

УДК 711.04.34

Ананян И.И.,

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
ст. н. с. ЛНИПроект "Градостроительство и землеустройство"

МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ РАЗРАБОТКИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ СХЕМЫ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

В статье освещены некоторые аспекты методических основ разработки территориальной схемы комплексной реконструкции в контексте теорий градостроительного планирования развития территорий. Установлены принципы и показатели оценки эффективности комплексной реконструкции жилой застройки.

Ключевые слова: Территориальная схема комплексной реконструкции, локальный социально-территориальный комплекс (ЛСПК)

Введение. Проблемы реконструкции жилья имеют нарастающий характер для украинских городов. Преобразование старой застройки при ограниченных финансовых ресурсах является одним из наиболее приемлемых путей решения жилищного вопроса. До настоящего времени разработка научных основ и практических рекомендаций, увязывающих в единую систему весь комплекс вопросов, обусловливающих решение указанной проблемы, адресована преимущественно крупным городам. Этому посвящены работы многих ученых на постсоветском пространстве: С.Н. Булгаков, А.В. Крашенинников, Маклакова Т.Г., Портнов Б.А.

Вместе с тем, оптимизация использования территориальных ресурсов для нового строительства на территориях со сложившейся жилой застройкой, не менее актуальна для малых и средних городов, население которых составляет до 30% всего городского населения Украины и 50% в Донецкой области - самой высоко урбанизированной в Украине.

При этом в городах с численностью населения до 100 тысяч человек, инвестиционная привлекательность, финансовые возможности местных бюджетов, уровень доходов населения, традиционно снижены по сравнению с большими и крупными городами. Такая ситуация особенно обостряет проблему приведения в соответствие существующего жилищного фонда реальным возможностям и потребностям различных слоёв населения, требованиям рынка по параметрам комфорта и доступности жилья малоимущим слоям населения.

Проведенные исследования свидетельствуют, что некоторые теоретические аспекты проблемы массовой реконструкции городской жилой

застройки в условиях конкурентной среды, именно в малых и средних городах, исследованы пока недостаточно всесторонне. В связи с этим многолетние исследования, осуществленные как автором самостоятельно, так и в соавторстве, и раскрытые в ряде публикаций [1,2,4], сконцентрированы в направлении решения проблем преобразования сложившейся застройки.

Деградация существующей городской застройки, сложившейся во второй половине прошлого века, носит комплексный социально-экономический и средовой характер. Проблемой являются обычно не отдельные изношенные здания, а целые территории, зоны, причем не только селитебные, но и промышленные, рекреационные, санитарно-защитные и др. Поэтому концепция реконструкции, основанная на зональном (территориальном) подходе представляется наиболее продуктивной в современных условиях.

Целью данной статьи является формулировка некоторых методических основ разработки Территориальной схемы комплексной реконструкции (далее Схемы) в контексте теорий градостроительного планирования развития территорий.

Методика разработки территориальной Схемы базируется на градостроительном планировании пространственного развития и реконструкции застройки, планировании объемов, темпов и очередности проведения мероприятий по реконструкции и реновации сложившейся застройки с учетом Генерального плана, Местных правил застройки и материалов Нормативной денежной оценки земель населенного пункта. Территориальная Схема регулярно уточняется на основании более детального учета изменений организационно-технических, инвестиционно-финансовых, строительно-технологических и нормативно-правовых возможностей реализации планируемых мероприятий и является основанием формирования долгосрочной городской программы комплексной реконструкции сложившейся застройки. Разработка такого инструментария содержит несколько задач:

- создание информационно-аналитической базы о существующем состоянии реконструируемой территории, позволяющей в формализованном виде хранить данные об объемах жилищного фонда, классифицированных по степени неотложности реконструкции, с учетом типологии локальных социально-территориальных комплексов, классифицированных по функциональному назначению, по этажности застройки и по времени возведения [3,5]; разработка методики градостроительного планирования пространственного развития и реконструкции застройки с применением надстроек, мансард, вставок, пристроек для предпроектной стадии; разработка

методики оценки эффективности программы реконструкции жилой застройки; разработка модели контроля над выполнением решений Схемы.

