

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. www.hongkongoffice.com.hk/eng/industrial/team_info.htm
2. http://commons.wikimedia.org/wiki/Category:Industry_buildings_in_Hong_Kong
3. www.sino-leasing.com/v4/industrial_en.asp
4. www.shkp-ind.com/eng/properties-rental/building/New_Tech_Plaza
5. www.shkp-ind.com/eng/properties-rental/building/Shield_Industrial_Centre
6. www.shkp-ind.com/eng/properties-rental/building/Infotech_Centre
7. www.shkp-ind.com/eng/properties-rental/building/Sun_Hung_Kai_Logistics_Centre

УДК 726.821.161

*Н. Захаревская, Ю. Снядовский***МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ОБОСНОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ДЕТСКОГО
ДОСУГОВОГО ЦЕНТРА В ОДЕССЕ**

Градостроительное обоснование — это вид градостроительной документации, которая разрабатывается с целью обоснования места размещения объекта. Методика выполнения градостроительного обоснования определяется на основании действующих нормативных документов и выявляет комплекс условий и ограничений, предельные параметры объекта, который может быть размещен на конкретном участке. Методика выполнения градостроительных обоснований и градостроительных расчетов, выявления градостроительных ограничений не является предметом изучения в высших архитектурных школах Украины, однако элементы обучения градостроительному анализу присутствуют в преподавании спецкурсов, в исследованиях, предшествующих дипломным проектам студентов-архитекторов.

В данной статье приведен опыт выполнений исследований по обоснованию посадки Детского досугового центра в Приморском районе г. Одессы, выполненных архитекторами-преподавателями АХИ ОГАСА Снядовским Ю. А. и Захаревской Н. С. Строительство досуговых центров является неотъемлемым компонентом формирования системы культурно-бытового обслуживания населения, развитие которой осуществляется на всех стадиях градостроительного проектирования.

Практика проектирования и результаты теоретических исследований показывают, что в настоящее время в нашей стране и за рубежом получили широкое распространение разнообразные типы зданий, обеспечивающие проведение досуговой деятельности детей и молодежи, соответствующей их возрасту, кругу интересов и запросам.

Детский досуговый центр, перспективный тип культурно-зрелищного учреждения, предназначенный для организации досуга детей и подростков центрального планировочного района г. Одессы (Приморский район), запроектирован архитекторами ЧП Халин В. — Еньковым С., Дмитрик Н., Халиной О.

Объект проектирования предлагается разместить по ул. Маразлиевская, 1-ж, 1-3, в границах квартала исторического ядра г. Одесса, который ограничен улицами Маразлиевская, Успенская, парк им. Т. Г. Шевченко, Детская аллея.

Методика выполнения градостроительного обоснования посадки Детского досугового центра заключалась в изучении:

- природно-климатических и инженерно-геологических условий территории;
- анализа современного состояния территории и сооружений (*характеристика существующей застройки и использование территории, инженерно-транспортной инфраструктуры, объектов культурного наследия, зон охраны памятников, исторического ареала*);
- объемов нового строительства (*обоснование потребности, расчет вместимости, размещение на участке, благоустройство территории, озеленение*);
- анализа существующей градостроительной документации;
- архитектурно-планировочного решения;
- противопожарных мероприятий;
- инженерного обеспечения;
- основных технико-экономических показателей;
- баланса территории.

Анализ предлагаемого под застройку участка выявил, что прилегающая исторически сложившаяся квартальная застройка представлена в основном жилыми зданиями, линия застройки которых совпадает с красными линиями улиц. С южной стороны примыкает вытянутый вглубь четырехэтажный жилой дом по ул. Маразлиевская, 1-а и одно-двухэтажные строения Свято-Архангельско-Михайловского монастыря, с северной — парк им. Т. Г. Шевченко.

Центральный парк культуры и отдыха им. Т. Г. Шевченко был основан в 1840 году на месте турецкой крепости Хаджибей и назывался до 1954 года Александровским, в честь императора Александра II. Парк является крупным ландшафтным и градостроительным образованием, которое в масштабах городской застройки формирует рекреационную зону.

