

УДК 711.00

Панченко Т. Ф. ,*д-р архітектури, професор, завідувач кафедри ландшафтної архітектури Київського національного університету будівництва та архітектури (КНУБіА)***Поломаний С. В. ,***аспірант кафедри ландшафтної архітектури КНУБіА*

МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ПОФАКТОРНОЇ ОЦІНКИ ЛАНШАФТІВ ТА ІНЖЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИХ УМОВ ДІЛЯНОК ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ М. КИЄВА

Анотація: у статті розглянуті методичні підходи до пофакторної оцінки ландшафтів перспективних житлових територій. Актуальність теми зумовлена недостатньою увагою до аналізу територій м. Києва з точки зору цінності їх ландшафтів, придатності та доцільності освоєння для житлових територій та інших видів будівництва. Методи та висновки, розглянуті у цій статті, можуть бути використані для коригування рішень генерального плану м. Києва та більш збалансованого використання територіальних ресурсів міста.

Ключові слова: Київ, житлові території, методи, інженерно-геологічні умови, урбанізована територія, ландшафт, ландшафтне планування.

На основі аналізу Генерального плану Києва до 2025 р. у частині оцінки його рішень щодо розміщення територій перспективної житлової та житлово-громадської забудови встановлено, що цим містобудівним документом передбачено 295 ділянок та територій для перспективного житлового будівництва загальною площею 2406,46 га, серед яких є як крупні територіальні одиниці – мікрорайони і квартали, так і невеликі ділянки для окремих будинків та ущільнення існуючої забудови[1, 2].

Окрім того, визначено, що для території Києва характерні складні інженерно-геологічні умови чотирьох типів: затоплювані території; підтоплювані ділянки; території зі складним рельєфом, зсувні та зсувонебезпечні території; ділянки поширення суфозійних процесів. Так наприклад, аналіз і оцінка ландшафтів дозволили виявити характерні ділянки з різними інженерно-геологічними умовами, які розташовані: 1) в урочищі Осокорки поблизу оз. Тягле і Малий Небреж (ділянка затоплення); 2) вздовж р. Либідь (ділянки природного підтоплення); 3) в урочищі Китаїв (складний рельєф).

Серед встановлених і проаналізованих даних щодо ландшафтів та інженерно-геологічних умов вищезгаданих ділянок перспективної житлової

забудови, головними складними чинниками є рельєф; геологічна, тектонічна та неотектонічна будова; геодинамічна небезпека; вертикальне та горизонтальне членування; четвертинні відклади; геоморфологічні умови; інженерно-геологічні та інженерно-геоморфологічні умови, гідрогеологічні умови; сучасні екзогенні процеси тощо.

Проведений автором аналіз свідчить про те, що серед трьох розглянутих ділянок, найбільш екологічно цінними і вразливими є ті, що розташовані в районі урочища Осокорки, оскільки вони розміщені на неосвоєних природних заплавах р. Дніпро з лучною рослинністю. Такі території виконують важливу екологічну функцію, зокрема, приймають повеневі води, таким чином мінімізуючи затоплення на сусідніх ділянках (в т.ч. урбанізованих), що є особливо актуальним під час сильного сніготанення чи сильних опадів. Окрім того, такі території багаті біорозмаїттям, є середовищем перелітних птахів та утримують велику кількість ґрунтових вод.

Територія в урочищі Китаїв є також цінною з точки зору природного середовища, яка на даний момент не освоєна будівельними об'єктами, прилягає до Голосіївського лісу (територія Національного природного парку «Голосіївський») і являє собою галявину на рельєфі з відчутним похилом, вкриту різнотрав'ям. Найбільш придатною серед трьох розглянутих вище ділянок є територія по вул. Ямська, яка розташована на узбережжі р. Либідь. Ця територія розташована в центральній (урбанізованій) частині м. Києва і на даний момент освоєна комунальними об'єктами, які, згідно з Генеральним планом м. Києва до 2025, планується замінити під житлову забудову.

