

ЛИТЕРАТУРА

1. Абизов В., Гнатюк Л., Пламеницька О. Засади включення міста-порту Одеси до списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО (теоретичний і практичний аспекти) / Регіональні проблеми архітектури та містобудування. Збірник наукових праць. — випуски 7-8. — Одеса, 2005. — С. 293.
2. Архитектурные объекты г. Одессы и других городов Причерноморья. Конец XVIII — начало XX столетия. Чертежи, планы, рисунки, гравюры, литографии. Каталог / Сост. и ред. В. Ю. Алексеева. — Одесса: ЧПКФ “Хоббит”, 2003. — 224 с.
3. Полонская Т. К. Портополис Одесса. Стратегия Развития. — Real estate. — Январь 2006. — Москва, С. 22-26
4. Материали національного конкурсу в області архітектури “СОЗИДАНИЕ”. — Выставочный центр “Одесский дом”. — Одесса-2005, С. 71.

УДК 711.4:504.05:006.05(045)

О. В. Чемакіна, Ю. О. Бондар

ШЛЯХИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Протягом багатьох років забудова міст здійснювалась виходячи з практично необмежених можливостей використання всіх видів ресурсів в тому числі і територіальних.

Потенціал перспективного розвитку міста часто залежить від рівня, доцільності, обґрунтованості їх використання. Практика розробки генеральних планів ряду міст (Харків, Херсон, Запоріжжя, Чернігів та ін.) показує, що більшість міст на сьогодні використали найбільш сприятливі для забудови території і їх подальший розвиток вимагає відведення малоприсадибних для будівництва і дорогих в освоєнні територій, або залучення додаткових територій поза їх межами, які в більшості випадків використовуються для сільськогосподарського виробництва.

Вилучення таких територій для потреб містобудування потребує суттєвих законодавчо-правових обґрунтувань. Тому існуючі обмеження територіального розвитку міст вимагають пошуку внутрішніх резервів у напрямку пошуку можливостей ущільнення міської забудови, більш інтенсивного використання територій всіх функціональних зон.

В містах України різними об'єктами будівництва використовується біля 4,0 млн. га, що складає майже 7% загальної площі країни.

В крупних містах відбувається додаткове освоєння територій, що перевищує на 15-20% прийняті генеральними планами розрахунки, в тому числі освоєння позасельбищних територій в 1,5 і більше разів від намічених, що свідчить про стійку тенденцію інтенсивного розвитку міст.

Територіальний розвиток міст пов'язаний з обмеженими обсягами робіт з реконструкції житлової і промислової забудови і виходом нової житлової забудови за межі міста, зростанням витрат на розвиток інфраструктурних підсистем — інже-

нерних комунікацій, дорожньо-вуличної мережі, транспорту та ін. Тому пріоритетними визначаються ділення з існуючою інженерною інфраструктурою.

Підрахунки д. т. н. Є. Є. Ключниченко показують, що вартість інженерного освоєння 1га території зростає із збільшенням розмірів міста, яка без врахування вартості загальноміських інженерних споруд, у порівнянні з малими містами, (прийнятих за 100%) складає відсотків:

- малі міста до 50 тис. чол. — 100;
- середні міста (50-100 тис. чол.) — 110;
- середні міста (100-250 тис. чол.) — 120;
- великі міста (250-500 тис. чол.) — 130;
- крупні міста (500-1000 тис. чол.) — 150;
- крупніші міста (понад 1000 тис. чол.) — 26.

В сучасних умовах дефіциту територіальних резервів важливою стає проблема реконструкції існуючої житлової забудови. Це пов'язано з оновленням старої забудови, обґрунтованим розміщенням нового житлового будівництва, більш ефективним використанням капіталовкладень та споруд існуючої інженерної інфраструктури. Реконструкція забудови повинна розглядатись з необхідністю вирішення загальних містобудівних проблем, спрямованих на вирішення як поточних, так і перспективних потреб забудови міста. Доцільною для цієї мети може стати програма комплексної реконструкції міської забудови, яка на основі загальної концепції обґрунтовано визначить напрямки реконструкції, варіанти забудови тих чи інших районів. Обсяги необхідних капіталовкладень та інші умови.

Важливим аспектом реконструкції забудови є обґрунтування обсягів і черговості необхідного знесення житлового фонду і подальше використання вивільнених ділянок для різних видів будівництва.