Этапы разработки территориальной Схемы реконструкции, предлагаемые автором, представлены на рис.1. Содержание и объем информации, каждого из этапов в схематизированном виде отражены на рисунках 2,3,4.



Рис. 1. Этапы разработки территориальной Схемы реконструкции

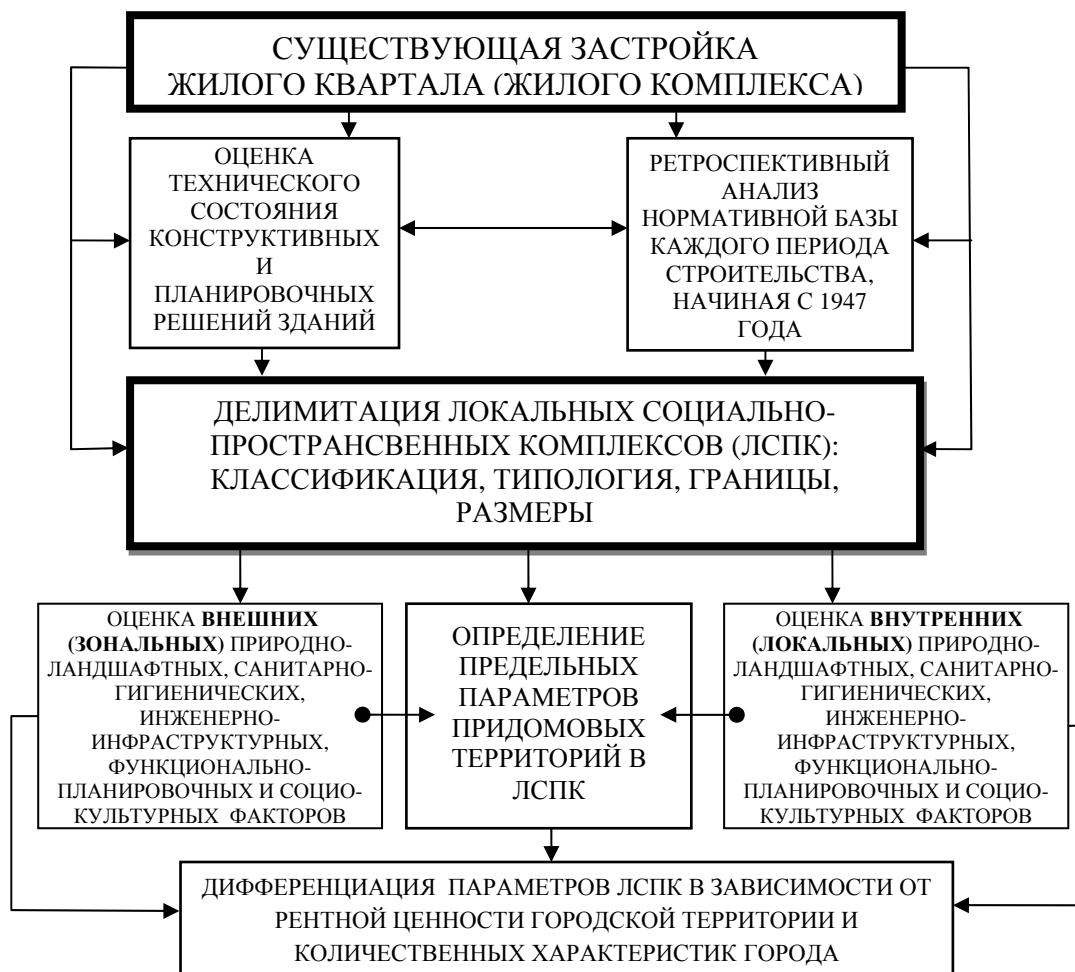


Рис. 2. Первый – аналитический этап разработки Схемы



Рис.3. Второй – конструктивно-оценочный этап

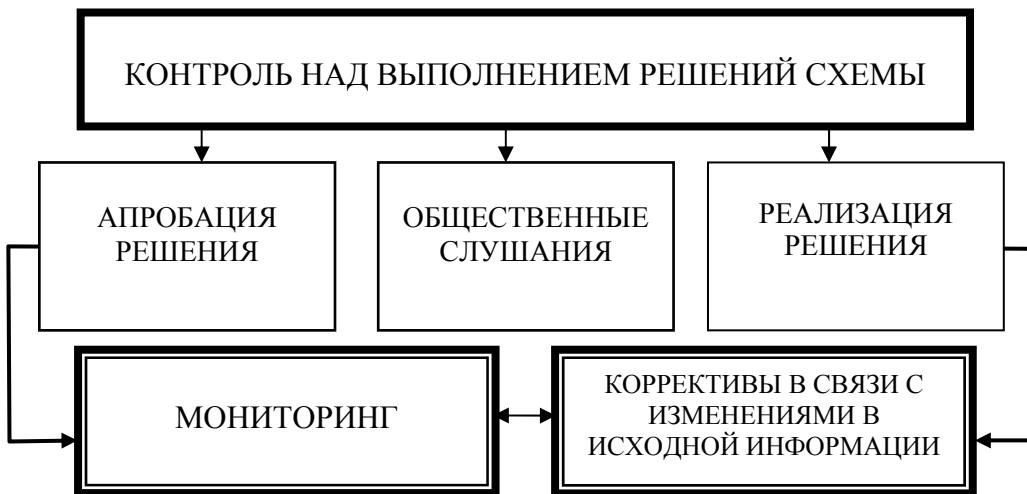


Рис.4. Третий – оперативный этап

Выводы. Основными результатами разработки Схемы являются:

- типы сохранения и реорганизации сложившейся застройки;
- распределение видов мероприятий по очередности их реализации;

- подготовка проектов адресных перечней комплексной реконструкции сложившейся застройки кварталов;
- градостроительная оценка, экспресс-оценка коммерческого Потенциала и экспертиза недвижимости;
- составление прогноза поведения населения относительно комплексной реконструкции.

Література

1. С. Г. Кузнецов. Обоснование предельных параметров придомовых территорий в условиях реконструкции / С. Г. Кузнецов, И. И. Ананян // Сучасне промислове та цивільне будівництво. – 2006. – Т. 2 №3. – С. 121–127.
2. Ананян И.И. Сравнительный ретроспективный анализ изменений нормативной базы развития жилой застройки / И. И. Ананян // Сучасне промислове та цивільне будівництво. – 2007. – Т. 3 №2. – С. 79–86.
3. Ананян И.И. Земельный участок как базовый локальный комплекс планировочной организации городской территории / И. И. Ананян, С. Г. Кузнецов // Вісник Донбаської національної академії будівництва і архітектури (Макіївка). – 2010. – № 2(82). С. 145-149.
