

Реконструкція міських районів полягає в оновленні, корінному перетворенні історично сформованих ділянок міста (його планування, забудови та благоустрою), яке викликане соціально-економічними, будівельними, санітарно-гігієнічними, архітектурно-художніми завданнями і вимогами науково-технічного прогресу. Сучасна реконструкція міських районів передбачає, як правило, нове будівництво в існуючих районах, заходи по перебудові та збереженню будівель та їх комплексів, реконструкцію вулиць і площ у відповідності до умов сучасного міського руху. Найбільш дієвим методом реконструкції міських районів останнім часом є нове будівництво в умовах щільної забудови.

Основою реконструкції завжди вважалося виявлення закономірностей еволюції міського середовища, принцип наступності, традиції, які обов'язково повинні враховуватися і при реконструкції забудови різних періодів забудови. Сформоване середовище зі своїми взаємозв'язками, перевагами і недоліками, і недооцінка цього може призвести до втрати індивідуальності або повторення, монотонності і однозначності на "новому рівні" містобудівного перетворення, порушенню механізмів формування повноцінної і виразною архітектурно-просторової композиції [9].

Однією з найбільш важливих задач розвитку міст в сучасний період є задача ефективного відтворення житлового фонду. С урахуванням гострого дефіциту вільних територій у великих містах, низької інтенсивності використання землі при зростаючому дефіциті територій для нового будівництва, особливої актуальності набувають питання використання забудованих територій. Відповідно до сучасних тенденцій розвитку міст, основними резервами приросту житлового багатоквартирного фонду є площі, що вивільняються за рахунок реорганізації міських територій та комплексна реконструкція житлових кварталів [10].

У зв'язку з цим виникає необхідність комплексної реконструкції житлових кварталів, під якою розуміється здійснення містобудування з урахуванням науково обгрунтованих співвідношень між елементами міської структури (житлових будівель, закладів культурно-побутового та комунального обслуговування населення, споруд інженерного обладнання та міського транспорту, робіт з інженерної підготовки, благоустрою та озеленення території), що забезпечують максимальний соціально-економічний ефект. Всі елементи соціальної та інженерної інфраструктур міста повинні розвиватися як єдине ціле для забезпечення повноцінного життєвого середовища (рис. 1.1).

Якість житлового середовища розглядається на різних рівнях: як для окремої будівлі, так і для території забудови в цілому. Комплексність як метод реконструкції полягає в одночасному здійсненні заходів щодо планувальної організації території, знесення малоцінних і будівництву нових житлових і громадських будівель, капітального ремонту будівель і охороняється забудови у відносно короткі терміни. Крім цього, при реконструкції житлового фонду центральних районів вкрай гостро стоїть питання про збереження і перетворення забудови, цінного в містобудівному, історико-культурному, архітектурному і художньому відношенні [12, 13]. Складність реконструкції в щільно забудованих центральних районах міста обумовлена тим, що в зонах впливу нового будівництва зосереджена основна частина об'єктів культурної спадщини та старого житлового фонду. При цьому на перший план висувається проблема збереження не тільки фасадів будівель, але і їх конструктивних систем [14, 15].

Це особливо актуально сьогодні, коли відбувається масове переформування історичної забудови. Зневажливе ставлення до архітектурно-містобудівної спадщини, відсутність чіткої політики в цій сфері часто зводить нанівець всі зусилля по збереженню історичної міського середовища, а в результаті цього цілий містобудівний комплекс центральних районів міста доводиться до аварійного стану.



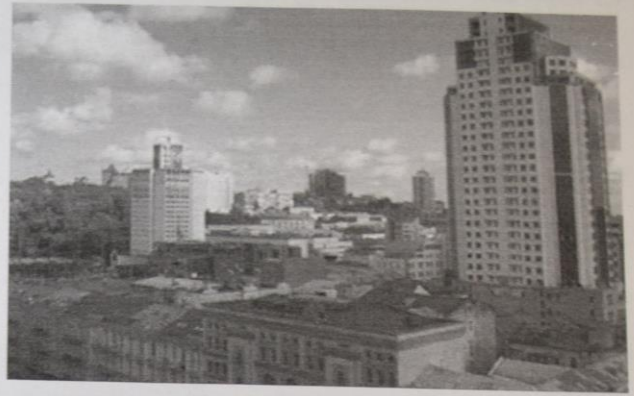


Рис. 1.1. Приклади сучасної комплексної реконструкції житлових кварталів шляхом здійснення нового будівництва.



Реконструкція міської житлової забудови є найважливішою частиною вирішення житлової проблеми, соціальний характер якої впливає з тієї ролі, яку вона відіграє в житті людини. Комплексна забудова великих міст, незважаючи на очевидні переваги, не отримала масового поширення. Для більшості міст характерні незавершеність житлових районів і мікрорайонів, непропорційний розвиток галузей міського господарства, відставання будівництва інженерних споруд, доріг та об'єктів по обслуговуванню населення від будівництва житла. Незважаючи на актуальність, до теперішнього часу не розроблені наукові основи і практичні рекомендації, ув'язується в єдину систему весь комплекс теоретичних, організаційно-технічних, соціально-економічних, фінансових та інших питань, що обумовлюють рішення зазначеної проблеми.