Практика показує, що найчастіше такі ділянки використовуються (у відсотках до загального обсягу знесення): для розміщення житлового будівництва (35-60%); розвитку загальноміського центру (10-25%); будівництва нових офісних споруд (15-20%) та інших потреб міського господарства.

В загальноміській програмі робіт з реконструкції особливе значення має проблема реконструкції районів масового житлового будівництва 50-х, початку 60-х років. Яка практично існує у всіх містах України. Так, житлові масиви переважно 5-поверхової забудови в Києві займають площу від 100 до 300 га, які мають низькі показники використання території — 3,0-3,5 тис. кв. м на 1га території мікрорайону. На певному етапі містобудування масова житлова забудова на основі типових проектів житлових і громадських споруд відносно низької вартості виконала свою соціально-економічну роль.

При зростанні дефіциту територій та вимог до якості житла в нових соціально-економічних і містобудівних умовах назріла необхідність перегляду планувальної організації районів 5-поверхової забудови. Останні роки райони такої забудови доповнюються розміщенням додаткових будинків підвищеної поверховості, що дає збільшення щільності забудови на 20-30%.

В ряді міст України, зокрема в Києві, розробляються програми повної заміни 5-поверхових будинків спорудами підвищеної поверховості на основі нових детальних проектів території, які враховують існуючі містобудівні і технічні умови району.

В інших випадках використовують надбудову існуючих будинків з реконструкцією балконів, вхідних вузлів, переплануванням квартир та ін. Головне завдання реконструкції таких районів полягає в створенні комфортних умов проживання населення, які не відрізняються від районів нової забудови.

Зазначимо, що продуктивним є не тільки підвищення ефективності використання території житлових районів, але й інших функціональних зон, зокрема промислових, сучасне використання територіальних ресурсів яких (з урахуванням галузей виробництва) характеризується значною нерівномірністю функціональних навантажень (від 10 до 500 чол/га).

Аналіз генеральних планів ряду міст показує, що площа промислових територій значно завищена. Коефіцієнт використання території промислових підприємств, промислових вузлів і районів — низький. Втрати території внаслідок недоліків в плануванні і відсутності сучасних прийомів забудови промислових підприємств досягають 40-50%. Розрахунки доктора архітектури Г. Й. Фільварова показали, що підвищення ефективності використання промислової території тільки за рахунок внутрішніх ресурсів створює можливість підвищити ефективність забудови, збільшити кількість робочих місць, в порівнянні з існуючими, на 30% а з проведенням всього комплексу містобудівних і інженерно-технічних заходів — майже вдвічі.

Планувальна організація промислових районів на сучасних методично-нормативних засадах, підвищення щільності забудови промислових територій на основі впровадження багатоповерхових модулів, винесення промислових споруд з застарілою технологією і шкідливих у санітарному відношенні за межі міста та інші заходи дають можливість збільшити ефективність використання ділянок промислових підприємств в 1,5-2 рази і таким чином зекономити до 15-17% міської території.

Резервом для територіального розвитку міст є також освоєння ділянок, які раніше відносились до непридатних для будівництва: пойми річок, крутосхили, зсувні, карстові та ін. Використання сучасних технічних можливостей щодо інженерної підготовки території, впровадження нових технологій у зведенні споруд та інші технічні заходи забезпечують повне містобудівне використання території зазначеної категорії.

Серед завдань щодо раціонального використання міських територій набуває освоєння підземного простору відпрацьованих гірничих виробок, загальна площа яких в Україні перевищує 3,5 млн кв. м, а об'єм складає десятки кв. м.

В наш час не в повному обсязі, або зовсім не використовуються можливості катакомб у Криму та Одеській області, виробки Артемівського та Солотвинського родовищ кам'яної солі, підземні виробки вапняків та інших матеріалів. Освоєння підземних виробок для розміщення складів, інженерних споруд, сховищ газу, складів лікування та інше забезпечить значну економію міських територій, матеріальних і енергетичних ресурсів.

Успішне функціонування підземного заводу шампанських вин в Артемівську, винних комбінатів Інкермані і Криково (Молдова), лікувального закладу і концертного залу у соляних виробках в Солегорську та інше показує значні потенціальні можливості в використанні підземного простору. На сьогодні використання підземних виробок недостатнє, воно досягає не більше 4% їх загальної площі.

