

Містобудування як теорія і практика планування і забудови міст має комплексно вирішувати функціонально-практичні будівельно-технічні завдання; у сформованих містах це стосується збереження історичного вигляду міста і його модернізація (реконструкція), викликане соціально-економічними, інженерно-будівельними, санітарно-гігієнічними, архітектурно-художніми завданнями і вимогами науково-технічного прогресу. Реконструкція міста включає нове будівництво в існуючих і знову освоєваних районах, заходи з перебудови та збереженню будівель та їх комплексів, що знаходяться у задовільному стані, реконструкцію вулиць і площ у відповідності до умов сучасних міських концепцій, серед яких нове будівництво у межах існуючої забудови є найбільш дієвим методом реконструкції міста, а реконструкція міських кварталів зі щільною забудовою є однією з важливих частин вирішення житлової проблеми.

За останнє десятиріччя в Україні склались нові умови землекористування та розвитку міської території, відбулись суттєві зміни в структурі суб'єктів містобудівної діяльності та їх взаємозв'язків, та, як наслідок цього, зміни в концепції містобудівного управління, що направлено на обґрунтованість містобудівних рішень. Набрал темпи процес переформування різних планувальних районів у структурі великих міст, модифікації функціонального насичення територій планувальних районів і соціально-просторової структури міста, з трансформацією їх подальшого територіально-планувального розвитку. І в першу чергу — модернізація житлового фонду в умовах сформованої забудови шляхом створення і проходження єдиної містобудівної концепції, з метою збереження існуючих будівель, інженерних споруд, і міського ландшафту [1].

Стрімке зростання населення великих міст ставить проблему вибору майданчиків для нового житлового будівництва, як правило, шляхом планування і проведення нового будівництва в центральних районах з щільною забудовою і складними інженерно-геологічними умовами, що у великій мірі пов'язане з використанням обмежених площадок, порушенням сталої рівноваги системи "основи – будівлі та споруди", і, отже, значним чином впливає на навколишню забудову.

У цій ситуації виняткове значення здобуває науково-технічне обґрунтування містобудівного перепланування як основного етапу процесу сучасного територіального розвитку міста, істотно підвищується дієвість і ступінь реалізації містобудівних рішень на основі створення та розвитку ефективних методів розрахунку і аналізу об'єктів міського будівництва, зростає значення комплексу наукових досліджень як основи проектно-планувальних робіт з метою підвищення якості їх розробки й обґрунтованості прийнятих рішень, ефективності використання обмежених ресурсів у розвитку міст, особливо в умовах складної геології та щільної забудови.

Ця концепція має бути відображена у схемах і проектах районного планування, генеральних планів, проектів детального планування, як основних документів, що визначають і вирішують проблеми комплексного територіального планування, із обов'язковими вимогами до науково-технічного аналізу можливостей проведення реконструкції ділянок міської території на основі створення та розвитку ефективних методів розрахунку і досліджень об'єктів міського будівництва.

У зв'язку із забезпеченням сталого розвитку міста, в межах якого взаємодіє велика кількість взаємопов'язаних і взаємозалежних систем, необхідне одночасне вирішення архітектурно-містобудівельних та інженерно-технічних проблем зі збереженням існуючої забудови та стійкого балансу в межах внутріквартальної території, зазначені проблеми мають пріоритетне значення та пов'язані із актуальними і важливими прикладними задачами містобудівельної галузі.

Стрімке розростання міст за останні сто років, формування гігантських агломерацій, в межах яких відбувається постійне ущільнення існуючої забудови, призводить до необхідності її реконструкції і збільшення теоретичного і практичного інтересу до процесів, її супроводжуючих.

Увесь час існування міста завжди супроводжували перебудови, але особливу напруженість цей процес набув у ХХ столітті, коли міста почали рости у зв'язку з індустріалізацією. В даний час вперше в історії людства чисельність міського населення в світі вже зрівнялася з чисельністю сільських жителів, в європейських країнах частка міського населення перевищує три чверті і продовжує зростати. З цими процесами пов'язані і ускладнення проектування нового та реконструкції існуючого середовища, що призводить до різних підходів до стратегії розвитку міст [2].

А саме, проблеми відповідності містобудівної форми соціально-екологічної унікальності населеної території призводять до різних підходів проектування міського середовища — як інтегрального цілого або тільки її забудовного каркасу, і до різних засобів проектного моделювання міста — як багатокомпонентної предметно-просторової оболонки або як багатоелементної системи функціонування населення в ній. В залежності від цього і формулюється постановка відповідних завдань: науково визначити поняття "міське середовище" та створити методологічну картину необхідної реконструкції як інструментарію проектно-містобудівної діяльності [3, 4].

