

Безперервний процес збереження, поновлення і пристосування забудови до мінливих вимог є невід'ємною частиною розвитку сучасного міста. Реконструкція міст, а тим більше, загальноміського центру є однією з найскладніших проблем сучасного містобудування і актуальність даного питання лежить у площині, по-перше, постійного динамічного процесу забудови центру, по-друге, у перевтіленні й оновленні сформованої десятками і сотнями років центральної частини міста для корінного покращення життєдіяльності населення.

Останніми роками містобудівна політика держави направлена на вирішення питань підвищення ефективності використання територій міста, а особливо центрів історичних міст – як найбільш привабливих для інвестиційних процесів. У зв'язку з цим в сто і більше разів виросла ціна на землю у центральних частинах міст, а, відповідно, динамічними темпами збільшується щільність забудови центральних кварталів.

При проектуванні заходів з реконструкції в умовах щільної міської забудови повинні враховуватися всі сучасні містобудівні, архітектурні, санітарно-гігієнічні та протипожежні вимоги, і головне, конструктивні вимоги щодо збереження існуючих будівель і забезпечення їх нормальної та безпечної експлуатації.

Найбільш складно завдання перетворення планувальної структури вирішується у разі нового будівництва в межах сформованої забудови, особливо в історичних районах старих міст і районах, які безпосередньо примикають до них. У зазначених умовах з великими складнощами пов'язана також реконструкція мережі доріг у зв'язку з тим, що транспортні артерії є дуже стійкою структурою генплану, що утворює каркас міста.

Методи проведення реконструкції великою мірою залежать від конкретних факторів міського середовища, а саме архітектурно-

композиційних та історико-культурних, санітарно-гігієнічних, особливостей земельної ділянки, і функціональних факторів. І одним з головних — конструктивна деформація старих будівель, що є причиною прискорення деградації історичної забудови через негативний вплив нового будівництва поблизу, що особливо гостро проявляється в центрах історичних міст, забудова яких складалася в інших умовах.

Питання містобудівної реконструкція, цілі та сучасні проблеми реконструкції міст, завдання реконструкції на різних рівнях містобудівного проектування, історична спадкоємність як важливий фактор реконструкції розглядаються в [20 – 25],

У роботах [26 – 28] на підставі аналізу методологічних основ районного планування і забудови міст розглянуті методи реконструкції історично склалася середовища міст, виділені історичні зони міста і виявлені стійкі елементи планувальної структури, що збереглися в процесі еволюції міст з урахуванням необхідної пристосовності до сучасних функцій, з урахуванням охоронних зон історико-культурної спадщини, та особливостями складання та реалізації програм комплексної реконструкції міста.

Разом з тим, методи проведення реконструкції залежать і від конкретних типологічних груп (зон) територій міста, серед яких: забудова вздовж магістралей загальноміського центру, територія з переважно історичною забудовою, великі селітебні зони за межами центральної частини міста, житлові райони, що склалися в сусідстві з промисловими зонами, а також на периферії центральної зони [1].

При проведенні реконструкції шляхом підвищення середньої щільності забудови в будь-який з відмічених груп територій необхідно враховувати вплив нового будівництва на навколишні будівлі, проводити спеціальні дослідження і розробляти відповідні заходи щодо зменшення впливу та безпечному проведенню реконструкції.

Окрім формування довгострокової містобудівної та соціально-

економічної стратегії з реконструкції міських районів, її масштаб і характер неминуче вимагають розробки методології оцінки впливу як на конструкції будівель і споруд, так і на навколишню забудову в цілому. Система дослідницьких робіт є системною завданням при максимально повному обліку всіх факторів і облік всіх критеріїв оцінки впливу.

З розвитком міст забудова пристосовується до нових умов, а процес реконструкції міської забудови на сучасному етапі, як правило, полягає в ущільненні забудови шляхом зведення на внутрішньоквартальних площах будівель великої поверховості [29 – 31]. І головною проблемою виникла оцінка впливу нових висотних будівель на навколишню забудову, особливо в складних інженерно-геологічних умовах.

