

УДК 711.4

*Вадімов В.М.,
доктор архітектури, професор,
головний архітектор
м. Полтава*

СИНТАГМА ПЛАНУВАЛЬНОЇ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Міські території, як об'єкт проектування, представляють собою надзвичайно складну систему, де взаємопов'язаним чином реалізуються соціальні, економічні та екологічні цілі. Методологія містобудівного проектування на різних етапах враховувала це шляхом застосування системного, комплексного, територіально-містобудівного та інших підходів. Результатом ставала планувальна структура міста з відповідною планувальною організацією міських територій, яка отримувала подальшу деталізацію та функціональне наповнення у вигляді функціонального зонування.

На початку 90-х років ХХ ст., з часу утворення незалежної держави Україна, визначено провідне значення містобудування шляхом прийняття Закону України «Про основи містобудування» (1992 р.). Теорія і практика використання міських територій в Україні вже з середини 90-х років минулого століття ставили за мету вирішення нагальних питань соціально-економічного розвитку в нових умовах ринкової економіки і зміни форм власності у сфері землекористування, при безумовному збереженні історико-культурного спадку та подальшому розвитку українських міст.

Для реалізації цього складного завдання було створено відповідну законодавчу базу, що надавало можливості проведення містобудівного проектування та розробки місцевих нормативно-правових актів регулювання забудови і використання міських територій (Правила забудови та використання територій населених пунктів). Але відсутність методологічних засад у початковий період (1994–95 рр.) поставила проблемні питання перед проєктантами при розробці вітчизняних проєктних документів містобудівної регламентації територій (зонінг-планів), серед яких відповідність міжнародній практиці та особливостям містобудівного розвитку міст України [1].

Історичні міста Чернігів та Полтава стали першими з міст України, де у 1995 р. згідно з протоколом міждержавного співробітництва за програмою USAID США було розроблено Правила забудови та використання міських територій (зонінг-план).

За роки реалізації містобудівної документації і місцевих нормативно-правових актів (Правил) визначилося коло проблемних питань.

По-перше, містобудівне законодавство не отримало подальшого відповідного розвитку, відстаючи від законодавства, що регулює земельні відносини. Підготовлено першу редакцію Містобудівного кодексу України, яку було розглянуто на відповідному парламентському комітеті, але не було завершено і затверджено Верховною Радою у вигляді Закону України. Неузгодженість законодавчих документів, що регулюють використання територій, позначилася на практиці забудови міських територій. Прийняття Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (2011 р.) як рамкового до завершення остаточної редакції Містобудівного кодексу створило на практиці ще більше проблем, підтвердженням чого стала значна кількість змін, доповнень та відтермінувань дії його окремих статей.

По-друге, констатація безстроковості генеральних планів міст потребувала розробки нової методології для містобудівної документації. На нових методологічних засадах необхідно сформулювати нормативні вимоги як до змісту містобудівної документації, так і до регламентації міських територій. Містобудівна регламентація території (План зонування території) відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (2011 р.), ст. 18, і настанови «Про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» ДСТУ-Н Б Б.1.-1-12:2011 продовжує ряд нормативно-правових документів (Правила забудови та використання міських територій), що має свій початок з середини 90-х років [2].

На теперішній час план зонування території (зонінг) розробляється на основі генерального плану (або у його складі) з метою визначення умов та обмежень використання територій для містобудівних потреб. У ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту» у п. 5.3.3 зазначається можливість розробки концепції генерального плану населеного пункту, але необов'язковість, що створює певні проблеми наслідування загальних планувально-просторових принципів у процесі розробки містобудівної документації різного територіального рівня та нормативно-правових актів – зонінгів.

Настанова «Про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» ДСТУ-Н Б Б.1.-1-12:2011 надає проєктантам технологічну послідовність та вимоги щодо складу Плану зонування території за фактичної

відсутності методологічних засад здійснення проектних процедур. Особливої гостроти набувають питання зонування міст з особливо цінними територіями, наприклад історичних міст.

Тракування території як об'єкта планування, як системи дозволяє розповсюдити на неї своєрідні властивості, які притаманні структурі надскладних систем. При цьому важливо підкреслити, що такі системи не мають системоутворюючих елементів, а мають системоутворюючі зв'язки. Логічним буде твердження, що розгляд функціонування надскладних систем потребує формулювання: цілей (або системи цілей); визначення альтернативних ресурсів досягнення цілі (або системи цілей) з розробкою відповідних стратегій; затрат ресурсів на систему; розробки концептуальної моделі реалізації дії системи; критеріїв відбору альтернатив. Важливою рисою надскладних систем слід вважати їх динамічність, тому у містобудівному проектуванні зростає значення аналітичної інформації, що служить основою формулювання та прийняття вищезазначених системних кроків.

