УДК 711.558:725.81

В.П. Леонтьєва
С.В. Риндюк

АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНІ ТА ТЕХНОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ РЕВІТАЛІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ КОЛИШНЬОГО КІНОТЕАТРУ В М. НЕМИРІВ

Вінницький національний технічний університет

Анотація

У тезі розглянуто підходи до ревіталізації деградованої міської території в м. Немирів на прикладі ділянки колишнього кінотеатру. Обґрунтовано необхідність комплексного перетворення території, що передбачає оцінювання технічного стану існуючої будівлі, формування нового багатофункціонального культурно-дозвіллєвого закладу та реорганізацію прилеглого громадського простору. За результатами натурного обстеження й містобудівного аналізу визначено основні проблеми ділянки: фізичний і моральний знос споруди, деградація благоустрою, конфлікти транспортних і пішохідних потоків, недостатня безбар'єрність та відсутність захисної споруди цивільного захисту. Сформовано архітектурно-містобудівні й технологічні принципи ревіталізації із застосуванням BIM-моделювання, енергоефективних інженерних систем, циркулярного підходу до будівельних матеріалів, водопроникних покриттів і рішень з управління дощовими водами. Запропоновані підходи спрямовані на підвищення функціональної, екологічної та енергетичної ефективності майбутнього громадського об'єкта.

Ключові слова: ревіталізація, громадський простір, BIM-моделювання, енергоефективність, циркулярне будівництво.

Abstract

The paper considers approaches to the revitalization of a degraded urban site in Nemyriv, using the former cinema territory as a case study. The need for an integrated transformation is substantiated, including assessment of the existing building's technical condition, development of a multifunctional cultural and leisure facility, and reorganization of the adjacent public space. Field observation and urban planning analysis identified the main site-related problems: physical deterioration and functional obsolescence of the building, degradation of the public realm, conflicts between pedestrian and vehicular flows, insufficient accessibility, and the absence of a civil protection shelter. Architectural, urban planning and technological principles are formulated, incorporating BIM-based design, energy-efficient building services, a circular approach to construction materials, permeable paving, and on-site stormwater management. The proposed approaches aim to improve the functional, environmental and energy performance of the future public facility.

Keywords: revitalization, public space, BIM, energy efficiency, circular construction.

Вступ

Питання ревіталізації занедбаних громадських об'єктів у малих містах України набуває особливої ваги в контексті підвищення якості міського середовища, сталого розвитку територій та соціальної згуртованості [1]. Колишні кінотеатри радянського періоду свого часу були важливими осередками культурного життя й займали помітне місце в планувальній структурі міст. Нині значна частина таких об'єктів втратила первісне функціональне призначення. Унаслідок тривалого невикористання та фізичного зношення будівлі поступово втрачають експлуатаційні якості, а прилеглі площі й озеленені території — функціональну та композиційну цілісність [2, 3].

У м. Немирів територія колишнього кінотеатру має потенціал для формування сучасного громадського осередку. Під час натурного огляду зафіксовано видимі ознаки погіршення стану будівлі, зокрема пошкодження покрівлі та фасадного опорядження, а також сліди замокання. Водночас ці ознаки самі по собі не дають підстав остаточно визначати споруду як аварійну або стверджувати економічну недоцільність її реконструкції. Тому демонтаж і нове будівництво на цьому етапі розглядаються як попередній містобудівний варіант; остаточне рішення має ґрунтуватися на детальному технічному обстеженні конструкцій і порівняльному техніко-економічному оцінюванні реконструкції та нового будівництва [4]. Новий багатофункціональний заклад може замінити

монофункціональну модель кінотеатру гнучким громадським хабом, що поєднуватиме освітні, культурні, комунікативні та рекреаційні функції [5].

Запропоноване втручання має бути комплексним: нову громадську будівлю та прилеглий відкритий простір необхідно проєктувати як взаємопов'язані складові єдиного громадського середовища [2, 6]. Такий підхід дасть змогу відновити культурну функцію ділянки, створити привабливий простір для різних вікових груп і врахувати сучасні вимоги до безбар'єрності, енергоефективності, екологічної сталості та цивільного захисту [7–9].

Мета роботи — визначити архітектурно-містобудівні та технологічні принципи комплексної ревіталізації території колишнього кінотеатру в м. Немирів.