Основний вид міських територій, що підлягають реконструкції в найближчі роки, - це забудова 1950-60-х рр.:

1946-1955 рр. — будинки, побудовані на основі типових секцій та типових проектів, з наявністю збірних елементів;

1956-1965 рр. — житлові будинки з перевагою повнозбірних конструкцій за типовими проектами, будівлі з економічними планувальними рішеннями, і, як правило, з повнозбірних конструкцій;

1966-1975 рр. — житлові будівлі, побудовані за типовими проектами на основі повнозбірного домобудівництва, будівлі з підвищеною комфортністю і, як правило, з повнозбірних конструкцій;

1976-1985 рр. — житлові будівлі, побудовані за типовими проектами на основі повнозбірного домобудівництва, будівлі з підвищеною комфортністю і, як правило, з повнозбірних конструкцій.

У вітчизняній містобудівній теорії питань реконструкції історичних центрів присвячено значну кількість робіт. До найбільш фундаментальних з них відносяться монографії Н.М. Дьоміна, що присвячені проблемам і перспективам модернізації районів масової житлової забудови 60–70-х років у великих містах на прикладі м. Києва [32].

Деякі аспекти функціональної та архітектурно-художньої адаптації

історичних центрів міст до нових економічних умов висвітлені в роботах І.Фоміна [33]. В останні роки відбулася значна функціональна трансформація історичних центрів міст, що пов'язано з необхідністю не тільки функціональної, але й архітектурно-планувальної адаптації історичного середовища до вимог активно розвивається міста, в історичних районах якого, як правило, розміщується високощільна житлова забудова.

Особливу важливість питання впливу на існуючу забудову набувають при реконструкції центру міста, що інтенсивно розвивається, який ніколи не був завершеною системою, яка назавжди зупинилася у своєму розвитку. На основі аналізу й узагальнення науково-проектного досвіду були сформульовані загальні принципи та запропоновані прийоми вдосконалення функціонально-планувальної та архітектурно-композиційної організації крупного міста, що стабільно розвивається [34], та проаналізовано шляхи вдосконалення структурних елементів його історичного центру.

Проте активізація містобудівного перетворення центральних районів міст в останні десятиліття зумовила появу нових проблем по плануванню і благоустрою житлових територій [35], що потребують принципових теоретичних підходів і практичних прийомів і методів, спрямованих на збереження історичної забудови при проведенні реконструкції. Проблема вдосконалення історичних центрів міст настільки багатогранна, що вимагає постійних наукових досліджень, спрямованих на виявлення загальних закономірностей цього процесу і на обґрунтування конкретних методів і прийомів реконструкції.

І поряд з виявленням, узагальненням і формулюванням загальних принципів і прийомів містобудівного перетворення історичного центру великого міста, яке стабільно розвивається, необхідна розробка системи методів, спрямованих на науково-технічне забезпечення та супровід усього комплексу заходів щодо планування, проектування та безпечного проведення процесів реконструкції. Залежно від результатів такого комплексу досліджень вибирається напрямок розвитку планувальної структури

історичного центру і підхід до його реконструкції, яка проводиться шляхом нового будівництва на вільних ділянках у межах сформованого центру міста з пристосуванням його структури до сучасних вимог.

Процес реконструкції центрів історичних міст покликаний вирішити найбільш гострі проблеми, що виникли у зв'язку з низкою причин, обумовлених швидкими змінами на соціально-економічному рівні [36]. Існуючі теоретичні дослідження присвячені, в основному, проблемам включення нової забудови в сформовану структуру історичного центру, а саме використання утворилися в процесі реконструкції вільних територій. При плануванні реконструкції міських територій зі щільною забудовою необхідно також проводити оцінку ефективності містобудівного використання кварталів у центрах історичних міст [37].

Ефективне використання міських територіальних ресурсів завжди було одним із найважливіших завдань містобудування. Особливо гостро це питання потребує вирішення у наш час, у зв'язку із впровадженням нового господарського механізму управління розвитком міст, приватної власності на землю та нерухомість, що об'єктивно змушує переглянути ставлення суспільства до головного міського ресурсу – території.

