

розвитку курортів, зон рекреації та туризму, природно-заповідного фонду «на перспективу» - для підвищення конкурентоспроможності регіонів та ОТГ на засадах створення в них сучасній технологічній основі інноваційної рекреаційної інфраструктури; б) проект Закону України «Про території оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення» - для встановлення правил їх освоєння та правового охоронного статусу, як об'єктів резервного цільового фонду, що мають пріоритетні значення в земельних відносинах; в) схеми перспективного розташування курортів, зон рекреації та туризму, природно-заповідних територій та об'єктів історико-культурної спадщини для містобудівного розвитку міських агломерацій та ОТГ на екологічно зорієнтованих засадах; г) пропозиції щодо участі України в міжнародних програмах та проектах з проблем розвитку міждержавних та прикордонних рекреаційних територій, туристичних центрів міжнародного значення, із залученням «іноземних інвестицій» та передачею у «концесію» окремих не освоєних рекреаційних територій та занедбаних об'єктів культурної спадщини з метою їх інноваційного розвитку та спадкоємного відродження.

## **ГОЛОВНІ ПРИНЦИПИ РЕКОНСТРУКЦІЇ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

**Піщев О.В., к.т.н., Піщев Д.О., д. філ. (PhD)**  
*(Одеська державна академія будівництва та архітектури)*

В Українському законодавстві процеси перетворень у міському середовищі, перебудова житлового фонду або знесення застарілого житлового фонду в кварталі (мікрорайоні) та будівництво нового житлового фонду кварталу (мікрорайону) мають чітке визначення – комплексна реконструкція житлового фонду.

Реконструкція, реновація, редевелопмент – усі ці терміни використовують для характеристики перебудов міських територій будинків і споруд. У чомусь вони тотожні, тобто можуть взаємозамінюватись, а в чомусь мають певні розбіжності. Тому перш ніж характеризувати процеси, що відбуваються на міських території потрібно визначитись, які саме терміни необхідно використовувати в тому чи іншому випадку. Редевелопмент – це зміна функціонального призначення територій із метою найефективнішого використання їх.

Комплексна реконструкція житлового фонду включає низку організаційних, фінансових та технічних заходів від перебудови

окремих будинків до повного перетворення зі зміною або без зміни функціонального призначення території.

Реновація – примусове звільнення території (знесення будівель і споруд, витяг із підземного простору інженерних комунікацій, мереж тощо) для забезпечення можливості нового будівництва незалежно від ступеня збереження розташованих.

У містобудуванні цей термін активно почали використовувати у процесі розроблення програми реконструкції п'ятиповерхового житлового фонду. Він позначає – примусове звільнення території, знесення будівель і споруд, незалежно від їхнього технічного стану, витяг із під землі на території інженерних мереж, різних комунікацій тощо, виїмка фундаментів, екскавація ґрунту, вертикальне планування території – всі заходи для того, щоб забезпечити можливість нового будівництва.

Аналіз наведеного переліку позначень доводить, що термін реконструкція має найширше значення, а інші терміни потрібно використовувати тільки в окремих випадках для характеристики конкретних методів реконструкції на конкретних територіях території.

Однією з актуальних проблем містобудування є наявність на сельбищних територіях промислових підприємств. В центральній частині міст і на прилеглих територіях розташовано підприємства, вік яких перевищує 100 років. Такі підприємства часто втратили свою первісну функцію й використовуються за новим призначенням, але є й приклади занедбаних територій, що «прикрашають» центральні частини міст. Існує також певна кількість чинних промислових підприємств на сельбищній території, що збудовані за роки радянської влади.

Наявність промислових підприємств різного класу шкідливості, як тих що працюють так і занедбаних створює безліч проблем за містобудівним, санітарно-екологічним та економіко-правовим аспектом.

Промислові райони, розташовані в міському ядрі, зазвичай мають в безпосередній близькості житлову забудову, просторово й функціонально тісно з нею пов'язані. У центральній зоні міста для доставки робочих до місць прикладання праці є широкі можливості орієнтуватись на доступність міського громадського транспорту. Промислові підприємства таких районів можуть активно використовувати установи міської системи соціально-побутового, торговельного та культурного обслуговування.

