

РЕСУРСНЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ СО СЛОЖНЫМ РЕЛЬЕФОМ И ОСОБЕННОСТИ ИХ ОСВОЕНИЯ ПОД ЗАСТРОЙКУ

В статье рассматриваются вопросы влияния природно – ландшафтного фактора на застройку города. Выделяется основной фактор - территории со сложным рельефом. Освещается ряд градостроительных, социальных, экономических проблем в данном направлении.

Ключевые слова: непригодные территории, строительство на склонах, недвижимость и резервы городских пространств.

Главной проблемой современных крупнейших городов является дефицит территорий под застройку, хотя почти все они имеют значительные земельные ресурсы. Ранее эти земли, имеющие сложный рельеф, были признаны в отечественном градостроительстве официальной наукой и практикой как *непригодные*. Комплексная градостроительная деятельность, направленная на создание максимально комфортной и эстетичной городской среды, в аспекте освоения данных территорий – буксует. В большинстве городов Украины такие территории составляют внушительный процент (от 15 до 40 %) в балансе городских земель. Однако, в своем большинстве они имеют запущенный и неухоженный вид, деградируют или превращаются в свалки / 1,2,3 /.

В ряде случаев имеет место стихийное освоение данных территорий под жилую застройку (горные местности Крыма, периферийные зоны городов и пригороды).

Данная проблема поднималась, как в зарубежной науке (Д. Эббот, К. Поллит, /2/ С. Кресс, Б. Лоусон, К. Карней, П. Оливер), так и в отечественной – Н.М.Демин, Е. Е.Клюшниченко, Т.Ф. Панченко, Т. В. Устенко, В. К. Щербань, В. В. Сопилка, Ю.Н. Онищенко, О. В. Макухин и др.

Авторы /2, 3, 4/ утверждают, что естественная природная среда, (в их числе и участки города со сложным рельефом), представляет собой *целостную экосистему*, которая, в зависимости от обстоятельств, должна иметь три основных пути градостроительного развития:

- *сохранение в первозданной живописности* и чистоте (естественное состояние и поддержание уходом);
- *рациональное природопользование* – умное и логичное освоение, использование;
- *улучшение качеств природной и ландшафтной среды* путем создания

рекреационных и парковых комплексов с формированием искусственной пластики рельефа.

Почти каждое из данных направлений имеет право на осуществление, однако целесообразно рассмотреть второй путь, как рассматривающий проблему системно в градостроительном аспекте и, одновременно, отвечающий экономическим интересам.

В связи с бурным освоением городских земель под застройку и желанием частного капитала инвестировать в недвижимость, наметились опасные тенденции в отношении природопользования в крупнейших городах.

Это объясняется не только привлекательностью культурно – научных, промышленных и интеллектуальных центров для населения, сколько вполне рыночными факторами – высокой стоимостью здесь, как 1 кв.м земли, так и 1 кв.м объекта недвижимости(инвестиции), а также высокой ликвидностью данных объектов рынка. В то же время, не падающий спрос на землю в крупнейших городах вынуждает менеджеров идти по пути сноса существующей застройки, в том числе и исторической, в центральных и срединных зонах города /6/. Кроме того, идут «под топор» зеленые зоны лесопарков, парков, зон отдыха (Киев, Харьков).

При этом, даже в центральных районах крупнейших городов пустуют территории склонов с уклонами 20-30 град. Или же они осваиваются без должной аргументации со стороны проектных структур и ненадлежащего контроля ГАСКа / 5/.

Результаты – весьма негативны: нарушается морфология и природная пластика рельефа, неконтролируемо возводятся здания, изменяя естественные природные процессы в грунтах (оползни, выдавливания грунтов, конструктивные дефекты зданий на прилегающих территориях и т.п.).

Но, в первую очередь, непоправимо уничтожается *уникальный ландшафт*, природная экологическая среда /4, 5/

Наиболее вопиющим примером архитектурного нигилизма является застройка площади у речного вокзала на Подоле в Киеве, когда в результате строительства новых зданий нарушен исторический культурный слой (согласно археологическим раскопкам). Постановка крупномасштабного гостиничного комплекса у фуникулера за счет срезки части холма – не только уродует холм, но своими вызывающими пропорциями нивелирует его.

Сохранению индивидуального облика городской среды во многом способствует ландшафт местности во всем его своеобразии и сложности.

Он же является и главным фактором, детерминирующим характер

использования данных земель. При организации градостроительных и *экокомплексов* следует учитывать природную **структуру ландшафта**, выявляя ее характер – доминирующий, подчиненный или фоновый /1, 4/

Проведение композиционного анализа ситуации (наряду с полной градостроительной характеристикой местности) аксиоматично должно предшествовать застройке. Однако, когда речь идет о значительной прибыли, как результата возводимых зданий, – проектировщики идут на сделку с застройщиками, полностью игнорируя *первичность архитектурного ансамбля*. Что приводит к неуместным крупномасштабным земляным работам в отработанной технике «под бульдозер».

Создание **единой пространственной системы** городской среды на микроуровне должно быть основано на принципах **гармоничного сочетания природных и архитектурных компонентов** с учетом: планировочных осей, доминант, пропорций и форм, масштабов и масс и т.д., как антропогенных элементов, так и природных компонентов. Это позволит избежать грубых ошибок в освоении сложных участков города под застройку.

Список использованных источников

- 1.Вергунов А.П. Архитектурно- ландшафтная организация крупного города Л. : Стройиздат, 1982 – С. 131
2. Крогиус В. Р. Градостроительство на склонах М.: Стройиздат,1988-С.328
3. Сопилка В. В.Совершенствование приемов застройки в условиях горного Крыма// Сб. науч. Трудов-Киев ЗНИИЭП,1984- с.50-57
4. Щербань В.К. Ландшафт и архитектура города. К.: Будивельник,1987- С.88
- 5.Апатенко Т.Н. Губина М.В. Использование территорий с нарушенным рельефом под градостроительные цели.// Мат. конфер. Донецк-Макеевка, 2011
6. Ключниченко Е. Е., Белова Л. И., Нечаева Обоснование размещения объектов жилищного строительства К.: Будивельник,1990-С.98

Анотація

У статті розглядаються питання впливу ландшафтно-природних факторів на забудову міста. Виділяється основний фактор – території зі складним рельєфом. Висвітлюється декілька соціальних, економічних, містобудівних проблем у даному напрямку.

Ключові слова: непридатні території, будівництво на схилах, нерухомість і резерви міських просторів.

Annotation

In the article is inspecting questions influence nature and landscape factors on town building. To share out principal nature – relief and district of slope town in aspect to make use on building. There is the problems of social, economic and urban environmet.

Keywords: useless territories, building on slopes, real estate and backlogs of city spaces.