

УДК 72.021.1

Закиров Р.С. – кандидат архитектуры, доцент

E-mail: ramil_altan@mail.ru

Воронцова А.В. – студент

E-mail: iovov-mila@yandex.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

Формы, виды и факторы развития территорий и пространств со смешанным функциональным использованием

Аннотация

Статья рассматривает принцип смешанного использования городских территорий. Анализируется историческое развитие многофункциональных территорий. Дается определение смешанному использованию территорий. Рассматриваются формы смешанного использования территорий, а также виды современного зонирования данных территорий. Выделяются категории факторов, влияющих на успешность проектов территорий со смешанным развитием. Обсуждается вопрос о применении данного принципа в российской градостроительной практике, а так же при подготовке нового генерального плана г. Казани.

Ключевые слова: смешанное использование территорий, многофункциональные территории, mixed-use, городская среда.

Введение

На протяжении человеческой истории, большинство населенных пунктов представляли собой многофункциональную среду. Люди жили в непосредственной близости к работе. Пешеходное движение было основным способом передвижения. Большинство людей жили в зданиях, которые были одновременно местом работы и домом. Производство товаров и их продажа происходило в жилом доме. Люди жили в непосредственной близости друг к другу, а иногда при очень высоких плотностях, так как пространство, необходимое для повседневной жизни и движения между различными видами деятельности был определен пешеходной доступностью. Увеличение населения привело к росту городов. В связи с этим были сделаны некоторые модификации между личной и профессиональной жизнью.

Долгое время, с появлением идей функционализма, прописанных в Афинской хартии СИАМ, планировочная организация города формировалась из соображений четкого разграничения всех функциональных процессов города в пространстве и времени. Все это отразилось в методике функционального зонирования территорий города. Но практика показала, что процессы, происходящие в городе, намного сложнее и не укладываются в жесткие рамки функционального зонирования. Гутнов А.Э. в книге «Эволюция градостроительства» пишет: «...появляются места приложения труда, связанные с развитием индустрии отдыха и новых видов общественного обслуживания. В этих условиях становится все труднее локализовать систему мест приложения труда в какой-либо определенной зоне города, она охватывает и промышленные территории, и общегородской центр..., и жилые районы города, и даже рекреационные территории» [1]. Изолированность жилья от посещаемых и активно функционирующих мест вызывает упреки со стороны городского населения.

В середине прошлого века, когда города стали задыхаться от автомобилей, а некоторые города стали деиндустриализоваться, пришло понимание, что зонирование территории, в привычном виде, изжило себя. Джейн Джекобс написала об этом в своей книге «Смерть и жизнь великих американских городов» ещё в 1961 [2].

Основой для планировочной структуры города должен быть положен более гибкий принцип, нежели жёсткое функциональное зонирование, так как разграничение элементов планировочной структуры не может реализовываться, базируясь только на основании того, что один из видов деятельности является преобладающим на данной территории.

Смешанное использование территорий

Смешанное использование территорий в широком смысле – это сочетание комбинаций жилых, торговых, культурных, институциональных или производственных функций, где эти функции физически интегрированы в различных масштабах, в различной интенсивности и в различных комбинациях. Это разнообразие функций позволяет людям жить, работать, отдыхать, делать покупки в одном месте, которое затем становится местом жизнедеятельности для людей из других районов, следовательно, может повысить экономическую жизнеспособность и безопасность места за счет увеличения числа людей на улице и в общественных местах. Как определено в лексиконе Нового урбанизма, смешанное использование территорий и пространств – это наличие нескольких функций в одном районе или, даже в одном здании [3].

В основе концепции многофункциональных территорий и пространств лежит принцип эффективного использования городских территории и инфраструктуры путем обеспечения людей всем необходимым максимально близко к местам проживания. Наличие различных функций в границах кварталов и районов будет способствовать развитию экономики, обслуживания и не будет создавать, например, по вечерам, мертвых офисных зон.

Данный подход позволяет экономить значительные площади и удовлетворить возросший спрос на жильё в центре города и жильё, расположенное вблизи мест приложения труда. Все это влечет за собой снижение транспортной нагрузки благодаря росту пешеходной доступности мест приложения труда и снижению количества поездок на автомобилях личного пользования.

