

УДК 728.1

В.П.Король

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ МІСТА.

«Реконструкція — основна
форма містобудівного розвитку»
А.Є. Гутнов

В нових соціально-економічних умовах незалежної України, за короткий період процес проектування та будівництва житла пройшов значний шлях: суттєво змінилися умови вирішення житлової проблеми і помітно зросли вимоги до комфорту проживання; підвержені активній реконструкції майже всі житлові території міст (в тому числі історичні); з'явилися й поширилися нові матеріали, обладнання й технології будівництва; змінюється нормативна база проектування житла.

Значне збільшення кількості міського населення, зміна вимог до структури житла з однієї сторони і обмеженість вільних міських територій з другої призводить до значних трансформацій житлової забудови.

Умовно можна виділити три основних типи розвитку міської житлової забудови:

- оновлення житлового середовища в центральних історичних районах;
- розвиток житлового середовища в середній зоні міста;
- формування нових житлових районів на периферії міста.

Найбільш гостро проблема реконструкції стоїть в центральних історичних районах міста. Як правило, тут сконцентрована більшість міських громадських функцій адміністративних, торгових, культурних, що робить їх привабливими для населення та підвищує містобудівну цінність цих районів. Звідси їх перенасиченість громадською забудовою, транспортними пішохідними потоками, велика щільність забудови, що знижує комфортність проживання в цій зоні.

З однієї сторони історико-архітектурні якості центральної частини міста вимагають бережного до себе відношення, в більшості — збереження. А з другої престижність цих районів для проживання, необхідність створення висококомфортного житла, покращення санітарно-гігієнічних якостей як окремих житлових чарунок так і кварталів вимагає інтенсивного використання цих територій за рахунок ущільнення забудови, підвищення поверховості що інколи приводить до фактичного знищення історичного середовища. У вирішенні цих протиріч і є основна проблема житла центральних зон міста.

Середня зона міста характеризується черезполосним розташуванням житлових та промислових територій, відсутністю чіткої диференціації територій за характером їх використання. Житлові території в цій зоні менш інтенсивно використовуються під забудову, середня щільність забудови менша ніж в центральних районах.

З віддаленням від центральної зони міста відбувається поступове зменшення щільності житлового фонду, концентрації об'єктів громадського призначення і відповідно містобудівної та комерційної цінності територій. Тут історично розташовано більшість промислових підприємств, до цієї зони безпосередньо примикає центральний район міста та міський центр, територія середньої зони достатньо інтенсивно освоєна транспортними комунікаціями.

Основу житлового фонду складають житлові будинки зведені за типовими проектами різних періодів розвитку радянської будівельної індустрії, немалий відсоток з яких морально та фізично застаріли. Більшість промислових підприємств були орієнтовані на оборонну промисловість сьогодні або збанкрутували, або переорієнтували свою діяльність і для них власна територія завелика.

У зв'язку з цим основним напрямком розвитку житлового середовища в середній зоні є більш повне та раціональне використання її території за рахунок підвищення щільності житлової забудови та поверховості житлових будинків, замість зношеного житлового фонду на сучасний, використання під житлову забудову територій звільнених від промислових споруд.

Розвиток периферійних територій міста пов'язаний з формуванням нових житлових районів на нових, раніше не освоєних ділянках, поскільки розташування нової житлової забудови не завжди можливо на освоєних територіях. Само розташування визначає значну віддаленість їх від міського центру та інших районів, що пов'язано із збільшенням дальніх переміщень населення. Тому основою побудови периферійних житлових районів являється виділення в якості структурного каркаса транспортних комунікацій загальноміського значення, щоб забезпечити швидкісний зв'язок району з основними структурними елементами міста.

Гострий дефіцит міських територій та труднощі з набуттям нових земель (які не рідко є цінними чорноземами, цінними лісними масивами тощо), спонукав до забудови висотними житловими будинками підвищеної щільності.

Таким чином, різномайття містобудівних умов, визначених місце розташуванням житлових територій в структурі міста, характеризує різномайття вимог до них, і відповідна відмінність принципів їх реконструкції

Важливим чинником житлових територій є економічні можливості як соціальних груп, так і окремих особистостей. Власне в архітектурі житла та в його облаштуванні завжди відбивалися економічні можливості власника житла.

