

УДК 711.4-168

А. М. Плешкановська,  
к.т.н., доцент Інститут Урбаністики, м. Київ

## ФОРМИ ТА ВИДИ РЕКОНСТРУКТИВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Анотація: розглянуті три основні види реконструктивної діяльності – реконструкція будівель і споруд, реконструкція забудов та реконструкція територій – та форми (або моделі) їх реалізації – випереджуюча, супроводжуюча та відновлювальна реконструкція.

Ключові слова: реконструкція, реконструктивна діяльність.

Місце і участь за часом реконструктивної діяльності в системній адаптації міста в процесі його розвитку визначається такими трьома формами (моделями):

1. *Модель «випереджувальної» або «випереджаючої» реконструкції.* Сутність її полягає в розробці і реалізації комплексу заходів щодо змін якісних і кількісних характеристик (параметрів) окремих міських функціональних підсистем в напрямках і масштабах, які задаються прогнозами (очікуваннями) росту навантажень на відповідні існуючі підсистеми в найближчому майбутньому внаслідок очікуваних кардинальних змін в містобудівній, економічній або соціальній ситуації.

Найчастіше реконструктивний комплекс цієї заходів за цією моделлю може бути розроблений як інструмент забезпечення реалізації пропозицій генерального плану з освоєння нових (резервних) територій, розміщенню за границями міської межі промислових підприємств і т.п., переосвоєння існуючих крупних фрагментів міського плану, а також реконструкції великих масивів забудови.

Випереджаюча реконструкція торкається, в першу чергу, таких підсистем міста як транспорт, магістральні інженерні мережі, будівельний комплекс, а також передуює будівництву крупних громадських центрів. (Нажаль, ця реконструкція не характерна для вітчизняного містобудування останніх десятиліть, але в закордонній практиці являється обов'язковою). Реконструкція такого роду може бути визначена як випереджаюча по відношенню до тих функціональних підсистем або структурних елементів міського плану, для яких вона слугувала свого роду «попутним» ініціюючим фактором реконструкції.

Модель «випереджаючої» крупномасштабної реконструкції принципово реалізується за умов:

