

МІСТОБУДІВНІ АСПЕКТИ РЕКОНСТРУКЦІЇ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Законом України "Про генеральну схему планування території України" визначено необхідність збільшення територій природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення, а також житлової та громадської забудови з підвищенням ефективності використання земель населених пунктів.

Концепція сталого розвитку населених пунктів України, що затверджена Постановою Верховної Ради України, визначила головні напрями сталого розвитку, які визначатимуть практичні завдання розвитку та реконструкції територій. Перш за все в наступних десятиріччях ми будемо впроваджувати принципи компактного міста, рекомендовані Європейською економічною комісією ООН.

За радянських часів реконструкція історичних районів, намічена генеральними планами, практично не здійснювалась. Останні роки незалежності України дали нам приклади вдалої регенерації міського середовища міст Івано-Франківська і Полтави, які відзначено Державними преміями у галузі архітектури. Затвердження Закону України "Про охорону культурної спадщини" створило законодавчу базу для збереження та ефективного використання пам'яток архітектури та історичної забудови.

На сучасному етапі у нових генеральних планах Києва, Севастополя, Вінниці, Донецька, Славутича, які розробляються на засадах ринкової економіки, приватної власності на землю та нерухомість, одним з головних завдань стає ефективна реконструкція районів існуючої забудови центральних та серединних економіко-планувальних міських зон.

Процес містобудівного розвитку концентрується на регенерації центральних та середніх районів крупних міст. Будівництво житла на приміських віддалених від центру територіях тягне за собою значні витрати земельних ресурсів, втрату цінних природних зелених зон, розширення та надмірне зростання витрат на транспортні та інженерні мережі.

У зв'язку з цим інвестори більш зацікавлені у пошуку територіальних ресурсів в межах районів існуючої забудови.

Дев'ятою Конференцією з досліджень в області розвитку міст та районів визначено, що у Центральній та Східній Європі житлові райони багатоквартирної забудови, побудовані на окраїнах крупних міст у 70-80 роках, поступово втрачають якість середовища.

В Україні розроблено Державну програму реабілітації районів масової 5-поверхової забудови. Цією Програмою визначено необхідність комплексного підходу до реконструкції цих територій. Реконструкція районів 5-поверхової забудови повинна передбачати підвищення ефективності

використання територій, урізноманітнення міського середовища, підвищення комфортабельності житла, удосконалення естетичних та фізичних параметрів житлових будинків.

Поруч з розвитком соціальної сфери важливим завданням є створення у "районах-спальнях" розвинутої структури робочих місць.

Ураховуючи достатній рівень інженерного облаштування цих територій, наявність розвинутої вулично-дорожньої мережі, під час реконструкції актуальним завданням є створення в цих районах молодіжних житлових комплексів та соціотехнополісів. З цією метою необхідно передбачати поступове виведення приміщень перших поверхів з житлового фонду та переобладнання їх у сучасні офісні приміщення для здійснення підприємницької діяльності, надання послуг населенню, розвитку малого та середнього бізнесу.

Другим напрямом є здійснення надбудов та прибудов, створення мансард, укрупнення житлових одиниць, що дозволить створити більш комфортне житло без збільшення щільності населення та урбанавантаження на ці території. Зазначені реконструктивні заходи можуть здійснюватись із залученням коштів банків, за рахунок іпотеки із заставою квартир в існуючому житловому фонді.

При цьому основним завданням регулювання реконструкції на державному рівні є удосконалення нормативних показників використання територій, визначення дозволених видів використання земельної ділянки. Головною вадою сучасних вітчизняних будівельних норм є недостатній взаємозв'язок з європейськими нормами. Нормування використання територій, виходячи з середньої щільності населення, недостатнє під час реконструкції територій.

Більш ефективним є впровадження показників граничних щільності забудови та сумарної поверхової площі, приведених до 1 м.кв. земельної ділянки. В умовах формування багатофункціональних комплексів в районах існуючої забудови цей напрям є найбільш ефективним і дозволяє регулювати процеси реконструкції.

У зв'язку з цим необхідно також визначити параметри устрою зелених просторів, показників зелених насаджень, окремих майданчиків під час реконструкції, виходячи з принципів компактного міста. Нормативні показники озеленення житлових кварталів, окремих майданчиків, вулиць не завжди ураховують сталі параметри забудови, яка склалась у центральних районах.

У районах багатоквартирної забудови сучасні показники використання територій не завжди забезпечують їх ефективне утримання і тягнуть за собою надмірні експлуатаційні витрати. У той же час у зв'язку зі стрімкою автомобілізацією відзначається нестача територій для розміщення гаражів, паркінгів. Використання підземного простору для цих цілей у районах існуючої забудови, здійснення відповідних реконструктивних

заходів також стримується на нормативному рівні. Необхідно скоригувати норми відстані підземних та напівпідземних гаражів, паркінгів до житлової забудови з урахуванням впровадження новітніх технологій. При цьому наземний рівень може бути використаний під озеленення. Відпрацювання нових методичних підходів та нормативів комплексної реконструкції територій є головним завданням забезпечення сталого розвитку населених пунктів на сучасному етапі.

УДК 69.059:34

Л.Х.Муляр

ПРАВОВЕ ТА НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ ПЕРШИХ МАСОВИХ СЕРІЙ

На виконання доручення Президента України від 18 листопада 1997 р. Держбудом розроблена Програма реконструкції житлових будинків перших масових серій, яка затверджена, разом з першочерговими заходами по її реалізації постановою Кабінету Міністрів від 14 травня 1999 № 820.

Комплекс заходів, передбачений Програмою, є складовою частиною реформування державної житлової політики, що здійснюється згідно з Програмою діяльності Кабінету Міністрів, і спрямований на реалізацію Концепції державної житлової політики, схваленої у 1995 р. Верховною Радою, та на виконання Основних напрямів забезпечення житлом населення України на 1999-2005 роки, схвалених Указом Президента в липні 1999 року.

Положення Програми реконструкції житлових будинків перших масових серій та завдання по її реалізації передбачають комплекс організаційно-технічних заходів, виконання яких дозволить створити сучасне життєдіяльне середовище, зберегти та відновити існуючий житловий фонд.

Ця проблема може бути вирішена при умові її розв'язання на законодавчо-правовій основі для всіх учасників процесу реконструкції, яка потребує розроблення, вдосконалення та відпрацювання і яка закладена в Першочергових заходах реалізації Програми.

Існуюча нормативно-технічна і правова база реконструкції житлових будинків не в повній мірі відповідає сучасним вимогам технічного нормування та стандартизації, не враховує стан інженерно-технічного оснащення будівельної бази, а також зміни в чинному законодавстві.

Більшість існуючих документів державної та відомчої систем технічного нормування та стандартизації потребують удосконалення та розвитку.

Основні напрями формування нових нормативно-правових документів: