

ПРАКТИЧНЕ ЗАНЯТТЯ № 3

Тема: 1. Формування території житлової забудови та громадського центру міста.

Мета: 1. Попередньо сформувати територію житлової забудови, враховуючи її компактне і доцільне розташування.

2. Виконати розташування на території міста центрального ядра громадського центру, та центрів житлових районів і мікрорайонів.

1. Формування території житлової забудови

Сельбищна зона складає одну з основних частин планувальної структури міста (60-80% площі території). Для розміщення сельбищних територій міста відводять ділянки з найбільш сприятливими природними й санітарними умовами, по можливості поблизу водоймищ і масивів зелених насаджень.

У сельбищній зоні розміщують житлові будинки, установи й підприємства обслуговування, громадські й культурні центри, навчальні заклади, спортивні комплекси, науково-дослідні й проектні інститути, підприємства, що не мають шкідливого впливу на навколишнє середовище, також зелені насадження, вулиці, площі.

Зручність проживання в місті визначається правильним розміщенням житлових утворень стосовно природних факторів, місць праці й відпочинку, зв'язку із системою громадського обслуговування (рис. 3.1).

Характер і структура сельбищної території знаходяться в тісній залежності від величини міста, його н/г профілю (промислове, курортне, місто науки та інші), природно-кліматичних особливостей. Але загальною основою формування просторової структури сельбищної зони є східчастий принцип формування системи громадського обслуговування. Відносно нього установи розміщують відповідно до їх призначення і частоти, з якою ними користується населення, що обумовлює радіуси дії цих установ, а отже, і території обслуговування.

Крім того, організація сельбищної зони передбачає виділення компактних утворень житлової забудови, ізольованих від несприятливого впливу міського транспорту і в той же час зручно пов'язаних з його зупинками.

В межах сельбищної зони середнього, за чисельністю населення міста, на основі ієрархії формуються основні структурні соціально-планувальні елементи території міста:

- **житловий квартал** – первинний структурний елемент сельбищної зони, площею до 15 га;

- **мікрорайон** – група кварталів об'єднаних комплексом об'єктів громадського обслуговування, який містить житлову забудову, зелені насадження, об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури і обмежений магістральними вулицями загальноміського та районного значення, а подекуди проїздами. Площа мікрорайону з повним комплексом підприємств і закладів повсякденного обслуговування населення, в межах радіусу пішохідної доступності ($R = 500$ м,

тобто на відстані, що долається людиною пішки за 5-10 хв.) – 15-60 га. Чисельність населення мікрорайону складає 6-9 тис. осіб, при використанні забудови високої поверховості чисельність може бути відповідно збільшена до 12-18 тис. осіб;

- **житловий район** (рис. 3.1) – структурний елемент сельбищної зони, що обмежений загальноміськими та районними магістралями, природними та штучними об'єктами, площею 60-400 га, у межах якого формуються мікрорайони, розміщуються установи і підприємства періодичного обслуговування та об'єкти районного значення ($R = 1000-1500$ м) із пішохідною доступністю 15-25 хв. або транспортною доступністю 5-10 хв. Чисельність населення житлового району при забудові 4-5 поверховими будинками становить приблизно 25-30 тис. осіб., збільшення поверховості забудови може відповідно збільшити чисельність до 40-60 тис. осіб.

Зв'язок житлового району з іншими житловими районами, промисловими підприємствами, центром, зонами відпочинку та іншими важливими для населення частинами міста здійснюється магістральними вулицями.

Усередині житлового району сполучення полягає на місцеві вулиці й внутрішні проїзди, рух пішоходів – на пішохідні алеї. У той же час проїзди не повинні мати наскрізний рух, а призначаються тільки для переміщення транспорту усередині житлової забудови з виходами до магістралей.

