УДК 711.552:725.23

В. В. Сітор
А. В. Бондар

ДІЛОВІ КОМПЛЕКСИ ЯК ЗАСІБ ПРОСТОРОВОГО ОНОВЛЕННЯ МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА

Вінницький національний технічний університет

Анотація

Розглянуто можливості просторового оновлення сформованих міських територій шляхом створення ділових комплексів. Запропоновано принципи їх планувальної організації, які передбачають поєднання ділових і громадських функцій, розвиток пішохідних зв'язків, узгодження нової забудови з наявною та формування доступних відкритих просторів. Визначено показники для порівняння варіантів розміщення комплексу й оцінювання його впливу на прилеглу територію.

Ключові слова: міське середовище, просторове оновлення, діловий комплекс, планувальна організація, громадський простір, багатофункціональна забудова.

Abstract

The paper considers opportunities for renewing established urban areas through the development of business complexes. Proposed planning principles include combining business and public uses, improving pedestrian connections, integrating new buildings into the existing urban fabric, and providing accessible open spaces. Indicators are suggested for comparing layout alternatives and assessing their impact on the surrounding area.

Keywords: urban environment, spatial renewal, business complex, spatial planning, public space, mixed-use development.

Вступ

Оновлення сформованих міських територій потребує узгодження нового будівництва з наявною забудовою, вуличною мережею та повсякденними маршрутами мешканців. Особливої уваги потребують ділянки колишніх виробничих і складських об'єктів, території з невпорядкованою забудовою та великі відкриті автостоянки. Рішення щодо їх використання мають враховувати місце ділянки у структурі міста й можливість поліпшення умов на прилеглих територіях.

Одним із напрямів такого оновлення є створення ділових комплексів, у яких робочі приміщення поєднуються із закладами обслуговування та громадськими просторами. Водночас спорудження офісного об'єкта саме по собі не забезпечує поліпшення міського середовища. Закрита територія, протяжні фасади без входів і переважання автомобільних під'їздів можуть посилити просторову відокремленість ділянки.

Метою роботи є визначення принципів планувальної організації ділових комплексів, застосування яких сприятиме включенню оновлюваних територій у систему міських зв'язків.

Результати дослідження

У межах запропонованого підходу діловий комплекс розглядається як група взаємопов'язаних будівель або багатофункціональна будівля з офісними, сервісними та громадськими приміщеннями, об'єднаними спільною територією. Його містобудівне значення визначається розміщенням робочих місць, характером взаємодії з вулицею та доступністю супутніх функцій для мешканців району.

Нормативну основу опрацювання планувальних рішень становить ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» з урахуванням чинних змін [1]. Методичним орієнтиром є підхід UN-Habitat до формування компактних і зв'язаних міських районів, який передбачає змішане використання територій та обмеження їх монофункціональності [2].

Передпроєктний аналіз пропонується виконувати на рівнях міста, району та земельної ділянки. Визначають положення об'єкта відносно центрів зайнятості й громадського транспорту, досліджують пішохідні маршрути, склад послуг та забезпеченість відкритими просторами. У межах ділянки оці-

нюють стан будівель, рельєф, насадження, мережі й умови під’їзду. Для колишніх промислових територій з’ясовують потребу в обстеженні та відновленні ґрунтів.

На рис. 1 показано перетворення закритої складської ділянки на територію з проходами між корпусами. Громадська площа розміщена на головному пішохідному напрямку, а в’їзд у паркінг зміщений до краю ділянки.

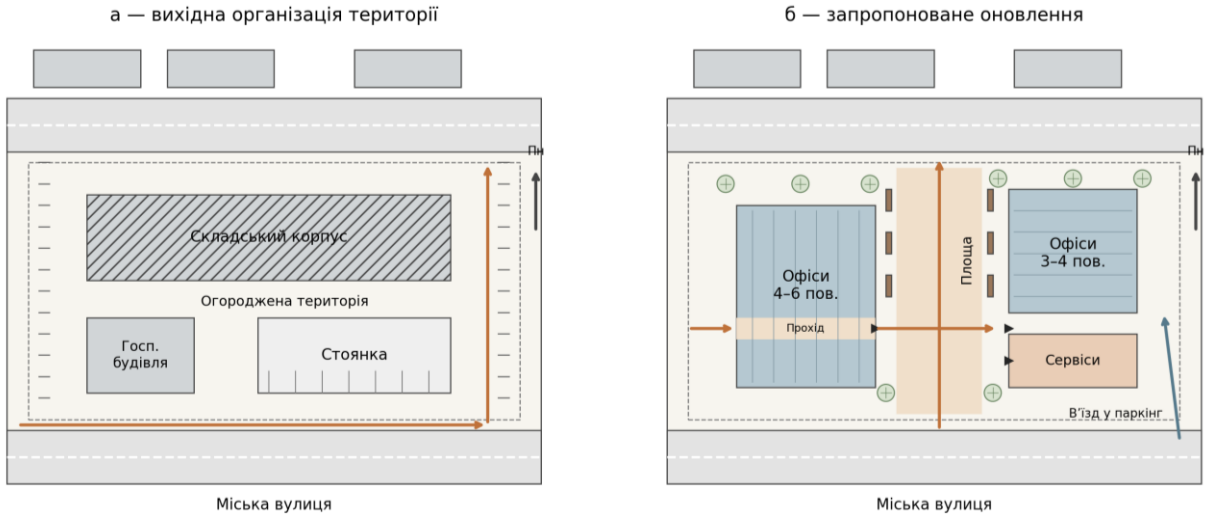

Рис. 1. Приклад оновлення планувальної організації території: а – вихідний стан; б – діловий комплекс із наскрізними пішохідними зв’язками

