

АРХІТЕКТУРА

УДК 72.03

Ричков П.А., доктор архітектури, професор, Бачунов О.В., ст. 6 курсу ФБА (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне)

ЕВОЛЮЦІЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ПРИБУТКОВИХ БУДИНКІВ І МІСТОБУДІВНИЙ КОНТЕКСТ

Проведено аналіз прибуткових житлових будинків, збудованих в різний час в Україні та за кордоном. Виявлено конкретні функціональні елементи їх структурування в контексті історичного розвитку під впливом містобудівельних чинників.

The rented apartment houses built in the Ukraine and abroad at different times were analyzed. Specific functional elements of their structurization were discovered in the context of historical development under influence of town-planning factors.

Історія прибуткових будинків в Україні налічує не один десяток років. Поява таких будинків зумовлена передусім намаганням забезпечити тимчасовим житлом активне міське населення, що прибуло з сільських населених пунктів або з інших міст. Найпоширенішим прибуткові будинки з самого початку були у крупних містах. Наприклад, в Києві значного розповсюдження прибуткові будинки набули під час «будівельної лихоманки» середини 1890-х років, яка була зумовлена економічним піднесенням [5, С. 13].

Сьогодні загальноживаним визначенням прибуткового будинку є багатоквартирний будинок, житло в якому надається в тимчасове володіння або користування на підставі договорів оренди й комерційного наймання. Будівництво і використання такого роду будинків – успішний і розповсюджений бізнес в усьому світі. В Україні ж ця сфера поки залишається практично незабезпеченою.

Безумовно, для подальшого розвитку і вдосконалення сучасного житла важливим є **досвід "піонерів"** архітектурної теорії та практики. Їхні напрацювання мають фундаментальне методологічне значення, хоча з огляду на історичні зміни не завжди відповідають критеріям досконалості.

Одним із таких піонерів сучасного зодчества по праву вважається Ле Корбюз'є – архітектор, який одним із перших почав працювати над створенням нового типу житла. Особливої ваги в 20-му столітті набули широко відомі його "п'ять відправних точок сучасної архітектури", в яких по суті були сфо-

рмульовані основні принципи модернізму. До них, як відомо, відносяться конструктивні опори-стовпи, що дає змогу підняти будинок над землею, дахи-сади, які дозволяють забезпечити рекреаційні вигоди подалі від рівня землі і від перевантажених транспортом вулиць, а також вільне розпланування будинку, розташування так званих "стрічкових" вікон вздовж по фасаду, вільний фасад.

Принцип вільного розпланування передбачає, що стіни будинку перестануть бути його несучими елементами, внаслідок чого розпланування будинку стає незалежним від стін. На зовнішніх фасадах поверхи більше не відокремлюються візуально один від одного. Звідси – суттєве підвищення гнучкості при обранні проектних рішень, відчутна оптимізація життєвого простору, раціональне використання кожного кубічного метра внутрішнього середовища, помітна економія матеріальних засобів.

Розташування стрічкових вікон уздовж по фасаду дає змогу вільно трактувати зв'язок з оточуючим світом. Вікна можуть бути протягнені уздовж усього фасаду, від одного кінця до іншого, виконуючи при цьому роль зовнішньої світлопрозорої огорожуючої конструкції. З конструктивної точки зору створення вільного фасаду досягається за рахунок переміщення опор усередину будинку [4].

Всі ці 5 пунктів є фундаментальними для сучасного будівництва. Їхнє дотримання сприяє урізноманітненню планувальних і структурних рішень житлових будівель, а особливо прибуткових. Вільне потрактування житлового простору і можливість швидкого перепланування є важливим аспектом в сучасному будівництві.

У 1947-1952 роки на окраїні Марселя був побудований будинок під назвою "Житлова одиниця". Марсельці називають його часто "будинком Ле Корбюз'є". Новаторство проекту полягало в урізноманітненні його суспільних функцій і в інтеграції їх до загальної архітектурно-просторової структури. Наприклад, торговий центр розміщено приблизно в середині по висоті будинку. З архітектурної точки зору пластичні якості "Житлової одиниці" роблять її своєрідним видовищем. У руках Ле Корбюз'є аморфний грубий бетон здобув ознаки природного каменю. Ця споруда цілком може претендувати на базовий прототип житла і житлової філософії в цілому.