В соответствии с градостроительной документацией, граница парка с юго-западной стороны проходит по Детской аллее.

Особенностью участка для объекта проектирования (площадь 0,575 га) является его конфигурация, в виде вытянутого вдоль Детской аллеи (вглубь парка) прямоугольника, наличие там ветхих одноэтажных зданий бывшего культотдела и художественной мастерской парка (ранее — зимний танцзал) со средней степенью износа 48 %, кафе и газобезопасности со 100 % степенью износа. Открытые спортивные площадки, аллея, дорожки, элементы благоустройства, расположенные в границах указанной территории, находятся в запущенном, полуразрушенном состоянии. Проектом предполагается снос существующих построек.

Кварталы, прилегающие к рассматриваемой территории, сформированы как жилые.

Непосредственно к рассматриваемому участку примыкает участок жилого четырехэтажного дома по адресу ул. Маразлиевская, 1-а и глухая стена малоэтажных строений Свято-Архангельско-Михайловского монастыря.

Далее, по ул. Маразлиевская, располагается крупный жилой комплекс, построенный в 1930–1931 гг. архитектором Дубининым А. И. для сотрудников ГПУ. Зда-

ние решено в стиле «конструктивизм», состоит из 4–6-этажных заблокированных секций и является памятником архитектуры местного значения. Находится в удовлетворительном состоянии.

На углу ул. Маразлиевской и ул. Успенской расположен 5-этажный жилой дом фоновой постройки конца XIX века.

В глубине квартала располагается типовой 5-этажный жилой дом постройки 60-х годов. Здания объединены просторным двором, имеющим два въезда (один является пожарным).

Кроме этого, в рассматриваемом квартале располагается 6 объектов культурного наследия, принятые под охрану государства как памятники градостроительства и архитектуры местного значения, находящиеся на территории Свято-Архангельско-Михайловского монастыря. Большинство из них находятся в удовлетворительном состоянии.

К территории монастыря примыкает современный консульский комплекс, расположенный на участке бывшего военного госпиталя.

Основное функциональное назначение территории — жилой квартал с объектами первичного обслуживания. Учреждения обслуживания, расположенные в границах квартала, размещаются во встроенных помещениях и представлены предприятиями вторичного обслуживания. В квартале нет детских учебных школьных и дошкольных учреждений. Учреждения обслуживания повседневного и периодического пользования по техническому состоянию пригодны к эксплуатации.

Площадь территории жилой застройки квартала составляет 1,57 га. Существующая жилая застройка представлена 5-этажным домом, построенным в конце XIX века, со степенью износа 80–100 %, 4–6-этажным жилым домом постройки 30-х годов XX века со степенью износа 60 % и 5-этажным домом постройки 60-х годов XX века со степенью износа 40 %.

Проектное предложение досугового центра представляет собой современное здание, состоящее из двух разновеликих объемов, имеющих сложную конфигурацию в плане, с размерами в осях 30,0 × 166,3 метров.

Под всем зданием располагается подземный двухуровневый паркинг на 250 машино-мест.

Первый объем 2-этажный, несет развлекательную функцию, предназначен для проведения детских праздников, совместного отдыха детей и родителей. В данном объеме предполагается расположить современные развлекательные технологии (сеть детских магазинов, парикмахерская, игровая зона для детей от 1 до 7 лет, кафе на 80 посадочных мест, 4-D кинотеатр на 100 мест с баром и кассой, санузлы для посетителей, производственные помещения кафе). На верхних этажах предполагается разместить кафе летнего типа на 64 посадочных места, производственные помещения кафе, игровую зону для детей от 7 до 14 лет, кафе на 60 посадочных мест, детское кафе-караоке на 42 посетителя, санузлы для посетителей.

В подземных этажах расположены следующие группы помещений: технические помещения, компьютерный клуб с кафе на 50 посетителей, лазер-клуб, подсобные и производственные помещения кафе, эвакуационные выходы, санузлы для посетителей, гараж на 83 машино-места, эвакуационные выходы.

