use-building/> > [Дата звернення 10 жовтня 2022]

Цайдлер Є., 1988. *Многофункциональная архитектура*. Перевод з англійської мови Бочарова Ю.А. Москва: Стройиздат.

Aurora Fernández Per, Javier Mozas, Javier Arpa, 2014. *This is hybrid. An analysis of mixed-use buildings*. Spain: a+t research group.

Buravchenko S.G., Teplova A.V., 2021. Experience in the formation of multi-functional residential and public complexes as part of residential districts. In: National Aviation University. *XII International practical conference Architecture and ecology*. Online, 9-11.11.2021. Kyiv: NAU.

Ministry of Regional Development of Ukraine, 2018. DBN V.2.2-9-2018 *Buildings and structures. Public buildings and structures*. Kyiv: Ministry of Regional Construction of Ukraine.

Morklyanyk O.I., Leshchenko S.V., 2014. *To define the concept of a multifunctional residential complex. Urban planning and territorial planning*, [online] (53), pp. 357-365. Available at: < [http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP\\_2014\\_53\\_45](http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2014_53_45) > [Date of reference 10 October 2022]

Ferdison Cayetano, 2022. *Mixed-Use Buildings: Advantages & How to Manage Access*., [online] ButterflyMX. Available at: < <https://butterflymx.com/blog/mixed-use-building/> > [ Date of reference 10 October 2022]

Zeidler E., 1988. *Multy-Use architecture*. Translation from English by Yu.A. Bocharova. Moscow: Stroyizdat.

**Teplova A.V.<sup>1</sup>, Buravchenko S.H.<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> student

*department of architecture and urban planning of NAU, Kyiv*

*anetteplova2018@gmail.com*

*orcid.org/0000-0002-1014-6754*

<sup>2</sup> candidate of architecture, professor

*department of architecture and urban planning of NAU, Kyiv*

*serhii.buravchenko@npp.nau.edu.ua*

*orcid.org/0000-0001-7862-0494*

## **EXPERIENCE OF FORMING MULTIFUNCTIONAL RESIDENTIAL AND COMMUNITY COMPLEXES**

© *Teplova A.V., Buravchenko S.H., 2022*

The article deals with the issue of multifunctional complexes with a residential units. The very concept of a multifunctional residential complex (MFRC) implies a building or an ensemble of buildings in which residential and commercial spaces are combined. In this article we will talk through the relevance of the topic and the prospects of such constructions. Also, we will determine the most popular types of such buildings and their unique features. The Article will touch on topics of «The hybrid buildings», «Mixed use buildings», «Multifunctional buildings», how they differ and what is unique about every one of them. The current situation in our country, the experience of domestic design of such objects be the subject for discussion as well. During writing the article we discovered some the patterns of such construction in Ukraine. Examples of Ukrainian projects of multifunctional residential complexes, their structure and features are given: "Rusaniv residence", "Podil Plaza & Residence", "Poetica", "San Francisco Creative House". We came to the conclusion that this type of construction will continue to develop and create new types of buildings.

**Keywords:** residential complex, multifunctional complex, architectural space, planning organization