Помічено, що **головною проблемою** сучасного прибуткового будинку є відповідність апартаментів різноманітним потребам людей, які там будуть проживати. Не останнє місце займає величина сім'ї або потенційна кількість мешканців, для яких апартаменти будуть запроєктовані. Отже, саме принцип бетонного каркасу є найбільш раціональним для використання в цьому випадку, оскільки він покликаний забезпечити варіативність планувальних рішень.

Як для масового, так і для дохідного житлового будівництва вільне планування житлових просторів має першорядне значення, тому що дозволяє враховувати персоніфіковані потреби, стиль життя і рід занять мешканців, які

будуть проживати в квартирі.

Прибутковим будинком прийнято називати особливий тип архітектурного спорудження – багатоквартирний житловий будинок, побудований спеціально для здачі квартир в оренду. Процеси оновлення забудови і масового поширення прибуткового житла були загальними для усіх європейських регіонів. Припадаючи на період індустріального підйому, вони відбувались у різних країнах з незначним розходженням у часі. І хоча прибутковий будинок як тип архітектурний був започаткований у Східній Європі ще наприкінці XVIII ст., час його розквіту припав на другу половину XIX ст. Образ міського ансамблю, чим далі, тим виразніше, формується масовими спорудами – прибутковими будинками. Зазвичай прибутковий будинок займав по периметру всю приналежну домовласникові ділянку. Незабудованим залишався тільки невеликий внутрішній двір. Прибуткові будинки мали своєрідну просторову структуру – однорідні по плануванню квартири групувалися навколо сходових кліток або коридорів (рис. 1). Ці будинки не відрізнялися особливою красою.

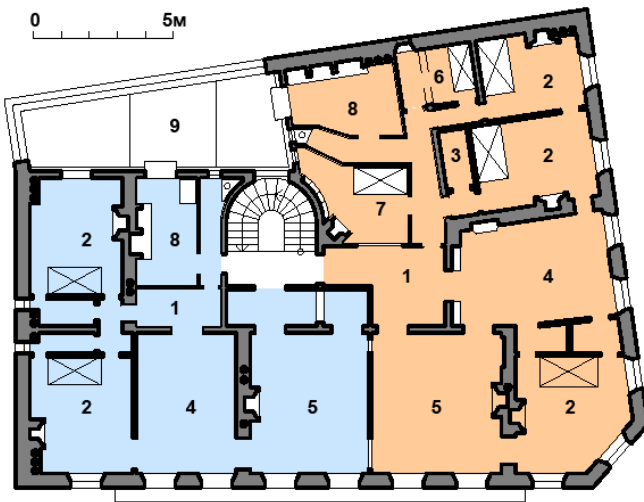


Рис. 1. Париж. Типовий багатоквартирний прибутковий будинок середини XIX ст.

1. Передпокій
2. Спальня
3. Гардеробна
4. Столова
5. Гостьова
6. Дитяча
7. Кімната прислуги
8. Кухня
9. Внутрішній двір

Слід зазначити, що в історичній традиції архітектурними елементами прикрашали тільки парадний вуличний фасад. У цілому ж зовнішній вигляд дохідного будинку не мав функціонального характеру, а декоративні елементи не були пов'язані з конструкцією будинку (рис. 2).



Рис. 2. Москва, прибутковий будинок Н.Д. Ізболдіна по вул. Б.Ординка, 64, (1911, арх. Н.Г.Лазарев)

На сьогоднішній день відповідний тип житлових будинків має популярність в найрозвиненіших містах світу. Що стосується України, то діючі сучасні прибуткові будинки є тільки в Києві. Всі вони належать до категорії житла елітного класу й розташовані переважно в центрі міста. Здебільшого це реконструйовані особняки.

Зведених з нуля нових прибуткових будинків у Києві поки що немає, що, очевидно, пояснюється **нерозвиненістю ринку** прибуткового житла в наш час. Однак за прогнозами експертів у найближчі рік-два інвестори підуть до наближених до центру районів, де споруджуватимуть будинки площею близько 10 тис. кв. м з відносно невисокими орендними ставками — \$400-500 на місяць за квартиру.

Зауважимо, що найближчими до прибуткових будинків за функціональним типом є гуртожитки, готелі, так звані «малосімейки». Приватні готелі як

один із типів житла в найм розвиваються переважно в курортних зонах. Однак ці об'єкти в умовах України мають істотний недолік – більшу частину року вони простоюють і приносять дохід своїм власникам тільки в розпал курортного сезону. Обслуговування ж таких об'єктів вимагає цілорічних витрат, а муніципальним комунальним службам населених пунктів, де вони розташовані, доводиться поставляти комунальні послуги, за які, як правило, ніхто не платить. Зовсім інша справа гуртожитики. Вони розташовані і функціонують, в основному, при навчальних закладах різних рівнів чи великих підприємствах. Заповненість гуртожитків досить значна.