Зазвичай питання розвитку територій та проблеми розвитку міст розглядаються окремо, проте такий підхід все більше розходиться з реальністю, яка в силу процесів глобалізації визначається єдиною мережею в межах деякого географічного положення, і тому місця інтенсивного спілкування людських мас все більшою мірою стають центральними вузлами обширних населених територій. Саме з цієї причини доцільно розглядати

територіальний розвиток та еволюцію міста як органічне ціле. Морфологічна будова міста в цілому і кожної його частини окремо є наслідком розуміння міста як саме поліса, тобто системи взаємопов'язаності городян між собою і з територією. Переклавши завдання місторегулювання на муніципалітети, влада розглядала місто як середовище, що підлягає розсіченню і просторово реорганізації з метою належного оформлення, як, наприклад, реконструкція центру Парижа, центру Відня, складання центральних ансамблів Петербурга, тощо. Реконструкція папського Риму, що була здійснена на початку XVI ст., заклала зразок, якому слідувала містоформуюча діяльність до середини XIX століття.

Обсяг містобудівних робіт, характерних для XIX століття (перебудова центру Парижа, планування Каїра або Канберри, реконструкція центрів десятків російських міст), в XX в. на Заході помітно зменшується. У другій половині XX століття тенденція в практиці реконструкції середовища зводиться до масштабів міст-супутників (наприклад, Колумбія в штаті Нью-Джерсі) і міських районів (наприклад, Альтштадт в Кельні), тоді як розмірність об'єктів системного дослідження або концептуального проектування розростається, навпаки, до рівня штату чи держави. Однак, в останні десятиліття акцент містоформування в світі змістився зі створення нових міст на реконструкцію існуючих. Чим гостріше необхідність негайної реконструкції міського середовища (від гігантських урбанізованих територій та агломерацій до житлового кварталу), тим важливіше виявляється проблема розуміння: чим було і чим стало міське середовище у різних соціальних умовах, у різних регіонах світу.

Практичні завдання, які вирішували радянські архітектори у період 20-х років, максимальним своїм об'єктом мали квартали або райони міських околиць, що піддавалися тотальній реконструкції або споруджуються заново на раніше вільних територіях. Незважаючи на те, що руйнування в містах Західної Європи не порівняти з масштабами руйнувань в СРСР, необхідність реконструкції в Лондоні, Роттердамі та інших європейських містах вельми

активізувала дану проблематику і сприяла поживленню концептуального мислення у містобудівній середовищі. Поряд з подальшою популяризацією ідей Ле Корбюзьє, які найбільше вплинули на формулювання так званої Афінської хартії 1948 р. [5], поряд з поширенням ідей радянської містобудівної школи на перше місце висувається концепція мікрорайону англійського архітектора Патріка Аберкромбі [6].

Починаючи з другої половини 50-х років містобудування відзначено загальним поширенням доктрин мікрорайону та міста-супутника, що супроводжується переглядом завдань архітектурно-містобудівної діяльності і взаємовпливом різних концептуальних схем у різних соціально-економічних системах.

У концепції мікрорайону вперше базисною точкою просторового мислення стає система первинного обслуговування (школи, магазини, пошти і т. п.), потім система пішохідних комунікацій, вільна від транспорту, забезпечення відкритих просторів для жителів, і, нарешті, підключення до системи швидкісних комунікацій – все це виявляється смисловим каркасом нової організації міста.

З'єднання мікрорайонів в групи між собою, з суспільно-торговими центрами середнього рівня в житлові райони, і з загальноміським центром, а також підключення через систему комунікацій до промислової зони, відокремленої від житла зеленим санітарним бар'єром, завершує схему уявлення про місто. Така схема є структурною моделлю, бо вона не зумовлює ні поверховості, ні розстановки будівель, ні тим більше їхнього зовнішнього вигляду, але тільки санітарні розриви між ними (забезпечення озеленення та інсоляції) і радіус пішохідної доступності від периферійної точки "сусідства" до школи чи магазину. Ідея володіла абсолютною ясністю і простотою, що забезпечило її стрімке поширення.

Оскільки процеси модернізації міських територій торкаються багатьох аспектів – історичних, соціальних, економічних, екологічних, архітектурних та містобудівних, які не завжди узгоджуються між собою, необхідні пошуки

оптимальних для кожного часу і конкретних містобудівних умов рішень. Крім розшарування суспільства, за останнє десятиліття позначився процес стратифікації міських територій — стали виділятися так звані "престижні" і "непрестижні" міські райони. Цей процес в Україні відмінний від подібного в європейських країнах в силу особливих унікальних історичних подій та умов, в яких розвивалося наша держава. Він має неоднорідний циклічний характер, що пов'язано з політичними, ідеологічними та соціально-економічними змінами, що відбувалися в Україні в останні роки. Таким чином в Україні останніми роками формується картина проблем просторової організації території, новий зміст та актуальність розв'язку яких визначаються системою орієнтирів нового порядку. До сучасних проблем містобудування також відносяться ресурсно-енергетичні можливості, співвідношення між державною та приватною формами власності, адекватне оцінювання дії руйнівних антропогенних і природних процесів, які створюють передумови для виникнення зон підвищених ризиків. Необхідне й залучення відповідних теорій та методів з багатьох галузей науки та інженерної практики для розв'язку актуальних проблем організації простору життєдіяльності людини, та створення досконалого апарату для повноцінного застосування нових інформаційних технологій в науково-прикладних задачах містобудівної діяльності з реконструкції забудованих територій в рамках заданих просторових обмежень для забезпечення сталого розвитку міських територій з урахуванням особливостей прояву ризиків.

З метою оптимізації просторової організації територій в зоні підвищених ризиків проводився пошук розв'язку містобудівних задач на якісному рівні, пошук відповідей на багато актуальних питань як теоретичного так і практичного характеру, а також розв'язку задач і на кількісному рівні, що було обмежено, як правило, розв'язком часткових задач, з оглядом на те, що аналіз містобудівних процесів на кількісному рівні, на основі системного підходу з врахуванням складних взаємозв'язків елементів містобудівних систем, що призводить до необхідності розробки

гіперскладних математичних моделей та залучення відповідних обчислювальних засобів. Задачі оптимізації містобудівних систем також непомірно ускладнюються, оскільки вимагають багаторазового звернення до розв'язку задач аналізу [7]. Це доводить важливість розробки більш досконалого інструмента теоретичного пошуку у вигляді відповідної методології, яка найбільш повно описувала би основні процеси, що відбуваються при реконструкції містобудівних систем, та дозволяла би здійснювати їх оптимізацію з врахуванням впливу неблагополучних факторів та зниження ризиків.

В даний час виникла необхідність в стратегії, яка б визначала основні пріоритети, критерії та напрямки можливої реконструкції міської території, а саме нового будівництва в історичних районах зі сформованою забудовою, яка враховувала б проблеми охорони, реставрації та використання ансамблів міського середовища, а також забезпечувала всі аспекти перетворення і вдосконалення міського ландшафту, сутність яких визначається формулою "збереження через розвиток, розвиток через збереження".

Вирішення завдань реконструкції територій і об'єктів, включаючи нове будівництво, можливе лише за умови розробки та дотримання системи обмежень і переваг, що забезпечують збереження ключових елементів історичного середовища. Прагнення інвесторів будувати в історичній частині міста, поблизу пам'ятників свідчить про престижність життєдіяльності в цих районах і про високу комерційну вигоду, яка на пряму залежить від середовищного оточення. У той же час нове будівництво може загрожувати фізичному стану сусідніх будівель. Особливо це стосується будівництва та реконструкції в середовищі щільної міської забудови у складних інженерно-геологічних умовах, що відноситься до вищої категорії геотехнічної складності. Реконструкція і забудова в історичному центрі повинні проводитись з урахуванням геологічних та гідрологічних особливостей.

Реконструкція сформованих районів являє собою процес перебудови міського середовища, зміст і тривалість якої визначаються

взаємопов'язаними діями з проектування, планування та проведення реконструктивних заходів. У зв'язку з цим поняття комплексності охоплює як проектування об'єктів реконструкції, так і методи реалізації проектних рішень, а також науково-технічний супровід та обґрунтування прийнятих рішень. Комплексний підхід як методологічний принцип проектування може забезпечити нормальні умови функціонування міських об'єктів у сформованому міському середовищі, що припускає взаємозалежне рішення по оновленню всіх елементів (будівель, споруд, комунікацій, ділянок території) району чи кварталу, та доведення всіх елементів до нормативного рівня якості. Чим складніше об'єкт за своїм функціональним складом і більше за розмірами, тим складніше комплекс завдань, які повинні вирішуватися взаємозалежно [8].