Такою інформаційною основою у містобудівному проектуванні стає кадастрова інформація, що відтворює стан об'єкта проектування у часі з територіальною прив'язкою. Але за період створення та реалізації служб містобудівного кадастру різних рівнів (постанова КМУ від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр») виникли ускладнення обміну інформацією між різними суб'єктами та розпорядниками інформаційних ресурсів і особливо зі службами Держкомзему, якими ведеться земельний кадастр, що має статус державного. На сьогодні актуальною стає необхідність створення на державному рівні об'єднаного Єдиного міського кадастру, де відображався би, наприклад, актуалізований земельно-господарський устрій міських територій тощо.

Розгляд міських територій як надскладної системи потребує організації містобудівного проектування як перманентного проектного процесу. Реалізація перманентного процесу містобудівного проектування передбачає застосування геоінформаційних технологій як для моніторингу стану містобудівних об'єктів, так і при розробці проектних рішень. Це, в свою чергу, дозволить за наявності аргументованої концепції стратегічного розвитку міста мати альтернативні варіанти поточних тактичних проектних рішень для окремих районів міських територій.

Містобудівне проектування розглядає як об'єкт проектування в кожному конкретному випадку унікальний і неповторний «набір» властивостей територій, своєрідний «код» території, що робить необхідною конкретну адресність територіальної спрямованості проектних рішень. Така територіальна «прив'язка» здійснюється шляхом розробки концеп-

ції стратегічного розвитку міста, при цьому планувальна структура набуває вигляду моделі. Інформаційна насиченість такої моделі складається з загальної планувальної концепції, що має риси формалізованої ідеї планувального розвитку, яка відображає характер взаємного розміщення основних планувальних компонентів міста та встановлених між ними просторових, системоутворюючих зв'язків.

Головна мета при цьому полягає в тому, що унаслідкується характер містобудівного розвитку пов'язаних територій на різних ієрархічних рівнях. Шляхом послідовних процедурних кроків цей розвиток набуває інформаційної «насиченості» планувальної моделі, конкретизуючи як попередні етапи її формування у часі, так і можливі варіанти перспективного розвитку. Для надскладних систем важливим стає складання варіантів перспективного розвитку залежно від ресурсних можливостей міської території, що розглядається.

На першому кроці виділяють основні елементи планувальної структури, що склалася. Проводиться їх ранжування та класифікація, визначаються просторові та функціональні взаємозв'язки. Другий крок присвячується встановленню тенденцій формування та освоєння міської території, що розглядається, виконуються аналітичні розрахунки щодо можливостей досягнення сформованої цілі (або цілей). Після цього встановлюються перспективні можливості розвитку у часі та просторі. Планувальна організація на основі запропонованої планувальної структури набуває деталізації шляхом функціонального зонування. При виконанні деталізуючих, послідовних проектних процедур концепція стає провідником інформаційних потоків, що збагачує та деталізує просторову модель розвитку міста та визначає пріоритети при розгляді різних варіантів.

Так, при розробці зонінг-плану для Полтави у 1995 р. одним із головних методологічних посилянь була установка на необхідність формулювання перспективної територіально-планувальної концепції розвитку як всього міста, так і його центральної історичної частини.

До справи були долучені фахівці різних галузей: економісти, соціологи, архітектори, будівельники, історики, художники, письменники, представники громадських організацій тощо. На основі ретельного аналізу міста Полтави було визначено його поетапний фазовий розвиток. Результатом стала територіально-планувальна концепція розвитку міста та його центральної історичної частини.

Протягом своєї понадтисячолітньої історії місто переходило від одноцентрової територіально-просторової моделі до двоцентрової, що згодом дозволило скласти передумови формування перспективної, ба-

готоцентрової кільцевої моделі [3]. Саме формування концепції кільцевої моделі забезпечувало, з одного боку, збереження історичного центру міста, який і на теперішній час виконує функції загальноміського центру, та, з іншого боку, забезпечувало розвиток периферійних міських територій.

Наступним кроком у продовженні науково-методологічних розробок зонінгів у 2003 р. стали Правила забудови історичного центру Полтави (детальний зонінг-план) для центральної частини міста [4]. В основу було покладено концепцію формування стабілізуючого каркасу з визначенням морфотипів архітектурного середовища. В цьому зонінгу були як кількісні показники, що деталізували умови та обмеження, блакитну лінію для міських кварталів центру тощо, так і якісні показники на основі встановлених містобудівних морфотипів – планувальних елементів центру міста. Нормативно-правовим актом було визначено культурологічну складову як нову складову містобудівного регламенту. Вона була представлена показниками виміру встановлених морфотипів архітектурного середовища, їх об'ємно-просторового рішення, ступеня ансамблевої сформованості, наявної інвентаризації пам'ятників історії, культури та архітектури тощо.