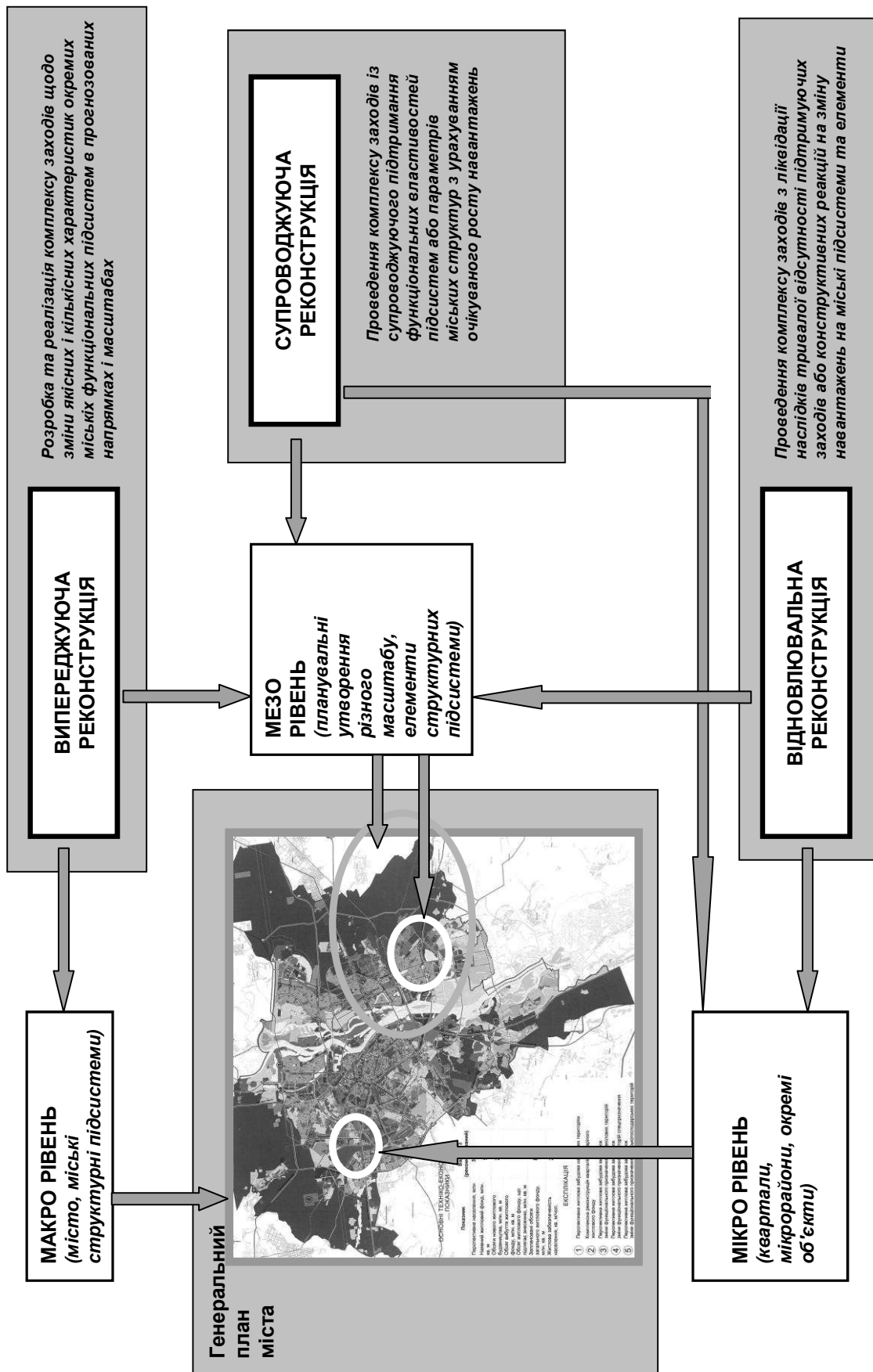


Рис. 1. Моделі (форми) реконструктивної діяльності.

1) Коли суспільство (держава, місцеві органи влади) має в своєму розпорядженні значні фінансові і матеріальні ресурси (резерви) для постановки і здійснення довгострокових програм соціально-економічного розвитку міста, не розглядаючи це як комерційні заходи. Приклади здійснення випереджаючої, для крупномасштабних «ключових» об'єктів, реконструкції характерні:

- для високорозвинутих держав з сильним громадським суспільством, орієнтованих на стимулювання перспективного стабільного розвитку;
- для держав з тоталітарним режимом, здатним мобілізувати значні ресурси на некомерційні результати, переслідуючи політичні чи воєнно-економічні цілі.

2) Коли є зацікавленість достатньо крупних комерційних структур в довгострокових інвестиційних програмах, реалізованими самостійно чи за фінансової співучасті місцевих органів влади.

І в першому, і другому випадку необхідна розробка науково обґрунтованих ресурсно-цільових програм комплексної реконструкції з урахуванням «тригерного» ефекту, який неминучий при реалізації крупномасштабних проектів реконструкції саме в силу її комплексного характеру.

При цьому спостерігається (на закордонному досвіді), що саме випереджаюча реконструкція надає мультиплікативний вплив на розвиток міста швидше і яскравіше, ніж саме створення «ключового» об'єкта, який породив необхідність реконструкції потрібної для його функціонування інфраструктури.

Випереджаюча модель по відношенню до невеликих масштабів реконструкції (на локальному рівні) не завжди економічно ефективна і функціонально необхідна, але в окремих випадках – можлива.

*2. Модель «супроводжуючої» або «підтримуючої» реконструкції.* Означає проведення комплексу заходів із ситуативного підтримання функціональних властивостей підсистем або параметрів міських структур з урахуванням можливого очікуваного росту навантажень або зміни нормативних вимог до їх якості без кардинальних змін містобудівної ситуації.