Формы смешанного использования территорий

Проектный центр американских городских ландшафтов (Design Center for American Urban Landscape) выделяет следующие формы смешанного использования территорий и пространств [4]:

- 1) вертикальное смешанное использование (многофункциональные здания);
- 2) горизонтальное смешанное использование (многофункциональные блоки зданий);
- 3) многофункциональные проходимые, проницаемые кварталы (градостроительные комплексы).

Вертикальное смешанное использование территорий (многофункциональные здания): Объединяет различные функции в одном здании. Нижние этажи должны иметь больше общественных функций, на верхних этажах должны преобладать частные пространства. Например, на первом этаже может быть розничная торговля, места приложения труда, на втором этаже офисные помещения, верхние этажи являются одной из форм жилой функции – квартиры или гостиница. Весь блок или район может состоять из многофункциональных зданий со смешением функций по вертикали.

Горизонтальное смешанное использование территорий (многофункциональные блоки): объединяет здания с одной функцией на отдельных земельных участках с различными функциями землепользования в единый комплекс. В городских районах этот подход позволяет избежать сложности финансирования, возникающие при вертикальном смешанном использовании.

Многофункциональные проходимые или «проницаемые» кварталы (градостроительные комплексы): кварталы и градостроительные комплексы с бесконечным числом вариантов смешивания. Это место, в котором объединяются вертикальное и горизонтальное смешанное функциональное использование территории, и которую человек может преодолеть в течение от 5 до 10 минут пешком или это эквивалентно 0,4 км.

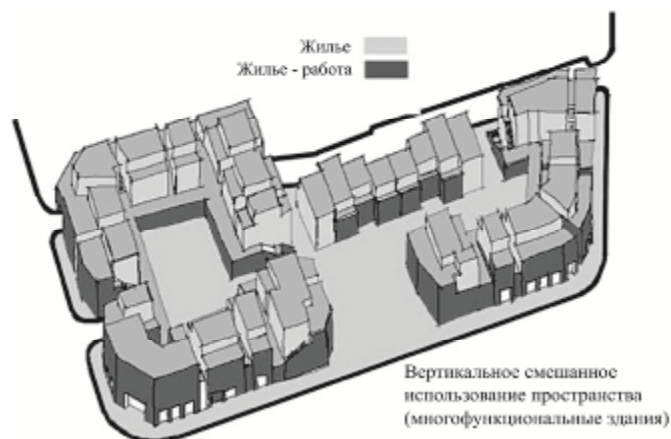


Рис. 1. Типичная схема вертикального смешанного использования пространства [5]



Рис. 2. Типичная схема горизонтальное смешанное использование пространства [5]



Рис. 3. Типичная схема многофункционального проходимого или «проницаемого» квартала (градостроительного комплекса) [5]

Виды современного многофункционального зонирования

На основе анализа мирового опыта районов со смешанным использованием территорий, таких как Хафен-Сити в Гамбурге, Greenwich Millennium Village в Лондоне, Остердоксайленд в Амстердаме и Хаммарбю Шёстад в Стокгольме были определены следующие виды современного многофункционального зонирования [5, 6, 7, 8]:

1. Соседства, включающие коммерцию – торговля и услуги включены в жилые единицы. Товары повседневного спроса и услуги востребованные, в первую очередь, внутри жилого образования. Это часто используемые услуги: химчистка, центры охраны детства, парикмахерские, кафе и т.д.

2. Коммерческо-жилые улицы – такие образования характерны для центральной части исторических городов. Но могут формироваться и в новых районах. Улицы со зданиями от двух до трех этажей, где выше первого этажа располагается жилье, в то время как коммерческие единицы находятся на первом этаже, входы которой расположены со стороны улицы.

3. Городской жилой район с включенными коммерческими функциями – это многоэтажные здания, жилого назначения, с использованием нижних, преимущественно первого этажа под общественные и коммерческие функции. Этот высокоплотный тип городского развития можно использовать для продвижения торговли, ориентированной на пешеходов или коридор с витрин.

