

декоративних каналів. У результаті такого перетворення можна отримати селище в стилі прекрасної Венеції. Прикладами служать ряд котеджних містечок Обухівського району з каскадом природних і штучних водойм. Після усвідомлення того, що дала природа на ділянку, повинен йти процес творчого пошуку. За результатами такого маркетингового аналізу створюється концепція забудови котеджного селища.

Концепція створення селища дуже важлива. Вона дає перше уявлення про оптимальний розподіл території та розміщенні об'єктів на ділянках, дозволяє визначити баланс територій і прорахувати необхідні ресурси, почати формування технічної документації та консультації з районним архітектором.

Поняття концепції генерального плану включає в себе основні планувальні, архітектурні та стилістичні ідеї майбутнього селища. На підставі даних моментів можна приймати більш конкретні проектні рішення. Таким чином, вже на початкових етапах можна спланувати всі основні параметри котеджів, їх інженерні характеристики.

Таким чином планування це не просто поділ землі на ділянки, а створення образу і атмосфери майбутнього селища.

## **ОСОБЛИВОСТІ ПРОЕКТУВАННЯ ЕЛІТНОГО ЖИТЛА. ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД**

***Бойко М.О.***

*Науковий керівник – Апатенко Т.М., ст. викладач*

Поняття «елітне житло», його різновиди, вимоги є досить неоднозначними і суттєво відрізняються у Європі, Росії, Україні. Наша країна досі немає єдиних загальноприйнятих класифікації елітної нерухомості і вимог до неї. Усі вищезгадані вітчизняні класифікації житла і вимоги не є офіційними, адже не затверджені на законодавчому рівні. Недосконалість законодавчої бази України не сприяє розвитку будівництва нових елітних комплексів. Елітне житло орієнтоване на дуже багатих людей. Його купують політики, бізнесмени, зірки естради, спортсмени; родові аристократи та забезпеченні митці. Проведення наукового дослідження на прикладі елітного житла закордонних країн, є надзвичайно перспективним, тому саме цьому сегменту нерухомості експерти пророкують бурхливий розвиток у майбутньому, до того ж відсутність обмежень у капіталовкладенні під час проектування і будівництва елітного житла розкриває широкі можливості для наукових пошуків.

Елітне житло, коли немає обмежень стосовно площі приміщень та проектування ведеться виходячи з матеріальних можливостей замовника.

Вимоги до елітного житла. Поняття «елітне житло» має досить неоднозначне визначення на світовій арені. Немає єдиного офіційного тлумачення цього терміну на міжнародному рівні, а отже і вимоги до елітного житла суттєво різняться у багатьох країнах. Єдине, що залишається спільним для всіх вимог, це філософія житла, яка вказує на його статусність, відбірність, респектабельність, тобто елітарність.

За європейськими канонами елітним вважається будинок з прибудинковою територією, паркінгом та іншими додатковими нововведеннями.

На сформованому західному ринку прийнята класифікація об'єктів нерухомості – за категоріями А, В, С

Категорія А. Нерухомість, що використовується власниками, для ведення бізнесу.

Категорія В. Нерухомість для інвестицій. Даними видами нерухомої власності володіють з метою отримання доходу від оренди чи вилучення прибутку на вкладений капітал.

Категорія С. Надлишкова нерухомість – земля з будівлями чи вільні ділянки більше не потрібні для ведення бізнесу сьогодні чи в майбутньому і тому оголошуються надлишковою нерухомістю.

В Європі висунуто 12 загальноприйнятих вимог до елітної нерухомості:

- 1) «замкнута» територія, охорона доступу, система відеоспостереження за територією;
- 2) автостоянка (два місця на кожен квартиру);
- 3) спортзал, бажано басейн;
- 4) просторі кімнати з високими стелями (близько 3 метрів);
- 5) високі вимоги до оформлення інтер'єру;
- 6) високошвидкісний інтернет, бажані Wi-Fi та супутникове телебачення;
- 7) дистанційне управління охороною системою, системою опалення, освітлення, водопостачання;
- 8) площа квартири – від 250-300 м<sup>2</sup> і більше;
- 9) хороший стан прилеглої до будинку території (озеленення, тротуарна плитка, дитячий майданчик);
- 10) престижне місце розташування;
- 11) оптимальне об'єктно-планувальне рішення;
- 12) розвинена інфраструктура тощо.

Елітна нерухомість британської столиці – найдорожча у світі – один квадратний метр елітного житла тут коштує 33,8 тисяч євро (для порівняння, у Нью-Йорку – 23,5 тисяч). Та навіть англійська нерухомість екстра-класу об'єктивно далеко не вся правильно відноситься до своєї категорії – адже десятки нюансів грають найважливішу роль при виборі житла.

Сегмент елітної нерухомості в Україні знаходиться на стадії розвитку. Споживачам пропонують купити елітне житло, але окремі експерти упевнені, що такого в Україні майже не існує, а названі елітні комплекси належать до Бізнес-класу, відповідно до європейських і американських вимог.

## **РОЗВИТОК «ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ, АДАПТИВНОЇ АРХІТЕКТУРИ» ЯК ІНФОРМАЦІЙНО ВІДКРИТОЇ СТРУКТУРИ**

*Андрійшена Є.П.*

*Науковий керівник – Апатенко Т.М., ст. викладач*

Сучасний світ формується у вирії «озброєності» останніми технічними розробками, так саме й архітектурне середовище, як невід'ємна частина цього світу має реагувати на новітні технологічні зміни. Архітектура повинна бути інтерактивною, чутливою до взаємодії, та відповідати бажанням й характеристикам кожної «нео-людини». Традиційна архітектура не може задовольнити потреби динамічного розвитку людства. Інтерактивність сама по собі є концепція, яка розкриває природу та ступінь взаємодії об'єктів, що можуть виникати в різних галузях: теорії інформатики, програмування, телекомунікацій, соціології, промислового дизайну та багатьох інших. Взагалі, інтерактивність є організаторським принципом системи, в якій мета досягається елементами обміну інформацією системи.

У сьогоденні існують два сприйняття інтерактивної архітектури: звичайний і більш складний. Якщо все навкруги блискає, миркає та запроваджує сенсори – це не обов'язково інтерактивна архітектура, а лише інтерактивна оболонка або фасад. Безпосередньо інтерактивна архітектура створює зміну просторів, застосовує роботизовані екосистеми, матеріали, реагуючі на вимірювання оточуючого середовища тощо.

У величезному водосховищі інтерактивне середовище можна розділити на дві основні галузі: віртуальну та кінетичну архітектуру.

Віртуальність (з англійської, віртуальна реальність) з англійської. віртуальний - фактичний, з латинського. *virtues* – потенціал, уявний,