Актуальна задача стосовно територій центрів історичних міст, де найбільш щільно концентруються прошки міської культури, середовище тут набуває специфічних, притаманних конкретному місту властивостей, що в свою чергу потребує виваженого відношення при плануванні та використанні територій. Середовище центрів історичних міст є не лише сукупністю функціональних, об'ємно-планувальних та інших компонентів, а складною системою органічно пов'язаних між собою елементів, причому пов'язаних таким чином, що зміна значення параметрів одного з них неодмінно призводить до зміни інших, інколи багатьох елементів системи. В економічному відношенні – це найцінніші міські землі, завдяки специфічним умовам формування диференціальної та монопольної ренти, тому головна задача містобудування – збереження, оновлення середовища, раціональне та

ефективне використання територій.

Збалансований розвиток містобудівних систем пов'язують зі сталим становищем у міському середовищі. Згідно з Державною концепцією сталого розвитку міст, головними цілями розвитку населених пунктів і територій, в тому числі, є раціональне використання ресурсів, збереження та відродження історико-культурного потенціалу. Складовою частиною вирішення проблем сталого розвитку населених пунктів є досягнення ефективності в різних сферах містобудівної діяльності: виявлення сучасних тенденцій розвитку міст та окремих територій, формування середовища, обґрунтування раціонального використання та реконструкції територій, то що.

Розглянуті напрями націлені на удосконалення розвитку міст та стосуються теоретичного забезпечення передпроектних досліджень, методів формування, розвитку та реконструкції міських територій, орієнтовані на забезпечення наступності розвитку успадкованого містобудівного середовища. При цьому актуальними залишаються питання розширення досліджень щодо підвищення обґрунтованості проектних вирішень з урахуванням ефективного використання територій на основі системного та техніко-економічного підходів.

Таким чином, в умовах зростаючих обсягів міського будівництва при дефіциті вільних територій, визначення ефективності містобудівних вирішень при передпроектних дослідженнях та у варіантному проектуванні набуває важливого значення.

Згідно із сучасними підходами, дослідження містобудівної ситуації проводиться за напрямками: сучасний стан міського середовища та містобудівне використання територій центру (визначає містобудівну цінність територій) та включає: історико-містобудівний аналіз; аналіз функціонального зонування територій; характеристика стану фонду забудови; аналіз інтенсивності використання територій; економічна характеристика – визначає рентну цінність території міста: диференціація вартості території за матеріалами грошової оцінки населених пунктів;

відносна вартість території, диференціація території за ринковими показниками вартості землі; територіальний аналіз вкладення інвестицій у житлову та громадську забудову в містах. У результаті аналізу виявлені особливості та проблеми територій, залежності рентної цінності території від особливостей міського середовища.

В силу цих різноманітних проблем та ускладнення чинників, що впливають на результативність планувально-просторового рішення такого містобудівного об'єкту, як центр міста, та динамізм їх перетворень, що за останні десятиліття надзвичайно посилюється, необхідно залучення багатьох наук для прогнозування цих складних процесів [38]. Наукові дослідження, в основі яких покладено принцип проблемного аспекту, набувають міждисциплінарного напрямку. Такий підхід відповідає кардинальним зрушенням у науці, бо на зміну монодисциплінарному пізнанню (сутність прихована у предметі) прийшов проблемно-міждисциплінарний підхід (сутність у зв'язках та відносинах). Питання зв'язків та відносин формулює стратегічні питання прогнозування містобудування як по горизонталі – планувально-композиційні, просторові, інфраструктурні та мережні, так і по вертикалі – законодавчі, планувально-регулювальні, кадастрові та ін., і виводять на основне завдання містобудування – формування високоякісного середовища для життєдіяльності населення в умовах сталого розвитку міст.

У сучасних умовах комплексний розвиток великих міст вимагає зваженої політики управління, що неможливо без якісної містобудівної документації: генеральних планів розвитку, зонингу, детальних планів території тощо, задля створення комфортного середовища, підняття рівня інвестиційної привабливості та забезпечення подальшого розвитку міста [39]. Комплексний характер містобудівного проектування, який відображає практичні потреби нового будівництва та реконструкції міст, полягає в організації та підтримці безперервного здійснення містобудівної діяльності, у зв'язку з чим розробляються і затверджуються генеральні плани розвитку міст на середню (до 20 років) і тривалу (понад 20 років) перспективу.

