

УДК 711

к.т.н., доцент Апостолова-Сосса Л.О.,
lasossa@gmail.com, ORCID: 0000-0002-4273-8885,
Київський національний університет будівництва і архітектури,
к. арх., доцент Нечаєва Т.С.,
nechaeva@grad.gov.ua, ORCID:0000-0003-4329-366X,
Комунальна організація «Інститут Генерального плану м. Києва»

ЗАХОДИ ПО РЕКОНСТРУКЦІЇ ТЕРИТОРІЙ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ В УМОВАХ НАЙКРУПНІШИХ МІСТ

Розглянуті проблемні питання реконструкції територій малоповерхової садибної житлової забудови в межах найкрупніших міст та шляхи їх вирішення. Наведений перелік заходів по реконструкції та надані рекомендації щодо підвищення рівня комфортності проживання населення цих територій.

Ключові слова: садибна забудова, реконструкція, функціонально-планувальна структура районів садибної забудови.

Складовою частиною сельбищних територій є райони садибної забудови, сформовані індивідуальними чи зблокованими малоповерховими житловими будинками [1]. Історичне формування цих територій як складової частини міської забудови відбувалося переважно шляхом включення до міських меж територій сусідніх селищ та дачних масивів. Такий вид функціонального використання житлових територій був характерний також для периферійних районів міст з низькою щільністю забудови.

В радянський період містобудівною документацією, зокрема, генеральними планами міст, що розроблялись після Другої світової війни, розвиток районів садибної забудови не передбачався. Їх забудова, що значно постраждала під час війни і на той час переважно не була обладнана зручностями та відповідною інфраструктурою, вважалася застарілою і малоцінною. Перспективи територіального розвитку радянських міст передбачали упорядкування робітничих окраїн зі знесенням садибної малоповерхової забудови і будівництвом на її місці житлових масивів з багатоквартирною житловою забудовою та об'єктами громадського обслуговування, транспортної і інженерної інфраструктури. Втім, окремі ділянки колишніх селищ не були переплановані і залишились в структурі сучасних міст до теперішнього часу. Після набуття країною незалежності і переходу до ринкової економіки такий вид забудови почав знову набувати популярності. Цьому сприяв і процес надання земельних ділянок в районах

садибної забудови у приватну власність. Так, в місті Києві цей процес розпочався після прийняття рішення Київської міської ради від 05.03.1992 №35 «Про збереження малоповерхової садибної забудови в м. Києві та вдосконалення порядку використання її території» [2]. Міська садиба стала затребуваним типом висококомфортного житла, що створило передумови для інтенсивної реконструкції існуючих районів і появи великої кількості нових територій так званих котеджних містечок з індивідуальними і зблокованими малоповерховими житловими будинками як в містах, так і в приміській зоні найкрупніших міст. Наявність таких територій в міській межі має декілька позитивних аспектів, таких як зменшення щільності населення сельбищних територій і зменшення навантаження на міську інфраструктуру завдяки низькощільній малоповерховій забудові, а також високий рівень озеленення таких районів за рахунок насаджень на присадибних ділянках. В будь-якому випадку такі території є своєрідним резервом для розвитку населеного пункту на віддалену перспективу без виходу за існуючі межі.

Слід відзначити, що обсяги садибного житлового фонду в найкрупніших містах є досить суттєвими, так, в місті Києві в садибному житловому фонді на сьогоднішній день за даними міського управління статистики [7] проживає біля 105 тисяч осіб (3,5 % населення). З точки зору територіального ресурсу, райони садибної забудови столиці займають третину площ територій житлової забудови - біля 3400 га (4,5 % території міста) [7]. Це величезний масив досить неупорядкованих територій, що водночас мають значний потенціал для розвитку.

Щільність населення існуючої житлової забудови, для прикладу, в місті Києві за розрахунками, що виконуються при розробленні детальних планів території [4], виходячи з показників чисельності населення та території забудови, є нижче нормативної згідно вимог [1] і складає 10-20 осіб/га. Згідно таблиці 6.6 [1] щільність населення житлового району садибної забудови з повним комплексом установ і підприємств місцевого значення слід приймати в межах 26-27 осіб/га, що свідчить про можливість реконструкції зазначених територій з доущільненням.

Основними проблемами районів садибної забудови є:

- недостатній рівень розвиненості і невідповідність сучасним потребам населення мережі об'єктів громадського обслуговування;
- погіршення екологічного і санітарного стану територій;
- незадовільний стан вуличної мережі;
- недостатня розвиненість системи громадського транспорту;
- недостатнє забезпечення або відсутність інженерної інфраструктури;
- недотримання вимог пожежної безпеки.