4. Офисные здания с небольшой розничной торговлей и различными видами обслуживания, ориентированными на офисных работников.

5. Офисно-жилые здания – это жилые единицы в пределах офисного здания (зданий).

6. Торговый центр с включенными офисами и (или) жильем – это жилые и (или) офисные единицы, включенные в торговый центр (автономно).

7. Жилье, совмещенное с местами приложения труда – жители могут развивать малый бизнес на первых этажах жилых домов, где они проживают.

8. Жилье, совмещенное со студией или легкой промышленностью – жители могут работать в студии или в небольших мастерских в здании, где они живут.

9. Гостиница, совмещенная с жилой функцией и офисами – это смесь гостиничных площадей и жилья высокого класса, с расположенными рядом офисными помещениями.

Факторы успешности развития территорий со смешанным использованием

На основе материалов исследовательского фонда Национальной ассоциации промышленных и офисных помещений Америки были выделены следующие факторы, определяющие успешность развития территорий со смешанным использованием [9]:

- Экономические и рыночные факторы;
- Финансовые факторы;
- Физические факторы;
- Факторы проектирования.

Рассмотрим подробно каждый фактор.

Экономические и рыночные факторы

Экономические факторы являются факторами рынка недвижимости. Каждый вид использования на территории должен привлечь значительный уровень спроса. Это часто звучит как привлечение достаточного или порогового спроса на рынке для каждого вида использования на территории. Виды использования должны быть совместимы и дополнять друг друга. Если это условие будет достигнуто, это увеличивает как инвестиционную ценность, так и рыночную стоимость проекта.

Каждый вид использования способен генерировать доходы от других видов использования. Жильцы района и офисные рабочие могут использовать торговые объекты на территории района. Офисные рабочие и люди, работающие на торговых площадях, живут в этом же районе. В непосредственной близости к офисам необходимо размещать рестораны и отели, чтобы привлечь арендаторов. Отели в свою очередь, будут получать выгоду от посетителей офисных помещений.

Финансовые факторы

Финансовые механизмы и расходы для развития смешанного использования территории по сравнению с проектами с одним видом использования территории равны или имеют эквивалентный размер. Первоначальные затраты на строительство гораздо больше для территорий с многофункциональным использованием. Районы со смешанным использованием территории требуют возможности обслуживать различные рынки собственности, поэтому расходы на землю, как правило, выше. Также, выше затраты на строительство инфраструктуры.

Следующие факторы однозначно влияют на количество затраченных средств, при реализации многофункционального проекта: плотность застройки, эксплуатационные

расходы, затраты на землю под парковки, общие расходы на землю, выполнение условий максимально достижимого размера арендной платы и занятости.

Физические факторы

Физические факторы района касаются земельного участка, на котором расположены жилые, торговые, офисные, производственные помещения и здания.

При этом необходимо:

- соблюдать соответствующий размер и форму зданий в районе, для создания комфортной среды и сдерживать чрезмерное разрастание;
- обеспечить доступ к району и его парковкам;
- обеспечить доступ к общественным видам транспорта;
- создать удобные и привлекательные пешеходные связи;
- обеспечить доступ и взаимосвязь с соседними районами и территориями;
- создать привлекательные улицы и обеспечить навигацию по району (указатели, инфографика);
- создать визуальные ориентиры внутри района и обеспечить привлекательность городских пейзажей;
- создать открытые площади для розничной торговли;
- обеспечить ненавязчивое автомобильное движение;
- обеспечить ливневые стоки.

Факторы проектирования

Проект смешанного использования территории должен базироваться на мастер-плане. Проектирование района со смешанным использованием можно назвать созданием живого района, ориентированного на пешеходов, с сочетанием взаимодополняющих видов землепользования. Смешанное использование должно быть высокого качества во всех его аспектах.

Что касается архитектурных решений, разработчики проектов часто совершают ошибку, делая все здания одинаковыми. Район рассчитывается на несколько десятилетий и проектирование зданий должно выполняться разными архитекторами.

В проекте необходима успешная интеграция открытых пространств со зданиями. Открытое общественное пространство является важной конструктивной особенностью, которая помогает создать «место». Например, даже если сами парки и скверы не приносят прибыль, они увеличивают объемы продаж в магазинах и кафе рядом с ними.