Генеральний план м. Києва на період до 2020 року (рис. 1.2) розроблено згідно з розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 16.03.1998 № 542. Цим розпорядженням функції замовника комплексу робіт з розробки Генерального плану м. Києва та проекту планування його приміської зони було покладено на Головкиївархітектуру, головного проектувальника — на ВАТ "Київпроект", а також створено координаційну раду КМДА з організації розробки Генерального плану та робочу групу, яку очолює начальник Головкиївархітектури.

Відповідно до рішення Київради від 23.12.1999 р. № 171/673 "Про організацію робіт з розробки Генерального плану м. Києва на новий розрахунковий період" у 2000 р. розроблена Концепція розвитку м. Києва на період до 2020 р., яка була затверджена рішенням Київради № 198/1175 від 01.03.2001р. Генеральний план розвитку м. Києва на період до 2020 р. та проект планування його приміської зони було розроблено у 2001 році та затверджено рішенням Київради № 370/1804 від 28.03.2002 р.

Генеральний план розроблено на підґрунті державної соціально-економічної політики, прогнозних показників соціального та економічного розвитку Києва до 2020 р., визначених Концепцією, комплексі наукових та



передпроектних досліджень, виконаних 25-ма науковими та проектними установами, міськими організаціями з урахуванням міських галузевих програм на найближчі п'ять років. Стратегічна мета розвитку Києва у довгостроковій перспективі, що визначена Генеральним планом — це створення високоякісного середовища життєдіяльності населення на основі сталого розвитку міста в нових соціально-економічних умовах та забезпечення виконання Києвом функцій столиці України.

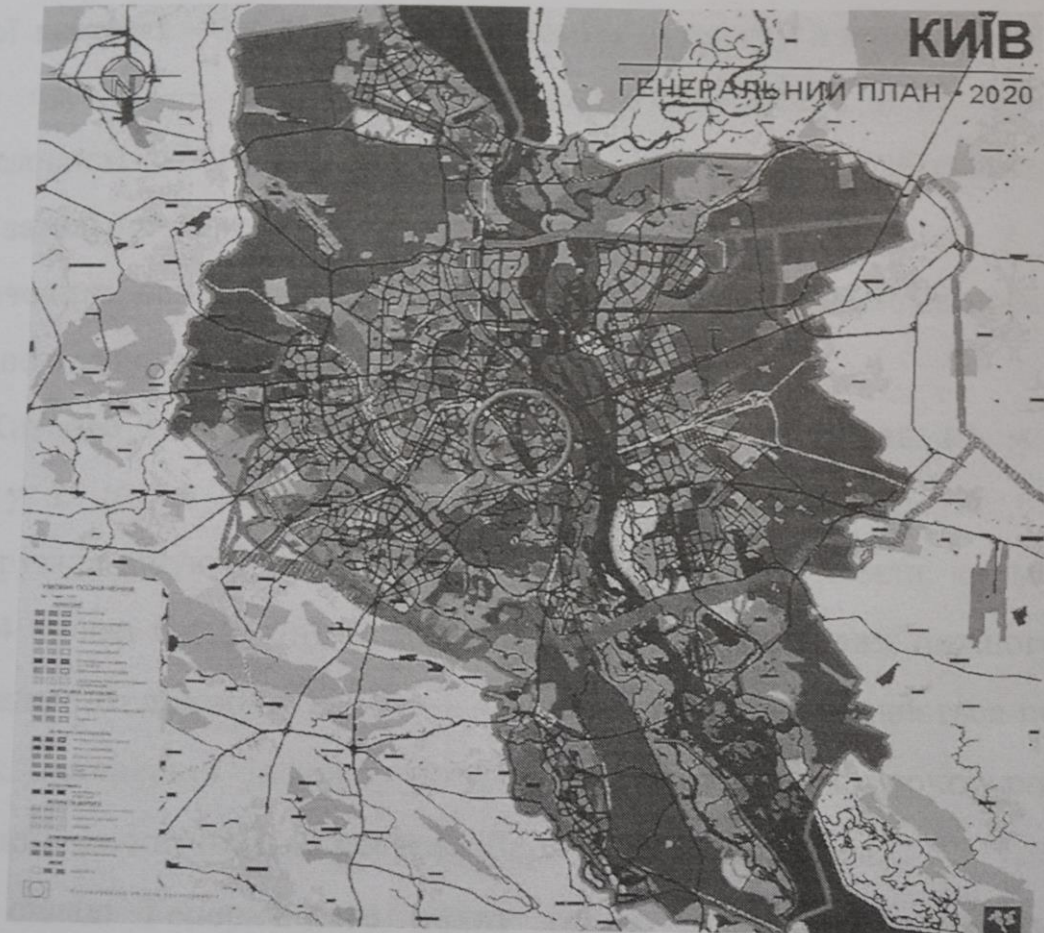


Рис. 1.2. Генеральний план м. Києва на період до 2020 року.