Модель «супроводжуючої» або «підтримуючої» реконструкції в своїй реалізації може бути методично розділена на дві частини:

Перша. На основі моніторингу функціонального стану об'єктів міської системи приймається рішення по його реконструкції для забезпечення нормального поточного функціонування. Ця частина може розглядатись як елемент неперервного управління містом.

Друга. Рішення про реконструкцію об'єкта приймається з урахуванням містобудівних розробок локального рівня (проект окремої будівлі, комплексу, групи будівель) або рівень структурно-планувального утворення (детальний

план території, проект забудови мікрорайону, промвузла або підприємства). Ця частина може бути кваліфікована, з певними припущеннями як специфічна форма «випереджаючої» реконструкції. Однак, її ціль не являється самодостатньою, а супроводжуючою по відношенню до першої. Обидві частини утворюють єдиний документ «супроводжуючої» або «підтримуючої» реконструкції.

Реконструкція такого роду може бути визначена в окремих випадках як «випереджаюча» по відношенню до тих функціональних підсистем або структурних елементів міського плану, для яких вона слугує свого роду «попутним» ініціюючим фактором реконструкції. Тут ми маємо випадок прояву «тригерного» ефекту (див. розділ 4).

3. *Модель «відновлювальної» реконструкції.* Її необхідність виникає у випадках, коли в результаті тривалого відставання підтримуючих заходів або відсутності конструктивних реакцій на зміну економічної, соціальної і містобудівної ситуації ріст навантажень на систему (підсистему) перевищує можливості системи, має місце глибокий фізичний знос об'єктів, що створює аварійні або катастрофічні ситуації. Така форма реконструктивної діяльності властива у випадку накопичення соціальних протиріч в суспільстві. Очевидно, що ця модель виникає як необхідність у випадку недостатності заходів, що реалізуються по моделі два.

Розглядаючи місто як поліфункціональний агрегат (систему), де для кожного з утворюючих цього агрегату елементів існує свій рівень (стандарт) оптимального функціонування, можна стверджувати, отже, що для кожного з них існує своя оцінка актуальності того чи іншого підходу до визначення завдань реконструкції цього елемента залежно від його стану. Інакше кажучи, реальна реконструктивна діяльність у місті може представляти собою диференційовану по території картину різних видів реконструкції. При цьому, не виключається, що який-небудь з фрагментів міської системи, за рівнем своєї якості безумовно потребує «відновлювальної» реконструкції, буде підданий реконструкції «випереджаючій», виходячи із загальної оцінки його взаємодії з іншими елементами міської системи це ж можна стверджувати щодо тих фрагментів міської системи, для яких буде достатньо і «стабілізуючої» моделі. Приймаючи ці тези, можна зробити методологічний висновок про те, що комплексна реконструкція міста, його великого планувального утворення або функціональних комплексів повинна проводитися в ідеалі в цілому по критеріям «випереджаючої» моделі. У цьому випадку буде забезпечено послідовний і стабільний розвиток міста в безконфліктному режимі.

В структурі комплексної реконструкції треба виділити три види реконструктивної діяльності:

- реконструкція будівлі (споруди);
- реконструкція забудови;
- реконструкція території.

У понятійному, архітектурному, сенсі реконструкція – це відновлення або відтворення в тій чи іншій формі деякого матеріально-речового об'єкту:

– фізично збереженого, але із зміненими якісно-кількісними характеристиками.

– фізично втраченого, але такого, що зберігся в описах (фотографії, малюнки, креслення, вербальне опис і т. п.):

1) у вихідній фізичний стан з відновленням всіх первинних властивостей;

2) у стан, що відрізняється від вихідного за деякими якісно-кількісними характеристиками, актуалізованим для сучасного використання;

3) у новий якісний стан з кардинальною зміною основних архітектурно-конструктивних характеристик (образ, планувальні рішення, конструктивна схема, конструкційні матеріали тощо) при збереженні принципів містобудівних вимог (контекстуально – масштаб, стилістика, функція).

Наведене визначення відноситься до реконструкції, об'єктом якої виступає окрема будівля, комплекс, група будівель.

Реконструкція цього роду є переважно архітектурним завданням при дотриманні містобудівних регламентацій.