Перетворення житлової забудови може бути складовою частиною проекту реконструкції багатофункціонального центрального планувального району, його частин (громадських комплексів і вузлів, вулиць, зон). У цьому випадку в проекті повинні взаємопов'язано вирішуватися наступні питання:

- співвідношення і планувальна організація житлових і громадських територій;
- знос, будівництво нових житлових та громадських будівель;
- переобладнання, капітальний ремонт (модернізація) та реконструкція збережених житлових і громадських будівель;
- інженерне обладнання та благоустрій території.

Комплексність як метод реалізації проекту реконструкції полягає в одночасному здійсненні заходів, передбачених проектом, і їх завершення у відносно короткі терміни. Ефективність комплексного підходу до проектування реконструкції полягає в тому, що він забезпечує можливість розглядати всі складові об'єкта перетворення в найбільш важливих взаємозв'язках. В умовах збереження великих обсягів старого житлового фонду підвищення ефективності проектування комплексної реконструкції повинне полягати в забезпеченні взаємопов'язаних рішень по планувальній



організації об'єкта реконструкції (кварталу, групи кварталів, району) і оновленню (капітального ремонту, реконструкції) опорних житлових будівель.

Ефективність комплексного підходу до поліпшення функціональної та архітектурно-планувальної організації житлової забудови, її оздоровленню та інженерного благоустрою, до оновлення житлового фонду найбільш виразно простежується на рівні кварталів. Це обумовлено тим, що міський квартал є основним об'єктом реалізації комплексної реконструкції. При реальній забезпеченості реконструкції фінансовими, матеріально-технічними та іншими ресурсами, саме квартал являє собою цілісний містобудівний об'єкт, в рамках якого можливе проведення у відносно короткі терміни всього комплексу реконструктивних заходів: спорудження нових будівель, реконструкції існуючих і зносу малоцінних будівель, інженерного благоустрою та озеленення території. Особливо це стосується будівництва нових будівель, всі роботи по спорудженню яких повинні бути особливо ретельно скоординовані з роботами по поліпшенню просторово-планувальної організації кварталу. Від методів та якості проведення оцінки впливу будівництва нових будівель під внутрішньодворової території на існуючу забудову, в значній мірі залежить збереження і нормальна експлуатація будівель, що складають квартал.

Таким чином, реконструкція кварталу повинна бути спрямована на вирішення найважливіших соціальних містобудівних завдань — збільшення житлового фонду, поліпшення санітарно-гігієнічних умов проживання населення, створення повноцінної системи відпочинку, модернізацію збереженого житлового фонду, будівництво або розміщення нових закладів обслуговування, що забезпечує при цьому найбільш ефективно використання цінних міських територій. Вирішення цих завдань можливе за рахунок збільшення житлової території кварталів при знесенні старих будівель, виведення підприємств, додаткового нового будівництва.

Великі міста взагалі, а столиці особливо мають свою історію виникнення і розвитку, та, відповідно, й свої функціональні особливості. Місто номер один, де фокусуються основні важелі управління, має величезне значення для будь-якої країни, адже столиця є не лише адміністративним, політичним та економічним центром держави, але й символом нації. Саме за способом утворення Київ є столицею історичною, тобто містом, яке набуло статусу головного у процесі розвитку, завдяки своєму геополітичному положенню, історичним традиціям, тощо. Отже, у сучасних умовах – збільшення кількості жителів та транспорту – місто має ефективно виконувати свої функції, що безпосередньо пов'язано з питаннями створення нової інфраструктури у рамках адекватної стратегії розвитку міста на наступні 25-30 років з урахуванням специфіки становлення головного міста держави, традицій, збереження існуючої історичної забудови, та аналізу відповідності потребам сьогодення.

Найбільш складно завдання перетворення планувальної структури та підпорядкування її сучасним вимогам вирішується для забудови в історичних центрах і старих районів, які безпосередньо примикають до них. При реконструкції колишніх околиць великих міст, робочих селищ біля великих підприємств і забудови другої половини ХХ в., Як правило, мова йде про впорядкування планувальної структури та розробці природоохоронних заходів. Проблеми реконструкції мережі доріг в історичних центрах міст практично неможливо розв'язати традиційними методами. Це пов'язано з тим, що транспортні артерії є дуже стійкою структурою генплану, що утворює каркас міста.