Відомо, що розміщення житлової забудови в системі міста та її ландшафтно-планувальна організація має відповідати сучасним міжнародним вимогам до створення sustainable neighbourhoods (стійких районів та кварталів). На основі впровадження стандартів щодо забудови районів (кварталів) за методикою "LEED-ND" (США) проведено оцінку доцільності та пріоритетності освоєння вищезгаданих 295-ти ділянок для житлової забудови [3, 4]. Критеріями оцінки є розташування ділянки в ландшафтно-планувальній системі міста; наявність ділянок природного середовища і незабудованих ділянок; наявність і стан забруднення ділянки; розташування шляхів сполучення та ін.

В результаті проведення оцінки за наведеною вище методикою, визначено розподіл територій щодо їх реальної придатності та пріоритетності для освоєння під перспективну житлову забудову:

- *придатними (пріоритетними)* для забудови є 193 ділянки (загальною площею 1113,21 га, що складають 46,26 % від загальної площі територій), визначених для перспективної житлової забудови;

- *малопридатними* для забудови є 19 ділянок (загальною площею 381,95 га, що складають 19,26 % від загальної площі території), визначених для перспективної житлової забудови; їх освоєння можливе за умов збереження природного середовища, обмеження обсягів та параметрів забудови, а також та здійсненні необхідних інноваційних інженерно-технічних заходів;
- *непридатними* для забудови є 20 ділянок (загальною площею 487,89 га, що складає 20,27 % від загальної площі території), визначених для перспективної житлової забудови; їх освоєння можливе тільки за умов максимального збереження природного середовища та використання як рекреаційних територій.

Варто відзначити, що найчастіше малопридатними та непридатними для забудови є ділянки зі складними інженерно-геологічними умовами та (або) цінним природним середовищем і рослинністю. Переважна частина непридатних для забудови ділянок є заплавними луками річок Дніпро та Десна. Згідно з міжнародними системами сертифікації територій забудови, зокрема відповідно до вищезгаданої методики LEED-ND, зведення капітальної забудови на таких територіях є грубим порушенням сучасних екологічних вимог [3, 4].

Слід зазначити, що серед ділянок, які, відповідно до Генерального плану визначені для перспективної житлової забудови і на даний момент вже освоєні нею або перебувають на стадії будівництва чи реконструкції під житлову чи інші функції, 137,44 га (32,46 % від загальної площі таких ділянок) становлять землі, на яких будь-яке капітальне будівництво суперечить принципам sustainability та вимогам щодо оптимального розміщення житлових кварталів в системі міста без відповідних екологічних обґрунтувань.

Загалом, в межах Києва ділянки зі складними інженерно-геологічними умовами займають площу в 637,85 га; з них придатними (пріоритетними) для забудови є 13,08 %, малопридатними для забудови – 12,74 %, непридатними – 74,63 %. Придатні (пріоритетні) для забудови території складають лише 4,21 % від загальної площі території, визначених Генеральним планом для житлової забудови; вони на даний момент ще не освоєні під ту чи інші функцію, в тому числі під капітальну забудову.

Представлений аналіз свідчить про те, що рішення Генерального плану Києва-2025 недостатньо обґрунтовані щодо сучасних принципів розміщення та послідовного освоєння житлових територій з урахуванням вимог sustainability (довгострокового планування, що враховує соціально-економічні, культурні та екологічні вимоги). Так, зокрема:

- недоцільно передбачено освоєння заплавних луків річок Дніпра та Десни, що суперечить визнаним міжнародним документам та вимогам [3, 4].

- відсутні пропозиції щодо пріоритетності освоєння територій під забудову; більш цінні з точки зору природних ресурсів території передбачається освоювати одночасно з менш цінним (однак, більш придатними для забудови);
- не наголошено на важливості ущільнення забудови за рахунок першочергового освоєння занедбаних промислових та комунально-складських територій; всупереч екологічним вимогам, заплановано освоєння територій з цінними природними ресурсами, що передбачає зокрема вирубування ділянок лісу з цінною рослинністю;
- з порушенням законодавства, пропонуються зміни цільового функціонального призначення земель (наприклад, сільськогосподарських підприємств на житлову та житло-громадську забудову), що суперечить принципу створення системи локального забезпечення міста та окремих його районів продуктами та сільськогосподарською продукцією та збереження агропромислової інфраструктури [2].