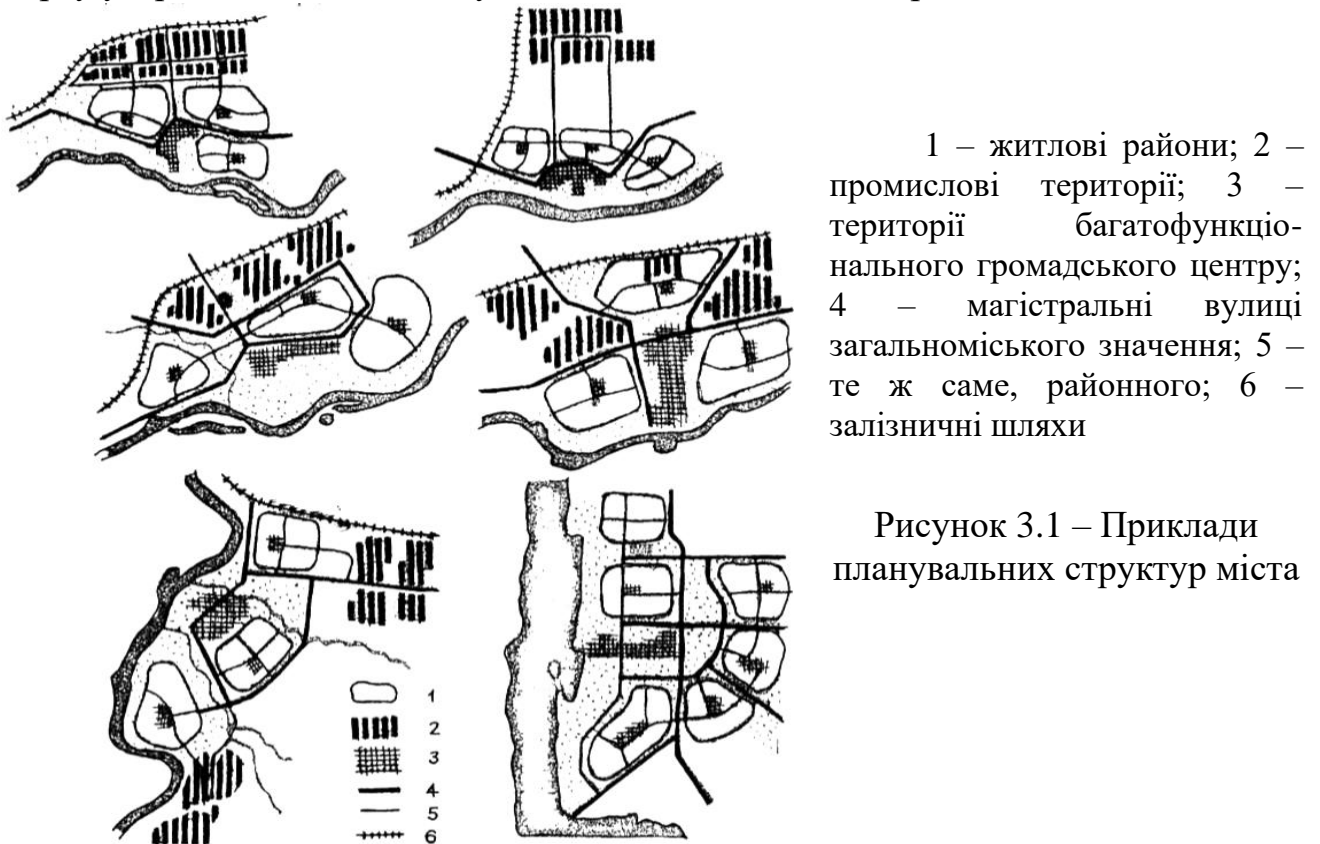


Рисунок 3.1 – Приклади планувальних структур міста

При компактному розміщенні райони відділяються один від одного магістральними вулицями, які йдуть у напрямі промислових районів, центру міста, залізничного вокзалу, виходів з міста.

При малих розмірах ділянок із сприятливими умовами для житлової забудови райони можуть розташовуватися з розривами між ними, які найчастіше використовуються для озеленення міста. У розривах між районами можуть розміщуватися об'єкти загальноміського значення і промислові підприємства що не виділяють виробничі шкідливості (V класу).

2. Формування території громадського центру міста

Громадський центр, в залежності від величини міста, доцільно формувати або як площу, або як групу площ, поєднаних головною вулицею, серед яких визначається головна площа.

У *середніх містах*, сельбищна територія яких поділяється на житлові або планувальні райони, функції громадського центру можуть поєднуватись з функціями громадського центру одного із житлових або планувальних районів.

Мета організації розвиненого центру: створити для мешканців міста полюс ділової активності і комплекс різноманітних закладів соціально-побутового обслуговування, дозвілля, різноманітних видів і форм відпочинку відповідно до потреб.

Потреби населення можна класифікувати таким чином:

1. Первинні потреби, що реалізуються декілька разів на день (об'єкти первинного попиту, прибудинкові майданчики, дошкільні заклади тощо). Максимальна відстань пішохідної доступності до об'єктів обслуговування первинного попиту – 300 м.

2. Повсякденні – це потреби, що виникають і повинні бути реалізовані 1 раз на день, максимальна відстань – 500 м (мікрорайон).

3. Періодичні потреби задовольняються 2-3 рази на тиждень, максимальна відстань – 1500 м (житловий район).