Результати дослідження

Ефективна ревіталізація деградованої міської території потребує оцінювання її положення в планувальній структурі населеного пункту, функціонального оточення та доступності [1, 6]. Ділянка колишнього кінотеатру розташована в центральній частині м. Немирів, на вул. Соборній, поблизу громадської та житлової забудови й міської транспортної магістралі. Таке розташування створює передумови для відновлення її ролі як локального громадського осередку.

Натурне обстеження та містобудівний аналіз території (рис. 1) дали змогу визначити низку взаємопов'язаних проблем, що обмежують її повноцінне використання. Насамперед Колишній кінотеатр тривалий час не використовується за первісним призначенням. Під час візуального огляду зафіксовано пошкодження покрівлі, руйнування фасадного опорядження та ознаки замокання окремих ділянок стін. Також виявлено невідповідність планувальної структури сучасним сценаріям використання громадських будівель. Наведені ознаки свідчать про необхідність детального технічного обстеження, але не є достатньою підставою для остаточного висновку про аварійність споруди. Варіант демонтажу та нового будівництва має бути зіставлений із варіантом реконструкції за результатами обстеження конструкцій і техніко-економічного порівняння [4]. Покриття площі та рекреаційної зони має локальні пошкодження й деформації, малі архітектурні форми зношені або відсутні. Зелені насадження потребують оцінювання їхнього стану, санітарного догляду та ландшафтного впорядкування. Через відсутність виразного функціонального зонування територія переважно використовується як транзитний простір [2].



Рис. 1 — Об'єкт дослідження: зовнішній вигляд будівлі колишнього кінотеатру та прилеглої території в м. Немирів

Стихійне паркування на пішохідних ділянках і біля входів погіршує доступність та створює потенційні конфліктні ситуації. Необхідно розмежувати пішохідні маршрути, місця короткочасної зупинки, гостьове паркування та господарський під'їзд, передбачивши безперервні й безпечні пішохідні зв'язки [6]. На підходах до будівлі та у вхідній групі наявні фізичні бар'єри, зокрема перепади висот і сходи без належно організованих альтернативних маршрутів. Під час проєктування необхідно передбачити доступні входи, безперешкодні маршрути руху, тактильні й візуальні засоби орієнтування відповідно до чинної редакції вимог щодо інклюзивності [7]. Питання забезпечення

укриття або споруди подвійного призначення слід вирішувати на стадії проєктування з урахуванням функції, місткості об’єкта та вимог цивільного захисту [8].

Отже, виявлені проблеми свідчать, що локального ремонту покриттів і благоустрою недостатньо для відновлення повноцінної громадської функції ділянки. Необхідне комплексне перетворення, яке поєднає архітектурне рішення нового або реконструйованого об’єкта з оновленням прилеглого простору, транспортних зв’язків та інженерної інфраструктури [1–3].

З урахуванням результатів обстеження й містобудівного аналізу визначено взаємопов’язану систему архітектурно-містобудівних і технологічних принципів комплексної ревіталізації території колишнього кінотеатру.

Передусім об’ємно-просторове рішення майбутнього закладу має забезпечувати композиційну та масштабну інтеграцію забудови, враховувати характер і функціональне оточення прилеглої території. Поверховість, висотні параметри та розміщення основних входів необхідно уточнювати на основі містобудівного аналізу й чинних планувальних обмежень [6]. Водночас громадський хаб має бути функціонально гнучким: замість монофункціонального кінозалу пропонується поліфункціональна структура з універсальним залом для кінопоказів, лекцій, концертів і вистав, медіатекою, просторами для гурткової та творчої діяльності, виставковою зоною, приміщеннями для громадських ініціатив і, за умови відповідного обґрунтування, закладом громадського харчування.

Важливим принципом є інтеграція будівлі й відкритого громадського простору. Внутрішні громадські функції доцільно пов’язати з прилеглою площею через прозорі або візуально проникні огороджувальні конструкції, доступні входи та просторові зв’язки. Благоустрій має передбачати місця для відпочинку, подій і повсякденного спілкування, зберігаючи можливість транзитного проходу та доступу спеціального транспорту. Одночасно проєктом слід передбачити розділення пішохідних і транспортних потоків, впорядкування паркування, безпечні підходи до будівлі, водопроникні покриття у відповідних зонах, локальні елементи затримання й інфільтрації дощової води, а також збереження життєздатних зелених насаджень і доповнення їх видами, адаптованими до місцевих умов.

