

УДК 711.4

Д. Е. Прусов

*кандидат технічних наук, доцент**старший науковий співробітник**Національного авіаційного університету*

КОМПЛЕКСНИЙ ПІДХІД ДО МІСТОБУДІВНИХ РІШЕНЬ З ПІДВИЩЕННЯ КОМПАКТНОСТІ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Анотація: розглянуто комплексний підхід до містобудівних рішень з раціонального розвитку територій підвищенням компактності, з оцінкою впливу ущільнення житлової забудови та інженерно-технічних можливостей територій.

Ключові слова: міські території, щільна забудова, складні геологічні умови.

Постановка проблеми. Функціонування сучасних міст пов'язане з професійним управлінням територіальним розвитком і ефективним використанням ресурсів, а в якості основного ресурсу в сучасному великому місті виступає територія. Важливим критерієм оцінки якості функціонування містобудівної системи є її компактність, в основі якої закладено принцип економії ресурсів та мінімізації дій, збереження просторової та часової єдності елементів. Дотримання компактності планувальної структури є основною вимогою при розробці генеральних планів міст і визначає якість організації середовища життєдіяльності людини.

Аналіз останніх досліджень сучасної містобудівної діяльності підтвердив посилення диспропорцій між випереджаючим зростанням міських територій по відношенню до ефективного розвитку інфраструктури міст без розширення їх меж за рахунок більш раціонального використання існуючих ресурсів, що здійснюється перетворенням забудови кожного кварталу ущільненням новими висотними будівлями серед існуючих будов перших масових серій, освоєнням підземного простору, з необхідним проведенням інженерної підготовкою територій та компонентів міського середовища.

У сучасних теоретичних і прикладних дослідженнях здійснюються спроби підвищення компактності окремих елементів планувальної структури, при цьому відсутні методики системного та комплексного підходів до підвищення компактності містобудівної системи з урахуванням всіх взаємодій, що виникають між елементами і підсистемами.

Мета роботи полягає в узагальненні підходів до рішень з раціонального розвитку територій і функцій компактності, з обов'язковим використанням

наукових методів досліджень оцінки впливу ущільнення житлової забудови як збільшення компактності, а також аналізу рівня ресурсозабезпечення міського розвитку та оцінювання інженерно-технічних можливостей територій.

Основна частина. Рішення з планування реконструкції міських територій повинні прийматися на основі аналізу всіх елементів планувальної структури і взаємодій, що виникають між ними, вирішення повного комплексу містобудівних завдань по оптимізації розміщення елементів і підсистем, районування та компонування території, балансу розвитку елементів містобудівної системи. Вибір найкращого варіанта розвитку планувальної структури здійснюється із застосуванням методології дослідження і визначенням найменшого впливу нових об'єктів на навколишню забудову.

В результаті застосування подібних підходів можуть бути виявлені існуючі ресурси підвищення компактності системи, виділені елементи або підсистеми, що характеризуються низькими показниками компактності планувальної структури, визначені варіанти підвищення компактності за умовою забезпечення стійкості основ і безпечної експлуатації навколишніх будівель, і розроблені напрямки розвитку, що визначають максимальний ефект компактності містобудівної системи з метою підвищення щільності населення, розвитку обслуговуючих центрів у районах, оптимізації транспортних умов, що в цілому забезпечує ефективний розвиток міських територій.

У найбільших містах України величезні території були забудовані житловими будинками в роки масового індустріального будівництва. Значущість проблем посилюється масштабами старої забудови 1950-60-х років, що не підлягає знесенню.

Для вирішення цих актуальних проблем необхідні спеціальні дослідження і розробки, центральний напрям яких полягає у виявленні ефективних шляхів містобудівного розвитку територій старої забудови, що не підлягає знесенню, а також методів, що дозволяють проводити різні процеси реконструкції такої забудови, її розвитку і перетворення в містобудівні комплекси, рівень якості яких повинен відповідати сучасним вимогам. При цьому необхідно всебічне дослідження геологічних умов для проведення інженерної підготовки територій, а також розвиток методів дослідження впливу на навколишню забудову заходів з реконструкції з метою забезпечення її безпечного проведення.

Основними цілями цих робіт є формування єдиної картини територіальних можливостей для прогнозування розвитку міської забудови в системі управління містобудівною діяльністю і містобудівного планування, з урахуванням впливу чисельності населення житлового фонду, типів розвитку житлової забудови на ефективність використання міської території; розвиток

системи заходів з організації, управління, інформаційного забезпечення комплексного розвитку та перетворення забудови; формулювання складу і послідовності процедур містобудівного планування; і в результаті – створення концепції реконструкції житлової забудови для підвищення ефективності використання міських територій.

