

7. Тацій Ю.О. Методичні та інформаційні основи визначення оптимального використання земельних ділянок під комерційну нерухомість у містах: дис. ... к.т.н: 05.24.04 / Тацій Юрій Олександрович. – КНУБА, 2013. – 155с.
8. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/ под. общ. ред. П.Г.Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Узд-во «АБС», 1999. – 565 с.
9. The Habitat Agenda Chapter II - Goals and Principles. A/CONF.165/14 Chapter I, Annex II [Електронний ресурс]: www.un-documents.net/ha-2.htm
10. Kalbro T. Urban Land and Property Markets in Sweden, / T. Kalbro, H. Mattson. London: UCL Press – KTH, Stockholm, 1995 – 208 p
11. Petrakovska O., Tatsii U. The role of commercial real estate to the urban sustainable development/9-th International Conference “9-th International Conference “Environmental Engineering”, GDTU. 2014, 10p.

Аннотация

В работе проведен анализ взаимного влияния: градостроительная среда → формирования недвижимости → градостроительная среда. Также предложена концептуальная модель оптимального использования земельных участков под коммерческую недвижимость в существующих градостроительных условиях

Ключевые слова: устойчивое развитие городов, коммерческая застройка, градостроительная среда, оптимальное использование земельных участков.

Abstract

The paper deals the analysis of the mutual influence: the of urban environment → real estate formation → urban environment. Also proposed a conceptual model of optimal use of land for commercial real estate in existing urban conditions.

Key words: Sustainable urban development, commercial development, urban environment, optimal use of the land plots.

УДК 711.4-112

Д. Г. Свобода

аспірант кафедри міського господарства

Київський національний університет будівництва та архітектури

УРБАНІСТИЧНИЙ ПРОСТІР МІСТ – ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ТРУДОВИХ ЛОКАЦІЙ МІСТА

Анотація: у статті розглядаються проблеми, пов'язані з розташуванням та розміщенням трудових локацій міста в урбаністичному просторі.

Ключові слова: трудові локації міста; функції міського середовища; просторові моделі творення міст.

Постановка проблеми

Означення міста формується за рахунок морфології, топографії, характеру рельєфу. Унікальність території визначає місцевість, флора та фауна, кліматичні особливості, метричні закономірності. Також чинники, сприятливі до розширення чи занурення міського середовища, такі як економічні, історичні, культурні та інші.

Рушійною силою трансформації сформованих міських територій є територіальний розподіл міських функціональних елементів. Розподіл працюючого населення, створення нових стратегічно значимих об'єктів локацій місць праці.

При означенні міської території, слід звернути увагу на характер особистого міського кордону. Тобто на елементи, які включають чи виключають гармонію існування міського простору, які формують та стимулюють появу та трансформацію трудових локацій міста в урбаністичному просторі міста.

Формування нових трудових локацій у місті є хаотичним і детермінованим, у зв'язку з історично сформованими стратегічними функціональними зонами міста. Тому доцільно було б припустити, що при виокремленні деяких закономірностей у формуванні урбаністичного простору з'явиться можливість охарактеризувати й також закономірності трансформації трудових локацій міста.

Виклад основного матеріалу дослідження

Елементи, що становлять на сьогодні фундамент міста, існували ще на зачатку творення міст, і так само існують сьогодні, але в іншому історично трансформованому середовищі. Тому основними типами сьогодні можливо означити: сектори, кола (колоподібні елементи), квартали (райони), локації (найбільш концентровані вузли у міському просторі). На основі даного розподілу виділимо дві первинні просторові моделі творення міст:

1. Традиційні (цегляна кладка - блочна), для цих форм були характерні такі тези:

- ареал домінування приватних та напівприватних будівель;
- монолітна;
- поєднання багатьох форм, гнучкість і цілісність кожного елемента з одним центром тяжіння.

2. Новітні (Афінська Хартія – солітерне компонування міських структур) для цих форм були характерні такі тези:

- з ознаками бідності, химерна забудова;
- спеціалізація чи кластеризація міського простору;
- створення зонінгу;
- планування суспільної моделі міського простору;
- утворення нестабільного місця праці та проживання.