Проте збереження промислової функції у міському ядрі недоцільно навіть при переорієнтації їх під нові технології через щільність

навколишньої забудови, що обмежує можливості територіального розвитку як самих промислових підприємств, так і їх суспільних функцій. У таких районах ускладнена організація вантажних потоків, є об'єктивні обмеження щодо видів і вантажопідйомності транспорту, що доставляє сировину й вивозить готову продукцію. Рух вантажних автомобілів руйнує покриття вулиць і доріг, ускладнює організацію дорожнього руху. Мережі та об'єкти інженерного забезпечення зазвичай перевантажені й застаріли. Винесення таких підприємств за межі сельбищної території завжди було одним з основних передумов санації міського середовища. При виборі напрямку реновації промислових районів розташованих в міському ядрі, віддають перевагу громадській і житловій функції. Відновлення порушених територій для містобудівного або господарського використання передбачає розміщення на них житлового, культурно-побутового, промислового будівництва, а також створення зелених зон, парків, спортивних комплексів, водойм, рекреаційних ландшафтних зон.

Особливу увагу слід звертати на доцільність збереження пам'яток промислової архітектури й технічної культури, характерних об'єктів виробничого середовища.

Реконструкція забудови міст передбачає оцінку житлових територій з урахуванням їх місця розташування в плані, планувальним ознаками, щільності забудови та питомій вазі будівель опорного житлового фонду.

Проблема організації сучасного комфортного житлового середовища існування у процесі реконструкції має свої особливості, оскільки планувальна структура і забудова житлових територій розміщається в принципово різних зонах міста. Особливе значення має класифікація територій за історико-архітектурною цінністю. Залежно від містобудівної ситуації й історико-архітектурної цінності сформованої забудови існує концепція розподілу міських земель на зони консервації (заповідні й охоронні), регулювання, репродукції, перетворення.

У світовій практиці використовуються різні методи реконструкції міських територій. Серед них традиційно виділяють наступні:

1) саме реконструкція: – зі збереженням функцій (збереження історичного середовища – реновація) або зі зміною функцій;

2) реставрація: консервація пам'яток, реставрація або відновлення втрачених елементів пам'яток, в випадку унікальних споруд відродження цілком втрачених пам'яток;

3) санація: оздоровлення житлового середовища, зокрема винесення з території промислових підприємств або їхнє перепрофілювання;

4) розуцільнення забудови: повне знесення старих, морально і фізично застарілих житлових будинків або окремих частин будівель і хвильове переселення мешканців у новозбудовані будинки; пересування будівель, що мають архітектурно-історичну цінність, із подальшою реставрацією;

5) ущільнення забудови: надбудова двох-чотирьох поверхів існуючих будівель, будівництво точкових багатоповерхових будинків, освоєння підземного простору шляхом зведення заглиблених будівель; збереження житлового фонду з пристроєм багатоповерхових вставок у поєднанні з надбудовою та прибудовою житлових будинків;

6) поліпшення зовнішнього вигляду забудови: реставрація фасаду, косметична обробка, часткова зміна окремих фрагментів фасаду будівлі;

7) ремонт: вибірковий, поточний, капітальний (усунення фізичного зношення завжди поєднують з модернізацією – переплануванням і заміною інженерного обладнання).

Реконструкція території може відбуватись зі збереженням або зі зміною функціонального призначення ділянки. У разі зміни функціонального призначення може застосовуватись редевелопмент.

## **ПРИНЦИПИ ЕКОЛОГІЧНОГО ПРОЄКТУВАННЯ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ**

**Піщева Т.І., к.т.н, доцент, Морозова Т.Т., д. філ. (PhD)**  
(*Одеська державна академія будівництва та архітектури*)

Наприкінці минулого століття прогресивне суспільство усвідомило, що з усіх створених людиною моделей міста тільки історична, що склалася шляхом багатовікового природного відбору є найпридатнішою для життя. Зміна культурної парадигми з модерністської на постмодерністську, відмова від сакралізації машинної естетики призвели до відходу від принципів Афіньської хартії та переходу до традиційного планування міст і будівництва відповідно до масштабу людини.

Американська журналістка «Architectural Forum» Джейн Джекобс, проаналізувала (кінець 50-х років ХХ ст.) великі американські будівельні проекти та виявила причину реалізації багатьох із цих аналогів-проектів, яка призводить не до підвищення, а пониження міської активності і, врешті-решт, до занепаду і деградації подібних житлових територій. Дж. Джекобс доходить висновку, що побудовані