

УДК 711.4

к.т.н., доцент Прусов Д.Е.,
Національний авіаційний університет, м. Київ

МІСТОБУДІВНЕ ПЛАНУВАННЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТА РЕКОНСТРУКЦІЇ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ ЗІ ЩІЛЬНОЮ ЗАБУДОВОЮ

Запропоновано концепцію реконструкції міської житлової забудови, з необхідністю комплексного підходу до її планування, на основі науково-технічне обґрунтування її проведення з метою збереження навколишніх будинків і споруд та захисту територій.

Сформована забудова історичних районів міста включається в епіцентр життєдіяльності населення. Саме подвійність — історичність і утилітарність — функцій історично сформованого центру зумовлюють необхідність його реконструкції.

Постановка проблеми пов'язана з обґрунтуванням ефективної форми перетворення міських територій — комплексної реконструкції сформованої забудови. Поняття комплексності має розглядатися як взаємодія економічного і соціального розвитку, з одного боку, і містобудівного — з іншого, що забезпечує завершеність містобудівного задуму. Комплексність також слід розглядати як засіб для досягнення високої якості житлового середовища. Комплексність як метод реконструкції полягає в одночасному здійсненні заходів щодо планувальної організації території, будівництва нових житлових і общественних будівель, з проведенням заходів щодо захисту територій з щільною забудовою і складними геологічними умовами, а також проведення всіх процесів реконструкції міської забудови у відносно короткі терміни.

Аналіз останніх досліджень вказує на стан комплексної забудови більшості великих міст України, якій характерний непропорційний розвиток і незавершеність житлових районів і мікрорайонів, а в сучасних умовах комплексна реконструкція міської житлової забудови є найважливішою частиною вирішення житлової проблеми.

Реконструкція сформованої забудови центральних районів міст здійснюється відповідно до концепції комплексної реконструкції житлових кварталів. Далі представлений порівняльний аналіз здійснення комплексної реконструкції житлових кварталів історичних центрів міст в Україні і в зарубіжних країнах. Первинним елементом функціонально-планувальної та архітектурно-планувальної організації є житловий квартал, тоді як в Україні первинним елементом є окремих житловий будинок. Концепція та план реконструкції в зарубіжних країнах розробляються комплексно для житлового кварталу, порівняно з чим в Україні такі концепції і плани комплексної реконструкції житлових кварталів відсутні.

Мета роботи полягає у розробці містобудівних підходів до планування та проектування просторового розвитку та реконструкції міських територій зі щільною забудовою.

Незважаючи на актуальність, до теперішнього часу не розроблені наукові основи і практичні рекомендації, погоджує в єдину систему весь комплекс теоретичних, організаційно-технічних, соціально-економічних, і науково-технічних питань, що обумовлюють рішення зазначеної проблеми.

Основна частина проведених досліджень спрямована на вироблення рішення зазначеної комплексної проблеми шляхом багатофакторного аналізу планування і проведення реконструкції міських територій з щільною забудовою і складними геологічними умовами, яка змінює об'ємно-просторові та планувальні рішення району.

Основні напрямки такої реконструкції міських територій визначаються особливостями необхідного збільшення житлового фонду, який характеризується великою кількістю будівель різних періодів споруди і не підлягають знесенню. У зв'язку з цим процес реконструкції старої забудови розвивається шляхом реконструкції історично сформованої інфраструктури району із збереженням і оновленням старого опорного житлового фонду, цінного по містобудівних, архітектурних та історико-культурним характеристикам.

Основним планувальним елементом структури сформованої забудови центру міста є квартал. Комплексна реконструкція житлового кварталу повинна розглядається як спосіб ефективного перетворення житлового середовища, з урахуванням комплексного підходу до реконструкції старої житлової забудови міст, з рішенням традиційних проблем збереження сформованої інфраструктури, із залученням відповідних наукових методів досліджень та інженерної оптимізації проектних рішень реконструкції.

Одним із проявів процесу розвитку міста є зміна параметрів і характеру використання територій і розташованої на ній забудови: збільшується щільність, підвищується поверховість, освоюється підземний простір.

Реконструкція міських територій зі сформованою житловою забудовою шляхом проведення нового будівництва обумовлена дефіцитом територіальних ресурсів. Планувальна структура таких територій має низьку щільність житлового фонду (5,5 – 6,0 тис.кв.м/га), та складається з житлових будинків, технічний стан яких характеризується невеликим фізичним зносом і достатнім запасом міцності конструкцій. Це забезпечує тривалу експлуатацію будівель існуючої забудови і можливість провести ущільнення житлового фонду та населення за рахунок проведення будівництва нових висотних будівель на території в розривах між будинками.

