

РЕКОНСТРУКЦІЯ ТА БЛАГОУСТРІЙ ЖИТЛОВОЇ ТЕРИТОРІЇ ПО ПРОСПЕКТУ ГОЛОСІЇВСЬКИЙ МІСТА КИЄВА

Юрій КАЛАШНИК,

студент групи МБ-22-1(м)

*Відокремлений структурний підрозділ «Інститут інноваційної освіти Київського
національного університету будівництва і архітектури»*

Актуальність теми. Із зростанням матеріальної і духовної культури народу збільшуються його вимоги до умов мешкання, які не обмежуються тільки комфортом квартири. Якість сучасного міського житла знаходиться в прямій залежності від зручного і швидкого зв'язку з місцями праці та відпочинку, від чистоти повітря, озеленення житлових районів тощо.

Реконструкції існуючої забудови – це безумовно генеральний напрямок в розвитку міст. Але необхідні конкретні техніко-економічні розрахунки і обґрунтування обсягів і черговості реконструктивних заходів із врахуванням реальних можливостей. Великого значення набувають ретельний аналіз усіх факторів, які визначають загальний містобудівний ефект, а також подальше удосконалення методів техніко-економічного обґрунтування комплексної реконструкції міст і окремих житлових районів.

Наукові методи техніко-економічного обґрунтування реконструкції забудови безперервно удосконалюються з урахуванням все більшої кількості факторів, які впливають на ефективність проектних рішень. Послідовне вивчення цих факторів і виявлення їх значення в техніко-економічних розрахунках дозволяє поглибити обґрунтування відповідних заходів і наблизитися до оптимального варіанту.

Необхідність реконструкції обумовлюється тим, що в процесі розвитку міста виникають протиріччя між фактичним станом його основних фондів і новими вимогами відповідно до соціально-економічних запитів населення, вирівнювання умов мешкання населення в старих і нових районах.

Реконструкція міст у значній мірі обумовлена соціально-економічними факторами. В сучасних умовах вона стає ключовою проблемою розвитку міст. З підвищенням матеріального добробуту і культурного рівня життя населення, зростанням обсягів введення в експлуатацію основних фондів міського господарства обсяги реконструктивних робіт будуть поступово зростати.

Метою даного проекту є збереження і оновлення існуючого житлового фонду, це є важливою державною проблемою. За орієнтовними підрахунками вартість житла складає не менше 50% основних фондів міст. Тому проблема реконструкції набуває все більшого значення в загальному комплексі завдань розвитку і забудови міст.

Також, розробка комплексу заходів по інженерному благоустрою і створення комфортних умов для проживання населення на території мікрорайону по умовам шумового режиму, загазованості від транспортних потоків, інсоляції, аерації, мікроклімату, формуючого в умовах майбутньої забудови.

Сучасні потреби до території житлової забудови передбачають організацію дворового простору, всіх видів та форм благоустрою, озеленення та обводнення для покращення санітарно-гігієнічного стану, підвищення комфортності житлового середовища з урахуванням емоційно-психологічної дії на людину, а також захист житлових будинків від надлишкової сонячної радіації шуму, загазованості від вихлопних газів автомобілів, утворення благоприємних умов вітрового та мікрокліматичного режиму на території житлової забудови.

Завдання проекту:

Одним із головних завдань реконструкції сельбіщних територій є інтенсифікація і підвищення економічної ефективності використання житлової території на основі визначення оптимальної щільності і поверховості забудови. З метою одержання найбільшого соціального і містобудівного ефекту важливо забезпечити комплексність реконструктивних заходів, спрямованих на створення комфортних умов мешкання населення і поліпшення архітектурно-

планувальної структури старих районів міста. Зосередження усіх реконструктивних робіт в окремих кварталах чи мікрорайонах дає змогу за 2 — 3 роки повністю оновити і впорядкувати їх.

В Україні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку є порівняно новою організаційною формою суб'єктів господарювання, виникнення якої пов'язано передусім з проблемами права власності на житло, управління та обслуговування майнового комплексу.

Земельна ділянка багатоквартирного житлового будинку є частиною житлового комплексу. Комплекс нерухомого майна, утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній житловим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, утворюють цілісний житловий комплекс.

Задоволення потреби у житлі та удосконалення житлового середовища завжди було одним із найважливіших завдань архітектури та містобудування.

Особливо гостро це питання потребує вирішення у наш час, за умов зміни ставлення до житла, яке стало товаром, лишається актуальною проблема забезпечення міського населення комфортними умовами проживання як на рівні помешкання, так і на рівні формування житлового середовища.

Аналіз побудованих мікрорайонів та житлових кварталів показав, що вони в основному повністю відповідають вимогам, які ставляться до їх функціонально-планувальної структури, економічності, санітарно-гігієнічним умовам. Однак якість житлового середовища не вичерпується санітарно-гігієнічними характеристиками забудови, вона включає ще й соціально-психологічні фактори. І в цьому сенсі суттєвий конфлікт між якість середовища та потребами його мешканців очевидний. Просторі та безформні внутрішньо квартальні «нічийні» прибудинкові території, які часто людині не можливо співвіднести і ототожнити у своїй свідомості з власним місцем проживання. Це породжує одну з найгостріших проблем сучасного міста – одноманітність. Крім того, що подібна планувальна організація житлової забудови часто обертається безгосподарним використанням цінної міської землі, вона не формує у людини стійкої прихильності до конкретного місця проживання. Без цієї бережно культивованої прив'язаності втрачає міцності фундамент патріотизму та відчуття обов'язку.