Безперервний процес збереження, поновлення і пристосування забудови до мінливих вимог є невід'ємною частиною розвитку сучасного міста. Існують два аспекти розуміння терміна «міська середовище»: по-

перше, як сукупності умов життєдіяльності (тобто стан атмосфери, рівень шуму, електромагнітне забруднення, світлоколірної середу, сприйняття архітектури та пр.), а по-друге - як облік впливу найближчого оточення при проектуванні перебудови будівлі. Наприклад, можуть бути виділені три категорії історичної цінності будівлі або споруди:

- пам'ятка архітектури, історії, культури тощо;
- будівлі з найближчого оточення пам'ятника архітектури пр., складові фон для його сприйняття;
- будівлі та споруди зі складу рядової забудови в районах на магістралях, що мають історичну цінність.

Крім того, в кожній з перерахованих груп територій необхідно враховувати вплив факторів найближчого оточення будинку залежно від його знаходження (на червоній лінії забудови або всередині кварталу). Для ранжирування ступеня впливу факторів найближчого оточення на житлову середу будівлі, а, отже, і на характер проектного рішення за його перебудови існують системи бальної оцінки. Використання подібних систем на практиці зустрічає певні труднощі. Тому підхід до визначення та обліку подібних факторів повинен у вирішальній мірі спиратися на досвід і здоровий глузд. Наприклад, доцільно не просто підвищення середньої щільності забудови в місті – вона повинна бути збільшена в найбільш доступних зонах міської активності та знижена на територіях, прилеглих до зелених масивів. У той же час поверховість і щільність забудови повинні бути обмежені в охоронних зонах, що представляють собою пам'ятки історії та культури.

Реконструкція сформованої забудови центральних районів міст здійснюється відповідно до концепції комплексної реконструкції житлових кварталів. Порівняльний аналіз здійснення комплексної реконструкції житлових кварталів історичних центрів міст в Україні і в зарубіжних країнах полягає у наступних положеннях [129–131].

Первинним елементом функціонально-планувальної та архітектурно-планувальної організації є житловий квартал, тоді як в Україні первинним

елементом є окремих житловий будинок. Концепція та план реконструкції в зарубіжних країнах розробляються комплексно для житлового кварталу, порівняно з чим в Україні такі концепції і плани комплексної реконструкції житлових кварталів відсутні. При реконструкції житлового фонду в зарубіжних країнах проводиться орієнтація на використання приватного капіталу – інвесторів і домовласників, тоді як в Україні проводиться орієнтація на використання капіталу інвесторів і поповнення бюджету за їх рахунок. У зарубіжних країнах передбачається обов'язкова участь мешканців навколишніх будинків при плануванні та проведенні реконструктивних заходів, а в Україні жителі не залучаються і їх думки при плануванні та проведенні реконструктивних заходів не враховується. У зарубіжних країнах проводиться регулювання співвідношень різних форм відтворення житлового фонду, тоді як в Україні відсутня практика регулювання співвідношень різних форм відтворення житлового фонду, а також відсутня практика повсюдного проведення комплексного капітального ремонту. У зарубіжних країнах проводиться повна або часткова компенсація витрат інвестора на капітальний ремонт будівель, які постраждали внаслідок порушень при проведенні реконструкції забудови, тоді як в Україні відсутній механізм компенсації громадянам, які проживають у постраждалих при проведенні реконструкції будинках, і надання їм житла при вимушеному переселенні. На відміну від зарубіжного досвіду, де забезпечення реконструюється житлового фонду інфраструктурними спорудами проводиться за рахунок муніципалітетів, в Україні подібні вимоги в компенсації витрат на інфраструктуру висувуються інвестору. На відміну від зарубіжних країн, в яких практикується надання допомоги інвесторам при отриманні права на реконструкцію житлових кварталів, в Україні відсутня допомога і встановлені складні і дорогі механізми отримання прав на реконструкцію житлових кварталів. Крім цього, в зарубіжних країнах встановлено чітке регулювання взаємовідносин між учасниками процесу реконструкції, на відміну від України, де відсутня практика запровадження чіткого механізму

взаємодії всіх учасників процесу реконструкції (міської адміністрації, інвестора, мешканців).

Таким чином, можна зробити висновок про те, що в Україні необхідна розробка містобудівних підходів до планування та проектування реконструкції житлових кварталів, загальних планів реконструкції всього кварталу в цілому, особливо з урахуванням прогресивності методу комплексної реконструкції житлових кварталів.