Соціально-економічне розширення суспільства привело до формування житла різного за рівнем комфорту. Одним із основних критеріїв при визначенні якості житла є його місце розташування. Аналіз вітчизняного та зарубіжного досвіду виявив велику різноманітність підходів до класифікації житла та зонуванні території за споживчою якістю. Навесні 2006 року на засіданні ради директорів Української будівельної асоціації була затверджена система класифікації житла згідно з якою житло за якістю поділяють на п'ять класів — від соціального до елітного. Житлові території Києва запропоновано зонувати у відповідності з параметрами інвестиційної привабливості та комфортності проживання. Виділені наступні параметри:

- близькість до історичного центру (який обмежено Золотими, Львівськими та Лядськими воротами);
- концентрація історичних та архітектурних пам'яток;
- близькість до ділового району міста (у відповідності з Американською торговою палатою);
- якість архітектурного середовища;
- щільність населення;
- поверховість;
- кількість зелених насаджень;
- концентрація закладів соціальної сфери;
- концентрація культурно-досугових закладів;
- соціальний статус населення (соціально однорічне середовище).

Згідно з цими критеріями житлова територія Києва була розділена на п'ять зон — чотири зони виділено для комерційного різного за рівнем комфорту житла і одна зона для соціального (рис. 1):

- зона 1 — з найвищим за рівнем комфорту житлом (житло умовно відносно до класу «де-люкс», обмежена: вул. Десятинна, вул. Трьохсв'ятительська, Паркова дорога, ст.м. «Арсенальна», пер. Гордієнко, пл. Спортивна, вул. Саксаганського, вул. Комінтерна, вул. Гоголівська, пер. Бехтерева, вул. Кудрявська;

- зона 2 — обмежена: вул. Набережно-Хрещатицька, Набережне шосе, Наддніпрянське шосе, Тимірязівське шосе, вул. Ольшанська, вул. Дружби Народів, вул. Боженка, вул. Жилинська, вул. Чорновола, вул. Глибочицька, вул. Нижній Вал. Зона житла «преміям-класу» та «бізнес-класу»;

- зона 3 — обмежена: вул. Васильківська, вул. Амурська, пр. Червонозоряний, бульвар Чоколовський, вул. Індустріальна, вул. Довженка,

вул. О. Теліги, вул. Новокостянтинівська, вул. Набережно-Лугова, вул. Либідська, вул. Грінченка, пл. Московська. Зона житла «економ-класу» та «бізнес-класу»;



Рис 1. Варіант зонування міста Києва за рівнем комфорту житла.
Пропозиція ради директорів Української будівельної асоціації.

- зона 4 — пр. Московський, пр. Оболонський, вул. Маршала Маліновського, вул. Зої Гайдай, вул. Героїв Дніпра, вул. Північна, вул. Прирічна, Оболонська набережна. Зона «економ-класу»;

- зона 5 — вул. Плеханова, вул. Березняківська, Дніпровська набережна, Русанівська набережна, вул. Микільсько-Слобідська, вул. Панельна. Зона соціального житла.

На думку фахівців на сьогодні дане зонування території Києва та дана класифікація житла за рівнем комфорту є найбільш пристосованою до ринку вітчизняної нерухомості.

Таким чином внутрішня побудова житлових територій, їх характер реконструкції, визначається в першу чергу місцем житлового утворення в структурі міста та соціально-ринковими вимогами до якості житла

Література

1. Король В.П. Архітектурне проектування житла: Навчальний посібник — К.: Фенікс, 2006. – 208 с.
2. Основы теории градостроительства: Учебник для вузов. /под ред. З.Н. Яргиной. — М.: Стройиздат, 1986. - 326 с.
3. Привалова Л. «А»+«В»+«С»=? Совет директоров Украинской строительной ассоциации утвердил классификацию жилья.//”Property Times” №19 (119), 2006. - 8 с.

Анотація

Розглянуто проблеми зонування та розвитку житлових територій міста в сучасних соціально-економічних умовах.

Аннотация

Рассмотрено проблемы зонирования и развития жилых территорий города в современных социально-экономических условиях.