4. Епізодичні – це такі, що не мають певної частоти реалізації, максимальна відстань визначається транспортною доступністю.

Розташування об'єктів, що дають змогу реалізувати потреби населення, повинно відповідати нормативним вимогам щодо місця розташування та радіусу доступності.

Громадський центр міста формують в зоні перетину магістральних вулиць, виходячи з перспективної чисельності населення, громадські центри житлових районів і мікрорайонів формують в геометричному центрі на перетині або вздовж житлових вулиць місцевого значення (рис. 3.2).

Місця концентрації об'єктів громадського обслуговування формуються, як громадські центри різних рівнів: - загальноміського значення; - районного значення; - мікрорайонного значення.

Система культурно-побутового обслуговування в житловому районі має триступінчасту структуру (рис. 3.3).

Громадський центр загальноміського значення для міста з середньою чисельністю населення за *формою плану* може бути компактним або лінійним.

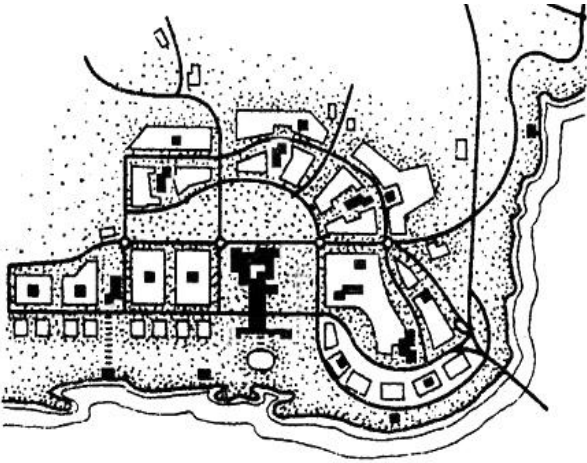
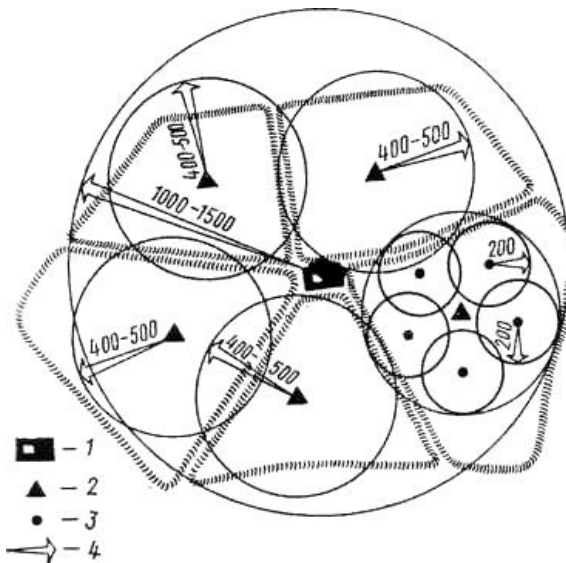


Рисунок 3.2 – Приклад розташування об'єктів громадського обслуговування



1 – центр житлового району; 2 – центр мікрорайону; 3 – блок обслуговування групи будинків; 4 – радіус обслуговування

Рисунок 3.3 – Схема триступінчастої побудови системи культурно-побутового обслуговування житлового району

Для виконання плану функціонально-планувальної організації міста, для спрощення можна використовувати розподіл території громадського центру таким чином: - загальноміського значення – із розрахунку 50% від загальної площі (п. 2 дод. 1), та 50% – для районного та мікрорайонного значення.

Приклад 3.1: (вихідні дані з практ. зан. № 1 – табл. попер. балансу терит. міста; прикл. 1.3): Території багатофункціонального загальноміського центру становлять 146,88 га.

Рішення:

$S_{ягрц} = 146,88 \times 0,5 = 73,44$ (га) – площа яку необхідно розподілити як ядро громадського центру загальноміського значення (50%).