Певну містобудівну ефективність складає розміщення закладів торгівлі громадського харчування; культурно-побутового та іншого призначення в штучно створеному підземному просторі в центральних частинах міст.

Побудовані в останні роки підземні громадські і торговельні центри в Києві: "Глобус" — під Майданом Незалежності, "Метроград" — під Бесарабською площею, вул. Червоноармійською і площею Л. Толстого, "Квадрат" — під бульваром Дружби народів біля станції метро та інші — підтверджують доцільність розвитку підземної урбаністики в сучасних умовах, що забезпечує економію міських територій, підвищення соціальної якості сучасних міських центрів.

Суттєве підвищення ефективності використання міських територій може бути досягнуто при використанні порушених промисловою діяльністю земель, особливо в містах Донбасу, Кривбасу та інших регіонів, де розташовані підприємства гірничодобувної, металургійної, переробної промисловості, на основі яких створені значні за площею відвали гірних порід і матеріалів переробки мінеральної сировини. Кількість пар'єрів в містах України перевищує 4 тисячі, а об'єм гірничо-промислових відходів (за станом на 1995 р.) складає 235,0 млрд т.

За даними інституту "Укрземпроект", на початок 80-х рр., гірничими роботами тільки в Кривбасі було порушено біля 18 тис. га. Щорічно для потреб промисловості вилучається 400-500 га.

Площа, зайнята під породними відвалами шахт і вуглезбагачувальних фабрик, металургійних виробників у містах Донбасу складає 10 тис. га і щорічно зростає на 300-500 га.

В Західному Донбасі (Дніпропетровська область) гірничими роботами порушено біля 2 тис. га сільськогосподарських і лісових угідь. Сумарна площа поверхні, яка порушена гірничими роботами в Україні, перевищує 200 тис. га. Щорічно на потреби промисловості відводилось від 3 до 6-8 тис. га. В зв'язку з цими явищами особливою гостроти набула екологічна проблема, а також необхідність рекультивациі порушених земель і залучення їх до активної містобудівної діяльності.

У попередні роки фахівці різних інститутів (Лазарева І. В., Гаврилов Г. М., Ждахіна М. П., Мікуліна Є. М. та ін.) набули певний досвід у розробці теоретичних засад вивчення і використання порушених територій, а в різних містах і регіонах були створені містобудівні комплекси різного призначення на основі відновлених порушених земель.

Одним із основних аспектів відновлення порушених земель є вибір виду їх подальшого використання. В залежності від вибраного виду використання визначаються: склад інженерно-технічних заходів та їх вартість щодо відновлення території, соціальна, екологічна та економічна ефективність кінцевих результатів.

Вибір напрямків використання порушених територій проводиться в декілька наступних етапів.

1. Аналіз містобудівних і природних умов міста, на основі якого визначаються характеристики порушених територій, їх розташування по відношенню до всіх функціональних зон міста.
2. Визначення потреби міста в територіях для різних видів будівництва.
3. Попередній вибір варіантів і напрямків використання відновлених територій (для спорудження будівель різного призначення, зеленого будівництва, створення водойм та ін.) в залежності від їх характеристик.

4. Визначення екологічної, соціальної і економічної ефективності використання порушених територій для того чи іншого виду будівництва.

5. Порівняння варіантів і прийняття остаточного напрямку функціонального використання порушених територій.

Безперечно, при значних капіталовкладеннях на рекультивацію відновлені території повинні використовуватись найбільш ефективно, в першу чергу — для будівництва житлових та громадських споруд, об'єктів комунального призначення.

Світова містобудівна практика має багато прикладів зведення будівель на рекультивованих територіях. Ще в 50-х роках у Донецьку на місці кар'єру був побудований спортивний зал "Шахтар", а на початку 80-х на місці розпланованого терикона — панельні житлові будинки, що поклало початок важливому містобудівному експерименту — будівництво житлових будинків на частково рекультивованих відвалах шахтних порід.

Потенціал рекультивованих териконів та відвалів міста складає біля 6,5 млн кв. м житлової площі.

Одним із перспективних напрямків використання порушених територій є створення на їх основі рекреаційних об'єктів.