Технологічною основою проєктування доцільно визначити BIM-моделювання. Цифрову інформаційну модель існуючої будівлі варто створити на основі обмірів і технічного обстеження, використовуючи її для координації архітектурних, конструктивних та інженерних рішень, перевірки просторових колізій, уточнення обсягів робіт і подальшого управління інформацією про об’єкт. Для нового або реконструйованого закладу слід передбачити енергоефективну теплоізоляційну оболонку, енергоощадні світлопрозорі конструкції та механічну припливно-витяжну вентиляцію з рекуперацією теплоти; конкретні параметри мають визначатися теплотехнічними й енергетичними розрахунками відповідно до чинних норм [9]. Якщо демонтаж буде обґрунтовано, необхідно організувати роздільне збирання будівельних відходів, оцінити придатність матеріалів до повторного використання та перероблення. Подрібнені бетон і цеглу можна розглядати як вторинну мінеральну сировину для підготовчих шарів покриттів лише після перевірки їхніх властивостей і відповідності проєктним вимогам. Усі планувальні рішення також мають ґрунтуватися на принципах універсального дизайну, безперервності маршрутів, зрозумілої навігації та безпечного користування простором, а необхідність і тип захисної споруди або споруди подвійного призначення слід визначати відповідно до функціонального призначення та розрахункової місткості об’єкта [7, 8].

Висновок

Комплексна ревіталізація території колишнього кінотеатру в м. Немирів може стати інструментом просторового й соціального розвитку міста за умови узгодженого опрацювання будівлі, відкритого громадського простору та інженерної інфраструктури. Натурне обстеження й містобудівний аналіз дали змогу визначити основні обмеження території та сформувати систему архітектурно-містобудівних і технологічних принципів її перетворення.

Найбільш значущими технологічними напрямами визначено BIM-моделювання для координації проєктних рішень, підвищення енергоефективності будівлі, повторне використання та перероблення матеріалів демонтажу, а також застосування водопроникних покриттів і локального управління дощовими водами. Остаточний вибір між реконструкцією та новим будівництвом має спиратися на результати технічного обстеження й техніко-економічного порівняння. Сформульовані положення становлять основу для подальшої розробки об’ємно-планувальних рішень і генерального плану благоустрою території в межах дипломного проєктування.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Шумілкін М. В. Ревіталізація занедбаних міських територій як фактор сталого розвитку сучасних міст. Містобудування та територіальне планування. Київ : КНУБА, 2020. Вип. 72. С. 415–424.
2. Гейл Я. Нові міські простори / пер. з англ. Київ : Видавництво «Основи», 2019. 272 с.
3. Олійник О. П., Іванов А. В. Трансформація громадських просторів історичних міст України в умовах сучасних викликів. Архітектурний вісник КНУБА. 2021. Вип. 22. С. 112–120.
4. ДБН В.2.2-9:2018. Громадські будинки та споруди. Основні положення. [Чинний від 2019-06-01]. Вид. офіц. Київ : Мінрегіон України, 2018. 58 с.
5. Фомін М. М. Архітектура громадських і спортивних будівель і споруд : підручник. Київ : КНУБА, 2015. 328 с.
6. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. Актуалізований текст. [Чинний від 2026-01-01]. Вид. офіц.
7. ДБН В.2.2-40:2018. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. Актуалізований текст із Змінами № 1–3. [Чинний від 2019-04-01]. Вид. офіц.
8. ДБН В.2.2-5:2023. Захисні споруди цивільного захисту. Актуалізований текст із Змінами № 1 та № 2. [Чинний від 2023-11-01]. Вид. офіц.
9. ДБН В.2.6-31:2021. Теплова ізоляція та енергоефективність будівель. [Чинний від 2022-09-01]. Вид. офіц.

Леонтьєва Валерія Павлівна — здобувачка групи БМ-23б факультету будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: leontieva.lera1@gmail.com

Риндюк Світлана Володимирівна — кандидатка технічних наук, доцентка кафедри міського будівництва та архітектури, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: runduyksv@gmail.com

Valeriia Leontieva — student of the BM-23b group, Faculty of Construction, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: leontieva.lera1@gmail.com

Svitlana Ryndiuk — PhD (Tech.), Docent of the Department of Urban Construction and Architecture, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: runduyksv@gmail.com