

ПІДХОДИ ТА МЕТОДИ МІСТОБУДІВНОЇ ОЦІНКИ ТЕРИТОРІЇ

Наталія КИРИЛЕНКО, Володимир КОСТЮЧЕНКО, Юрій КРАВЧУК

студенти, група ОЕБ-22-2(М)

Руслан КУБАНОВ

к. пед. н., доцент,

*доцент кафедри економіки, менеджменту та управління територіями,
Відокремлений структурний підрозділ «Інститут інноваційної освіти Київського
національного університету будівництва і архітектури*

Вступ. Протягом останніх десятиліть провідні країни світу усвідомили особливу роль міст у процесі розбудови сучасної держави, беззаперечним доказом чого є визнання Європейським Союзом міської політики як гаранта ефективного й збалансованого розвитку територій. Заслужують на увагу проблеми містобудування і в Україні в епоху становлення ринкових відносин, які визначаються соціально-економічними, політико-правовими, функціонально-територіальними, екологічними факторами і умовами інвестиційного процесу, суттєвими змінами в структурі суб'єктів містобудівної діяльності і їх взаємозв'язків, а звідси – зміни акцентів і концепції містобудівного управління. Зокрема, складаються нові умови землекористування та розвитку міської території; змінюються цілі, мотивації, інтереси до питань містобудівного розвитку у суспільстві, а відтак зазнають змін і перерозподілу ролі, задачі й функції кожного з учасників процесу містобудівного розвитку. Отже, необхідність поліпшення рівня умов комфортності знаходження населення в міських (урбанізованих) районах та раціонального використання земельних ресурсів урбанізованих територій сьогодні є однією з найважливіших проблем.

Мета дослідження – визначення дієвих методологічних і методичних механізмів управління містобудівними системами, зокрема оцінки містобудівної території.

Виклад основного матеріалу дослідження. Містобудування визначають як різнобічну діяльність, що спрямована на комплексну організацію матеріально-просторового середовища суспільної життєдіяльності і яка включає прогнозування розвитку та планування населених пунктів і територій, забудову й інше використання земельних ділянок, створення інженерної, транспортної та природоохоронної інфраструктури.

При цьому, містобудування характеризує широке коло різних за характером та масштабом об'єктів і залучення до нього великої кількості суб'єктів місцевого розвитку – органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб. Сьогодні зрозуміло, що основною задачею містобудування є створення певного матеріального середовища, у якому потреби людей повинні задовольнятися у найкращий спосіб шляхом проведення містобудівної політики, яка полягає у розробці державних стандартів, норм і правил, пов'язаних з плануванням, забудовою й іншим використанням території; у підготовці і впровадженні містобудівної документації та інвестиційних програм розвитку населених пунктів, а також у створенні системи моніторингу і контролю за дотриманням містобудівного законодавства та документації [3, с.112].

Планувальна організація території, тобто раціональне і розміщення в її межах зон різноманітного функціонального призначення, транспортної та інженерної інфраструктури, а також встановлення оптимальних режимів взаємного функціонування її елементів, є основною складовою частиною матеріалів генерального плану міст, схем та проектів районного планування. Роботи по функціонально-планувальній організації території мають відповідну послідовність: проводиться аналіз сучасної планувальної структури (включаючи також її ретроспективний аналіз); здійснюється комплексна містобудівна оцінка території (міста, його передмість або регіону); на основі комплексної оцінки території і перспектив розвитку народногосподарського комплексу формується схема функціонального зонування території; розробляються альтернативні варіанти територіального розвитку з урахуванням розміщення функціональних зон; проектується перспективна планувальна структура з урахуванням

ефективного взаємозв'язку всіх функціональних зон і планувальних елементів міста або регіону; визначається структура вартості земель і орендних відношень на основі комплексної оцінки територій і перспективної планувальної структури міста або регіону; розробляється схема приватизації земель. Як бачимо, комплексний містобудівний аналіз території – це важлива ланка в структурі порядку розробки планувальних робіт, вона є важливою допроектною складовою частиною планувальної організації території міста чи регіону, служить вихідним матеріалом для вибору варіантів планувальних рішень, розробки моделей можливого їх економічного розвитку і, як правило, є необхідною процедурою для подальшого виконання економічної (грошової) оцінки земель. Визначення комплексних показників містобудівної оцінки поселень та регіонів досягається декількома шляхами, найбільш важливими з яких є: 1) комбінований метод оцінки, який враховує як вартісну, так і експертну оцінку окремих факторів та оснований на моделюванні інтегральної комплексної містобудівної оцінки. Цей метод найбільш складний і для оцінки території урбанізованих регіонів та населених пунктів до цього часу майже не застосовувався. В якійсь мірі даний метод застосовувався при виконанні комплексної містобудівної оцінки території міст Ромни, Бердянська, Гомеля, та територій регіонів Київської та Чернівецької областей. Задачі методу формалізуються. Метод дуже перспективний. 2) бальна оцінка, коли ступінь комфортності чинників (факторів) визначається в балах і шляхом отримання суми бальних оцінок визначається інтегральна оцінка, на основі чого робиться висновок про вплив даних факторів на територію. Цей метод, в силу його відносної простоти, найбільш використовується в містобудуванні, хоча також не досить точний, бо складні взаємозв'язки в містобудуванні замінюються умовними величинами, які, по суті, не відображають важливості та переваги окремих факторів в тих чи інших умовах. Як і графічний, даний метод застосовується для оцінки територій географами, а також (з невеликими змінами) в картографії. В містобудуванні бальна оцінка застосовується як основний метод оцінки території міст та регіонів (території економічних районів, областей, тощо) [2, с. 190].

