

УДК 711.432+69.059.25

к.т.н., доцент Биваліна М.В.,

Київський національний університет будівництва і архітектури

ПИТАННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІЇ ПРИ РЕКОНСТРУКЦІЇ

Розглядаються основні питання підвищення ефективності використання території при комплексній реконструкції міського середовища.

Ключові слова: ефективність, міська територія, реконструкція.

Проведення будь-яких містобудівних заходів так чи інакше спрямовано на підвищення соціально-економічної ефективності використання міської території. Саме зростаючий дефіцит території стримує розвиток міст, особливо великих економічних центрів і є постійним стимулом активної містобудівної діяльності пов'язаної зі зміною характеру функціонального використання території шляхом ущільнення забудови, підвищення рівня капіталоємкості і відповідно якості міського середовища.

Активізація економічної і відповідно містобудівної діяльності в найбільших містах України й особливо в столиці, що спостерігається в останнє десятиліття, відбилася в першу чергу на освоєнні вільних площадок і реконструкції більше всього інвестиційно-привабливих ділянок у міських центрах, вільних ділянок у сформованих кварталах і мікрорайонах серединної і периферійної частинах міста.

Традиційне підвищення показників ефективності міської території розглядається як досягнення гранично припустимої концентрації визначених міських функцій. У даному випадку мова йде про отримання максимально можливого виходу житлової площі на розрахункову одиницю території в межах нормативних обмежень.

Зважаючи на те, що вся нормативна база вітчизняного містобудування базується на відомих принципах мікрорайонування, тобто принципах соціально-планувальної організації і розчленовування сельбищної території, як цілісний об'єкт первинного елементу містобудівного аналізу і синтезу виступає мікрорайон.

Тільки в межах мікрорайону можна розглядати й аналізувати техніко-економічні показники використання території житлово-цивільного призначення, оскільки саме тут формується баланс функціональних зон, що включає житлові будинки з прибудинковими земельними ділянками, ділянки будинків і споруд повсякденного культурно-побутового обслуговування,

інженерно-технічних споруд, а також проїзди і пішохідні площадки, елементи благоустрою й озеленення.

Тому оцінка зміни техніко-економічних показників використання території, що відбуваються в наслідок проведення нехай навіть локальних реконструктивних заходів, таких, наприклад, як широко проведене в даний час ущільнення забудови за рахунок спорудження нових житлових будинків або надбудови існуючих будинків, супроводжується зміною їх функціональних і техніко-економічних показників може виконуватися тільки в межах конкретного мікрорайону.

Існують проблеми фіксації меж мікрорайонів, що стосуються, головним чином, центрів історичних міст, забудованих до розробки і широкого впровадження теорії мікрорайонування тобто до 50-х років ХХ ст. Вони, на щастя, не стосуються нових районів масової забудови запроектованій і побудованій на основі принципів мікрорайонування.

Аналіз реалізації проектів, в основному вибіркового будівництва без серйозного обліку всього комплексу соціальних, містобудівних, екологічних і інших наслідків пов'язаних з переущільненням забудови і відповідно населення, росту кількості засобів індивідуального автотранспорту, скорочення площ зелених насаджень загального користування, внутріквартирних зелених насаджень з фактичним знищенням майданчиків для відпочинку і господарської діяльності, передбачених нормами, з перепрофілюванням культурно-побутових установ повсякденного користування, що фактично зруйнувало створювану десятиліттями систему обслуговування населення свідчить про необхідність:

- підвищення рівня обґрунтованості прийняття місцевою владою містобудівних рішень;
- повернення до дотримання принципів комплексності освоєння міської території, що передбачено діючими нормами і правилами планування і забудови міст основами державної містобудівної політики.

Як вітчизняний, так і відомий нам закордонний досвід показують, що підвищення ефективності використання міської території досягається за допомогою проведення складного глибоко продуманого комплексу реконструктивних заходів. Істотне значення при цьому має масштаб і характер реконструкції.

Реконструкція окремих будинків навіть при включенні прибудинкових територій вирішує частину задачі і не в змозі вирішити проблему відновлення середовища в цілому, оскільки при цьому розглядаються лише локальні території. Тим більше не дає задовільних результатів і вибіркова реконструкція окремих не зв'язаних між собою ні у функціональному, ні в планувальному

відношенні територій.

Значні обсяги побудованого в ці роки житла сягають у великих містах 15 - 20% загальної кількості житлового фонду, значні площі цінних міських земель, що знаходяться під ними – 10 - 12%, велике число проживаючих у них жителів визначають масштаб майбутніх реконструктивних заходів, а також обсяги матеріальних і фінансових витрат, необхідних для їхнього проведення.

Системний підхід до аналізу містобудівних об'єктів як цілісних елементів містобудівних систем у даному випадку мікрорайонних дозволяє використовувати єдиний критерій оцінки ефективності містобудівних заходів.

Як такий критерій (цільової функції) може бути розглядається кількісний показник, що відображає прагнення до підвищення ефективності, у даному випадку інтенсивності містобудівного освоєння простору при дотриманні заданих обмежень.

Досвід показує що масштабні містобудівні роботи з реконструкції великих масивів сьогодні можливі тільки в найзначніших містах, де попит на житло досить високий, і важлива привабливість житла для інвесторів. Таким потенціалом сьогодні в Україні володіє Київ, значні і великі міста – регіональні центри.

У малих і середніх містах модернізація житлового фонду в найближчий період очевидно обмежиться реконструкцією окремих будинків з прилеглими територіями або групами житлових будинків. У цьому випадку варто звернути увагу на особливості проведення реконструктивних заходів для того, щоб у підсумку шляхом одержання закінчених комплексів послідовно прагнути до завершення відновлення району в цілому.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. ДБН 360-92** Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень.
2. Демин Н.М., Бывалина М.В. Проблемы и перспективы модернизации массовой жилой застройки 60-70-х годов в крупных городах (на примере г. Киева) // зб. "Містобудування та територіальне планування", вип. 10. – Київ, КНУБА, 2004. – с. 157-167
3. Ключиниченко Е.Е. Реконструкція житлової забудови. Техніко-економічне обґрунтування. – К.: КНУБА, 2000 г. - С. 60-78.

Аннотация

Рассматриваются основные вопросы повышения эффективности использования территории при комплексной реконструкции городской среды.

Ключевые слова: эффективность, городская территория, реконструкция.

Annotation

Examines the basic questions of increase of efficiency of use of the territory during complex reconstruction of the urban environment.