Беручи до уваги значну кількість міжнародних документів і вимог, що наголошують на потребі локального вирощування овочів і фруктів у містах, ущільнення існуючої забудови на противагу освоєння незабудованих територій, протидії розповзання міста, збереження територій зі значним природним потенціалом, слід зауважити, що ці вимоги у генплані враховано недостатньо. Так наприклад, освоєння ділянок, що призначені для вирощування продуктів (наприклад, територія агрофірми «Пуца-Водиця»), зелених насаджень (наприклад, район Теремки-3) під нові функції не тільки не відповідає принципам sustainability, але й є недоцільним, необґрунтованим та збитковим з соціально-економічного та екологічного поглядів.

Загалом, проведений аналіз Генерального плану м. Києва до 2025 показав, зокрема, що на даний момент у його рішеннях ландшафтна стратегія щодо освоєння територій під житлову забудову чітко не визначена. При коригуванні генплану цьому питанню слід приділити більшу увагу; ландшафтна стратегія має базуватись на сучасних вимогах до sustainability та resilience (стійкого довгострокового розвитку та гнучкості). При цьому, незважаючи на те, що частка ділянок з інженерно-геологічними умовами, які дійсно придатні для забудови (згідно з вищенаведеною оцінкою), – порівняно незначна, однак на їх забудову слід звернути особливу увагу, так само, як і на ділянки "brownfields" (забруднені та колишні промислові території) як першочерговий захід на шляху до формування компактного міста, розвиток якого повинен базуватися на екологічних принципах.

Література

1. Диняк О. Інженерно-геологічне районування з метою виявлення ділянок можливого розвитку небезпечних геологічних процесів на базі ГІС та картографічного моделювання / О. Диняк // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Геологія. – 2013. – Вип. 2. – С. 53-57. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKNU_geol_2013_2_14
2. Генеральний план розвитку м. Києва та його приміської зони до 2025 року (проект). // Текстові та графічні матеріали. – Режим доступу: <http://kga.gov.ua/generalnij-plan/genplan2025>
3. LEED v4 for Neighborhood Development. Updated on 5 April, 2016. – Mode of Access: <http://www.usgbc.org/resources/leed-v4-neighborhood-development-current-version>
4. A Citizen's Guide to LEED for Neighborhood Development: How to Tell if Development is Smart and Green. // Developed by the U.S. Green Building Council, Natural Resources Defense Council, and the Congress for the New Urbanism. – Mode of access: https://www.nrdc.org/sites/default/files/citizens_guide_LEED-ND.pdf

Аннотация

В статье рассмотрены методические подходы к пофакторной оценке ландшафтов перспективных жилых территорий. Актуальность темы обусловлена недостаточным вниманием к анализу территорий г. Киева с точки зрения ценности их ландшафтов, пригодности и целесообразности освоения для жилых территорий и других видов строительства. Методы и выводы, рассмотренные в этой статье, могут быть использованы для корректировки решений генерального плана г. Киева и более сбалансированного использования территориальных ресурсов города.

Ключевые слова: Киев, жилые территории, методы, инженерно-геологические условия, ландшафт, ландшафтная планировка.

Abstract

In this article, methodical approaches to factor-specific evaluation of landscapes of perspective residential areas are presented. The relevance is caused by insufficient attention to analysis of Kyiv territories in terms of the value of its landscapes, suitability and appropriateness for the development of residential areas and other types of construction. The methods and conclusions considered in this article can be used for making adjustments to the master plan of Kyiv city and more sustainable use of local territorial resources.

Key words. Kyiv, residential area, methods, engineering-geologic conditions, urban area, landscape, landscape planning.