На сучасному етапі певний **ринок прибуткової нерухомості** існує, але переважно у вигляді неорганізованої «дикої» здачі помешкань окремими власниками в найм.

Створюючи новий тип житла – прибутковий будинок, необхідно враховувати потребу ринку в орендному житлі. При цьому особливий акцент слід зробити на розташуванні такого типу житла в контексті міського середовища.

Добре відомо, що сучасне місто – це досить складна по своїй структурі і функціональних зв'язках одиниця середовища, в якому проживають люди. Для міста характерні історично сформовані транспортні і пішохідні зв'язки, а також функціональна інфраструктура. Кожен тип будівель житлового чи не житлового призначення уже зайняв свою історично сформовану нішу, згрупувавши навколо себе елементи інфраструктури і побуту. Розпочинати кардинальне втручання у цей злагоджений механізм необхідно з детального аналізу всіх цих факторів.

Можна вважати, що **формування нових типів і форм житла** викликається не тільки суспільною необхідністю, але й техніко-економічними умовами. Проаналізувавши історичний досвід і врахувавши сучасну світову ситуацію в будівництві житла, можна з впевненістю розглядати прибуткове житло не лише як окрему будівлю з квартирами, а як багатофункціональне містобудівельне утворення, яке б включало в себе різноманітні функції. Це цілком забезпечило б автономне існування мешканців таких апартаментів в середовищі міста. Оскільки призначається прибуткове житло і для іногородніх, тому це має стати дуже сприятливою передумовою для їх адаптації в міському середовищі.

Використання простору, що відповідає вимогам комплексної економії в межах усього міста, може бути досягнуто лише завдяки оптимальній комбінації функцій, а також раціональному рішенню проблеми транспорту. В умовах сучасного міста вона є досить актуальною, адже існує дефіцит місць для паркування і середовище сформоване так, що створення заїздів і виїздів до об'єктів є складним.

Отже, провівши аналіз минулого історичного досвіду і сучасної архітектури, отримуємо змогу підсумувати і узагальнити концептуальне бачення

прибуткового будинку як формотворчого елементу міського середовища сформувавши такі **концептуальні аспекти**:

1. Прибутковий будинок як містобудівний акцент;
2. Прибутковий будинок як елемент інфраструктури;
3. Прибутковий будинок як житлове середовище для людей;
4. Прибутковий будинок як засіб комунікації в системі «людина-природа»;
5. Внутрішні двори як елемент ізольованого простору.

Від самого початку своєї історії прибуткові будинки будувалися на кошти заможних людей в основному в центральних частинах міста. Найбільш заможні часто зводили такі будинки на перехрестях вулиць. Їх композиція орієнтувалася на перехрестя, що надавало будинку статусу акцентуючого елементу в середовищі вулиці.

Сучасні прибуткові будинки такого типу розташування за кордоном є нетиповим явищем. Нові прибуткові будинки будуються переважно в середовищі нових житлових районів, де вони стають одним із елементів масової забудови. Однак, не можна не відзначити, що такий підхід пов'язаний із втратою індивідуальності будівлі.

Прогнозована концепція навпаки може полягати в тому, щоб надати прибутковому будинку індивідуальності і виразності в середовищі міста. Це досить легко досягти вибором вигідного місця розташування, наприклад на розі вулиці або в тих місцях, де будинок буде мати незалежне індивідуальне сприйняття на фоні решти будівель.

В умовах сучасного урбанізованого міста інфраструктура відіграє важливу роль в житті кожного його мешканця. До **елементів інфраструктури**, які мають важливе значення в проектуванні прибуткових будинків, належать:

- громадський транспорт (автобуси, тролейбуси, трамваї, маршрутки), які сприяють зручному переміщенню мешканців як в межах населеного пункту так і за його межі;
- система транспортних шляхів;
- система паркувальних місць;
- комплекс інженерних комунікацій (системи водо-тепло-газо-електрозабезпечення) всередині будинку;
- вертикальні комунікаційні зв'язки (ліфти, сходові марші);
- сучасні комунікаційні мережі (інтернет, телебачення, телефонний зв'язок);
- заклади громадського харчування;
- заклади відпочинку;
- зали для занять спортом (тренажерні зали, фітнесцентри, басейни).