Сталий розвиток Києва визначається як збалансоване функціонування міста, забезпечення економічного зростання і потреб населення з одночасним поліпшенням екологічного стану міського середовища в цілому, а також раціональне використання всіх ресурсів, в тому числі природних, технологічне переоснащення і реструктуризація підприємств, удосконалення соціальної, виробничої, транспортної, інженерної інфраструктури міста,

поліпшення умов проживання, відпочинку та оздоровлення, збереження та збагачення природних ландшафтів та культурної спадщини. Реалізація цих напрямків сталого розвитку міста забезпечить досягнення світових стандартів рівня та якості життя населення.

За даними Інституту Генерального плану м. Києва територія м. Києва збільшиться на 60 тис. га (при ущільненні існуючої забудови в цілому на 15%), кількість населення — на 180 тисяч, з яких за рахунок включених у проектні межі населених пунктів — на 137 тисяч, виробництво валової доданої вартості — у 6 разів (річні темпи приросту в середньому за 20-ти річний період — 9%), при випереджуючих темпах його зростання у промисловості (12–14 відсотків), житлова забезпеченість збільшиться до 27 кв. м загальної площі на одну людину (проти 18,7 кв. м у 2000 р.), забезпеченість основними об'єктами соціальної сфери досягне нормативного соціально-гарантованого рівня.

Житлове будівництво передбачається в обсязі 26 млн. кв. м загальної площі, у т. ч. на період 2012–2020 рр. — 15 млн. кв. м. Намічена реконструкція існуючого житлового фонду в обсязі 11,8 млн. кв. м загальної площі (4 тисячі будинків), у тому числі 5-ти поверхових першого періоду індустріального домобудування — 4,0 млн. кв. м. Передбачається подальший розвиток інженерної інфраструктури та надання домінуючої ролі при її формуванні екологічним та ресурсозберігаючим чинникам.

У складі Генерального плану також проведено обґрунтування та розроблені пропозиції по організації Столичного округу як окремої адміністративно-територіальної одиниці, який включає м. Київ, 6 міст обласного значення та 12 адміністративних районів Київської області.

Аналіз територіальних ресурсів у м. Києві підтверджує можливість будівництва нового житла обсягом 28,5 млн.кв.м [40]. Проектом Генплану передбачено збільшення житлового фонду з 60 млн. кв. м до 86,4 млн. кв. м за рахунок як нового будівництва, так і комплексної реконструкції існуючого застарілого житла.

Передбачені: зміна функціонального призначення частини територій сільськогосподарського, промислового та спеціального призначення під житлово-громадську забудову; розміщення житлового будівництва переважно на правобережній частині міста (69%) та обмеження його обсягів на лівобережжі (31%); підвищення середньої поверховості житлового фонду за рахунок нового будівництва до 9 поверхів, а на вільних територіях та територіях комплексної реконструкції застарілого житлового фонду — до 16–23 поверхів.

Заплановані реконструкція, ремонт та санація із застосуванням поліпшених планувальних рішень та енергозберігаючих технологій 9-, 12-, 16- поверхових панельних житлових будинків.

Водночас передбачено відселення ветхих та аварійних будинків, а також знесення застарілої індустріальної панельної 5-поверхової забудови (2,05 млн. кв. м).

Серед пропозицій, що надходять у процесі обговорення проекту Генплану Києва, — повертати місту земельні ділянки, відведені в існуючих мікрорайонах і не освоєні протягом п'яти років. Запропоновано підготувати у складі Генерального плану Києва регламентну частину, яка встановить обов'язкові нормативи забудови міста щодо одночасного створення зелених зон, будівництва шкіл і дитсадків при забудові мікрорайонів.

Концепція розвитку Києва до 2025 р. спрямована на формування сучасної міської інфраструктури, з використанням методик та підходів провідних європейських тенденцій.