Регулювання садибної забудови в містах здійснюється відповідно до вимог, викладених у розділі 6 [1]. Основним завданням, яке стоїть перед планувальниками при проведенні реконструкції районів садибної забудови є необхідність покращення умов життєдіяльності та комфортності проживання населення.

При цьому на територіях садибної забудови площею до 10 га згідно нормативів можна формувати групу житлових будинків з присадибними ділянками без територій громадського користування, площею від 10 до 50 га - житлові квартали з неповним комплексом громадського обслуговування, більше 50 га - житловий район з повним комплексом громадського обслуговування місцевого значення [1].

Одним з важливих завдань при реконструкції є розширення і приведення до нормативних параметрів мережі закладів громадського обслуговування. Найбільш вразливим елементом структури обслуговування населення є заклади середньої і дитячої дошкільної освіти. Слід відзначити, що в більшості випадків заклади народної освіти розташовані поза межами існуючих районів садибної забудови, і мешканці вимушені користуватись об'єктами, які знаходяться на сусідній території в прилеглих районах багатоквартирної забудови. У випадках, коли заклади освіти знаходяться на території садибної забудови, вони є перевантаженими, і їх потужності не вистачає для задоволення потреб районів, що інтенсивно реконструюються. Ситуація ускладнюється відсутністю достатньої кількості вільних територій нормативної площі і компактною формою для розміщення перспективних закладів освіти. Окремі квартали існуючої житлової садибної малоповерхової забудови знаходяться поза межами радіусу обслуговування діючих дитячих дошкільних і загальноосвітніх закладів. Менш гостро стоїть проблема доступності до закладів загальної середньої освіти, яка згідно нормативів [1] становить 800-2000 м. Більш несприятливою є ситуація з доступністю до дитячих дошкільних закладів, для яких максимально допустимий радіус обслуговування становить 500 м [1]. Одним з варіантів розв'язання цієї проблеми може бути розміщення об'єктів обслуговування у житлових будинках на садибних ділянках за наявності відповідного попиту, оскільки нормами [1] допускається влаштування вбудованих і вбудовано-прибудованих дитячих дошкільних закладів при обов'язковому дотриманні державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил та наявності вільної території для забезпечення розмірів земельних ділянок під об'єкти відповідно до нормативних вимог. Ємність дитячих дошкільних установ та загальноосвітніх шкіл має бути визначена, виходячи з розрахунку перспективної демографічної структури населення дошкільного та шкільного віку.

Для вирішення проблеми забезпечення населення закладами освіти пропонується вживати таких заходів, як:

- збільшення потужності існуючих закладів освіти при умові наявності відповідного територіального резерву ділянки;

- нове будівництво об'єктів освіти на вільних від забудови ділянках або на ділянках колишніх городів в тилах існуючих садиб;

- влаштування дитячих садків малої потужності (до 30 місць, 1-2 малокомплектні групи) на існуючих садибних ділянках з метою вирішення проблеми дотримання нормативних радіусів доступності для дитячих дошкільних закладів.

У межах територій садибної забудови часто складається недостатньо розгалужена мережа підприємств та установ громадського обслуговування, що частково задовольняє повсякденні та періодичні потреби населення в охороні здоров'я, а також в продовольчих і непродовольчих товарах, але не відповідає в повній мірі сучасним потребам населення.

У районах садибної забудови розміщення об'єктів соціальної сфери може бути організовано на територіях загального користування у складі громадських центрів або у вигляді дискретно розташованих в існуючій забудові окремих споруд. В межах зони закладів обслуговування населення повинні розташовуватись заклади повсякденного і періодичного обслуговування, такі як аптеки, магазини, заклади громадського харчування, заклади побутового обслуговування, поштові і банківські відділення, заклади медичного обслуговування, центри дозвілля, культурно-просвітницькі установи, бібліотеки, фізкультурно-оздоровчі заклади тощо.

Хоча в більшості випадків на території існуючої садибної забудови рівень озеленення є досить високим за рахунок насаджень в межах садибних ділянок, такі райони відчувають брак озелених територій загального користування мікрорайонного значення, оскільки на їх території відсутні сквери, парки, дитячі, відпочинкові і спортивні майданчики. Згідно діючих нормативів (ДБН Б.2.2-12:2018 [1]), озеленення житлових районів має складати не менше 25 %, або 6 м²/особу. Крім того, необхідно передбачити загальноміські озеленені території в межах пішохідної доступності, згідно ДБН Б.2.2-12:2018 їх кількість має становити не менше 11 м²/особу. З цією метою можуть бути використані зелені насадження загального користування в межах прилеглих територій паркових і лісопаркових зон, луків, природних урочищ і прибережних зон, а також вільні від забудови неефективно використовувані озеленені ділянки в межах садибної забудови з проведенням відповідного благоустрою їх території.