Важливим напрямом модернізації житлового фонду міст є вирішення житлової проблеми, створення повного комплексу обслуговування культурно-побутових потреб населення із метою забезпечення його високого життєвого рівня [16]. Сучасний район міста повинен представляти собою раціональну комплексну організацію житлових будівель, виробництв, комунально-побутових підприємств, зон, мережі громадських та культурних установ, транспорту, інженерного обладнання та енергетики, забезпечують найкращі умови для праці, побуту і відпочинку людей. Це вимагає докорінного перетворення старих міських районів, і здійснення заходів щодо їх всебічної реконструкції.

Процес реконструкції протікає по-різному в містах, різняться за величиною, планувальній структурі і забудову. Його основою є генеральний план, який складається на 20-25 років і найближчі 5-7 років, що включає наукове передбачення розвитку міста на перспективу і прогресивні рішення планування, забудови та благоустрою, які повинні задовольняти необхідним вимогам протягом тривалого часу. Для успішного здійснення генеральних планів реконструкції міста в їх певній послідовності необхідно враховувати навколишню забудову і всі матеріальні цінності, закладені в

міське господарство, раціонально використовувати відведену під забудову територію, без перевищення норм, протяжності вуличної мережі та пов'язаних з нею інженерних комунікацій [17, 18].

Впорядкування розміщення нових будівель в щільній забудові - найбільш радикальний спосіб поліпшення планування і забудови реконструюються районів, який також пов'язаний з проблемами проведення інженерної підготовки території (зміцнення ґрунтових масивів з метою запобігання зсувів, осипів, просідань ґрунту, припинення розвитку ярів та ін.). Інженерна підготовка місцевості – важливий етап в забудові і благоустрої будь-якій частині міської території.

Більшість історично сформованих міст відрізняється крайньою непристосованістю вулиць і площ для сучас. міського транспорту, надмірної інтенсивністю руху (особливо автотранспорту) у центральних частинах. Для усунення цих недоліків необхідно не тільки раціональне розміщення житлових будинків, підприємств та установ, а й реконструкція наявних артерій дорожнього руху з його перетинами в різних рівнях і роз'єднанням руху транспорту шляхом влаштування шляхопроводів, тунелів, естакад, та ін.

Реконструкція міських районів супроводжується новим будівництвом в щільній міській забудові, і в зв'язку з цим поступовим удосконаленням планувальної структури міста. Практика нового будівництва в містах свідчить, що економічно найбільш ефективним є поєднання поступової реконструкції забудованих частин міста шляхом будівництва на вільних внутрішньоквартальних територіях.

Сформована планувальна структура міст, що складається з розділених між собою невеликих за розміром кварталів, в сучасних соціальних умовах не задовольняє зростаючим соціальним вимогам. Тому одним з основних завдань реконструкції міста є ущільнення планувальної структури міста і реконструкція міських районів з розміщенням в існуючих мікрорайонах нових житлових будівель необхідного обсягу.



При цьому передбачається об'єднання комплексу нових та існуючих житлових будинків в мікрорайони, а групи – в житлові райони, з'єднані в планувальні райони з центрами, з урахуванням особливостей рельєфу і всієї сукупності природних умов, а також загального функціонального зонування міської території при виділенні планувальних районів [19]. При реконструкції житлової забудови особлива увага приділяється збереженню існуючих будівель і споруд, дотриманню економічних, санітарно-гігієнічних і протипожежних вимог, що стосуються щільності житлового фонду, щільності забудови, розривів між будинками. Крім зазначених факторів передбачається необхідне розширення інженерних мереж, транспортної інфраструктури, системи обслуговування, а також збільшення площі зелених зон і розширенню комплексу організації повноцінного відпочинку в навколишній місцевості.

Неодмінна умова реконструкції міста — заходи з охорони навколишнього міського ландшафту, особливості якого повинні бути враховані при реконструкції районів міста, і організація ансамблів всіх найбільш досконалих в архітектурному відношенні ділянок міської території повинна бути заснована на особливостях місцевості. Наприклад, у містах з пересіченою місцевістю використовуються висотні точки рельєфу, з яких відкриваються гарні краєвиди і де розташовані найбільш значні і цікаві в архітектурному відношенні товариств, будівлі, видимі звідусіль. Особливості рельєфу Києва мають бути враховані при забудові існуючих районів із складними рельєфними умовами для досягнення архітектурної виразності, що дозволяє об'єднати все розмаїття існуючої та нової забудови в єдине ціле.

Отже, концепція реконструкції полягає у врахуванні повного комплексу взаємопов'язаних і взаємозалежних чинників, та одночасному вирішенні архітектурно-містобудівельних та науково-технічних проблем. Надання пріоритетного значення одній з галузей неминуче призведе до порушення стійкого балансу в межах іншої, а це в свою чергу негативно вплине на стан та перспективи розвитку міста.