

УДК 711.58

к.т.н. Бородич Л.В.,  
Полтавський національний технічний університет  
імені Юрія Кондратюка

## ПРИЙОМИ РЕКОНСТРУКЦІЇ РЕГУЛЯРНОГО ІСТОРИЧНОГО КВАРТАЛУ (НА ПРИКЛАДІ М. ПОЛТАВА)

*Обґрунтовано прийоми планування, забудови та параметри міського середовища при реконструкції регулярних історичних кварталів.*

**Вступ.** Історичні території міст України сьогодні зазнають безпрецедентного витіснення багатопверхового історичного середовища новою комерційною забудовою. У радянський період, як правило, цим територіям приділялася недостатня увага, міське середовище тут зазнавало руйнувань та порушень. Тому характерною рисою більшості історичних територій міст є середовище з низькою щільністю забудови. Це приваблює інвесторів значним потенціалом території для нового будівництва.

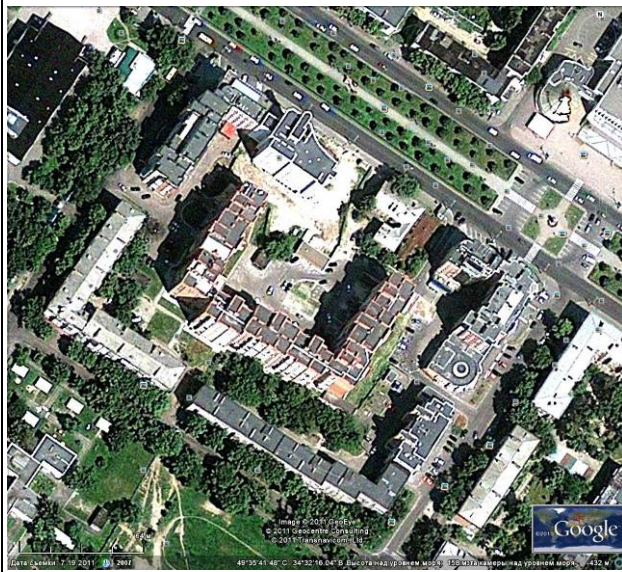
Сучасне будівництво на територіях історичних центрів являє собою багатопверхову забудову, яка витісняє унікальне історичне середовище, замінюючи його невиразною забудовою подекуди з невисокими якостями будівництва та комфорту житлового середовища. Головним аргументом прихильників крайнє хворобливих для історичних центрів методів висотного будівництва є висока економічна ефективність середовища, що формується, значний вихід житлової та комерційної площі. Для дослідження правильної даної тези, в якості прикладу, можливо проаналізувати заходи по реконструкції кварталу, обмеженого вулицями Жовтнева, Артема, Зигіна, Ватутіна у місті Полтава (Рис.1).

Оскільки даний квартал зазнав майже повної реконструкції, від є показовим для порівняння техніко-економічних показників сучасного та історичного міського середовища.

Щільність забудови (ЩЗп) – сумарна поповерхова площа наземної частини будівель в межах зовнішніх стін в даному кварталі, складає 25 тис.кв.м/га (розрахунок проведено на базі підоснови М 1:2000, по зовнішньому периметру будівель, при відомій поверховості). Дійсно, значення показника значно більші за історичні, які знаходяться у діапазоні 9-10 тис.кв.м/га - при щільному килимі 2-3- поверхової забудови (Рис.2), в кварталах з забудовою садибного типу, даний показник знижується до 3-4 тис.кв.м./га.