На сучасному етапі розвитку жоден європейський місто не йде шляхом розширення своїх меж включенням нових територій. Міста фактично не розширюють свої границі, а генплани їх забудов припускають комплексну реконструкцію існуючих мікрорайонів і кварталів.

В рамках розробки і коректування Генерального плану міста Києва на період до 2025 року згідно рішення Київської міської ради № 262/262 "Про розробку нового Генерального плану розвитку міста Києва та його

приміської зони до 2025 р.", передбачено розробку відповідної Концепції сталого розвитку міста, в якій запропоновано збалансований розвиток всіх основних складових елементів міста — житлових зон, промислових районів, транспорту, зелених територій, з максимальним збереженням природного середовища, — на довгостроковий період за принципом "в межах існуючої міської смуги".

Відповідно до запропонованої Концепції, буде відбуватися забудова внутрішніх територій Києва, а саме де знаходяться довгобуди, складські і промислові зони, а також внутріквартальних земель. За даними експертів, в місті подібних територій набирається більше 10 тисяч гектарів.

Таким чином, передбачено містобудівне обґрунтування розміщення житла до 2025 року на територіях з щільної міської забудовою, тобто пропонується на забудованій території міста з існуючою житловою забудовою площею житла близько 58 млн. кв. м, побудувати ще 42 млн. кв. м житла. Тобто, у концепції розвитку міста Києва в існуючих межах передбачене майже дворазове збільшення обсягу житлового фонду у комплексі з соціальною та інженерною інфраструктурою, що призведе до значного збільшення щільності забудови, адже значна частина будівництва передбачається за рахунок ущільнення та реконструкції існуючої забудови.

За даними фахівців Київ поки ще не відноситься до перенаселених міст, оскільки середня щільність населення в Парижі, Лісабоні та Лондоні досягає 5165 чол./кв.км, а в Києві — 3367 чол./кв.км. Однак, в Києві відбувається постійне збільшення чисельності жителів, яке на 2012 рік у відповідності з офіційними даними складає 2 млн. 724 тис., а до 2025 року прогнозується близько 3,15 млн. постійного населення, 3,8 млн. — фактичного. У відповідності з цими прогнозами і розрахунками передбачається будувати щороку 2,5 млн.кв.м житла, а за деякими оцінками — і більше 3 млн.кв.м.

У зв'язку з цим і відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 07.04.2010р. № 891-р Київська держадміністрація зобов'язана

забезпечити коригування в установленому порядку Генерального плану м. Києва та проекту планування приміської зони на період до 2025 року та розробку детальних планів територій районів.

У відповідності з концепцією комплексного розвитку міста, крім значного збільшення житлової забудови, необхідно також розвиток транспортної інфраструктури та дорожньо-мостового будівництва, з якого 80% магістралей і транспортних вузлів, посилене різким зростанням парку автомобільного транспорту, особливо в центральній частині міста, працює на межі пропускну здатності, оскільки на сьогодні в місті вже близько 1 млн. одиниць автотранспорту, а до 2025 року прогнозують близько 2 млн. автомобілів. Також необхідні розробки з розвитку інженерної інфраструктури та інженерної підготовки територій, формуванню та розширенню перспективних зон підприємств, зелених зон і прибережних територій. Крім цього, необхідні рішення з об'ємно-просторової композиції міста та громадських центрів планувальних зон та районів міста, тобто художній образ історичного і сучасного Києва як столиці незалежної держави Східної Європи.

Враховуючи всі аспекти розвитку великих мегаполісів і прийняття концепції сталого розвитку міста і збалансованого розвитку всіх основних складових його елементів, розробляється державна містобудівна доктрина і ефективна містобудівна політика на основі об'єктивних матеріалів і науково-технічного обґрунтування та супроводу, які є базою для розробки Концепції, Генерального плану, програм соціально-економічного розвитку Києва на перспективу.

Таким чином, сьогодні розробляється збалансований підхід до вирішення містобудівних проблем з відповідною містобудівною політикою забудови вільних внутрішньоквартальних територій, яка є однією з найголовніших і перспективних завдань, яка дозволить не тільки поліпшити структуру міського землекористування, але і функціонально і містобудівної упорядкувати існуючу забудову.