4. С. Г. Кузнецов Комплексная реконструкция застройки как метод обеспечения устойчивого развития жилой среды / С. Г. Кузнецов, И. И. Ананян, Л. Н. Богак, // Науч.-техн. сб."Коммунальное хозяйство городов" Харьковская национальная академия городского хозяйства. Киев "Техника"– 2009. – Выпуск 90. Серия: Архитектура и технические науки. – С. 115-119.
5. Ананян И.И. Типологические особенности локальных социально-территориальных комплексов реконструируемой застройки / И. И. Ананян, Ю.В. Ткачев // Сучасне промислове та цивільне будівництво. – 2010. – Т. 3 №2. – С. 79–86.

Анотація

У статті висвітлено деякі аспекти методичних основ розробки територіальної схеми комплексної реконструкції в контексті теорій містобудівного планування розвитку територій. Встановлено принципи та показники оцінки ефективності комплексної реконструкції житлової забудови.

Ключові слова: Територіальна схема комплексної реконструкції, локальний соціально-територіальний комплекс (ЛСПК)

Annotation

In this article some aspects of the methodological foundations of territorial development schemes highlighted in the comprehensive reconstruction of the context of theories of urban development planning areas. Principles and indicators for assessing the effectiveness of the comprehensive reconstruction of residential development set.

Keywords: Territorial scheme of complex reconstruction, the local socio-territorial complex (LSTC)