Заключение

На основе анализа вышеизложенного материала, можно сделать вывод, что в конечном итоге городские территории будут постепенно принимать свойства территорий со смешанным использованием, потому что резиденты будут тяготеть к деятельности, и наоборот, активность будет тяготеть к местам жительства. Смешанное использование территорий способствует удобству городской жизни. Люди могут работать, совершать покупки и отдыхать в небольшом сообществе. Этот принцип использует общественные удобства, такие как парки, зеленые насаждения и общественный транспорт. Хороший дизайн в районах смешанного использования способствует более яркой и пригодной жизни в городской среде. Это оказывает большое влияние на улучшение жизни в городе.

Сейчас в мире существует тенденция популяризации формата многофункциональных комплексов и смешанного использования территорий. Сочетание функций в одном месте городской среды, их адаптация под новые условия среды служит явным преимуществом перед монофункциональными объектами. В российской практике этот принцип пока является редкостью, но все же встречается. В основном это многофункциональные здания, со смешением функций по вертикали. В качестве примера многофункциональных комплексов можно привести проект «Москва-Сити», проект компании «Капитал Групп» – «Город столиц», включающий в себя офисную и торговую составляющие, помещения для отдыха и спорта, жилые апартаменты.

Большинство городов России сталкиваются с серьезными городскими проблемами, такими как скопление автомобилей, загрязнения, недостаток мощностей инфраструктуры, деградация окружающей среды, и т.д. Путем внедрения в городскую ткань

многофункциональных территорий можно улучшить не только эстетическое восприятие районов, но и получить мощное положительное воздействие на ее социально-экономическое состояние и на формирование городской среды, которая становится и привлекательной, и жизнеспособной. Подобное развитие достаточно сильно влияет на развитие городской среды в целом, т.к. например использование первых этажей и подвальных помещений домов в качестве коммерческой недвижимости, мест приложения труда отражается на городской экономической активности, как на показателе качества урбанизации.

Современное понимание градостроительного зонирования зафиксировано Градостроительным кодексом 2004 года, который определяет градостроительное зонирование как «...зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов» [11].

Документом градостроительного зонирования являются правила землепользования и застройки, которые утверждаются нормативно-правовым актом органов местного самоуправления и которым устанавливаются вышеуказанные территориальные зоны с градостроительными регламентами.

В ПЗЗ установлены границы и градостроительные регламенты для территориальных зон. Градостроительные регламенты определяют: 1) вид разрешенного использования земельных участков и прочих объектов недвижимости; 2) предельные размеры и параметры земельных участков и разрешенного строительства и реконструкции; 3) ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства.

В ПЗЗ реализуется градостроительное зонирование муниципального образования, представляющее собой разделение территории на зоны, у каждой из которых устанавливается правовой режим градостроительного использования. Разработка ПЗЗ преследует следующие цели:

- устойчивое развитие города, охрана и сохранения окружающей среды и культурного наследия;
- соблюдение прав и интересов физических и юридических лиц, а также собственников земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение планировкой территорий муниципальных образований;
- создание среды для привлечения денежных средств. Возможность создания альтернативных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для наибольшей эффективности при их эксплуатации.

В настоящее время идет работа по подготовке нового генерального плана г. Казани, по обоснованию территориального зонирования и градостроительных регламентов, разрабатывается новый классификатор территориальных зон.

В этой связи, считаем, что разработчикам надо внимательно отнестись к вопросу развития территорий со смешанным функциональным использованием.