Першим принципом є відновлення просторових зв’язків. Розміщення будівель має враховувати напрямки руху між житловими кварталами, зупинками транспорту та громадськими об’єктами. Наскрізні проходи доцільно прокладати за фактичними напрямками пересування. Режим доступу до офісів при цьому відокремлюється від режиму використання зовнішніх просторів [4, 6].

Другий принцип полягає у функціональному доповненні прилеглої території. Склад комплексу варто формувати з урахуванням наявних послуг і потреб району. Поряд з офісами можуть розміщуватися приміщення для спільної роботи, навчальні та конференц-зали, заклади харчування й побутового обслуговування. Загальнодоступні приміщення доцільно розташовувати на перших поверхах уздовж головних пішохідних напрямків. Окремі входи дозволяють використовувати їх поза робочим часом офісної частини [5].

Третій принцип – узгодження об’ємно-просторового рішення з оточенням. Висоту, протяжність і положення корпусів необхідно обґрунтовувати з урахуванням масштабу сусідньої забудови та умов природного освітлення. На межі з малоповерховими будинками доцільно перевіряти варіанти зниження поверховості або відступу верхніх поверхів. Наявні будівлі можуть включатися до складу комплексу після обстеження їх технічного стану.

Четвертим принципом є пріоритет безпечного пішохідного доступу. Основний вхід повинен мати зрозумілий і безперервний зв’язок із тротуаром та зупинками транспорту. Під’їзди до паркінгу й місця господарського обслуговування слід організовувати так, щоб зменшити кількість перетинів із головними пішохідними маршрутами. Потребу в паркуванні визначають за нормативними вимогами й транспортними умовами ділянки з перевіркою впливу в’їздів на вуличну мережу. Безбар’єрність маршрутів перевіряють за ДБН В.2.2-40:2018 [7].

На рис. 2 показано вертикальний розподіл функцій: громадські приміщення мають виходи до пішохідного рівня, офісні розташовані вище, а паркування винесене під забудову. Можливість підземного розміщення паркінгу визначають за інженерно-геологічними умовами й техніко-економічним обґрунтуванням.

П’ятий принцип передбачає формування придатних для щоденного використання відкритих просторів. Площа перед входом, двір або озеленений прохід мають забезпечувати можливість відпочинку й очікування. Для цього передбачають затінення, місця для сидіння, освітлення та водовідведення. Значення доступних громадських просторів для якості середовища районів зі змішаним використанням підкреслюється в матеріалах UN-Habitat [3]. Рішення з благоустрою перевіряють за ДБН Б.2.2-5:2011 [8].

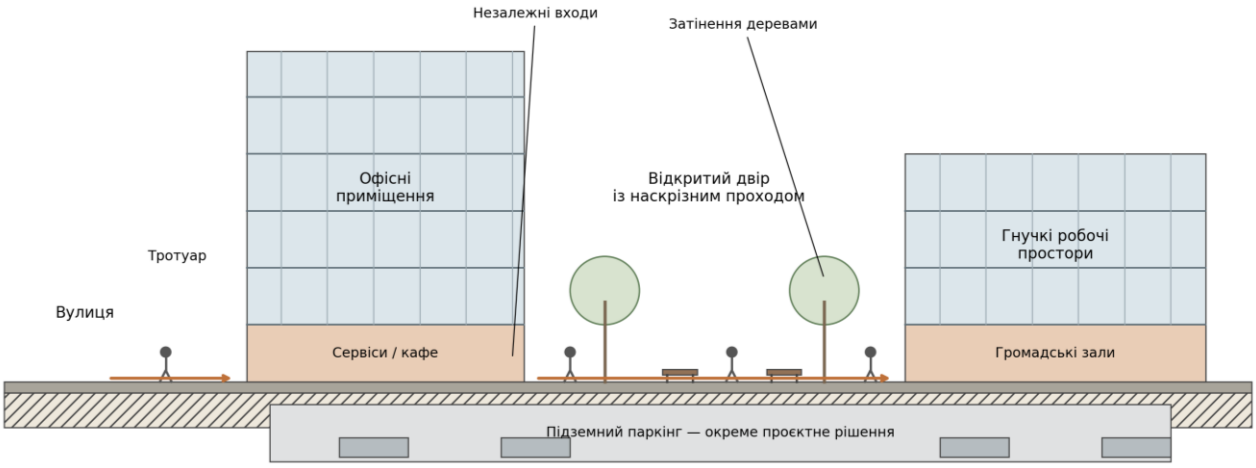

Рис. 2. Принцип взаємодії офісної забудови, громадських перших поверхів і відкритого двору

Для порівняння проєктних варіантів пропонується використовувати показники таблиці 1, які є інструментом передпроєктного оцінювання.