Найбільш відомими і результативними виявились роботи з рекультивації Александровського кар'єру в м. Орджонікідзе, в якому був створений зелений масив площею 240 га та міський ландшафтний парк з штучною водоймою (площею 4,7 га) та плитами, спортивними майданчиками, об'єктами обслуговування відпочиваючих.

Значний досвід використання порушених територій для створення зон відпочинку накопичений в інших державах: Німеччині, Польщі, Чехії, Греції та інших.

Особливий інтерес представляють рекреаційні центри, створені в межах агломерацій промислових міст. До таких визначних об'єктів належить багатофункціональний парк, розташований у Верхній Сілезії (Польща). Парк на площі 600 га (керівник авторського колективу проф. В. Неміровський) створений на місці виробок вугільних шахт, кар'єрів каменю, відвалів породи, боліт та пустирів. Композиційне ядро зони тихого відпочинку створює система водойм, сполучених каналами.

Спортивним центром являється стадіон "Сілезький", який займає площу 28 га і розрахований на 120 тис. глядачів. В зоні стадіону розміщені інші споруди для спортивних занять.

На площі 40 га створено містечко розваг для дітей, харцерський центр, дендрарій з оранжереєю, зоопарк та інші заклади.

В парку діє постійна виставка сілезької скульптури, музей виробів із дерева та ін.

Парк виконує роль центру відпочинку цілої агломерації промислових міст — Катовице, Хотув, Сосновець, Бітом, Глівіце.

В літній день кількість відвідувачів досягає 80-100 тис. чоловік. Досвід створення Сілезького парку заслуговує на розповсюдження в Донбасі, Криворіжжі та інших регіонах, оскільки такий тип парку здатний задовільнити потреби населення в різних видах відпочинку і туризму, підвищити якість міського середовища.

Слід зазначити, що сучасні методи рекультивації і подальшого використання

порушених територій занадто складні в технічному і економічному відношенні. Між тим наявність значних за площею порушених територій, незадовільний екологічний стан регіонів їх розміщення, зростаючий дефіцит міських територій та інші умови будуть побуджувати пошуки вирішення назрілої проблеми на основі цілеспрямованих наукових програм і проєктів.

ВИКОРИСТАНІ ЛІТЕРАТУРНІ ДЖЕРЕЛА

1. Ключниченко Є. Є. Соціально-економічні основи планування та забудови міст. — Київ: Укрбудінформ, 1999.
2. Фільварок Г. Й. Крижанівський В. П., Битряков І. К., Жук Н. І. Экономия энергоресурсов градостроительстве. — К., Будівельник, 1985.
3. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України / Під редакцією Б. М. Данилишина. — К.: ЗАТ “Нічлава”, 1999.
4. Актуальные проблемы освоения нарушенных территорий для градостроительства / Сост. Лазарева И. В. — М.: ЦНТИ, 1984.
5. Пустовойтенко В. П. Підземний простір міст. Соціально-економічні та технічні передумови його вирішення // Урядовий кур'єр. — №232. — 1966.

УДК 711. 4:504. 05:006. 05(045)

О. В. Чемакіна

ТЕНДЕНЦІЇ СИСТЕМНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ ПОРУШЕНОГО МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА

Вирішення демократичних і гуманітарних проблем розвитку містобудування України в 21 столітті регламентує необхідним розв'язання трьох задач:

— цільової — подолання кризових явищ у розвитку містобудування та перехід до стійкого розвитку системи розселення і населених пунктів на основі створення умов для мешкання і розвитку людини;

— концептуальної — розвиток демократичних і гуманістичних основ у формуванні соціально-культурних цінностей і критеріїв розвитку міського середовища, що підпорядковують собі економічні цілі;

— стратегічної — наукове обґрунтування розвитку міст на найближчу і віддалену перспективу, що передбачає розробку генезису, морфології, структури і композиції міського середовища.

Це визначає поняття стійкого розвитку міст Донбасу як єдність забезпечення соціальних, економічних і політичних умов розвитку в порушеному міському середовищі, що відрізняється своєю індустріальною специфікою і високим рівнем урбанізації.

Особливістю міст регіону є спеціалізація на гірничодобувних і важких галузях промисловості. Підприємства гірничодобувного комплексу присутні в градоутворювальній базі більшості індустріально розвинутих міст і визначають ряд особли-