Список библиографических ссылок

1. Гутнов А.Э. Эволюция градостроительства. – М.: Стройиздат, 1984. – 256 с.
2. Джекобс Д. Смерть и жизнь больших американских городов / Пер. с англ. М.: Новое издательство, 2011. – 460 с.
3. Duany Plater- Zyberk & Co. The Lexicon of new urbanism. – 81 p.
4. Nancy A. Miller, Jeff Miller. Design Center for American Urban Landscape. Design Pointer, № 3, December 2003, Design Center (DCAUL). Defining Mixed-use Development. – 36 p.
5. Howard Blackson Don't Get Mixed Up on Mixed-Use // PlaceMakers, April 4, 2013. URL: <http://www.placemakers.com/2013/04/04/mixed-up-on-mixed-use> (дата обращения: 18.10.15).
6. Dr. Marcus Menzl. Baugemeinschaften in der HafenCity? Wege zur Etablierung. Fachtag «Gemeinschaftliches Wohnen – Ideen zur Bau- und Wohnkultur» Frankfurt am Main, 6. Mai 2011. – 45 p.
7. Greenwich Peninsula. Case Study by D.K. Shin, 2006.
8. Oosterdokseiland Amsterdam URL: <http://www.oosterdokseiland.nl> (дата обращения: 30.10.15).

9. Andrea Gaffney Vinita Huang, Kristin Maravilla Nadine Soubotin. Hammarby Sjostad. Stockholm Sweden: A Case Study. 2007. – 78 p.
10. Joseph S. Rabianski, Ph.D., J. Sherwood Clements, Department of Real Estate, Georgia State University, Atlanta, GA. Mixed-Use Development: A Review of Professional Literature. November, 2007. – 23 p.
11. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 30.10.15).

Zakirov R.S. – candidate of architecture, associate professor

E-mail: ramil_altan@mail.ru

Vorontsova A.V. – student

E-mail: iovov-mila@yandex.ru

Kazan State University of Architecture and Engineering

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

The forms, types and factors of areas and spaces development with mixed functional use

Resume

The article examines the principle of a mixed-use urban areas. It analyzes the historical development of multifunctional areas. Considered the historical development of multifunctional areas. Article gives the definition of mixed use areas. Considered forms of mixed-use areas, and on the basis of world experience highlighted the types of modern zoning of these areas. Distinguished categories of economic and market, financial, physical and design factors based on the materials of Research Foundation of the National Association of Industrial and office premises of America that influence on the success of the project with a mixed-use development. Currently there is work on the preparation of the new master plan of Kazan, on justification of zoning and town planning regulations, developed a new classifier of territorial zones. In this context, it discusses the development of the territories of Kazan with the principle of mixed use areas and spaces.

Keywords: mixed-use areas, multi-site, mixed-use complexes, urban environment.

Reference list

1. Gutnov A.E. The evolution of urban planning. – M.: Stroyizdat, 1984. – 256 p.
2. D. Jacobs. The Death and Life of Great American Cities / Trans. from English. – M.: A new publishing house, 2011. – 460 p.
3. Duany Plater- Zyberk & Co. The Lexicon of new urbanism. – 81 p.
4. Nancy A. Miller, Jeff Miller. Design Center for American Urban Landscape. Design Pointer, № 3, December 2003, Design Center (DCAUL). Defining Mixed-use Development. – 36 p.
5. Howard Blackson Don't Get Mixed Up on Mixed-Use // PlaceMakers. April 4, 2013. URL: <http://www.placemakers.com/2013/04/04/mixed-up-on-mixed-use>.
6. Dr. Marcus Menzl. Baugemeinschaften in der HafenCity? Wege zur Etablierung. Fachtag «Gemeinschaftliches Wohnen – Ideen zur Bau- und Wohnkultur» Frankfurt am Main, 6. Mai, 2011. – 45 p.
7. Greenwich Peninsula. Case Study by D.K. Shin, 2006.
8. Oosterdokseiland Amsterdam URL: <http://www.oosterdokseiland.nl>
9. Andrea Gaffney Vinita Huang, Kristin Maravilla Nadine Soubotin. Hammarby Sjostad. Stockholm Sweden: A Case Study. 2007. – 78 p.
10. Joseph S. Rabianski, Ph.D., J. Sherwood Clements, Department of Real Estate, Georgia State University, Atlanta, GA. Mixed-Use Development: A Review of Professional Literature. November, 2007. – 23 p.
11. Urban Planning Code of the Russian Federation. Dated 29.12.2004 № 190-FZ (as amended on 12.30.2015.) (From amendment and additions, entered into force on 10.01.2016) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (reference date: 30.10.2015).