Второй объем 4-этажный, функционально предназначен для предоставления расширенных услуг по внешкольному образованию и дошкольному развитию

детей от 7 месяцев до 16 лет, оздоровлению, оказанию психологической помощи детям и родителям.

Здесь запроектированы следующие группы помещений: вестибюль, тренировочный бассейн для детей, медпункт, театрално-художественная студия, центр дошкольного развития, санузел для посетителей, соковый бар, школа будущих мам, спортивный зал, танцевально-хореографическая студия, кружковые по интересам, эвакуационные выходы, санузлы для посетителей.

На верхних этажах данного объема расположены: студия звуко- и видеозаписи, администрация комплекса, кафе на 30 посадочных мест, курсы для поступающих в ВУЗы, школа иностранных языков, подростковый клуб «Ровесник».

В 2 подземных этажах расположен гараж на 150 машино-мест, эвакуационные выходы.

Подъезд к зданию предполагается запроектировать со стороны ул. Маразлиевская. Загрузка в кафе, а также въезд в подземный паркинг предусмотреть также с Маразлиевской по внутридворовому проезду.

Входы для посетителей в первый объем предлагается расположить с Маразлиевской улицы (главный вход), со стороны Детской аллеи, а также со стороны внутреннего двора.

Здание досугового центра вытянуто вдоль Детской аллеи и должно отстоять от продольного фасада близлежащего жилого дома на расстояние не менее 20 м (ДБН 360–92**).

Проектируемый центр предлагается запроектировать с северной стороны от жилого дома по ул. Маразлиевская, 1-а, следовательно, на инсоляцию квартир жилого дома не влияет.

В решении фасадов концепция архитектурно-художественного замысла выразилась в толерантном отношении к уникальной исторической среде улицы Маразлиевской и стремлении вписать современную архитектуру в сложившуюся застройку.

Здание решено сочетанием разновеликих динамичных объемов, выполненных из современных, высокоэффективных материалов с традиционными для застройки Одессы фрагментами фасадов.

В ходе проведенного анализа был сделан вывод, что необходимость размещения в Приморском районе г. Одесса досугового центра обусловлена наличием дефицита детских досуговых учреждений. Выполненное градостроительное обоснование определило ограничения по застройке и планировке участка досугового центра :

Планировочные ограничения: при разработке проектной документации строительства Детского досугового центра по ул. Маразлиевская, 1-ж и 1-з необходимо обеспечить сохранение исторически сложившейся планировки квартала, линию застройки улицы, красные линии квартала и учесть необходимые требования по охране культурного наследия.

Предполагаемый радиус охвата — 1500 м для районного досугового центра, для городского — 30 мин транспортной доступности.

Вместимость досугового центра определена как 720/100.

Расчетное количество машино-мест — не менее 164 машин (рекомендуется разместить в подземном паркинге автоматизированного типа).

Здание досугового центра расположить вдоль Детской аллеи на расстоянии не менее 20 м от продольного фасада жилого дома.

Основные входы предусмотреть с ул. Маразлиевской и с Детской аллеи.

Въезд в паркинг (хозяйственный и гостевой) предусмотреть с ул. Маразлиевской. Расположение объекта не влияет на инсоляцию жилого дома по ул. Маразлиевская, 1-а.

Гранично допустимая высота и этажность объекта: анализ сложившейся застройки центра г. Одессы (Маразлиевской улицы в частности) показал, что, как правило, отношение ширины улицы к высоте фасадов составляет 2/1.

В соответствии с проведенным анализом визуальной ситуации, масштабно-сти существующей застройки (наличие 4–6-этажных жилых домов), а также особенностей восприятия примыкания жилого квартала к парку, вытянутый вглубь участка объем, можно сделать вывод, что ограничения по высоте фасадов, расположенных по красной линии, допускаются в пределах 16–17 м от уровня тротуара (т. е. S ширины улицы 33 м по красным линиям) с возможным повышением высотности в глубину квартала до 21 м.