Основною проблемою, що повинна вирішувати модернізація прибудинкових територій, є історична сформованість районів міст, що реконструюються. Вищевказану проблему можна розділити на такі аспекти: функціональні та естетичні.

Проблемами, що відносяться до функціонального аспекту та методи їх вирішення:

1. Неможливість забезпечення мешканців місцями для постійного та тимчасового зберігання автомобілів.

Кількість машино-місць визначається за ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій". Найбільш оптимальним методом вирішення даної проблеми є передбачення будівництва нових багаторівневих (наземних або підземних) автомобільних стоянок на рівні містобудування та подальше їх зведення. Для історично сформованих районів, де неможливо передбачити такі автостоянки в межах доступності будинку, можливе встановлення нових передових підземних паркувальних систем.

2. Винесення автостоянок за межі дворових територій.

Вирішення попередньої проблеми дає можливість частково вирішити питання перенесення автостоянок за межі внутрішнього двору багатоквартирних будинків. Для випадків, де це неможливо через історичну сформованість, необхідно забезпечити максимальну безпеку від автомобілів в межах внутрішніх прибудинкових територій шляхом встановлення парканів навколо автостоянок та накриттів над ними.

3. Екологізація району за методом озеленення територій, що реконструюються.

При неможливості створення окремих «зелених зон» на прибудинковій території, що реконструюється, через історично сформовану обмеженість площі такої території, можливе влаштування «живих огорож» довкола дитячих та спортивних майданчиків.

4. Влаштування дитячих та спортивних майданчиків в умовах історичної сформованості району, що викликає обмеженість територій.

5. Влаштування майданчиків для роздільного збирання побутових відходів та їх модернізація задля збереження навколишнього середовища та запобігання забрудненню прибудинкової території побутовими відходами.

Для запобігання забрудненню прибудинкових територій, розповсюдженню неприємних запахів та перешкоджанню доступу безпритульних тварин до побутових відходів, є доцільним встановлення підземних та вакуумних систем роздільного збирання побутових відходів.

6. Забезпечення безбар'єрного середовища для маломобільних груп населення.

Проблемами, що відносяться до естетичного аспекту є:

1. Забезпечення цілісності концепції озеленення історично сформованого району міста, усього міста та території що реконструюється.

2. Забезпечення стильової та концептуальної єдності модернізованих територій з існуючими районами та запланованими концепціями розвитку.

Забезпечення такого роду цілісності та єдності можливо досягти лише на рівні містобудівних планів та документацій, за допомогою встановлення вимог до проектів реконструкцій прибудинкових територій в межах міста та провадження нагляду зі сторони місцевого містобудівного органу.

3. Створення естетично привабливої території для життя та відпочинку мешканців будинків які належать до прибудинкових територій, що реконструюються.

Реконструкція міст у значній мірі обумовлена соціально-економічними факторами. В сучасних умовах вона стає ключовою проблемою розвитку міст. З підвищенням матеріального добробуту і культурного рівня життя населення, зростанням обсягів введення в експлуатацію основних фондів міського господарства обсяги реконструктивних робіт будуть поступово зростати.

Збереження і оновлення існуючого житлового фонду є важливою державною проблемою. За орієнтовними підрахунками вартість житла складає не менше 50% основних фондів міст. Тому проблема реконструкції набуває все більшого значення в загальному комплексі завдань розвитку і забудови міст.

Реконструкція житлової забудови є однією з складових частин містобудівної діяльності, спрямованої на створення упорядкованих, зручних і економічних населених пунктів, в яких забезпечуються найкращі умови мешкання населення. В умовах гострого дефіциту міських земель, вичерпаності вільних територіальних резервів проблема реконструкції існуючої забудови стає особливо актуальною.

Метою проекту являється розробка комплексу заходів по інженерному благоустрою і створення комфортних умов для проживання населення на території мікрорайону по умовам шумового режиму, загазованості від транспортних потоків, інсоляції, аерації, мікроклімату, формуючого в умовах майбутньої забудови.

Сучасні потреби до території житлової забудови передбачають організацію дворового простору, всіх видів та форм благоустрою, озеленення та обводнення для покращення санітарно-гігієнічного стану, підвищення комфортності житлового середовища з урахуванням емоційно-психологічної дії на людину, а також захист житлових будинків від надлишкової сонячної радіації шуму, загазованості від вихлопних газів автомобілів, утворення благоприємних умов вітрового та мікрокліматичного режиму на території житлової забудови.

Невід'ємною частиною сучасного житла являється навколишня територія. Вона продовжує його, доповняє та створює благоприємні умови для відпочинку дорослих, ігор дітей та господарських потреб. Важливою проблемою сьогодення являється відсутність парко-міст біля житлових будинків, що призводить до безладного паркування на прибудинкових територіях, зелених зонах, господарських та дитячих майданчиках.

Сучасні економічні умови розвитку визначають необхідність більш екологічного використання території шляхом збільшення щільності житлового фонду, підвищення поверховості забудови при збереженні існуючого житлового фонду.