Ці роботи спрямовані на розробку цілісного уявлення про напрямки комплексного розвитку міської забудови з урахуванням містобудівних факторів формування повноцінної житлового середовища, організаційних і планово-проектних умов реалізації комплексного розвитку, формулювання вимог до організації містобудівної діяльності в напрямку реконструкції забудови в місті на різних рівнях територіальної та адміністративної приналежності.

Отже, зручне місце розташування вказаних районів забудови в серединній частині міста, стан існуючого житлового фонду, роблять квартали цієї забудови потенційними об'єктами комплексної реконструкції, яка відіграє значну роль для розвитку великих міст. При цьому необхідний комплексний підхід до реконструкції міських територій з щільною міською забудовою, який передбачає об'єднання принципів містобудівного освоєння територій та науково-технічного супроводу інженерної підготовки територій, забезпечують ефективне використання територіальних ресурсів міста при розвитку і реконструкції сформованої житлової забудови.

На підставі цього підходу можуть бути прийняті комплексні рішення проблем реконструкції існуючої житлової забудови, обґрунтовано напрями і типи реконструкції житлових груп, з метою раціонального використання територіальних ресурсів міста, оптимальної планувальної організації реконструюються територій (ділянок, груп, кварталів), проведення ефективних заходів з інженерної підготовки і захисту існуючої забудови, а також можуть бути розроблені заходи організаційно-управлінського характеру щодо вдосконалення організаційно-правових, нормативних, інформаційних, методичних основ містобудівного планування, вдосконалення організації містобудівної діяльності, управління містобудівним розвитком житлових територій.

Економічний ефект від реалізації безпечної реконструкції містобудівних комплексів забезпечується низкою взаємопов'язаних факторів. Найбільш важлива частина з них полягає в оптимізації витрат на проведення заходів з інженерної підготовки територій, щодо зміцнення ґрунтових масивів, влаштуванню дренажних систем, закріпленню стін глибоких котлованів, яке багато в чому залежить від прийнятих схем захисту територій, типів застосовуваних конструкцій зміцнення, від використовуваних матеріалів, та ін.

Також необхідний облік витрат з обстеження будівель навколишньої забудови, проведення моніторингу до, під час, і після проведення реконструкції.

Слід зауважити, що проведення науково-технічного супроводу всіх процесів реконструкції дозволить врахувати всі фактори, що впливають на порушення стану навколишньої забудови, і, отже, дозволить уникнути витрат на заходи щодо зміцнення пошкоджених будівель і проведення їх капітального ремонту.

В результаті оптимальних рішень з проведення реконструкції може бути досягнутий народногосподарський ефект, який полягає в скороченні обсягів незавершеного будівництва, більш раціональному використанні території забудови, кращому використанні проектних потужностей інженерного обладнання житлових районів і мікрорайонів і підвідних міських комунікацій.

Системний підхід включає комплекс обов'язкових взаємопов'язаних підготовчих заходів організаційного, технічного, технологічного та планово-економічного характеру, які об'єднують різноманітну діяльність основних учасників реконструкції мікрорайонів.

Висновки. Територіальне планування міських територій є основним механізмом формування нових та впорядкування існуючих містобудівних об'єктів, встановлення їх функціонального використання. Значимість територіального планування підкреслюється його завданнями, що здійснюються в цілях управління міськими територіями, визначення їх містобудівної цінності, встановлення правил забудови та землекористування, формування земельних ділянок та забезпечення правового регулювання цього процесу. В даний час виникла необхідність вдосконалення організаційно-правових відносин, що виникають в процесі реконструкції містобудівних об'єктів з урахуванням переваги діяльності щодо збереження існуючої історичної забудови, а також інженерного захисту територій, спрямованих на підвищення обґрунтованості та ефективності подальшого розвитку містобудівної діяльності.

Аннотация

Рассмотрен комплексный подход к градостроительным решениям по рациональному развитию территорий путем повышения компактности, с оценкой влияния уплотнения жилой застройки и инженерно-технических возможностей территорий. Ключевые слова: городские территории, плотная застройка, сложные геологические условия.

Abstract

The complex approach to urban planning solutions has been considered for the rational development of territories by increasing the compactness, assessing the impact of residential buildings compaction and territories engineering capabilities. Keywords: urban territories, dense buildings, complex geological conditions.