Якщо ж взяти за приклад у розрахунках історичні центри крупних Українських та Європейських міст, які пройшли етап урбанізації та ущільнення

на рубежі 19-20 ст., то виявляється, що даний тип забудови висотою в 4-6 поверхів дає вихід до 30-35 тис.кв.м./га. (Рис.3)



*Рис.1. Квартал, обмежений вулицями Жовтнева, Артема, Зигіна, Ватутіна у місті Полтава*

$S = 2,97$  га;  $\text{Щзп} = 25$  тис.кв.м/га



*Рис.2. Квартал у історичній частині м. Полтава*

$S = 2,22$  га;  $\text{Щзп} = 8,5$  тис.кв.м/га



*Рис.3. Квартал у житловому район "Oberkassel" у м. Дюсельдорф Німеччина*

$S = 1,12; 1,08$  га;  $\text{Щзп} = 30$  тис.кв.м/га

Парадоксально, але історична 4-6 поверхова забудова цих міст має, більш ефективні техніко-економічні показники, у порівнянні із сучасною багатоповерховою (до 9 поверхів) забудовою. Частково це пояснюється менш жорстким режимом історичних санітарних та пожежних вимог. Але, головним чином, така висока ефективність використання території пояснюється чіткими

правами власності та землекористування, правилами забудови та сусідського права, що існували у Європейських країнах та в Російській імперії та дозволяли уникати конфлікту інтересів господарів сусідніх домогосподарств при користуванні власними ділянками [3,4].

Таким чином, на сучасному етапі розвитку територій історичних міст, актуальною задачею є вивчення та використання прийомів структурної організації історичного «регулярного міста» для реконструкції міського середовища з урахуванням утилітарних та гуманітарних переваг.

### **Основна частина.**

Проблемам формування житлового середовища приділена значна увага у наукових працях відомих вчених: Ю.М. Білокопя, М.М. Дьоміна, В.І. Єжова, Є.Є. Ключниченка, Ю.В. Крумеліса, Г.І. Лаврика, А.П. Мардера, В.П. Мироненка, В.А. Ніколаєнка, О.С. Слепцова, В.В. Товбича, Г.Й. Фільварова, І.О. Фоміна, Д.Н. Яблонського та інших. Історико-містобудівний, естетико-композиційний напрям, специфіка регіонального містобудування та архітектури, питання реконструкції історичних територій висвітлені у працях Нагорного П.А., Олійник О.П., Осиченко Г.О., Товстенко Т.Д., Устенко Т. В., Царенко С.О., Шарлай О.В., ін.

У роботах [1,2] обґрунтовано «Метод оцінки ефективності містобудівного використання кварталів у центрах історичних міст», який направлений на збереження історичного міського середовища та ефективне використання територій. Згідно із гіпотезою розвитку середовища центрів до умов стабільності, еталонним типом структур можливо вважати квартали із стабільним середовищем. Практично це означає, що параметри кварталів стабільного типу можуть бути використані в якості незалежних змінних в системі балансових рівнянь та нерівностей, що описують межі варіювання змінних величин, характеризуючи стан системи. Критерієм містобудівної ефективності реконструкції територій центрів є досягнення стабільного середовища.

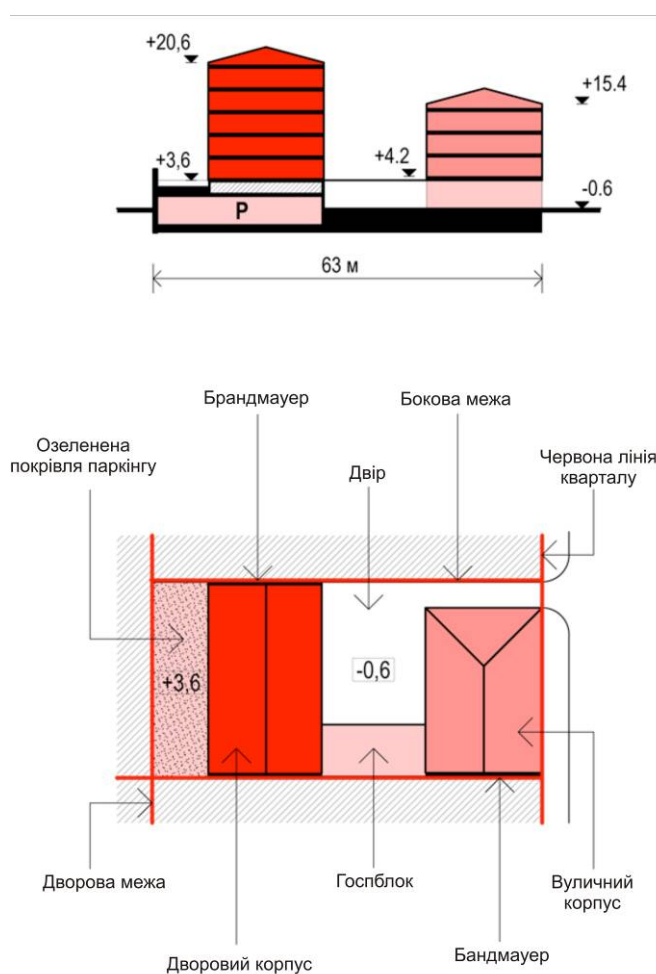
Незважаючи на глибину теоретичних розробок у різних напрямках досліджень, питанням обґрунтування планувальних прийомів та параметрів міського середовища при реконструкції було приділено недостатньо уваги.