Масштаб і характер реконструкції міського середовища неминуче вимагають формування довгострокової містобудівної та соціально-економічної стратегії, яку необхідно розбити на ряд етапів. Критерієм першочерговості робіт може служити ступінь амортизації конструкцій будівлі або споруди. Проте в цілому послідовність робіт є системним завданням при максимально повному обліку соціальних, економічних, містобудівних та науково-технічних критеріїв.

У цілому ж забудові найбільших міст, здійсненої в Україні в другій половині ХХ ст., властиві:

- відсутність замкнутих (тобто розмірних людині, а тому комфортних) просторів;
- одноманітність (примітивізм) планувальних рішень дворових просторів;
- відсутність композиційних центрів у районах масової забудови.

Пропоновані в даний час заходи з подолання соціально-функціональних та архітектурно-містобудівних недоліків зводяться, як правило, до наступного.

1. У систему дворів включаються нетипові вставки, що формують замкнутий внутрішній простір первинних житлових утворень, що допомагають розділенню середовища на певні просторові рівні (квартира, двір, квартал, вулиця), наприклад, проектні пропозиції щодо реконструкції кварталу забудови 1960-х рр..

2. Створюється більш щільна і візуально цілісна архітектурна оправа проспектів і вулиць за допомогою підвищення поверховості існуючих будівель і нових різноманітних вставок.

3. Здійснюється надбудова 4- і 5-поверхових будівель, розміщених уздовж червоної лінії (переважно мансардними поверхами), з метою формування єдиного фронту периметральної забудови, що позначає просторові коридори.

Реконструкція забудови і просторів міських швидкісних автомагістралей не повинна погіршувати аераційний (умови провітрювання) і інфляційний (опромінення прямими сонячними променями) режими забудови. Не меншу увагу має приділятися і захисту людей від звукових, вібраційних, радіаційних і електромагнітних явищ. Навколишнє місця проживання, роботи та відпочинку, доглянута, упорядкована середу, зелені насадження, малі архітектурні форми, красиві перспективи забезпечують зоровий комфорт городян. З іншого боку, людині необхідна зорова ізоляція. Приміщення квартири, що не переглядаються з протистоять близько розташованих будівель, також є умовою комфортності проживання, оскільки задовольняють потребу людини в особистому просторі.

Виділення типологічних груп (зон) територій міста стосуються наступних принципів зонування:

- 1-а група – забудова вздовж магістралей загальноміського центру;
- 2-а група – територія з переважно історичною забудовою (як правило, мова йде про центральну частину міста);
- 3-я група – великі селітебні зони за межами центральної частини міста;
- 4-а група – житлові райони, що склалися в сусідстві з промисловими зонами (колишні робочі селища), а також на периферії центральної зони.

Крім того, в кожній з перерахованих груп територій необхідно враховувати вплив факторів найближчого оточення будинку залежно від його знаходження (на червоній лінії забудови або всередині кварталу). Для ранжирування ступеня впливу чинників найближчого оточення на житлову

середу будівлі, а, отже, і на характер проектного рішення за його перевлаштування існують системи бальної оцінки. Використання подібних систем на практиці зустрічає певні труднощі. Тому підхід до визначення та обліку подібних факторів повинен вирішальною мірою спиратися на досвід і здоровий глузд. Наприклад, доцільно не просто підвищення середньої щільності забудови в місті – вона повинна бути збільшена в найбільш доступних зонах міської активності та знижена на територіях, прилеглих до зелених масивів. Водночас поверховість і щільність забудови повинні бути обмежені в охоронних зонах, що представляють собою пам'ятки історії та культури.

У процесі реконструкції міської забудови на сучасному етапі як правило відбувається ущільнення забудови шляхом зведення на внутрішньоквартальної території будівлі більшої поверховості. У кожному випадку обґрунтоване рішення приймається за результатами містобудівного аналізу, визначення технічного стану існуючих будівель навколишньої забудови, інженерного аналізу ґрунтів основи, і аналізу впливу нової будівлі як на період будівництва, так і на весь термін експлуатації.

При проектуванні реконструктивних заходів міської забудови та її оточення обов'язково повинні враховуватися всі сучасні містобудівні, архітектурні, інженерні вимоги, з обов'язковим проведенням науково-технічного супроводу для оцінки безпеки та ефективності реконструкції.