При групах садибних будинків необхідно передбачити розміщення майданчиків загального користування мікрорайонного рівня в

обсягах згідно вимог таблиці 6.4 [1], які допускається зменшувати не більше ніж на 30%:

- майданчиків для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку,
- майданчиків для занять фізкультурою,
- автостоянок для тимчасового зберігання,
- майданчиків для сміттєзбірників загального користування.

Головними недоліками в структурі вуличної і транспортної мереж районів садибної забудови є:

- неупорядкованість планувальної структури;
- недостатня розвиненість вулично-дорожньої мережі, відсутність твердого покриття вулиць;
- невідповідність габаритів вуличної мережі території садибної забудови нормативам;
- недостатня розвиненість системи громадського транспорту, в тому числі низька щільність мережі ліній і перевантаження маршрутів наземного громадського транспорту;
- рух громадського транспорту відбувається по вулицях із завузкою проїзною частиною (менше 9 м);
- відсутнє належне забезпечення місцями тимчасового зберігання автотранспорту.

В рамках рішень щодо упорядкування планувальної структури територій існуючої садибної забудови доцільно розвивати мережу вулиць районного і місцевого значення, а також формувати магістральну мережу, по якій передбачається рух громадського транспорту. Такі заходи забезпечать можливість встановлення дальності пішохідних підходів до найближчих зупинок громадського транспорту не більше 800 м. Зазвичай в існуючій садибній забудові історично сформована мережа вулиць має досить складну, заплутану конфігурацію зі складними перетинами, вузькими проїздами, тупиками і відсутністю розворотних майданчиків. Все це ставить під сумнів можливість надання вулицям нормативних параметрів і змушує при реконструкції в умовах існуючої забудови давати вулицям мінімально можливу ширину при встановленні червоних ліній (15-25 м для магістральних вулиць) і максимально звужувати елементи їх поперечного профілю (ширина проїзної частини до 10,5-12 м для магістральних і 6-7 м для житлових вулиць) [6]. Для забезпечення доступу до всіх садибних ділянок з точки зору врахування вимог пожежної безпеки у відповідності з [1, 5] також необхідно прокласти нові внутрішньоквартальні транспортні зв'язки з влаштуванням роз'їзних майданчиків і розворотних майданчиків розміром 12х12 м на тупикових проїздах, які у випадках пожежної небезпеки повинні бути шляхами евакуації

населення і під'їзду пожежних машин. Беззаперечним щодо своєї необхідності заходом є влаштування 100% твердого покриття вулиць.

Зберігання автомобілів мешканців садибної забудови передбачено на присадибних ділянках, втім при реконструкції також необхідно влаштувати гостьові автостоянки на вільних від забудови ділянках згідно нормативів [1]. Зберігання автомобілів працівників і відвідувачів громадських комплексів слід забезпечувати на території зазначених комплексів.

До заходів при реконструкції в частині дотримання вимог щодо пожежної безпеки відносяться:

- організація доступу пожежних машин і створення шляхів евакуації населення, в тому числі за рахунок пішохідних озелених зв'язків;
- дотримання нормативних пожежних відстаней між будинками і спорудами;
- розміщення на вільних ділянках пожежних депо або постів пожежної охорони в межах нормативних радіусів транспортної доступності згідно розрахунку [5];
- влаштування спеціально обладнаних місць для забору води пожежними машинами з відкритих водойм або резервуарів.

Екологічні проблеми районів садибної забудови здебільшого пов'язані з особливостями їх історичного розвитку. Так, значна частина територій колишніх селищ, яка свого часу не була реконструйована зі зміною функції, знаходиться поруч з промисловими і комунальними зонами та потрапляє до меж санітарно-захисних зон сусідніх підприємств, складів, кладовищ, звалищ, автошляхів, інженерних і транспортних об'єктів, залізниць, ліній електропередач тощо.