Визначальним принципом реконструкції історичного середовища є принцип «Спадкоємності», для досягнення якого планувальні прийоми та параметри середовища мають ґрунтуватися на історичних правилах землекористування і забудови, в основі яких лежать принципи сусідських відносин, прийняті як у дореволюційній Росії [3,4], так і в усьому цивілізованому світі.



З урахуванням сучасних містобудівних нормативів, пранувальні прийоми можна сформулювати наступним чином:

- Ділянка домоволодіння мінімум однією стороною повинна бути суміжною з червоною лінією;
- Інженерне забезпечення, видалення атмосферних опадів, сміттєвидалення, транспортні під'їзди, пішохідні проходи повинні забезпечуватися у кожному домоволодінні незалежно від сусідніх домоволодінь;
- Стіни будівель, що безпосередньо примикають до кордонів суміжних



домоволодінь, повинні бути протипожежними стінами (брандмауерами) без віконних і дверних прорізів; стіни будівель, що виходять на червону лінію або віддалені від меж суміжних домоволодінь на відстань не менше ширини проїзду, можуть мати віконні та дверні прорізи в фасадних стінах;

- Від стін будівель до меж суміжних домоволодінь забороняється залишати відступ менше ширини проїзду щоб уникнути утворення недоступних пожежонебезпечних пазух (Рис.4).

Рис. 4. Планування домоволодіння.

Планувальні типи домоволодінь (Рис.4,5) для «вставки» в історичні квартали складаються з: рядових домоволодінь, розташованих по поздовжніх сторонах регулярного кварталу, а також кутових і торцевих домоволодінь, що виходять, відповідно, на кути або короткі сторони кварталів.

Базовий розмір рядових домоволодінь – до 30 сажнів (63 м) в глибину, що відповідає половині глибини історичних кварталів Полтави і більшості

регулярних міст. У ширину домоволодіння - 15 сж (31,5 м) або 10 сж (21 м), що відповідає самим поширеним типорозмірам історичних домоволодінь.

Для кожного окремого типу розроблено планувальну організацію домоволодіння, підпорядковану як історичним так і загальним функціонально-санітарним правилам.