Райони житлової забудови в місті Києві займають більше чверті всієї житлової території, будучи найбільш представницьким видом використання міських земель. Станом на 2012 рік, обсяги житлового фонду в столиці досягли 58 млн. кв. м і перевищили заплановані чинним генпланом на 2011 рік. Кількість багатоквартирних і садибних житлових будинків становить 34,06 тис. в яких розміщено 1,02 млн. квартир. Середня житлова забезпеченість киян зросла з 18,6 до 20,6 кв. м на одну людину, що значно нижче середнього показника в європейських країнах. Концепцією розвитку міста передбачається до 2025 року будівництво в столиці 28 млн.кв.м житла, в тому числі добудова незавершеного будівництва загальною площею 4,2 млн.кв.м. При цьому загальна площа житлового фонду складе 85,1 млн. кв. м, а житлова забезпеченість становитиме 26–27 кв.м на людину.

Генеральний план розвитку м. Києва на період до 2025 року в якості одного з основних напрямків реконструкції та розвитку житлових територій передбачає підвищення ефективності використання міських територій за рахунок збільшення частки територій смешеного житлового призначення з 6 до 11 тис. га, підвищення щільності житлової та змішаної житлової забудови в зонах міської активності до 15-20 тис.кв.м/га і формування якісного складу житлового фонду, відповідного містобудівній потенціалу місця розміщення.

При містобудівному плануванні розвитку та реконструкції зносяться житлової забудови шляхом проведення в її межах нового будівництва потрібно гарантований прогноз його впливу на існуючу навколишню забудову, забезпечення нормального режиму її подальшої експлуатації, і, отже, прийняття містобудівних рішень на основі науково-технічного обґрунтування проведення всіх процесів реконструкції з урахуванням необхідності заходів захисту та життєзабезпечення забудови, які є першорядними на реконструйованих житлових територіях.

У кожному конкретному випадку необхідно прийняття містобудівних рішень з розгляду територіального резерву при розвитку забудови шляхом її ущільнення, аналізу геологічної ситуації району, проведення технічного обстеження житлових будинків навколишньої забудови, всебічній оцінці впливу всіх процесів, що супроводжують нове будівництво, і комплексного науково-технічного аналізу можливості зведення нових висотних будівель на основі запропонованої методології з розробкою необхідних заходів інженерної підготовки територій, конструктивних схем і систем її захисту, що забезпечують несучу здатність підстав території, надійне проведення зведення нових будівель, і безпечну експлуатацію існуючої забудови.

Також необхідний облік впливу територіально-будівельних ресурсів, що включають вільну територію між житловими будинками (потенційні територіальні ресурси). У свою чергу, поєднання територіального потенціалу

житлової забудови в рівні землі з надійними методами попереднього розрахунку силових впливів на житлові будинки забезпечить при містобудівному плануванні вибір раціональних просторових параметрів забудови та дозволить обґрунтувати приріст площі житлового фонду та населення.

Таким чином, на основі науково-технічного супроводу процесів реконструкції забудови шляхом врахування додаткового впливу і дослідження стійкості системи "нове будівництво – основи території – будівлі навколишньої забудови" повинні бути вироблені підходи до перспективного планування та проведення реконструкції житлових груп і оцінювання територіально-будівельних ресурсів з метою для збільшення щільності житлового фонду та чисельності населення.

Висновки. Вироблені рекомендації дозволять виявляти взаємозв'язок містобудівних особливостей житлової забудови, що склалася, та її просторового розвитку при урахуванні стійкості і несучої здатності основ і територіально-будівельного ресурсу, а при містобудівному проектуванні та територіальному плануванні прогнозувати просторовий розвиток житлової забудови, щільність житлового фонду та населення в ній за рахунок проведення нового висотного будівництва та використання потенційних територіальних ресурсів – мінімальних ділянок розміщення та планувальних резервів житлової групи – на приріст площі житлового фонду.

Це дозволяє розвивати реконструкцію міської житлової забудови, і здійснити перехід від розгляду зведення окремих об'єктів до комплексного планування реконструкції мікрорайонів, а від них – до планування реконструкції районів і масивів міста із забезпеченням при цьому збереження існуючої забудови та її безпечної експлуатації.

Аннотація

Предложена концепция реконструкции городской жилой застройки, с необходимостью комплексного подхода к ее планированию, на основе научно-технического обоснования ее проведения с целью сохранения окружающих зданий и сооружений и защиты территорий.

Abstract

The concept of urban residential buildings redevelopment has been proposed due to comprehensive approach to its planning, based on the scientific and technical substantiation for of its implementation to preserve the surrounding buildings and structures, and the territories defense.