Площа, яку необхідно розподілити між усіма житловими районами та мікрорайонами складе інші 50%, але ще до неї треба додати площу підприємств і установ обслуговування відповідно до розрахунку (за даними табл. 1.1):

- для 4-х поверхової забудови: $(36\ 720 \times 1,5) / 10\ 000 = 5,51$ га;
- для 6-ти та 9-ти поверхової забудови: $(91\ 800 + 55\ 080) \times 1,2 = 176\ 256 / 10\ 000 = 17,63$ га;

$$S_{цжр} + S_{цмр} = 5,51 + 17,63 + 73,44 = 96,58 \text{ га.}$$

60% з отриманої площі можуть бути розподілені між центрами житлових районів, а 40% – між центрами мікрорайонів:

$$S_{цжр} = 96,58 \times 0,6 = 57,95 \text{ (га)}, \quad S_{цмр} = 96,58 \times 0,4 = 38,63 \text{ (га)}.$$

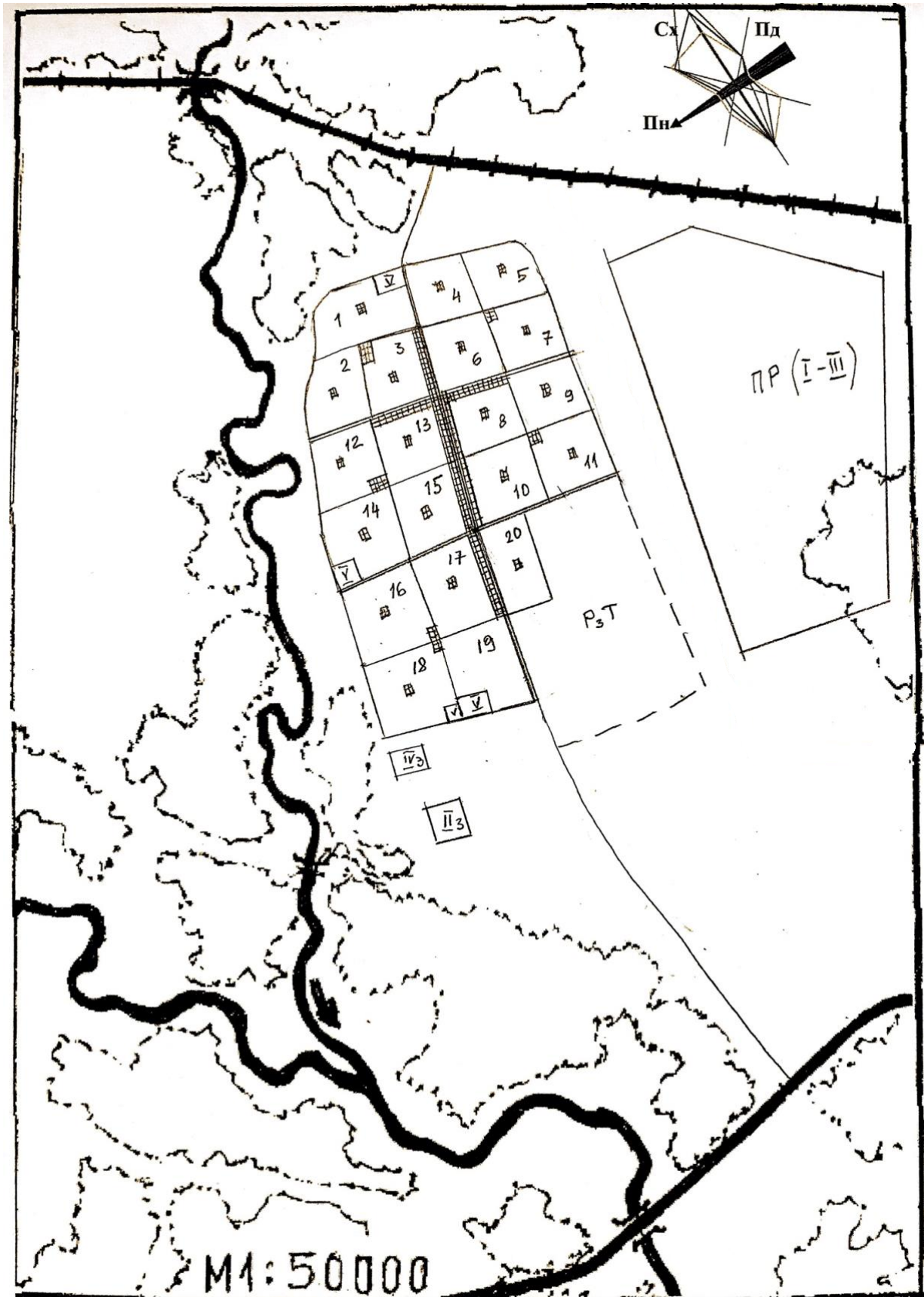


Рисунок 3.4 – Приклад виконання графічної частини завдання

Контрольні питання

1. Громадський центр міста – це?
1. Система культурно-побутового обслуговування населення має ступінчастість: ?
3. Які об'єкти можна розташовувати в комунальній зоні?
4. Розташування сельбищної і комунально-господарських підприємств.
5. Яке можливе використання санітарно-захисної зони?