

Безперервний територіально-функціональний розвиток міст, зміна економічних і соціальних взаємозв'язків, породжують нові проблеми перед містобудівною теорією і практикою, що потребує якісно нових підходів та шляхів їх вирішення.

Центральні райони великих міст характеризуються найбільш багатфункціональним використанням території, високою концентрацією житлових і громадських будівель. На центральні райони, що займають всього 10-15% території міста, припадає дві третини діяльності населення, у зв'язку з чим вони відрізняються найбільш щільною забудовою з різноманітною функціональною структурою. Особливості розвитку міської системи полягають не тільки в єдності, комплексності та цілісності її складових частин – забудови та інфраструктури, а також і в проблемах впливу нового будівництва на існуючу забудову. У зв'язку з цим при плануванні розвитку міста орієнтуються не тільки на розгляд процесу з економічної, соціальної чи адміністративно-управлінської точок зору [132], але також і з необхідністю науково-технічного обґрунтування, інженерною підготовкою і захистом територій з щільною забудовою, з обов'язковим урахуванням цих факторів у розробці містобудівної документації.

Тенденції забудови багатьох великих міст України полягали в освоєнні нових територій під житлове будівництво, і територіальному укрупненні існуючих житлових районів за принципом вільного планування, що в результаті призвело до виникнення великих вільних від забудови територій в міжбудинкових просторах, і до одноманітності візуально сприйманого оточення [133, 134]. Економічна і соціальна ситуація, що склалася на початку 2000-х років, вимагала прогнозування просторового розвитку міст, що дозволило виявити пріоритетні проблеми та об'єктивні тенденції урбанізації, а також призвело до необхідності проведення комплексної

316

державної політики щодо стимулювання розвитку територій і поселень, яка має базуватися на науковому аналізі ситуації, розвитку науково-технічного обґрунтування інженерних рішень, а також використанні економічних механізмів. Розвиток ринку землі та нерухомості і початок залучення інвестицій призвели до формування точкової забудови вільних територій усередині житлових районів, що в свою чергу стимулювало істотні зміни в законодавстві та нормативно-правових актах з надання місцевого самоврядуванню можливості прийняття адекватних заходів для розвитку сформованих територій житлових районів і мікрорайонів [135].

Через наявність обширних вільних територій усередині житлових районів відбувається стихійне ущільнення житлової забудови, що призводить до безсистемної трансформації сформованих відкритих просторів всередині житлових районів і мікрорайонів. В даний час проводиться розробка містобудівних регламентів на підставі багатофакторної оцінки рішень з планування реконструкції міських територій з щільною забудовою, що має на меті створення повноцінного життєвого середовища городян в умовах сформованих житлових районів історичної та масової забудови, розвитку територій усередині житлових районів шляхом проведення нового будівництва висотних будівель, і, тим самим, підвищення якісного рівня середовища, а також задоволення потреб населення у підвищенні якісного ущільнення житлової забудови та збільшення житлового фонду.

При цьому неминуче ущільнення житлової забудови пов'язане з необхідністю багатофакторної оцінки містобудівних рішень, що забезпечують безпечне проведення всіх процесів реконструкції, які повинні відбуватися без заподіяння збитку якості середовища проживання в цілому і забезпечувати її подальше ефективне функціонування.

У зв'язку зі складністю і багатогранністю проблеми реконструкції міських територій, а саме структурних змін всередині планувальної осередку – житлового району або житлового кварталу, крім зазначених факторів впливу нового будівництва на стійкість основ, будівель і споруд навколишньої забудови, можуть бути виділені містобудівні, середовищні і

місторегулюючі питання, які в основному стосуються історичних центрів міст у різних аспектах проектування, серед яких архітектурно-планувальні принципи перетворення забудови, архітектурно-містобудівні питання формування просторів всередині житлових районів, з урахуванням взаємодії природного ландшафту з архітектурою житлового комплексу, принципів раціонального розміщення на територіях житлових комплексів зон різного призначення, композиційні закономірності формоутворення, і питання економічної ефективності освоєння територій житлових районів.

Серед інших аспектів, проблеми реконструкції міських територій та перетворенні історичної забудови або забудови 50-60-х років розглядаються через призму комплексного підходу до проектування міського середовища, що передбачає аналіз естетичних якостей архітектурного середовища міських просторів у різних умовах забудови з точки зору візуального сприйняття, монотонності архітектурно-просторового середовища в житлових районах у зв'язку з розрідженістю, одноманітністю і гіпертрофованості просторів всередині забудови житлових районів.

У документах, що супроводжують реконструкцію міської території з щільною забудовою, відбивається весь спектр структурно-планувальних принципів реорганізації території житлового району, з типологією громадських відкритих просторів, що утворилися в межах розглянутих територій; питання реконструкції відкритих просторів житлового району на основі виділення сформованої системи громадських зон у межах житлового району в самостійний об'єкт проектування та адміністративно-господарської діяльності; структурно-планувальні принципи реконструкції відкритих просторів житлового району; архітектурно-середовищні принципи перетворення архітектурного середовища відкритих просторів всередині житлового району; а також адміністративно-правові процедури регулювання процесу формування та функціонування житлового району.

На основі науково-технічного обґрунтування рішень з реконструкції міських територій з щільною забудовою, подальші проектні завдання містять:

1. структурно-планувальні принципи реорганізації території житлового

району, що пов'язані з ущільненням забудови з метою пошуку можливих рішень з ущільнення існуючої забудови для створення замкнутих контурів дворових просторів і оптимізація схеми всередині житлового району;

2. принципи реорганізації архітектурного середовища відкритих просторів житлового району з метою підвищення рівня комфортності відкритих просторів, поліпшення естетичних якостей візуально сприйманого оточення, та еколого-ландшафтного формування середовища.

Збір вихідної інформації включає наступні матеріали, і офіційні документи: існуючий ПДП житлового району; кадастровий план території району; топонімка або картографія місцевості. Передпроектний аналіз включає в себе наступні схеми і матеріали: опорний план, план власності, план меж просторів, схема сформованого пішохідного каркаса, з поданням системи суспільних зон житлового району як основи реконструкції міської території для подальшого уточнення і коригування [136].

Проект реконструкції території житлового району повинен бути представлений у вигляді двох частин:

1. Проект реорганізації території житлового району (М 1:500), який складається з проекту межування території житлового району, проекту реорганізації житлової забудови, проекту розвитку ситуації вулично-дорожньої мережі, проекту розвитку інфраструктури обслуговування житлового району, схеми черговості освоєння території житлового району, схеми виділення основних планувальних типів громадських відкритих просторів;

2. Дизайн-проект відкритих просторів, до складу якого входить основний генплан системи просторових ситуацій (М 1:500), і проект формування архітектурного середовища просторових ситуацій (М 1:200).

Для забезпечення комплексності рішень з реконструкції території і просторів житлового району може бути задіяна процедура виділення відкритих просторів в особливий об'єкт адміністративно-господарської діяльності за допомогою багатофункціональної системи управління інвестиційно-будівельними проектами з нерухомості – редевелопмента [137].

У даний час формується правова основа місторегулювання, що

стосується організаційних структур, методів, процедур, законів і норм, правил землекористування, що регламентують процеси розвитку території та перетворення сформованої забудови. Дослідження з місторегулювання розглядаються як невід'ємна частина принципів поліпшення середовища відкритих просторів всередині житлових районів, а також приділяти велику увагу принципам і ключових проблем розвитку житлової забудови, адаптованих до сучасних умов.

Сучасне нормативне регулювання містобудівної діяльності повинно бути направлено, передусім, на забезпечення відповідних умов життя людини, а також на вирішення питань оптимізації життєвого середовища. До того ж, як свідчить аналіз зарубіжного досвіду розвинутих країн, питаннями створення нормативно-правової бази в архітектурі, містобудуванні та будівництві займаються як державні установи та організації, так і недержавні організації, об'єднання тощо [138–140]. Однак контроль за формуванням нормативно-правової бази належить державі, яка суворо стежить за тим, щоб усі нормативні обмеження, що містяться в регламентуючих документах, не створювали небезпеку для життя і здоров'я населення.

Структура нормативно-правової та нормативно-методичної бази будівельної галузі взагалі та архітектурно-містобудівної діяльності зокрема складається з системи нормативних документів, які регламентують питання нормування та стандартизації у будівництві, та до складу якої входять: будівельні норми, стандарти, правила, інструкції тощо. На сьогодні існують державні будівельні норми, відомчі будівельні норми та регіональні (територіальні) будівельні норми.

При будівництві житлових та громадських будинків в існуючих житлових кварталах необхідно передбачати забезпечення нормальних умов експлуатації існуючої забудови, з проведенням оцінки впливу нового будівництва на навколишню забудову. У зв'язку з цим, здійснення реконструкції існуючої забудови повинне проводитися на підставі науково-технічного обґрунтування, з проведенням спеціальних досліджень, інженерних розрахунків, а також техніко-економічних розрахунків,

відповідно до містобудівних і санітарно-гігієнічних вимог [141, 142].

Отже, у сформовану нормативну базу з планування міських територій, а саме з регулювання їх реконструкції в умовах щільної забудови, мають бути внесеними питання закріплення необхідності комплексного аналізу можливості нового будівництва на територіях з існуючою забудовою, його впливу на прилеглі будинки і споруди, з метою запобігання порушення рівноважних станів, та необхідного науково-технічного супроводу всіх етапів з досліджень, проектування, будівництва та подальшої експлуатації нових та існуючих об'єктів міського середовища в процесі реконструкції міської забудови. Таким чином, проведення науково-технічного обґрунтування рішень з планування та проектування реконструкції міських територій має бути врахованим у регулюванні використання територій, у створенні та впровадженні містобудівної документації, ухваленні та реалізації відповідних рішень.

У подальшому на основі цих рішень відбувається розроблення містобудівної документації, яка визначає принципові вирішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин (схема планування території), а також містобудівної документації, яка розробляється для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів (детальний план території). З урахуванням вищезазначених принципів на певній території встановлюються зони розміщення і параметри існуючих об'єктів та об'єктів, будівництво яких може бути дозволено (проект планування території). Також встановлюються основні показники, необхідні для визначення інвестиційної привабливості території – чисельність населення і можливі обсяги нового будівництва, що є основою для формування містобудівних планів земельних ділянок, необхідних для отримання дозволу на будівництво, а також кордони і характеристики зон планованого розміщення об'єктів капітального будівництва, характеристики планованого розвитку території, в тому числі щільності, параметрів забудови території, а також матеріали з обґрунтування.