Для дотримання екологічних вимог на таких територіях доцільно проводити заходи по здійсненню реконструкції за рахунок нових технологічних рішень сусідніх шкідливих з екологічної точки зору об'єктів для зменшення їх класу шкідливості та можливості скорочення санітарно-захисних зон, переведенням повітряних ліній електропередач у кабельне прокладання, або навіть винесення екологічно небезпечних об'єктів за межі міста. В якості заходів першого етапу реконструкції можна запроваджувати технічні заходи з очищення повітря, додаткового скління вікон існуючих житлових будинків, створення захисних смуг зелених насаджень навколо екологічно небезпечних об'єктів забудови, влаштування шумозахисних екранів тощо. Території, що залишаються в межах санітарно-захисних зон можуть бути використані для розміщення закладів обслуговування, які можуть розташовуватись в межах санітарно-захисних зон, гостьових автостоянок, об'єктів інженерної інфраструктури.

В частині забезпечення інженерною інфраструктурою райони садибної забудови значно відстають від інших міських територій. Більшість садибної забудови не забезпечено централізованими мережами водопроводу і каналізації, відсутнє організоване відведення дощових та талих вод. Водопостачання садибної забудови здійснюється від локальних артезіанських свердловин, колодязів, а каналізування забезпечується у водонепроникні септики, які потребують періодичного очищення. Все це знижує рівень комфортності проживання і екологічної безпеки оточуючого середовища.

З метою створення комфортного середовища для життєдіяльності та забезпечення охорони природного середовища в межах територій садибної забудови необхідно виконання низки інженерних заходів:

- виконання інженерної підготовки та вертикального планування території з максимальним збереженням природного рельєфу;
- удосконалення інженерної інфраструктури з влаштуванням систем дренажів, дощової каналізації з очисними спорудами, насосних станцій, трансформаторних підстанцій, інших інженерних об'єктів;
- повне забезпечення території централізованою системою водопостачання та каналізування, а за відсутності мереж міської каналізації каналізування садиб з влаштуванням місцевих очисних споруд;
- переведення існуючих повітряних ліній електропостачання у кабельне підземне прокладання;
- упорядкування, благоустрій і озеленення територій, очищення водойм, проведення протиерозійних та протизсувних заходів, захист від підтоплення;
- організація централізованої санітарної очистки території із запровадженням системи роздільного збирання побутових відходів.

Список використаних джерел:

1. ДБН Б.2.2-12:2018. Планування і забудова територій. – К: Мінрегіон України, 2018. – 179 с.
2. Рішення Київської міської ради від 05.03.1992 №35 «Про збереження малоповерхової садибної забудови в м. Києві та вдосконалення порядку використання її території» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/1_docki2.nsf/alldocWWW/A6FF7EB0EABDBDCCC22573C0004CA1CA?OpenDocument
3. ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. – К: Міністерство охорони здоров'я України, 1996.
4. Детальні плани території м. Києва. // Департамент містобудування та архітектури Київської міської державної адміністрації. – 2018. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kga.gov.ua/detalni-plani-teritoriji>.

5. Правила пожежної безпеки України. – К: Міністерство внутрішніх справ України, 2014.
6. ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів. – К: Мінрегіон України, 2018. – 61 с.
7. Генеральний план м. Києва. Основні положення (проект). [Електронний ресурс] // КО "Київгенплан". – 2015.

к.т.н., доцент Апостолова-Сосса Л.А.,
Киевский национальный университет строительства и архитектуры,
к. арх., доцент Нечаева Т.С.,
Коммунальная организация «Институт Генерального плана г. Киева»

МЕРОПРИЯТИЯ ПО РЕКОНСТРУКЦИИ ТЕРРИТОРИЙ УСАДЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ В УСЛОВИЯХ КРУПНЕЙШИХ ГОРОДОВ

В статье рассмотрены проблемные вопросы реконструкции территорий малоэтажной усадебной жилой застройки в пределах крупных городов и пути их решения. Приведен перечень мероприятий по реконструкции и даны рекомендации по повышению уровня комфортности проживания населения этих территорий.

Ключевые слова: усадебная застройка, реконструкция, функционально-планировочная структура районов усадебной застройки.

PhD Apostolova-Sossa L.,
Kyiv National University of Construction and Architecture,
PhD Nechaeva T.,
Municipal organization "Institute of the General Plan of Kyiv"

MEASURES FOR RECONSTRUCTION OF MANOR HOUSING DEVELOPMENT IN THE CITIES

The article deals with the problem of reconstruction of territories of manor housing development within the largest cities and ways of their solution. The list of measures for reconstruction and recommendations for improving the level of comfort of the inhabitants of these territories is given.

Key words: manor housing development, reconstruction, functional and planning structure of areas of manor housing development.