Наявність або відсутність даних елементів є важливим фактором при виборі місця проектування прибуткового будинку, проте мова може йти не

лише про використання мешканцями вже існуючих інфраструктурних елементів. Задача, яка ставиться перед таким видом житлового будинку, полягає у створенні або вдосконаленні вже існуючої структури. Тут можна розглянути варіанти інтеграції в структуру такого типу будинку додаткових функцій. Такі приклади досить широко були поширені впродовж усієї історії дохідного житлового будівництва. Мова йде про створення зручного паркування, організації під'їздів громадського транспорту в район забудови. В структуру комплексу можна включити як офісні, так і торгові площі, а також заклади громадського харчування, спортивні зали, які б обслуговували не лише мешканців будинку, а й широке коло відвідувачів.

Такий **симбіоз функцій** зміг би збільшити рентабельність та приносити дохід навіть при неповному заселенні прибуткових апартаментів.

Зараз ми вже маємо певні поодинокі приклади створення поліфункціональних комплексів на базі готелів. Проте такі спроби є досить неорганізованими і мають хаотичний характер. Для прикладу можна навести готель «Україна» в м. Рівне, де основна функція була взагалі знівельована і майже всі апартаменти в центрі міста були віддані в оренду дрібним підприємцям для облаштування офісів. Ще одним прикладом є готель «Турист», на вул. Соборній в м. Рівному. Його приміщення ресторану, кафе, тренажерного залу віддані в руку різних власників, що аж ніяк не є позитивним фактором.

В середовищі технізованому і модернізованому, яке автори вважають "машинним раєм", де все занадто прямолінійно і холодно, людина відчує себе рабом техніки, рабом порядку. Однак потрібно, щоб будинок, був не тільки "машиною для житла". Це "місце наших дум, міркувань і, нарешті, це житло краси, що приносить нашому розуму настільки необхідне йому заспокоєння" [3]. Справжній архітектор – це не тільки інженер, будівельник, але і лікар, і психолог, і обов'язково художник і поет. Так вважав Ле Корбюз'є, і такий принцип, як показує сучасна практика, є правильним у підході до будівництва, адже людина – це частина одного великого механізму, який перебуває в постійному русі. Без людини той рух неможливий. Тому, при проектуванні житла необхідно враховувати всі чинники для того, щоб забезпечити кожен функціональний елемент житлового "механізму" достатніми можливостями для гарного відпочинку і побуту. Це є запорукою подальшого руху.

Ще одним фактором, що позитивно вплинув на життя людини став внутрішній двір прибуткового будинку. Наявність внутрішнього двору є характерною особливістю прибуткових будинків з початку їхнього існування. Такі двори дали можливість створити відкритий простір для дозвілля людини прямо всередині будинку, що створювало відокремлену від зовнішнього впливу затишну атмосферу (рис. 3). Тому, створюючи сучасний прибутковий будинок, було б доцільним застосувати такий прийом. Проте в такому сенсі, як робилося колись, внутрішній двір створювати недоцільно, щоб не робити масу незручностей мешканцям. Внутрішній двір сучасного прибуткового

будинку – це простір, який хоча б однією стороною мусить мати вихід назовні. Проте, щоб створити замкнутість внутрішнього дворового простору можливі варіанти зашклення вітражами, або частковим розділенням зовнішнього та внутрішнього простору.