При виконанні проектних процедур з розробки плану зонування території (зонінгу) міста згідно з функціональною та планувальною організацією на основі розробленої концепції необхідно мати на увазі:

- охорону природного середовища і культурного ландшафту;
- охорону історико-культурних цінностей, включаючи архітектурно-містобудівельну спадщину;
- потреби цивільної безпеки;
- техногенну безпеку спадщини;
- урахування економіко-містобудівельної цінності територій;
- підвищення ефективності землекористування;
- резервування територій для потенційних потреб міського розвитку. Приватизація земельних ділянок будь-яких форм власності, на яких розміщені будівлі і споруди, що перебувають у державному, міському володінні, може здійснюватися тільки з функціональною метою, передбаченою зонінгом. Вилучення (вкуп) земельних ділянок із приватної власності для державних, міських, інших громадських потреб може здійснюватися тільки для функціональних цілей, відповідних також вимогам зонування території, і лише в межах, установлених законодавством.

Для історичних міст особливої уваги потребує реконструкція кварталів з цінною історичною забудовою. Така реконструкція повинна виконуватися шляхом спеціально розробленої містобудівної програми або

детальних планів територій на основі історико-архітектурних опорних планів. Для розв'язання особливо відповідальних завдань реабілітації, регенерації історичної зони міста рекомендується розроблення комплексних містобудівних програм реконструкції, що визначаються специфікою історико-культурних, архітектурно-планувальних та середовищних умов району. На основі аналізу даних щодо фізичного стану будинків, наявності інженерного обладнання, а також з урахуванням ступеня історико-архітектурної цінності будинків у центральній частині міста виділено такі категорії будівель і споруд: фонд, що повністю зберігається (він включає усі пам'ятники архітектури й історично цінні споруди, багатопверховий капітальний фонд із невеликим ступенем зносу і цінний малоповерховий фонд, що потрапляє в охоронні зони); фонд, що повністю підлягає знесенню (він об'єднує будинки, включені у перелік знесення, в тому числі старий фонд); фонд, що частково зберігається (будинки можуть бути знесені при вивченні додаткового обсягу інформації зі стану їх конструкцій, благоустрою, за необхідності нового будівництва).

Тому при детальному складанні зонінгів для історичних міст (або їх окремих районів) необхідно мати ще і зонування за видами реконструкції, наприклад:

- район реконструкції із забудовою, що повністю зберігається;
- район реконструкції із забудовою, що зберігається значною мірою, при знесенні окремих старих будівель із заміною їх вибірково новим будівництвом;
- район реконструкції із забудовою, що частково зберігається, знесенням малоцінних та старих будівель і новим будівництвом;
- район реконструкції із забудовою, що вибірково зберігається, знесенням малоцінних і старих будівель, значним за обсягом будівництвом.

Так, наприклад, вищеназване зонування фіксувалося на карті зонування історичного центру м. Полтави за видами реконструкції. Карта є складовою частиною зонінг-плану і призначена для розкриття змісту з необхідною чіткістю та доступністю для кожного. Згідно з видом району (кварталу) визначаються основні заходи для реконструкції: реставрація і регенерація; відновлювальний, капітальний, косметичний ремонт; нове будівництво. Заходи реконструкції закартографовані на таких картах: карта заходів реконструкції забудови історичного центру міста: пропозиції щодо знесення малоцінної забудови; карта заходів реконструкції забудови історичного центру міста: пропозиції щодо модернізації та капітального ремонту будівель; карта заходів реконструкції забудови історичного центру міста: пропозиції щодо надбудови будівель; карта заходів реконструкції забудови історичного центру, втрачені домінанти

й акценти, що пропонується відтворити. Реконструкція кварталів спрямована на використання територіальних резервів центральної частини міста, підвищення щільності забудови, подолання неоднорідності використання територій, завершення композиційних ансамблів міста.

Планувальна організація і функціональне зонування міських територій є важливими складовими у процесі розвитку міст, тому і потребують розгляду проблемних питань з точки зору застосування відповідної методології.

Список літератури

1. *Вадімов В.М., Фільваров Г.Й.* Досвід та проблеми складання Правил використання та забудови території історичних міст / Збірник тез міжнародного семінару «Оцінка і порядок надання земель в населених пунктах: проблеми і перспективи». – К., 1996. – С. 36–38.

2. *Довідник.* Регулювання, використання і забудова територій населених пунктів (зонінг) / В. Гусаков, У. Валетта, В. Нудельман, О. Вашкулат. – К., 1996. – 85 с.

3. *Разработать* концепции по планировочной реконструкции по исторической зоне г. Полтава /Отчет по НИР/ Полтавське відділення Київського інституту урбаністики. № ГР 00195002050. – Полтава, 1994. – 167 с.

4. *Правила* забудови історичного центру м. Полтави / Міська рада м. Полтава. Мін. освіти і науки України. Держ. департамент інтелектуальної власності. – Св. про авторське право № 7083 від 27.01.2003. – К. – 98 с.

Стаття надійшла до редколегії 25 грудня 2014 р.