Новітні моделі творення міст виявляють нові закономірності у функціональній кластеризації урбаністичного простору міста.

| "Матеріальні" | | "Нематеріальні" | |
|-------------------------------------|---|-----------------|--|
| структура складу | | | |
| органічна | житлові будинки | відкрита | проспекти, вулиці, пасажи, переходи, площі, парки, набережні |
| трансформована | | особиста | двори, прибудинкові території, сади. |
| стабільна | вулична забудова | гібридна | альтанки, зали, перехідні галереї, опенспейси, бізнес-вестибюлі. |
| растрова | Індустріальні будівлі: поліфункціональні, монофункціональні, за типом комплекси або ареали. | | |
| радіальна | | | |
| лінійна | | | |
| композитна | солітерні або домінуючі точкові будівлі, висотні, об'ємні, заповнюючі. Вони можуть існувати на різних міських рівнях: на регіональному, ціломіському, районному, локальному. Та можуть формувати окремі бізнес-квартали – бізнес акценти у міському просторі. | | |
| Парцеляція - спосіб та тип забудови | | | |
| Морфологія | неконтрольована контрольована | | |
| Смислове значення | символічне головне визнане доповнююче | | |

| | |
|-------------------|--|
| | особисте |
| Елементи простору | види устаткування, обладнання поверховість рослинність у партері дизайн приміщень |

Вивчення урбаністичних структур міста є одним із пріоритетів у містобудуванні. Розуміння просторової структури міста базується на принципі, що кожен район це – поліфункціональний центр. Функції району вивчаються, насамперед, шляхом моніторингу різних характеристик, таких як землекористування, характеристики населення, використання житла, і т.д. Знання внутрішньої структури міста можуть бути застосовані в контексті міського планування, як в державних так і приватних (комерційних) секторах.

Існують три основні складові урбаністичної структури міста, компоненти яких взаємопов'язані гомогенними зв'язками:

1. Фізична просторова структура, яка визначає морфологічне розуміння структури міста, фізичний стан окремих об'єктів міста та сукупність характеристик гомогенних зв'язків. Морфологічні процеси міста можуть бути розділені на генетичні (нове будівництво, нові процеси вивчення трудових зв'язків) та трансформаційні. Генетичні процеси мають чітко структурований характер, який характеризується прогресивністю вибору. Процеси трансформації діляться на процеси ітенсифікації – змінення геометричних та метричних форм забудови демаркації - змінення планувальних обмежень за рахунок формування нових районів на базі застарілої забудови. В даний час основні теми морфології міської трансформації маргінальних населених пунктів та активізації міських центрів надають можливість для нових підходів у містобудуванні, а саме точно класифікувати більш складні морфологічні структури (так звані сукупності характеристик.).

Новозбудовані квартали, квартали з інноваційними характеристиками, а також реконструкція минулої забудови з високим ступенем відновлення і реабілітації, які можуть дати можливість вивчити та покращити трудові зв'язки міста.

2. Просторово-функціональна структура означає розподіл окремих частин міста за спеціальностями (функціональні інгредієнти міста). У той же час структура може розглядатися як взаємозалежність функціональних компонентів міської трудової системи. Є велика кількість класифікаційних структур:

- розподіл частини міста відповідно до культурного визначення населення;
- кількість житлових і комерційних одиниць міста;
- монофункціональні і мультифункціональні трудові одиниці міста та інші.

3. Соціально-просторова структура - це в першу чергу обстеження основних демографічних характеристик постійного населення. В принципі, використовують чотири основні групи характеристик:

- демографічний статус;
- вікова структура;
- розмір домогосподарства;
- кількість дітей та інше.

Наслідки і проблеми, які на сьогодні існують у функціонально-планувальній структурі трудових локацій міста ми можемо виокремити за такими критеріями:

Цитаделізація - створення повністю ізольованих, закритих і охоронюваних трудових локацій економічно привабливого середовища міста, які концентрують елітних працівників.

Гендерофікація - полягає в активізації діяльності новостворених ділових дистриктів міста, з подальшою заміною простих робітників на більш вищих за соціальним статусом працівників (керівники, фахівці). Великі офіси, мало працюючих.

Геттофікація - створення бізнес-району з низьким соціально-економічним рівнем. Поява гетто, як правило, відбувається в постраждалих районах внутрішніх міст.

Комерціалізація - відноситься в основному до центральної частини міста, де є офіси-екструзії комерційних будівель.

Активізація (відновлення) - проявляється в регенерації (відновленні) старих локацій міст праці міста.

Субурбанізація - розвиток трудових локацій на околицях міст для більш середнього класу населення.