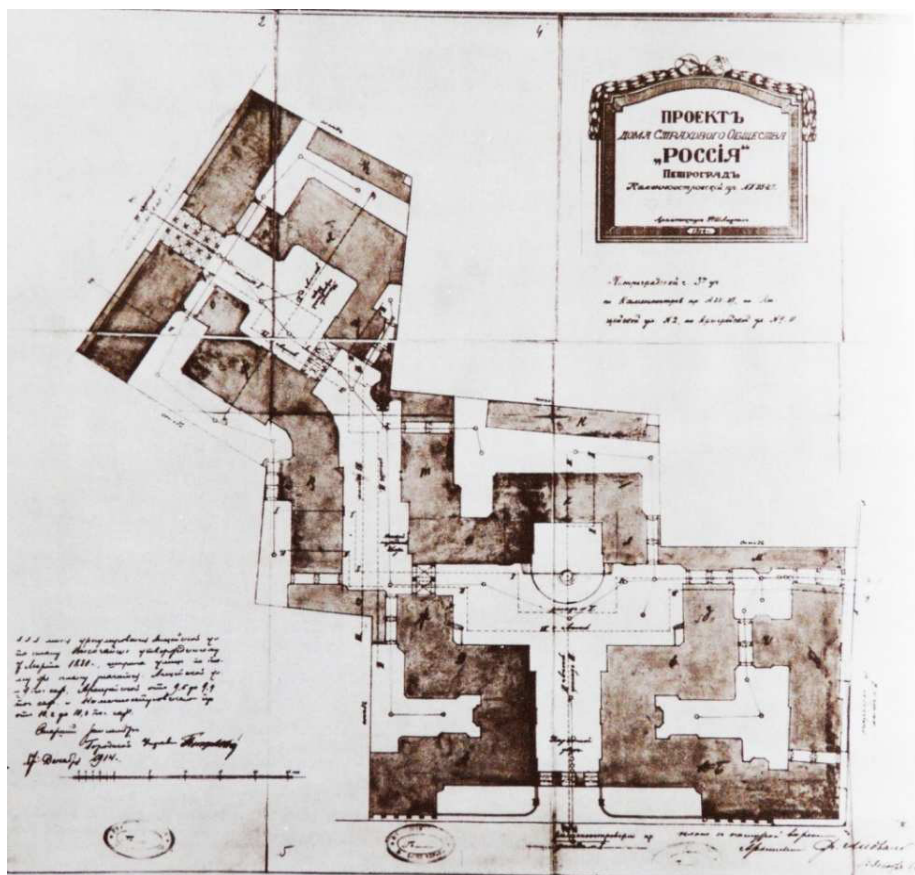


Рис. 3. Проект прибуткового будинку стахового товариства «Росія», Камыностроительный пр. в Петербурзі, 1914 р., арх. Ф.І. Лідваль

Отже, можна дійти такого визначення, що повноцінний дохідний будинок в сучасних умовах – це багатоквартирний житловий будинок, розташований на відособленій земельній ділянці в комплексі з будовами й спорудами, що забезпечують його життєдіяльність, що використовується власником (власниками) з метою отримання прибутку або іншої вигоди шляхом надання

юридичним або фізичним особам за договором оренди або найму для тимчасового проживання відособлені приміщення без обмеження їхніх розмірів.

Із цього визначення випливають основні відмінності власника дохідного будинку від власника квартири в звичайному багатоквартирному будинку:

- власник квартири має опосередковане відношення до землі й інженерних споруджень, тоді як власник дохідного будинку у свою власність одержує також зазначені елементи об'єкти нерухомості;

- власник квартири вправі вибирати форму використання житла – для власного проживання або для здачі в оренду;

- власник дохідного будинку інвестує кошти в будівництво дохідного будинку для отримання прибутку від здачі приміщень в оренду.

Як висновок: на даний час можна констатувати факт відсутності на житловому ринку України більш-менш відчутної пропозиції помешкань для тимчасової оренди в спеціально запроєктованих і споруджених прибуткових житлових будинках. Попит на тимчасове житло задовольняється майже повністю "дикими" орендодавцями, у власності котрих знаходяться окремі помешкання (квартири). Однак по мірі зростання вимог до тимчасово орендованого житла, і, головне, з врахуванням таких вимог проєктувальниками прибутковий багатоквартирний житловий будинок матиме шанс набути статус цілком автономної типологічної категорії.

1. Асеев Ю.С. Стили в архитектуре Украины. – К.: Будивельник, 1989. – 104 с.
2. Король В.П. Архитектурное проектирование жилья: навчальний посібник. – К.: ФЕНІКС, 2006. – 208 с.
3. Ле Корбюзье. Архитектура XX века / пер. с фр. В.Н. Зайцевой, В.В. Фрязинова; под ред. и послесл. К.Т. Топуридзе. – 2-е изд. – М.: Прогресс, 1977. – 303 с.
4. Ле Корбюзье. Пять отправных точек современной архитектуры. – М., 1982.
5. Малаков Д. Прибуткові будинки Києва. – К., 2009. – 384 с.
6. Сільник О.І. Розвиток архітектури прибуткових будинків Львова. Автореферат дис. ... канд. арх. – Львів, 2008. – 20 с.
7. Ясевич В.Е. Архитектура Украины на рубеже XIX-XX веков. – К., 1988. – 184 с.

Рецензент: д. арх., професор Пугачов Є.В. (НУВГП)