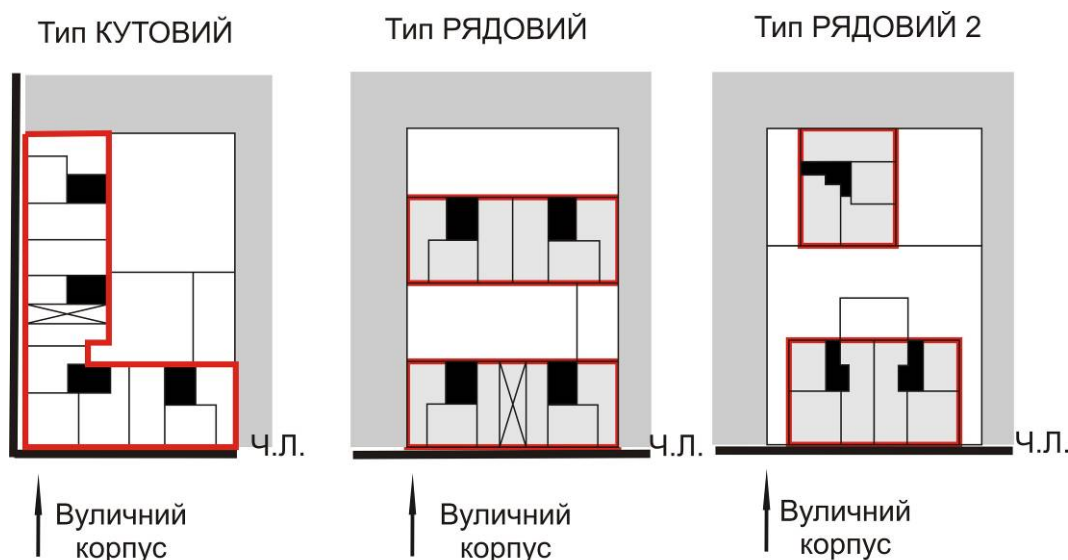


Рис. 5. Планувальні типи домоволодінь.

Всі домоволодіння складаються з двох основних корпусів: головний - розташовується на червоній лінії і дворовий.

Рис.5 показує найбільш доцільні типи домоволодінь: рядові та кутові, класифіковані по положенню вуличного і дворового корпусів. Положення можуть бути наступними: паралельні, з відступами, Г-подібні, Т-подібні, П-подібні. Поєднання положень корпусів створює наведені типи.

З метою збереження історичних пропорцій кварталу, а також для недопущення інсоляційних перешкод сусіднім домоволодінням та кварталам, необхідно обмежувати параметри забудови:

- висотність корпусів - не більше 15 м до «блакитної лінії» для будівель, розташованих по «червоній» лінії; не більше 20 м для внутрішньо квартальних будівель;
- закриті автостоянки для мешканців необхідно організовувати в глибині домоволодіння за рахунок використання цокольних поверхів, (Рис. 4).

**Висновок.** Запропоновані планувальні прийоми та параметри дозволять безконфліктно проводити реконструктивні заходи в історичному середовищі,

не порушуючи автономію історичних домоволодінь та зберігаючи морфологію успадкованого середовища, мінімізувати «межові» конфлікти між власниками історичних, реконструйованих та нових об'єктів нерухомості, підвищити ефективність використання територій, створити систему еволюційного розвитку квартальної забудови в рамках встановлених правил.

### **Література:**

1. Бородич Л.В. Території кварталів центрів історичних міст з «порушеним середовищем» - як важливий ресурс розвитку центрів. Містобудування та територіальне планування : Наук. - технічн. збірник.- К., КНУБА, 2005.- Вип.. 22. – С. 48-52.

2. Бородич Л.В. Фактори та обмеження, що впливають на ефективне використання територій центрів історичних міст. . Містобудування та територіальне планування : Наук. - технічн. збірник.- К., КНУБА, 2007.- Вип.. 27. – С. 43-50.

3. Бородич Л.В. Особливості формування житлових кварталів в центральній історичній частині м. Полтава. Містобудування та територіальне планування : Наук. - технічн. збірник.- К., КНУБА, 2011.- Вип. 39. – С. 42-48.

4. Приложение 1: Свод законов Российской Империи, книга третья, том X, книга 2, раздел 2, глава 2, часть II (<http://civil.consultant.ru/reprint/books/172/2.html>)/

### **Аннотация**

В статье обоснованы приемы планировки, застройки и параметры городской среды при реконструкции регулярных исторических кварталов.

### **Annotation**

In the article the receptions of planning, buildings and parameters of city environment, are grounded at the reconstruction of regular historical quarters.