

КОНЦЕПТУАЛЬНЕ ПРОЕКТУВАННЯ РЕНОВАЦІЇ МІСЬКОЇ ПРОМИСЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Конотоп А.В.

Науковий керівник – Гайко Ю.І., канд. техн. наук, доцент

При прийнятті рішення про реновацію промислової забудови архітектурна та просторово-територіальна концепція реновації повинна спиратися на комплексний аналіз майбутнього проекту, беручи до уваги наступні фактори: необхідність збереження історичного вигляду об'єкта; поєднання запланованого об'єкта або об'єкта, що реконструюється з містобудівними планами розвитку навколишніх територій як по архітектурним вимогам, так і по концептуальному розвитку території; відповідність існуючих або запланованих приміщень по конфігурації, площам, інженерно-технічними показниками і призначенням, прогнозованим запитам потенційних покупців або орендарів об'єкта; співвідношення очікуваної ефективності вкладення фінансових коштів з планованими архітектурними та будівельними витратами, спрямованими на зміну вигляду і призначення об'єкта; наявність або можливість збільшення навантаження на існуючі комунікації, мережі та інфраструктуру.

Концептуальне проектування реновації промислової забудови включає:

1. Формування чіткого розуміння цілей в зв'язку з реалізацією проекту: інвестиційні цілі – ключові інвестиційні критерії (ризик, очікувана прибутковість на вкладені кошти, термін реалізації проекту, вимоги щодо ліквідності проекту); функції, які виконує девелопер в рамках проекту (розробка проекту, отримання необхідних дозволів, проведення тендеру серед підрядників, продаж земельної ділянки, залучення фінансування, експлуатація та ін.); досягнення балансу між фінансовими цілями і громадськими завданнями.

2. Аналіз ділянки забудови. Для цього необхідно вивчити всю наявну документацію по ділянці, а також розглянути наступні питання по проекту: місце розташування ділянки, основні фізичні характеристики; існуюча транспортна інфраструктура і доступ на ділянку; існуючі будівлі на ділянці; навколишня забудова; інфраструктура і комунікації; передбачувана кількість рівнів і поверхів запланованої проектом будівлі.

3. Аналіз конкуренції проекту. Необхідно проаналізувати існуючу і майбутню конкуренцію в даному сегменті, в тому числі в районі ділянки забудови. Дане дослідження включає в себе опис сильних і

слабких сторін конкуруючих об'єктів, аналіз їх переваг та недоліків щодо розглянутої ділянки забудови.

4. Аналіз попиту з боку потенційних орендарів (користувачів) повинен містити наступну інформацію: профіль потенційних якірних і міні-якірних орендарів; потреби орендарів щодо розміру приміщень; вимоги орендарів по розташуванню приміщень всередині торгового (офісного) центру; оцінку загальної кількості приміщень, які можуть бути орендовані на підставі опитування представників різних груп орендарів.

5. SWOT-аналіз. На підставі проведеного аналізу визначаються сильні і слабкі сторони проекту і робляться висновки про ризики і перспективи його розвитку.

6. Розробку декількох варіантів концепції проекту та вибір найбільш оптимальної концепції. На підставі проведеного аналізу попиту і пропозиції розробляється і порівнюється кілька варіантів концепцій і виробляються рекомендації по найбільш оптимальній концепції проекту: розмір проекту; розташування різних типів забудови на ділянці; попередні оцінки загальних і орендованих площ проекту; попередні оцінки орендного доходу.

7. Попередній фінансовий аналіз. Проводиться аналіз найбільш ефективного використання з урахуванням зміни типу використання території з метою порівняння різних сценаріїв розвитку ділянки.

8. Завдання архітекторам. Представляються рекомендації: за технічними характеристиками будівлі; по дизайну; по найбільш оптимальному внутрішньому розташуванню приміщень; по числу паркувальних місць, кількості рівнів парковки і т.п.

Підвищення економічного потенціалу міста шляхом реновації промислової нерухомості ґрунтується на нових підходах: по функціональному використанню промислових територій, містобудівних і архітектурних вимог до існуючих промислових об'єктів, споживчим вимогам, інженерним параметрам, інвестиційним і юридичним аспектам.

РЕКОНСТРУКЦІЯ ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНИХ ШЛЯХІВ

Дубешко Г.Б.

Науковий керівник – Вяткін К.І., канд. техн. наук, ст. викладач

У наш час будь-яка сухопутна траса являє собою складний ансамбль інженерних і архітектурних споруд.

Проблема доріг для України, з її безкрайними просторами, актуальна донині, не кажучи про часи, що передували появі шосейних і залізних доріг, автомобілів, поїздів і літаків. Пересування по країні за-