До цього об'єктного рівня реконструкції необхідно додати наступний коментар.

Всі розроблені до теперішнього часу нормативні документи містобудівної спрямованості орієнтовані на формування нових містобудівних утворень або регламентацією розміщення окремих будівель в існуючій забудові. Ця нормативна база складалася протягом десятиліть і до сьогодні характеризується консервативністю, слабо реагує на соціальні та економічні умови, що динамічно змінюються і технічні можливості і стандарти суспільного розвитку взагалі та містобудування зокрема. Є підстави стверджувати, що в такій своїй якості вона надає гальмуючий вплив на забудову міст.

Принципова відмінність між містобудуванням та архітектурою як формами діяльності в матеріально-речовій сфері є в наступному:

Містобудування, та його найважливіша в наш час складова – реконструктивна діяльність, спрямовані на створення оптимального (комфортного) середовища (умов) життя (життєдіяльності) всіх членів даного територіального співтовариства, яке характеризується властивостями системної цілісності та соціально-функціональної самодостатності.

В якості об'єкта реконструктивної діяльності виступають системи населених місць держави, району, окремі поселення будь-якого рангу (місто,

селище, село), а також структурно-планувальні елементи поселень, що володіють перерахованими вище властивостям.

В той же час архітектура, як творчий процес проектування і будівництва, орієнтована на створення локальних оптимальних матеріально-речових середовищ і умов життя (життєдіяльності) для окремих або декількох людей або їх функціональних груп.

Місто, як найбільш «признаковий» об'єкт і результат реконструктивної діяльності пред'являє себе своїм мешканцям як суспільне благо, яке не зводиться до сукупності індивідуальних цілей, як форму життя з власним завданням, більшими ніж самий повний перелік індивідуальних цілей.

Тому, основними об'єктами комплексної реконструкції є реконструкція забудови і реконструкція території.

Питання реконструкції міської забудови в наш час набуває дедалі більшого значення. Це зумовлено цілою низкою причин, серед яких:

- необхідність збереження цінної історико-культурної спадщини більшості міст країни та пристосування таких об'єктів до повноцінного використання в умовах напруженого сучасного життя;
- значне зростання інвестиційного попиту на об'єкти, що розташовані в центральних районах міст, проте значною мірою таких, що не відповідають сучасним уявленням про умови функціонування цих об'єктів та умови проживання в житлових будинках, збудованих в попередні роки;
- загальне знецінення та занепад житлових і нежитлових фондів, зумовлене нестатком коштів на їх реконструкцію в останнє десятиліття та інші.

В попередні роки були розроблені поодинокі проекти реконструкції забудови. Причому під реконструкцією забудови найчастіше розумілася реконструкція житлової забудови з цінною історико-культурною спадщиною, або останнім часом – реконструкція масивів житлової забудови періоду 50-60 років та районів садибної забудови, проте спеціальної методичної бази для цих розробок не існувало.

Реконструкція забудови визначається наступним чином:

1. Об'єктом реконструкції є сукупність будівель і споруд, розміщених на локалізованій території, що розглядається як планувальна цілісність з фіксованими функціями (житлова, громадських будівель, промислова і т.п.) і межами, незмінюваними в процесі реконструкції або частково змінюваними без порушення функціонально-територіальної цілісності.

2. Реконструкції підлягають розміщені на розглянутій території будівлі і споруди, в обсягах, відповідно до пунктів 1), 2), 3) та, а також в разі потреби, – інженерні комунікації, дороги, благоустрій, з додатковим будівництвом об'єктів основної функції та об'єктів культурно-побутового призначення, а

також санацією території.

3. Метою реконструкції цього рівня є створення на основі існуючого планування і особливостей забудови – сучасного гармонійного житлового середовища з необхідним комплексом обслуговування та благоустрою, та підвищення ефективності використання території.

Реконструкція території означає:

1. Заміну існуючого функціонального використання території іншою функцією із повною ліквідацією існуючих фондів та створенням нових основних фондів (переосвоєння – 1).