Також використовуються інші методи, наприклад графічний. Для його розрахунку фактори, які впливають на оцінку землі накреслюють на топографічну основу. Проаналізувавши креслення роблять висновки. Цей метод є найпростішим і не дає точних результатів. Оцінка земель є досить умовною. Такий метод застосовують для великих регіонів географами, іноді містобудівельниками. Наступний, це метод ранжування факторів за їх значенням. Він визначається на основі оцінки експертів в загальному комплексі впливів відповідних факторів. В сьогоденні даний метод використовують досить нечасто, тому що не сформалізовані задачі комплексної містобудівної оцінки. Для його використання при правильно сформульованій задачі використовують програмне забезпечення, що дає досить точні результати. Важливим методом є вартісна оцінка, яка полягає на порівнянні визначення вартісної дії (будівництва та експлуатації або втрат при негативному впливі) факторів (житлового фонду, транспорту, інженерних мереж, тощо). Ця методика є досить точною, а недоліком в цій методиці є відносна вартість якісних факторів таких як охорона природи, охорона історико-культурної спадщини і т.д. В містобудуванні цей метод використовують для оцінки та прогнозу перспективного розвитку територій районів, міст, селищ, сіл [3].

Зокрема, на думку сучасних науковців, ефективність комплексного підходу до проектування полягає у тому, що він забезпечує можливість розглядати всі складники об'єкта перетворення в найважливіших взаємозв'язках. В умовах збереження великих обсягів старого житлового фонду підвищення ефективності проектування повинно полягати в забезпеченні взаємопов'язаних рішень із планувальної організації об'єкта (кварталу, групи кварталів, району) та оновленню (капітального ремонту, реконструкції) опорних житлових будинків. Комплексний підхід як методологічний принцип проектування може забезпечити нормальні умови проживання мешканців і функціонування міських об'єктів в міському середовищі, що склалося і передбачає взаємозалежне рішення щодо оновлення всіх елементів (будівель, споруд, комунікацій, ділянок території) району або кварталу [1, с. 5-178].

У сучасному світі склалися принципи сталого розвитку територій міст та інших населених пунктів [5]. Важливим є врахування історичного досвіду організації житлової забудови в містах

з огляду на різні, зокрема, екологічні підходи в теорії та практиці містобудування. Поява такої форми розселення як міста, призвела до екологічних наслідків діяльності людського суспільства, які необхідно було враховувати. Крім того, на кожному етапі розвитку містобудування виникали різні проблеми та їх рішення, що ставало підґрунтям виникнення еколого-містобудівних знань. Ці знання застосовувались у процес планування міст у минулому й будуть використані у подальшому розвитку міст. Для нормального функціонування в сучасних умовах будівель, що є особливо цінними історичними архітектурними об'єктами та використовуються для культурних і освітніх функцій, доводиться розширювати або здійснювати прибудову нового об'єму, якщо, цьому сприяє містобудівна ситуація. Прибудованими частинами забудови мають бути найефективніші приклади сучасної життєздатної архітектури. Життєздатна архітектура повинна відповідати естетичним, комфортабельним та економічно доцільним якостям містобудівного середовища, розроблення об'єктів архітектури, насамперед житлового призначення, можливо виконувати засобами екологічного проектування.

Варто окремо відзначити необхідність створення оптимальних санітарно-гігієнічних умов життя населення, оздоровлення житлового середовища санацію території, що включає винесення з території функціональних зон, які є неприпустимі для центральної частини міст – зайнятих промисловими підприємствами, складами, базами, комунальними підприємствами. Заходи, які вживають на цих ділянках, належать до сфери редевелопменту – зміни функціонального призначення територій. Збереження і регенерація культурної спадщини є одним із головних пріоритетів законодавчих актів і містобудівних програм. Особливо актуальні питання реконструкції території в межах історико-культурного ареалу, де необхідно вирішення сучасних проблем містобудування при одночасному збереженні історичного середовища. На нашу думку, наведений матеріал підкреслює важливість визначення дієвих методологічних і методичних механізмів управління містобудівними системами, зокрема оцінки містобудівної території.

Висновки. У цьому контексті, слід наголосити, що сучасна система управління містом потребує поєднання як планування, так і регулювання. У процесі планування розвитку міста на рівні містобудівної системи (локальної чи регіональної) регулювання діяльності здійснюється за допомогою традиційного генерального плану населеного пункту, що періодично актуалізується та є інструментом управління держави, а також органів місцевого самоврядування у містобудівній сфері. Комплексний містобудівний аналіз території потрібний для використання його в грошовій оцінці землі. Для розрахунку комплексних показників містобудівної оцінки території використовується різні методи.

Література:

1. Проблеми та перспективи розвитку житлової забудови в умовах комплексної реконструкції міста : монографія / [Ю. І. Гайко, Т. В. Жидкова, Т. М. Апатенко та ін.; за заг. ред. Ю. І. Гайка, Т. В. Жидкової] ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. 247 с.
2. Карпенко П. Ю. Основні методи містобудівної оцінки території. Містобудування та територіальне планування. 2010. №37. С. 188-202.
3. Управління розвитком міста. Навч. посіб. / За ред. В.М.Вакуленка, М.К.Орлатого. К.: Вид-во НАДУ, 2006. 352 с.
4. Кучеренко Л. В., Лялюк О. Г., Равлюк А. І. Дослідження функціонально-вартісної оцінки міської території. ВНТУ, 2020. URL: <https://ir.lib.vntu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/30419/%D0%A0%D0%B0%D0%B2%D0%B%D1%8E%D0%BA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
5. Кубанов Р. А. Використання соціально-орієнтованої стратегії розвитку територій (на основі теорії соціального партнерства). Просторовий розвиток територій: традиції та інновації: матеріали III Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 25-26 листопада 2021 р.). К.: ДКС Центр, 2021. С. 114-118.