Висновки

Основа формування та збереження вагомих трудових локацій міста залежить від багатьох характеристик, але можемо виокремити основні:

1. Роль конкретних матеріальних і нематеріальних структур у формуванні характеру міста:

- урбаністичні осі, основні просторові каркаси;
- склад систем та їх операції, артикуляція, масштаб;
- динамічна і статична формування і сприйняття середовища;
- мета, символічних репрезентативних систем;
- склад інструментів.

2. Основа життєдіяльності мешканців вимагає таких характеристик:

- потреба в безпеці і зручності;

- необхідність соціальних контактів;
- необхідність символів ідентифікації місця праці.

3. Функції міст є взаємозалежними і взаємопов'язаними.

Всі функції та їх субкомпоненти можливо охарактеризувати:

- природне середовище завжди багатofункціональне і диверсифіковане;
- чим більше елементів має структура, тим більш ймовірніше наявність умовно стабільного середовища;
- багатofункціональна структура з високою якістю просторового порядку є необхідною умовою для стабільного середовища.

4. Багатofункціональне середовище можна поділити на 3 умовні просторові структурні рівні:

А. Приватні (території і будівлі)

- A.1 об'єкти і території для житла;
- A.2 райони, закриті для бізнесу;
- A.3 бізнес-райони (монтажні райони і т.п.).

В. Державні (території і будівлі)

- V.1 будівлі та ділянки державних установ;
- V.2 будівлі та приміщення, відкриті для бізнесу;
- V.3 громадські місця (вулиці, площі, парки і т.п.).

С. Символічні (території і будівлі)

- C.1 цінні (історична пам'ять, краєзнавче значення і т.п.);
- C.2 унікальні (символічні і т.п.);
- C.3 культові (релігійні, святі).

Враховуючі всі комплементарні характеристики формування урбаністичного простору, можемо визначити і контролювати виникнення чи трансформацію трудових локацій міста. Всі елементи у міському просторі пов'язані між собою і дають змогу поліпшити внутрішні міські процеси та виявити нові закономірності задля формування нових трудових локацій у містах, і як наслідок, поліпшення життєвого циклу життя людини.

Визначення поняття урбаністичного середовища залежить від теоретичних концепцій. Дефініція часто ускладнює розуміння очевидності.

Значення урбаністичного середовища формує ідею, про те, що нас оточує і впливає на нас ззовні формує біологічне розуміння даного середовища; з одного боку - це фізичні чинники, з іншого - система людського досвіду. Як наслідок між ними існує обмін інформацією.

Виділимо такі процеси взаємозв'язку урбаністичного середовища міста і формування трудових локацій:

- активність популяції;
- стабільність ресурсу;

— стратифікація суспільства.

Виникаюча проблема детермінізму, має декілька варіантів взаємодії трудових локацій і урбаністичного середовища:

— активність у трудових локаціях формує урбаністичне середовище;

— стабільність трудової локацій перешкоджає трансформації трудових вузлів в урбаністичному середовищі;

— нестійка рівновага в суспільстві, призводить до хаотичної трансформації трудових локацій міста;

— конкурентна взаємодія носить характер боротьби;

— розвиток трудових локацій за певними критеріями - ускладнюється.

Звернення уваги на внутрішні умови або минулий досвід виникнення трудових локацій в місті визначає спосіб реагування і дії. Не завжди це дає нам можливість передбачити подальшу поведінку та розвиток містобудівних елементів. Оскільки трудові локації весь час знаходяться у взаємодії зі стимулами розвитку урбаністичного середовища, тому виникає потреба у дослідженні взаємопротиріч і детермінації.

Список використаних джерел:

1. Плешкановська А.М. Функціонально-планувальна організація використання міських територій. – Київ: Інститут урбаністики, 2005р. – 190с.
2. <http://www.uur.cz/>- офіційна сторінка Інститут просторового (регіонального) розвитку Чеської Республіки
3. <http://www.uzemi.eu/> Katedra urbanismu a územního plánování Fakulta stavební ČVUT v Praze – Кафедра урбаністики та містобудування, факультет будівництва, ЧНУТ в Празі.
4. Kadeřábková, J., Peková, J. Územní samospráva – udržitelný rozvoj a finance. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer IR, 2012. 300 s.

Аннотация

В статье рассматриваются проблемы, связанные с расположением и размещением трудовых локаций города в урбанистическом пространстве.

Ключевые слова: трудовые локации города, функции городской среды, пространственные модели создания городов.

Summary

The article considers the problems associated with location placement of labor locations in the urban city area.

Key words: labor location city; function urban environment; creating spatial models of cities.