Увеличение этажности проектируемого здания в глубину участка вызвано экономической целесообразностью строительства объекта.

Охранные требования по использованию первых, цокольных этажей, подвалов, подземного пространства: в соответствии с проведенным анализом, рекомендуется первые два этажа использовать под предприятия общественного питания, не нарушающие исторически сложившуюся среду квартала и рекреационную зону парка.

Подземное пространство использовать, в связи с дефицитом земли и перегруженностью центра города автотранспортом, — под парковку и складские (технические) помещения.

Требования по благоустройству территории: проектной документацией предусмотреть полное благоустройство прилегающей тротуарной и проезжей части со стороны ул. Маразлиевской и Детской аллеи, а также прилегающей территории жилого 4-этажного дома по адресу: ул. Маразлиевская, 1-а. В благоустройство необходимо включить элементы озеленения. Учитывая непосредственную близость объектов культурного наследия, в ходе благоустройства необходимо использовать элементы, которые будут гармонично вписаны в сформированную историко-архитектурную среду.

На участке досугового центра необходимо запроектировать площадки перед входами и выходами, места для рекламы и малые архитектурные формы, площадки для стоянки автомобилей и хозплощадки с возможностью вывоза мусора.

На участке проектируемого досугового центра должны быть предусмотрены индивидуальные автостоянки для инвалидов по расчету.

Сведения об историко-культурной ценности объекта: площадка под застройку объекта проектирования располагается на месте существующих ветхих построек по адресу ул. Маразлиевская, 1-ж и 1-з, не включенных в список объектов «Державного реєстру нерухомих пам'яток України». Объект проектирования не является объектом культурного наследия.

Сведения о границах примыкающих памятников градостроительства и архитектуры: проектируемый объект непосредственно примыкает к памятнику градостроительства и архитектуры местного значения — парку им. Т. Г. Шевченко.



Рис. 1. Схема расположения участка проектируемого объекта в исторической застройке г. Одессы

Условные обозначения:



памятники архитектуры и градостроительства



рядовая застройка



участок проектируемого объекта



Рис. 2. Фотофиксация по ул. Марзливской



Рис. 3. Развертка по ул. Маразлиевской



Рис. 4. Развертка фасада по Детской аллее ЦПКиО им. Т. Г. Шевченко (вар. А)



Рис. 5. Развертка фасада по Детской аллее ЦПКиО им. Т. Г. Шевченко (вар. Б)

Охранные зоны — граница комплексной охранной зоны исторического центра проходит по ул. Приморской, Старопортофранковской, Богдана Хмельницкого, Мечникова, Пантелеймоновской, Белинского, Лидерсовскому бул. до ул. Приморской;

зоны регулирования застройки — разработаны проектом «Историко-архитектурный опорный план, проект зон охраны, определение границ исторических ареалов г. Одессы» (НИИ памятникоохранных исследований Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008 г. № 728/0/16—08);

зоны охраняемого ландшафта — в границах комплексной охранной зоны исторического центра города;

зоны охраны археологического культурного слоя — не определены.

Оценка влияния объекта проектирования на сохранение исторического характера среды: квартальная планировочная схема не подлежит изменению, учтено соблюдение красной линии по улице Маразлиевская и границе парка по Детской аллее.

Сохранению композиционно-видового влияния объектов культурного наследия, которые расположены в обследуемом квартале, должны способствовать сохранение существующей парпеляции, сомасштабность восприятия проектируемого объекта с соседними строениями.

Развитие структуры проектируемого здания в глубину участка в габаритах плана квартала позволит зафиксировать переход от зеленой зоны парка Шевченко к жилой зоне, сформировать комфортную рекреационную зону, конструктивно связав ее с историческим планировочным каркасом квартала.

Необходимо при дальнейшей разработке объемно-пространственного решения досугового центра учесть характер окружающей застройки, исторически сложившийся характер среды.

Особое внимание уделить объемно-пространственному решению проектируемого досугового центра, особенно его стилобатной части.