2. Заміну наявного функціонального використання території новою функцією з частковим збереженням існуючих основних фондів і трансформацією (реконструкцією) окремих, що зберігаються існуючих будівель під нову функцію (переосвоєння – 2).

3. Збереження на даній території наявної функції, але з повною заміною існуючих фондів на сучасні (переосвоєння).

При цьому передбачається можливість повної або часткової (у разі необхідності) зміни внутрішньої планувальної структури даного територіального утворення, а також його конфігурації (в ув'язці з оточуючими структурно-планувальними елементами міського плану).

Метою реконструкції території, яка кваліфікується як переосвоєння території, є формування на даній території функціонально-планувального створення з новими містобудівними характеристиками, відповідними:

- а) рішення нового генерального плану міста;
- б) рішення комплексної програми реконструкції міста;
- в) рішення схеми функціонального зонування території міста (зонінг).

У разі відсутності цих проектно-планувальних документів проект реконструкції даної території, після його затвердження, виступає як один з вихідних матеріалів при розробці названих в п.п. а), б), в) документів.

Підсумовуючи вищевикладене, можна сказати, що перехід від реконструкції окремого будинку, яка є локальною архітектурно-будівельною задачею, до реконструкції забудови більш-менш значних містобудівних утворень (кварталів, мікрорайонів, житлових районів) ставить нові проблеми як перед містобудівною практикою, так і методологією містобудівного проектування.

Якщо в першому випадку ми можемо спиратися на діючі нормативні орієнтири, то в другому випадку потрібне розроблення якщо не нової нормативно-методичної бази, то суттєве коригування існуючої.

Перш за все, мова може йти не стільки про технічні нормативи, скільки про соціологічне обґрунтування проекту, організаційно-правове забезпечення

інвестиційних гарантій і ефектів та, безумовно, про певні міри щодо основних містобудівних параметрів забудови, таких як: щільність фондів і населення, інсоляційний режим, формування житлового простору, розміщення об'єктів культурно-побутового обслуговування та інші.

За наявності такої нормативно-методичної бази стає можливим відхід від суб'єктивних рішень, які спираються на прецедент „у порядку виключення” до об'єктивних містобудівних рішень, які враховують увесь комплекс факторів при дотриманні інтересів мешканців міста та інвесторів. Не дивлячись на очевидну складність завдання створення такої нормативно-методичної основи, вона, враховуючи накопичений досвід, може і повинна бути вирішена в найближчий час, зважаючи на зростаючі обсяги реконструкції території застарілого житлового фонду.

#### Література

1. Агранович Г. М. Проблемы освоения территории современного города / Г. М. Агранович // Архитектура и строительство Москвы. – 2003. – № 2-3.
2. Бачурина С. С. Мегаполис: методы и модели управления процессами комплексной реконструкции сложившейся застройки / С. С. Бачурина. – М.: СИНТЕГ, 2004. – 224 с.
3. Габрель М. М. Просторова організація містобудівних систем / М. М. Габрель. – К.: Видавничий дім А.С.С., 2004. – 400 с., іл.
4. Плешкановська А.М. Від реконструкції будинку до реконструкції забудови / А.М. Плешкановська // Містобудування та територіальне планування: Наук.-техн. збірник, Вип.30. – К.; КНУБА, 2008, С. 309-318.
5. Плешкановская А.М. Реконструктивная деятельность как условие устойчивого развития крупного города / А.М. Плешкановская // Досвід та перспективи розвитку міст України: Наук.-техн. збірник, Вип.20. – К.: Ін-т «Діпромісто», 2011. – С. 44-54.

#### Аннотация

В статье рассмотрены три основных вида реконструктивной деятельности – реконструкция зданий и сооружений, реконструкция застройки и реконструкция территорий; охарактеризованы формы (или модели) их реализации – опережающая, сопровождающая и восстановительная реконструкция.

#### Annotation

The article deals with three main types of reconstructive work - reconstruction of buildings, and reconstruction of the building areas; characterized forms (or models) for their implementation - anticipatory reconstruction accompanying reconstruction and recovery reconstruction.