

Основними напрямками реконструкції парків радянського періоду можуть стати моделі, принципи та прийоми зарубіжних парків: проектування тематичних парків; використання принципу поєднання старого та нового; використання інноваційних технологій в проектуванні; використання технологічних аспектів у підтримання стійкого паркового середовища; використання порушених (деградованих) міських територій для створення нових парків.

БІЗНЕС-ПАРК, ЯК НОВИЙ ТИП МІСТОБУДІВНОЇ ОДИНИЦІ В МЕГАПОЛІСАХ

Дубляк В.М.

Науковий керівник – Черногорова Т.О., ст. викладач

Інноваційна діяльність стає одним із важливіших системних факторів соціального та економічного розвитку країни, забезпечення національної безпеки держави.

Безперервний розвиток ділової діяльності – призвів до формування нового типу містобудівної одиниці – ділового центру (комплексу).

Сьогодні будівництво ділових комплексів в центрі великих міст і мегаполісів обертається проблемами, що важко вирішити. До таких проблем можна віднести – брак площі для передбачуваної забудови; дефіцит місць для паркування; перевантаженість навколишніх вулиць; дефіцит елементів благоустрою (майданчики різного призначення, зелені насадження тощо) і, як наслідок, дискомфортність перебування на цих територіях; складності з отриманням дозволів на будівництво і дорожнеча земельних ділянок, що неодмінно призведе до високої орендної плати. У зв'язку з цим виникає необхідність реновації та модернізації цих територій, що не завжди може бути економічно та функціонально обґрунтовано. Тому все більш популярним стає організація ділових центрів за межею міста або на його периферії.

Одним із напрямків такої організації стає створення бізнес-парків на відокремлених територіях, які можуть виконувати різні функції, в тому числі стати громадськими та діловими центрами.

Бізнес-парк – це новий тип ділового центру, один із форматів комерційної нерухомості, де будівлі, споруди та земельні ділянки використовуються для різних видів комерційної діяльності з подальшим витяганням постійного прибутку або приросту капіталу, доходу від оренди, інвестиційного доходу.

Головною метою бізнес-парку є створення сучасного простору для ведення бізнесу, при цьому вирішується питання інтеграції науки,

промисловості та освіти, створюють максимально комфортні умови праці.

Перші бізнес-парки утворювалися в 50-х роках минулого сторіччя в США. Одним з найбільш успішних бізнес-парків є «Парк націй», який сьогодні став громадським, діловим і житловим районом Лісабона (Португалія). Іншим яскравим прикладом є Стокле-парк – діловий район поблизу аеропорту Хітроу (Лондон, Великобританія), де до 1984 р. було розташовано міське звалище. Новий діловий район на околиці міста Манчестер (Великобританія) змінив статус міста, зробивши його міжнародним фінансовим центром.

Аналізуючи існуючі моделі бізнес-парків, їх можна поділити за функціональною ознакою на: індустріальні, промислові, комплексні технологічні, технопарки, бізнес-технопарки, складські комплекси, логістичні центри, біомедичні парки, інноваційні, науково-дослідні та багато інших. Для найбільш ефективного використання території ділянку бізнес-парку умовно розділяють на функціональні зони, основними з яких є: зона офісів, торгово-розважальна, житлова зона, зона входу, зона паркування, складська зона. Склад і розмір зон може варіюватися в залежності від його основного призначення, його розташування в планувальній структурі міста та інших чинників.

При будівництві бізнес-парків необхідно дотримуватися певних вимог до вибору території. Розташовувати їх бажано на великих ділянках в периферійних районах міста або в приміській зоні, що забезпечить можливість підключення або використання існуючих інженерних мереж, при цьому повинна бути забезпечена зручна транспортна доступність. Існуючі магістралі та забудовані території, що межують з ділянкою будівництва, не повинні обмежувати можливість подальшого його розвитку. Планування і забудова ділянки території бізнес-парку повинні відповідати її функціональному призначенню і загальній концепції, при цьому не бажано використовувати багатоповерхову забудову, велика увага приділяється влаштуванню просторого паркінгу з достатньою кількістю машино-місць, створення інженерної та соціальної інфраструктури (кафе, ресторани, заклади громадського харчування, відділення банків, аптеки, магазини, спортзали, салони краси, турагентства, готелі, іноді – дитячий садок і школа поруч). Останнім часом спостерігається тенденція до створення багатофункціональних комплексів, де є можливість працювати, вчитися і проводити дозвілля. Такі парки, як правило, включають в себе комплекс комерційної нерухомості, яка з урахуванням зручного транспортного обслуговування, може принести достатній прибуток інвестору, що разом зі збільшен-

ням робочих місць і податкових надходжень може дати відчутний економічний ефект.

Таким чином, правильно підібрана концепція бізнес-парку, може стати прикладом комплексного регулювання забудови, землекористування, розвитку транспортної інфраструктури, сучасна комплектація і грамотний персонал можуть забезпечити приплив і активізацію інвестицій.

СВІТОВИЙ ДОСВІД ОБМЕЖЕННЯ ВИСОТНОСТІ ЗАБУДОВИ В НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ

Верховод К.В.

Науковий керівник – Гордієнко С.М., ст. викладач

У вітчизняних будівельних нормах віднедавна з'явилися нові обмеження. З 1 вересня 2019 року Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України заклало до державних нормативів поняття Блакитних, Зелених і Жовтих ліній.

Актуальність проблеми полягає у тому, що Закони обмеження висоти у містах іноді стають предметом суперечок. Однією з причин може бути невинуватене зростання будівництва житла. З одного боку, збільшення пропозиції житла вигідне орендарям (оскільки завдяки йому ціни на квартири стають нижче, а вибір більше). З другого, дефіцит житла завжди на користь власникам нерухомості, що дозволяє їм підвищувати вартість житла. Через це обмеження висоти нерідко стає частиною класового конфлікту.

Метою роботи була оцінка закордонного досвіду обмеження висотності забудови в населених пунктах.

За приклад взято досвід європейських країн. Так, європейські «червоні лінії» - це існуючі планувальні межі територій загального користування, зони комунікацій, доріг тощо, а «блакитні» і «зелені» лінії відповідно визначають зелені зони, сквери, парки і зони відпочинку, що не підлягають забудові.

Утім було встановлено, що єдиного офіційно прийнятого закону, який би обмежував висоту будівель у Європі немає.

Єдиних обмежень також не існує і в США, де різні міста можуть мати різні локальні обмеження щодо висоти. Вибірка обмежень по різних країнах світу наведена в табл. 1.

Таблиця 1 – Існуючі обмеження висоти будівель

Країна, місто	Принцип обмеження	Особливості	Винятки	Результати
Канада,	• Висота забудови	Башта побу-	Будинок -	Немає націона-