Изменение масштабности не произойдет, поскольку масштаб и парпеляция выступающей 2-этажной части комплекса и 4-этажного удаленного фасада отвечают исторически сложившейся среде.

Сочетание высотности проектируемого объекта с масштабом архитектурных членений должно придавать строению сомасштабность с человеком и делать его психологически комфортным.

Изменения элементов ландшафта не произойдет. Изменения элементов благоустройства и малых архитектурных форм допускаются, ввиду отсутствия указанных на обследуемой территории.

Предложения по внесению изменений в градостроительную документацию с учетом размещения проектируемого объекта: размещение объекта досугового центра по ул. Маразлиевская, 1-ж, 1-з не противоречит функциональному назначению территории соответственно действующему генеральному плану г. Одесса. Участок проектирования ограничен линией застройки улиц и красными линиями квартала.

Учитывая, что проектирование досугового центра должно быть выполнено в границах исторического квартала г. Одессы, внесения в утвержденную градостроительную документацию не требуется.

На основании проведенного анализа ранее разработанной градостроительной документации и существующей застройки территории квартала, считаем возможным размещение Детского досугового центра на 720/100 мест с подземным паркингом на 235 машино-мест на рассматриваемой территории.

Анализ существующей проектно-планировочной документации показал, что:

- размещение Детского досугового центра соответствует решениям ранее разработанной градостроительной документации;
- проектируемое здание расположено на нормативном расстоянии от красной линии ул. Маразлиевской и окружающей застройки;
- проектируемый Детский досуговый центр с механизированным подземным паркингом не будет оказывать отрицательное воздействие на окружающую природную среду;
- проектируемое здание будет обеспечено системами инженерного оборудования.

Запроектированный центр для детей и подростков г. Одесса создаст комфортные условия для проведения досуговых программ, с учетом всего комплекса ор-

ганизационных, функциональных, архитектурно-градостроительных, экологических и социально-экономических аспектов.

Использование пространства исторического и культурного центра города для интенсификации творческой, общественной и досуговой деятельности способствуют сохранению архитектурных ансамблей, включаемых в современную жизнь города, восстановлению ландшафта, визуальных и функциональных связей, на которых основывается эстетическая и культурная ценность охранных зон Одессы.

Обучение студентов градостроительному анализу, умению обосновывать проектные решения, выполнять градостроительный расчет — повысит качество архитектурного образования и подготовит выпускников архитектурных ВУЗов к реальному проектированию

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Алферова И. М. Детско-юношеские клубы в системе учреждений внешкольного воспитания. Архитектура общественных зданий: Сб. научн. тр., КиевЗНИИЭП, Киев, 1985, с. 72–82.
2. Быльчинский А. Е., Мороз А. В. ФОК — новый элемент городской досуговой системы. Строительство и архитектура. — 1989, № 7, с. 6–9.
3. Сердюков И. А. Типологические основы проектирования центров досуга. Автореферат дис. канд. архит. ЛИСИ-Л., 1989.
4. Топуз В. Г. Молодежные досуговые центры. Обзорная информация — ВНИИТАГ Госкомархитектуры, Москва, 1990, 67 с.
5. ДБН Б.1.1. — 4–2002 «Состав, содержание, порядок разработки, согласования и утверждения градостроительного обоснования».
6. ДБН В.2.2–16–2005 «Культурно-зрелищные и досуговые учреждения».

УДК 711.455

С. С. Сторожук

РАЗВИТИЕ ПРИБРЕЖНОЙ ЗОНЫ И СОХРАНЕНИЕ ИСТОРИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ МЕТОДАМИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ОДЕССЫ

Сохранение и регенерация культурного наследия является одним из главных приоритетов градостроительных программ последнего времени. При грамотной реконструкции генерального плана города возможно развитие нового обширного строительства на заброшенных территориях, тем самым разгрузив центральную часть города, сохраняя ее исторический облик.

Архитектура не может обойтись без воды: домам и общественным комплексам тоже нужно смотреться в зеркало.