Таблиця 1 – Показники оцінювання планувальних рішень ділового комплексу

Напрям оцінювання	Показники для порівняння варіантів
Просторова зв’язаність	Довжина маршрутів до зупинок і сусідніх кварталів; розташування наскрізних проходів
Функціональне наповнення	Склад громадських функцій; частка приміщень із незалежним доступом; тривалість їх роботи
Взаємодія з вулицею	Протяжність фасадів із громадськими приміщеннями; розташування входів відносно маршрутів
Організація руху	Кількість перетинів пішохідних шляхів із проїздами; розташування господарських під’їздів
Відкриті простори	Площа загальнодоступної території; озеленення; затінення; безперервність безбар’єрних маршрутів
Узгодження із забудовою	Співвідношення висот; освітлення сусідніх будівель; можливість збереження наявних об’єктів

Оцінювання доцільно проводити для вихідного стану та щонайменше двох варіантів. Суцільний корпус може забезпечувати більшу площу офісів, але подовжувати пішохідні маршрути. Розчленована забудова з проходом між корпусами може поліпшити зв’язок кварталів, водночас потребуючи перевірки мікроклімату відкритого простору. За результатами метааналізу Р. Юінга та Р. Серверо, пішохідна активність пов’язана з різноманітністю землекористування, щільністю перехресть і кількістю доступних пішки об’єктів [9]. Це обґрунтовує включення до оцінювання характеристик навколишньої території, а не лише місткості комплексу

Висновки

Створення ділових комплексів доцільно розглядати як складову комплексного оновлення міських територій. Запропоновані принципи охоплюють відновлення пішохідних зв’язків, доповнення функцій району, узгодження нових об’ємів із забудовою, безпечне розділення потоків і формування доступних відкритих просторів. Практичне застосування потребує порівняння альтернативних рішень. Перевагу слід надавати варіанту, який забезпечує обґрунтовану місткість комплексу, зберігає якість прилеглого житлового середовища та поліпшує доступність території. Кількісну результативність підходу необхідно перевірити на конкретній ділянці міської території.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. ДБН 2.2-12:2019. Планування і забудова територій. [Чинний від 2019-10-01]. Вид. офіц. Київ : Мінрегіон України, 2019. 185 с.

2. UN-Habitat. A New Strategy of Sustainable Neighbourhood Planning: Five Principles. 2014. URL: https://unhabitat.org/five-principles-of-neighbourhood-design.

3. UN-Habitat. Developing Public Space and Land Values in Cities and Neighbourhoods. URL: https://unhabitat.org/developing-public-space-and-land-values-in-cities-and-neighbourhoods.
4. Gehl J. Cities for People. Washington, DC : Island Press, 2010. URL: https://press.princeton.edu/books/hardcover/9781597265737/cities-for-people.
5. Carmona M. Public Places Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design. 3rd ed. Routledge, 2021. URL: https://www.routledge.com/p/book/9781138067783.
6. Institute for Transportation and Development Policy. TOD Standard. 3rd ed. New York : ITDP, 2017. URL: https://itdp.org/wp-content/uploads/2017/06/TOD_Standard_EN.pdf.
7. ДБН В.2.2-40:2018. Інклюзивність будинків і споруд. [Чинний від 2019-01-04]. Вид. офіц. Київ : Мінрегіон України, 2018. 95 с.
8. ДБН Б.2.2-5:2011. Благоустрій територій. [Чинний від 2012-09-01]. Вид. офіц. Київ : Мінрегіон України, 2012. 61 с.
9. Ewing R., Cervero R. Travel and the Built Environment: A Meta-Analysis. Journal of the American Planning Association. 2010. Vol. 76, No. 3. P. 265–294. DOI: https://doi.org/10.1080/01944361003766766.

Сітор Вікторія Вікторівна — здобувачка ступеня магістра, група БМ-25м, факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, ВНТУ, м. Вінниця.
Бондар Альона Василівна – к.т.н., доцент кафедри Міського будівництва та архітектури, Факультет будівництва цивільної і екологічної інженерії Вінницького національного технічного університету, м. Вінниця. e-mail: bondarav@vntu.edu.ua

Науковий керівник: ***Бондар Альона Василівна*** – к.т.н., доцент кафедри Міського будівництва та архітектури, Факультет будівництва цивільної і екологічної інженерії Вінницького національного технічного університету, м. Вінниця

Sitor Viktoriia V. **—** Master's degree candidate, group BM-25m, Faculty of Construction, Civil and Environmental Engineering, VNTU, Vinnytsia.
Bondar Aliona V. **–** Candidate of Technical Sciences (PhD), Associate Professor at the Department of Urban Construction and Architecture, Faculty of Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia. e-mail: bondarav@vntu.edu.ua

Scientific Supervisor: ***Bondar Aliona V.*** **–** Candidate of Technical Sciences (PhD), Associate Professor at the Department of Urban Construction and Architecture, Faculty of Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia