

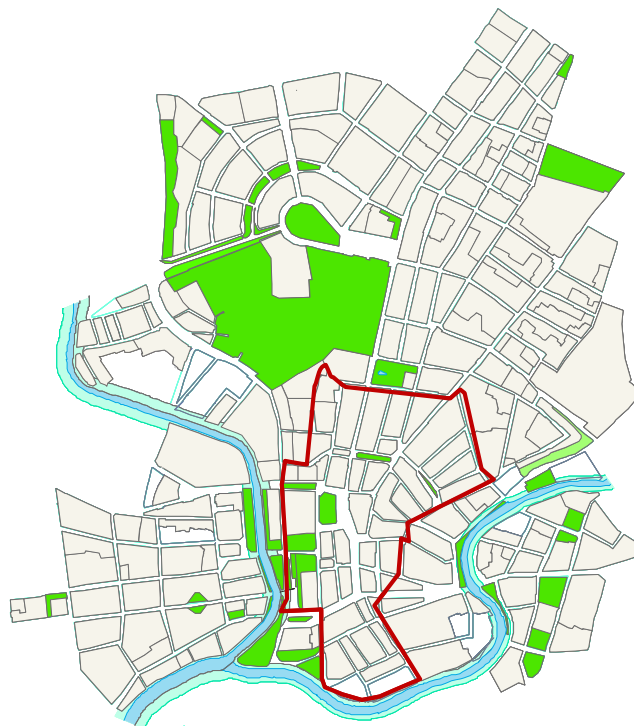
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Т. В. Жидкова

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ З КУРСУ

“Реконструкція житлових територій”

(для студентів 5 курсу денної і заочної форм навчання
за напрямом підготовки 0921 (6.060101) «Будівництво» та
слухачів другої вищої освіти спеціальності 7.092107 (7.06010103,
8.06010103) «Міське будівництво та господарство»)



Харків
ХНАМГ
2011

Жидкова, Т. В. Конспект лекцій з курсу «Реконструкція житлових територій» (для студентів 5 курсу денної і заочної форм навчання за напрямом підготовки 0921 (6.060101) «Будівництво» та слухачів другої вищої освіти спеціальності 7.092107 (7.06010103, 8.06010103) «Міське будівництво та господарство») / Т. В. Жидкова; Харк. нац. акад. міськ. госп-ва. – Х.: ХНАМГ, 2011. – 39 с.

Автор: Т. В. Жидкова

Рецензент: доц. О. В. Завальний

Рекомендовано кафедрою «Містобудування», протокол № 1 від 31.08.10

ЗМ 1.1. РЕКОНСТРУКЦІЯ МІСТА ТА ЙОГО ОСНОВНИХ СИСТЕМ

ВСТУП

Метою й основною задачею дисципліни є інтерпретація до умов реконструкції знань, отриманих при вивченні архітектури і будівельних конструкцій, планування й інженерного устаткування міст, інженерного благоустрою і підготовки територій.

Предметом вивчення дисципліни є методи реконструкції міста в цілому, жилої забудови і будинків.

Дисципліна спирається на навчальний матеріал попередньо вивчених спеціальних дисциплін, використовуваних інженерами-містобудівниками в професійній діяльності.

- Планування міст; інженерна підготовка й благоустрій міських територій; архітектура будинків.
- Інженерна геологія, механіка ґрунтів, підстави й фундаменти.
- Будівельні матеріали, будівельні конструкції, інженерні мережі й устаткування.

ОСНОВНІ ПОНЯТТЯ Й ТЕРМІНОЛОГІЯ.

РЕКОНСТРУКЦІЯ у містобудуванні:

- радикальна зміна планувальної структури територій з метою підвищення функціональної комфортності їхнього використання;
- комплекс будівельних робіт і організаційно-технічних заходів, зв'язаних зі зміною основних техніко-економічних показників (кількості й площі квартир, будівельного об'єму і загальної площі будинку) із метою поліпшення умов проживання, якості обслуговування, збільшення обсягу послуг.

МОДЕРНІЗАЦІЯ - поліпшення якості й кількості послуг, що підвищують комфортність і економічність експлуатації будинків (споруджень):

- зміна планувальної структури будинків, секцій і квартир (перепланування) відповідно до сучасних вимог комфортності й технології експлуатації об'єкта;

- оснащення відсутніми інженерними системами, оснащення відновлюваних систем устаткуванням і приладами нових поколінь, що відповідають прогресивним технологіям експлуатації й вимогам комфортності.

РЕНОВАЦІЯ - економічний процес чи заміщення відновлення основних фондів, що вибувають із процесу життєдіяльності. Стосовно до містобудівної продукції — те ж, що і капітальний ремонт)

РЕСТАВРАЦІЯ - відновлення в первісному виді частин будинків, деталей декору, що були втрачені, окремих елементів пам'ятників історії й архітектури.

ПЕРЕПЛАНУВАННЯ (при модернізації, що супроводжує ремонт і реконструкцію) — захід, спрямований на зміну планувальної структури квартир, секцій і будинку з метою підвищення їхньої комфортності. Часткове - з неповною зміною планувальної структури й перестановкою деяких (до 30 %) перегородок. Повне - із кардинальною зміною планувальної структури будинку, секції й квартир.

КАПІТАЛЬНИЙ РЕМОНТ БУДИНКУ — ремонт будинку з метою відновлення його ресурсу із заміною при необхідності конструктивних елементів і систем інженерного устаткування, а також поліпшення експлуатаційних показників.

НОВОБУД - метод відновлення будинку шляхом його зносу й відтворення в історично первісному зовнішньому вигляді.

ТРАНСФОРМАЦІЯ забудови чи будинку - зміна їхнього функціонального призначення.

ДЖЕРЕЛА

1. ДБН 360-92 "Планування і забудова міських і сільських поселень. - Київ, 1990.
2. СНиП 2.08.01-89. Жилые здания.

3. СНиП 2.08.02-89. Общественные здания и сооружения.
4. СНиП 2.01.02-85. Противопожарные нормы.
5. ВСН 61-89 (р) Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов.

Нормы проектирования.

6. Ауров В.В. Общественные здания. - 1987.
7. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий. М., Высшая школа, 1981.
8. Краткий справочник архитектора. Киев, Будівельник, 1975.
9. Крашенинников А.В. Жилые кварталы. М.: Высшая школа, 1988.
10. Лысова А.И., Шарлыгина К.А. Реконструкция зданий. Л., 1979.
11. Миловидов Н.Н., Осин В.А., Шумилов М.С. Реконструкция жилой застройки. М.: Высшая школа, 1980.
12. Мосжилниипроект. Методика определения физического износа гражданских зданий. М., 1970.
13. Попов Г.Т., Бурак Л.Я. Техническая экспертиза жилых зданий старой застройки. Ленинград: Стройиздат, 1986.
14. Порывай Г.А. Техническая эксплуатация зданий. М.: Стройиздат, 1990.
15. Техническая эксплуатация жилых зданий: Учеб. Для строит. Вузов/ С.Н.Нотенко, А.Г. Ройтман, Е.Я. Сокова и др. под ред. А.М.Стражникова. - М.: Высшая школа, 2000.
16. Сосновский В.А. Планировка городов. - М.: Высшая школа, 1988.
17. Шумилов М.С. Гражданские здания и их техническая эксплуатация. М.: Высшая школа, 1985.
18. Шепелев Н.П., Шумилов М.С. Реконструкция городской застройки. - М.: Высшая школа, 2000.
19. Сборник 28 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых и общественных зданий и зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов"
20. Правила та порядок розподілу території житлового кварталу (мікрорайону), розроблені Держбудом України, АТ "Київпроект" Затвержені наказом Держбуду України від 16.09.1999р. №228 Київ 2000

ТЕМА 1. СУЧАСНІ ПРОБЛЕМИ МІСТОБУДУВАННЯ

Основні проблеми великих міст:

- Скорочення резервних територій, поглинання зони відпочинку урбанізованою забудовою.
- *Транспортні:* збільшення довжини транспортних комунікацій, недостатній розвиток мережі міського транспорту, необхідність будівництва транспортних комунікацій (розв'язки, мости), збільшення кількості індивідуального транспорту.
- *Недостатня або перебільшена забезпеченість об'єктами обслуговування,* залежно від місця розташування житлового середовища: в історичному центрі, у серединній зоні або на периферії міста.
- *Інженерна інфраструктура:* термін експлуатації інженерної мережі старих районів міста вже давно перебільшив нормативний і знос дорівнює 100%. Джерела з водоносних комунікацій призводять до підтоплення територій, затоплення підвалів і будинків, каналів теплової мережі, до аварій у системі міської каналізації.
- *Екологічні проблеми* – низька якість навколишнього природного середовища: забруднення повітряного басейну й водоймищ, насичення їх хімічними і біологічними забруднюючими речовинами, обміління русла рік, засмічення земель і міських територій, підвищені шум і т.д.
- *Соціальні проблеми:* низька забезпеченість житлом (у США- 50-59м²/чіл., некомплектність забудови (недостатня кількість об'єктів соціально-побутового призначення, неврахування соціальних пріоритетів різних шарів населення, безликість типового будівництва.

ТЕМА 2. ОСОБЛИВОСТІ ПРОЦЕСУ УРБАНІЗАЦІЇ В УКРАЇНІ

2.1. Розвиток містобудування в середні віки

На території сучасної України в середні віки міста виростили з "городів". Вони виконували оборонні функції й поступово ставали осередками князівств.

Більшість із них були невеликими, а ті, що розташувалися на перехресті великих доріг, ставали центрами торгівлі й ремісництва, якось Київ, Чернігів, Переяслав та інші.

В XI ст. з'явилися Володимир-Волинський, Прилуки, в XII ст. Галич, Дрогобич, Путивль, в XIII ст. - Пагорб, Львів, Коломия. Загальна кількість відомих міст Київської Русі IX-XIII ст. досягало 300, фактично ж їх було значно більше.

Економічною базою розвитку середньовічних міст було ремісництво й торгівля.

Причинно-наслідкові зв'язки :

- ремісники, колишні селяни, селяться поблизу феодальних замків і під стінами монастирів, де вони можуть знайти захист і ринок збуту своєї продукції;
- ремісництво дає поштовх розвитку товарно-грошових відносин і формуванню купецтва;
- торговельна функція міста домінує, і ще більшого значення здобуває географічне положення міста.

Планування типового середньовічного міста диктувалося необхідністю мати невеликий захисний периметр стін. Тому міста мали круглу або овальну форму.

Як правило, за структурою міста мали два центри - замок феодала або монастир (верхнє місто) і торговельно-ремісницьке поселення (нижнє місто, або поділ).

Розвиток давньоукраїнських міст був перерваний монголо-татарською навалою 1239-1241 рр.. Більшість центральних і східних українських земель разом з Києвом були зруйновані, а деякі цілком знищені.

В XVII-XVIII ст. активізації міського життя на території Південно-східної України сприяла система полковосотенного стану козацьких військово-державних утворень. Статус полкового центра оживив соціальний розвиток таких давніх і нових міст, як Київ, Глухів, Корсунь, Трахтемирів, Чигирин, Умань, Миргород та інші. Політичні центри на новозаселених землях Слобожанщини - Харків, Суми, Ахтирка, Балаклея.

2.2. Етапи розвитку планувальної структури міст в Україні на прикладі м. Харкова

Історію розвитку міста Харкова можна умовно підрозділити на кілька великих періодів.

Перший - від виникнення Харкова в 1654 році як полкового міста-фортеці на Слобожанщині до перетворення його в губернське місто в 1765 році. Фортечні спорудження остаточно зникли на початку XIX століття. Однак від старого полкового міста залишилась принципова схеми планувальної організації території.

Другий період. Харків розвивався як адміністративний, торговельно-ремісницький і культурний центр Слобідсько-Української губернії.

У 1767р. архітекторами «Комісії про кам'яну будівлю С.-Петербурга і Москви» - державного архітектурно-планувального органу Росії був розроблений проект забудови м. Харкова.

Місто розвивалося в основному в східному і західному напрямку. На сході його обмежувала Кінна площа (площа Повстання); на заході – Архієрейська Левада (район привокзальної площі).

Південно-східна частина міста одержала чітко виражене радіально-кільцеве планування. Намічались радіальні магістралі - Московський проспект, Пушкінська і Сумська.

Населення міста досягло до початку ХІХ століття 12 тисяч чоловік.

На півночі в межу міста ввійшли колишня Клочківська слобода і територія Університетського саду. Сумська вулиця, що доходила колись до нинішньої Театральної площі, простягнулася до теперішньої вулиці Іванова.

У східному напрямку місто збільшилось до Іскринської вулиці. На південній стороні виникла Воскресенська площа (пл. Урицького).

Третій період. Умовною датою початку цього періоду вважають відкриття в 1869 році в Харкові залізничного сполучення, зростанням торгівлі, промисловості, кредитно-фінансової діяльності, а кінцем — революцію 1917 року. Спорудження станції поклало початок утворенню Привокзальної площі, забудові схилу Холодної гори і виникненню промислових підприємств у районі Панасівської вулиці (вул. Котлова). Були проведені інженерно-меліоративні роботи з осушення заболоченими ділянками, побудовано кілька нових мостів. Забрукували каменем близько 40% вулиць. На головних вулицях з'явилися перші електричні ліхтарі. Зайнялися озелененням міських територій.

1900-1901 рр. Населення - близько 200 тис. чоловік. Територія в міській рисі 45,5 кв. км. У місті 460 вулиць, провулків, в'їздів і площ, загальною довжиною 212 км.

1905 р. Населення — 206 тис. чоловік. Територія міста 55 кв. км. Під озелененням 10,4 кв. км (9 бульварів, 20 скверів, 5 квітників).

1906 р. Відкрито трамвайний рух (перша лінія).

1912 р. Населення міста - 240 тис. чоловік.

1916 р. Населення міста - 352 тис. чоловік. Міська забудова вийшла за межі старої міської риси й поширилася на площу близько 85 кв. кілометрів.

Четвертий період зайняв сім десятиліть після 1917 року.

1929 р. Реконструйовано зоопарк і розплановано лісопарк «Сокольників - Померки».

1932 Населення міста - 836 тис. чоловік.

1935 р. Закінчення проектування Генерального плану столичного Харкова й початок його коректування у зв'язку з переносом столиці в Київ.

1938 р. Затверджений СНК УРСР скоректований Генеральний план розвитку міста.

1941-1943 рр. Населення міста на початку 1941 року — 930 тис. чоловік.

1945-1948 рр. Новий Генеральний план міста.

1955 Населення міста — 770 тис. чоловік. Початок масового будівництва на вільних від забудови окраїнних територіях міста. Початок реконструкції Красношкільної набережної.

1957-1961 рр. Забудова житлових масивів Павлова Поля й зони «А» району Селекційної станції.

1964 р. Розроблено проект детального планування Салтовського житлового масиву.

1965-1969 рр. Населення міста — 1 млн. 70 тис. чоловік. Площа 290 кв. км. Площа зелених насаджень загального користування 10 тис. га. В 1967 р. затверджений Генеральний план розвитку Харкова до 1980 р. Почато будівництво першої лінії метрополітену. Прокладено північно-західну ділянку окружної дороги.

1970-1971 рр. Населення міста — 1 млн. 223 тис. чоловік. Триває забудова масивів Павлова Поля, Селекційної станції й Салтівки.

1978-1979 рр. Населення міста — 1 млн. 444 тис. чоловік.

1983-1984 рр. Почато розробку чергового Генерального плану Харкова на 1985—2005 роки. Уведений у лад перша пускова ділянка другої лінії метрополітену від станції «Історичний музей» до станції «Барабашова».

1987 р. Затверджено Генеральний план Харкова на 1985- 2005 роки. Почато забудову житлового масиву «Північна Салтівка».

1988-1989 рр. Населення міста - 1 млн. 620 тис. чоловік. Початок забудови Роганського житлового масиву. Розроблено Харківською філією інституту «Укрпроектреставрація» проект охоронних зон історичного центра Харкова.

1990 р. Населення міста виросло до 1 млн. 650 тис. чоловік.

П'ятий період Початок з 1991 – Незалежна Україна.

1998-1999 Населення міста — 1 млн. 520 тис. чоловік. Територія близько 350 кв. км, у тому числі 303,3 кв. км у границях міської межі.

ІСНУЮЧИЙ СТАН м. Харкова (на 1 січня 2003 року)

- Територія - 30604 га, в тому числі сельбищна забудова - 17042 га.
- Населення - 1466,3 тис. чол.
- Середня густина населення - 47,9 чол./га.
- Сформована планувальна структура - радіальна, з елементами кільцевої системи.
- Середня житлова забезпеченість по місту складає 20,3 м² на мешканця.

2004. Генеральний план розвитку міста до 2026р.

ПРОГНОЗ

- Оптимістичний на 2026 рік - 1400 тис чоловік
- Середня житлова забезпеченість - 25,0 м² загальної площі на одного мешканця

Основні недоліки сформованої планувальної структури:

- Усі напрямки сходяться практично в одній точці - зоні історичного центру.
- Відсутні кільцеві чи напівкільцеві перемички для зв'язку з цими районами (за винятком розв'язки по проспекту 50-річчя СРСР і Московському проспекту).
- Існуюча Окружна дорога практично на обслуговування міста не працює.

2.3. Природні умови

Територія у результаті містобудівної діяльності піддається перетворенням, що веде до зміни геологічних, геоморфологічних і гідрогеологічних умов території.

Основними видами зміни міського рельєфу є його вирівнювання або утворення виїмок і насипів.

Вплив процесів перетворення рельєфу на території міст:

- активізація геологічних процесів (карстові явища, осідання і провали, суфозійні процеси, зсуви, утворення яруг, підтоплення території) ;
- зниження або підвищення енергії ерозійних процесів на схилах;
- зміна дренажної спроможності території і природних областей розвантаження підземних вод;
- погіршення екології.

Фактори , що впливають на активізацію карстоутворення:

- порушення водотривких порід виробітками, буровими і пальовими свердловинами;
- коливання рівня підземних вод при скиданні стічних вод і відходів у карстові порожнини;
- зміна гідрохімічного складу підземних вод.

Причини осідання й провалів:

- непомірний забір з підземних обріїв води для побутових і господарських нестатків;
- підробітки шахтами й іншими видами підземних розробок;
- наявності лесових товщ.

Природні фактори утворення зсуву:

- ослаблення міцності порід, що складають схил, унаслідок перезволоження атмосферними опадами і вивітрювання;
- збільшення крутості схилу внаслідок підмивання його водою, сейсмічні поштовхи.

Антропогенні фактори:

- зволоження порід за рахунок витоків, підтоплення або полива території;
- підрізування схилів при прокладці доріг, трубопроводів або розробці кар'єрів;

- додаткове навантаження на схил унаслідок його забудови;
- вібраційний вплив транспортних засобів або вибухів.

Зсуви часто є постачальниками матеріалу для грязьових потоків — селів.

Появі ярів сприяють:

- водяні потоки, що утворюються під час танення снігу або рясних дощів;
- зміна системи поверхневих водотоків;
- знищення рослинності на схилах;
- динамічні зрушення рельєфу і сповзання укосів.

Основними причинами розвитку підтоплення є:

- зміна умов поверхневого стоку;
- засипання природних дрен — ярів, балок;
- недостатній розвиток мережі зливової каналізації і поганий її стан;
- розвиток мереж водопостачання без відповідного будівництва системи водовідведення.
- виток з мереж водопроводу і каналізації;
- баражний вплив дорожніх насипів, пальових полів, колекторів великого діаметра і тунелів метрополітену;
- створення водоймищ.

Затоплення, утворення вільної поверхні води над земною поверхнею на урбанізованих територіях характеризується рівнем підйому води і частотою повторюваності. Ці характеристики перебувають в прямій залежності від площі з водонепроникним покриттям (забудова, асфальт і т.п.) і від обсягу зливового стоку.

Для міст, розташованих на берегах морів, водоймищ, озер, серйозну проблему становить абразія. Сполучення абразії й утворення оповзнів характерно для району Одеси, на незакріплених ділянках узбережжя Дніпровського каскаду водоймищ.

ТЕМА 3. РЕКОНСТРУКЦІЯ ОСНОВНИХ ПІДСИСТЕМ МІСТА

3.1. Мета та завдання реконструкції міста

Реконструкція міста є історично обумовлений об'єктивний постійно діючий процес вирішення протиріч між соціальними й економічними вимогами; розвитку й удосконалювання сформованої структури міста й окремих складових його елементів, зв'язаний з послідовною зміною всього матеріального життєвого середовища.

У сучасному містобудуванні термін «реконструкція» має двоякий сенс. З одного боку, це **процес** безупинного розвитку, відновлення, перетворення і модернізації просторово-планувальної організації міста в цілому й окремих його елементів.

У той же час реконструкція виступає як **інструмент**, що забезпечує розвиток міста.

У сучасному містобудуванні можна виділити два основних види реконструкції:

- реконструкція планувальної структури всього міста;
- реконструкція окремих історично сформованих районів, територій і елементів міста.

Основними підсистемами, що визначають планувальну структуру міста, є: розселення, виробнича підсистема й громадське обслуговування. Розвиток всіх підсистем у процесі територіального розвитку міста відбувається в тісному взаємозв'язку й взаємовпливі один на одного. Це й визначає основні вимоги до планувальної структури міста з погляду забезпечення умов і характеру освоєння міської території, функціонування всього міського організму.

Реконструкція є основною формою містобудівної діяльності. Як видно, така ситуація збережеться й у перспективі. Зараз спостерігається тенденція реорганізації планувальної структури центрів міст, перетворення історичного середовища й окремих будинків.

- Тому основною проблемою реконструкції є оптимізація взаємозв'язків на основі взаємного розміщення й внутрішньої організації житлових територій, виробничих об'єктів, системи громадського обслуговування.

Основна мета реконструкції міста полягає в приведенні його планувальної структури у відповідність з вимогами населення, що змінюються, у поліпшенні життя населення міста: перебудові побуту і відпочинку, поліпшенні системи обслуговування і підвищенні якості забудови.

Ця мета досягається рішенням ряду задач, основні з яких:

- регулювання розвитку міста й оптимізація соціальних і функціональних процесів, що відбуваються в ньому;
- забезпечення наступності розвитку планувальної структури і просторової композиції міста;
- удосконалювання системи суспільного обслуговування;
- оптимізація транспортних і пішохідних зв'язків між елементами міста;
- упорядкування міського розселення, поліпшення й оздоровлення житлового середовища;
- реконструкція і модернізація інженерної інфраструктури;
- включення і використання порушених і непридатних територій.

3.2. Основні аспекти і методи реконструкції міста

Процес реконструкції міста виступає перед нами в трьох *аспектах* - точках зору:

- *функціонально-планувальному;*
- *екологічному;*
- *архітектурно-естетичному.*

Методи реконструкції міста.

1. Збереження загального характеру історично сформованої структури *без* скільки-небудь значних змін: найбільш повне збереження структури історичного плану і міського ландшафту.

2. Зміна сформованої структури — в тих межах, у яких це не суперечить сукупності специфічних структурних ознак, найбільш стійких і характерних для даного міста.

3. Руїнування основ сформованої структури і створення нової планувальної організації території міста.

3.3. Форми територіально-просторового розвитку міста

У практиці містобудування можна виділити дві форми просторового розвитку планувальної структури міста:

1. Територіальний ріст міста за рахунок освоєння прилягаючих до нього вільних територій.

2. Інтенсифікації використання території міста за рахунок ущільнення забудови, освоєння умовно придатних, незручних для забудови територій, використання підземного простору.

3.4. Реконструкції функціональної і планувальної структури міста

Завданням реконструкції функціональної структури, міста є розподіл його територій відповідно до їх ресурсів і місцем у структурі міста між основними функціональними зонами (виробничою, жилою, масового відпочинку, міського центра й ін.)

Мета забезпечення потреб розміщення приросту основних елементів міста в процесі його розвитку й приведення всієї функціональної структури у відповідність із пропонованими до неї вимогами.

Реконструкція функціональної організації території міста визначається сформованим взаємним розміщенням місць праці й розселення, міського центра й об'єктів обслуговування; умовами сформованих транспортних зв'язків між функціональними елементами міста; наявністю територій для розміщення

приросту функціональних елементів і характеристиками цих територій, що визначають можливість освоєння їх для тої або іншої функції.

3.5. Реконструкція промислових і порушених територій

У великих історично сформованих містах промислові підприємства розміщалися хаотично, без обліку їхнього впливу на житлові території. Не можна було передбачати і розростання міст до сучасних розмірів. У результаті утворилося черезсмужжя промислових і житлових територій, погіршилися екологічні умови розселення, ускладнився розвиток промислових територій і т.п. Крім того, ці виробничі об'єкти в значній мірі фізично і морально застаріли. Деякі підприємства мають великий вантажообіг, що викликає, в одних випадках, значні потоки вантажного автомобільного транспорту, в інші — перетинання залізничними під'їзними коліями житлових районів міста.

Висновок таких підприємств і виробництв з історичної забудови міста випереджається їхнім об'єднанням з наступним переміщенням у райони, що відповідають їхньої виробничої спеціалізації

3.6. Реконструкція вулично-дорожньої мережі

Реконструкція вулично-дорожньої мережі пов'язана з необхідністю оцінки безлічі факторів. Найважливішими з них є:

- значення вулиці в вулично-дорожній мережі міста і її роль в організації руху існуюча і перспективна інтенсивність руху, склад транспортних потоків;
- характер прилягаючої забудови;
- наявність і розташування в плані наземних, і головне, підземних інженерних комунікацій життєзабезпечення міста;
- розміщення існуючих транспортних споруджень (шляхопроводів, тунелів, розв'язок у різних рівнях) і пішохідних (підземних і надземних переходів);

- розташування навколишньої забудови, що заважає розширенню вулиць або розміщенню розв'язок.

По характеру робіт реконструктивні заходи на вулично-дорожній мережі, як правило, зводяться до трьох принципових ситуацій, що характеризують транспортне навантаження на територію.

До першого відносять невисокі навантаження, що вимагають локального поліпшення транспортно-експлуатаційних характеристик існуючих вулиць. Тоді виконують нескладні заходи:

- влаштовують кишені для зупинок громадського транспорту;
- розширюють проїзну частину вулиці за рахунок зелених насаджень;
- змінюють схему організації руху на частині території;
- будують спорудження, що переводять транспорт і пішоходи на різний рівень.

В другій ситуації потрібен переклад вулиці в більш високу категорію. Тоді окрім перерахованих вище заходів вживають методи пересувки будинків і будівництво естакад і тунелів.

Третя ситуація характерна найбільш напруженим рухом транспорту і тут півзаходами обмежитися не можна. У цьому випадку прибігають до будівництва нової вулиці або дороги усередині існуючих забудованих кварталів.

При реконструкції магістралей, вулиць і площ повинні дотримуватись наступних умов.

1. Реконструкція магістралей, вулиць і площ повинна виконуватися за єдиним проектом для всієї магістралі або її окремої частини, що передбачає її розвиток відповідно до генерального плану реконструкції міста.

2. Реконструкція магістралі може здійснюватися по окремих чергах у залежності від значимості магістралі і від загальних щорічних капіталовкладень, вкладених у міське господарство міста, а також з урахуванням технічного стану існуючих будинків.

3. Проектування реконструкції магістралей повинне проводитися комплексно з рішенням транспортних (пропускна здатність), містобудівних (ширина і поперечний профіль вулиці, висота забудови), інженерно-будівельних питань (підстави, технічний стан будинків, що надбудовуються,) розвитком підземних комунікацій (реконструкція мереж, прокладка їх у колекторах), благоустроєм (вертикальне планування, дорожні покриття), озелененням і поліпшенням зовнішнього архітектурного вигляду вулиці (ремонт і реконструкція фасадів).

4. Після проведення всіх робіт з реконструкції магістраль або площ повинна являти собою закінчений комплекс, з погляду архітектурного вигляду, правильності інженерних рішень, правильної і безпечної організації руху, міського транспорту і пішоходів, а також виконання санітарних вимог.

Реконструкція окремих магістралей повинна бути ув'язана з роботою з перебудови житлового фонду на міжмагістральних територіях.

ЗМ 1.2. РЕКОНСТРУКЦІЯ СЕЛЬБИЩНИХ ТЕРИТОРІЙ

ТЕМА 4. СУЧАСНИЙ СТАН СЕЛЬБИЩНИХ ТЕРИТОРІЙ

4.1. Структура і характер житлового середовища.

Житлові території міст класифікують за такими ознакам:

- місце розташування;
- історико-архітектурна цінність забудови;
- питома вага будинків опорного житлового фонду;
- планувальна організація;
- поверховість забудови;
- щільності забудови;
- питома вага будинків опорного житлового фонду.

Всю розмаїтість просторової структури житлового середовища міста можна представити у виді трьох типологічних груп: *квартали центра міста, квартали серединної зони, мікрорайони в районах масової забудови.*

Житлове середовище центру міста представлене щільно забудованими історичними кварталами — змішанням різних за часом і характером походження просторових утворень.

Квартали *серединної частини міст* — це також зона змішаних функцій.

Третій тип житлового середовища в містах утворюють *мікрорайони в районах масової забудови.*

Просторове середовище міст з віковою історією існування має історичні, етнічні, національні, естетичні особливості і також традиції у плануванні, забудові та ландшафтній організації територій.

Об'єкти культурної спадщини, що сконцентровані в історичних містах розподіляється за такими типами:

1. Пам'ятки містобудування, архітектури та історичного ландшафту.
2. Пам'ятки історії.
3. Пам'ятки археології.

4. Пам'ятки монументального мистецтва

Охоронні зони - ділянки прилеглих територій для фізичного збереження пам'яток та їх історичного середовища.

Зони ландшафту, що охороняються, створюються для збереження історичного характеру ландшафту та усіх прилеглих до нього природних елементів, які утворюють цілісні ландшафтні комплекси на території розселення.

Ділянки історичного культурного шару, які охоплюють території давніх поселень чи пам'яток історії, є особливими об'єктами охорони у зв'язку з проведенням багаторічних досліджень.

Зони охорони пам'яток містобудування та архітектури в залежності від особливостей історико-містобудівних об'єктів поділяються на декілька видів:

- Заповідні зони або заповідники.
- Охоронні зони.

У залежності від містобудівної ситуації й історико-архітектурної цінності сформованої забудови існує концепція розподілу міських земель на зони **консервації** (заповідні й охоронні), **регулювання**, **репродукції**, **перетворення**.

Зона консервації (суворого режиму реконструкції) – це території, що включають у себе історичне ядро міста і квартали, що примикають до нього.

Зони регулювання забудови формуються за межами пам'яток і цінної історичної забудови; мають різні режими планування та забудови - суворий або загальний.

Зона репродукції - (відтворення). До цієї території відносять райони що були до революції міськими околицями, де мешкали робітники, дрібні ремісники.

Зона перетворення – територія найбільш віддалена від історичної частини міста, де можливе значне знесення малоцінної забудови, є в наявності вільні ділянки.

4.2. Соціальна інфраструктура

За складом об'єктів та їх функціональним призначенням соціальну інфраструктуру міста можна розподілити на *соціально-побутову та соціально-духовну*.

Соціально-духовна інфраструктура міста складається з таких підрозділів:

- освіта;
- охорона здоров'я;
- соціальне забезпечення;
- культура, фізкультура і спорт.

До *соціально-побутової інфраструктури* міста належать такі підрозділи:

- торгівля;
- громадське харчування;
- побутове обслуговування населення;
- житлове господарство;
- комунальне господарство;
- зв'язок;
- міський транспорт .

ТЕМА 5. РЕКОНСТРУКЦІЯ ЖИТЛОВОГО СЕРЕДОВИЩА

5.1. Мета і завдання реконструкції житлової забудови

Однією з основних причин реконструкції житлових територій міста на сьогоднішній день - не відповідність житлового середовища в сформованих районах за своїми моральними і фізичними якостями сучасним вимогам.

Метою реконструкції є - поліпшення умов життєдіяльності населення і забезпечення ефективного функціонування всіх елементів міста.

При реконструкції житлової забудови необхідно вирішувати як соціальні так і містобудівні завдання.

Соціальні завдання.

- збільшення житлового фонду в зв'язку з необхідністю забезпечення сучасних і перспективних норм житлової забезпеченості кожного жителя міста;
- відновлення житлового фонду, наповнення його новим змістом,
- забезпечення оптимальної щільності забудови, що відповідає санітарно-гігієнічним нормам;
- підвищення рівня благоустрою житлових територій;
- соціальна перебудова планування і культурно-побутового обслуговування населення;
- поліпшення зовнішнього вигляду будинків і прибудинкових земельних ділянок.

Містобудівні завдання

- оптимізація взаємозв'язків житлових територій з основними зонами й об'єктами трудового і культурно-побутового тяжіння населення;
- підвищення архітектурно-художніх якостей житлової забудови;
- максимальне зберігання історично цінної забудови від руйнації і чужорідних будинків, органічно не пов'язаних зі старою забудовою;
- упорядкування системи інженерного устаткування,
- оптимізація пішохідного руху і транспортного обслуговування.

5.2. Загальне обстеження забудови

5.2.1. Склад досліджень

Проведенню робіт зв'язаних з реконструкцією житлової забудови, капітальним ремонтом, модернізацією чи реконструкцією будинків передують проектні і дослідницькі роботи. Розрізняють два види таких досліджень: *загальне й детальне.*

Метою загального обстеження є одержання інформації про містобудівні умови і природні особливості ділянки будівництва, експлуатаційні якості існуючої забудови, якість благоустрою території, історико-архітектурну цінність забудови, стан існуючої забудови і інженерної інфраструктури.

Відправними документами є:

- матеріали генерального плану міста, концепції розвитку його планувальних структур,
- топографічна схема ділянки проектування;
- план існуючої забудови;
- відомості про нове будівництво;
- відомості про функціональне призначення і форму власності прилеглих ділянок;
- технічні паспорти будинків з інвентаризаційними планами поверхів;
- історичні документи про еволюцію планування території і будинків;
- інформація про структуру й кількість населення на зазначеній території.

Дослідницькі роботи на територіях, що підлягають реконструкції розділяють на дві групи. До першої групи відносять вивчення природних особливостей і антропогенних порушень на території, до другої - інженерні дослідження в міській забудові.

Особливості природного середовища, якість забудови і будинків оцінюють на різних стадіях проектування і розробки реконструктивних заходів.

5.2.2. Дослідження природних особливостей і антропогенних порушень на території

При реконструкції території важливий облік тих же факторів, що і при будівництві нових міст: геоморфологічних, інженерно-геологічних і гідрогеологічних характеристик території.

При вивченні властивостей геологічних порід на території користуються двома способами: органолептичними й об'єктивними.

При обстеженні *геологічного середовища* забудови органолептична оцінка зводиться до вивчення видимих дефектів.

Не менш важливі дані про техногенні зміни поверхні землі в ході експлуатації забудови. У багатьох містах людська діяльність, виконані без належного обґрунтування інженерні заходи порушили екологічну рівновагу літосфери, призвели до виникнення небажаних процесів, а іноді й процесів, що граничать з катастрофами.

Аналіз інформації, одержаної за часи багаторічної експлуатації споруджень, доповнений передпроектними дослідженнями, як правило, дозволяє дати об'єктивний висновок про геологію і гідрогеологію і топографічні особливості місцевості.

Дані інженерно-геологічних вишукувань фіксують на картах, що складаються для кожного з факторів. На базі їхнього комплексного аналізу розроблюють карти геологічного ризику, де показують міські території з різним ступенем небезпеки.

5.2.3. Містобудівна документація

Планування, забудова або реконструкція територій міста здійснюється на підставі наступної містобудівної документації:

- генерального плану міста;
- містобудівного кадастру;
- детальних планів територій;
- планів червоних ліній;
- проектів забудови територій;
- проектів розподілу територій.

5.2.4. Відомості про ділянку

1.	Правові	Місце розташування. Форма власності. Власник (користувач), його юридична адреса.
2.	Метричні	Площа ділянки, га. Площа забудови, м ² . Загальна площа будівель та споруд, м ² . Відомості про нове будівництво.
3.	Історичні	Ретроспекція еволюції планування. Наявність пам'ятників архітектури, історії та культури. Види будинків.
4.	Функціональні	Цільове призначення. Функціональне використання. Зонування і баланс території.
5.	Технічні	Стан забудови (поверховість, матеріал стін, капітальність, фізичне зношення). Обладнання та стан інженерних мереж (водопровід, каналізація, газопровід, тощо).
6.	Соціальна інфраструктура	Соціально-духовна (освіта, охорона здоров'я, соціальне забезпечення, культура, фізкультура і спорт). Соціально-побутова (торгівля, громадське харчування, побутове обслуговування населення, житлове господарство, комунальне господарство, зв'язок, міський транспорт, зелене господарство; благоустрій та санітарне очищення території).
7.	Гігієнічні	Інсоляція. Аерація. Шумовий режим.
8.	Соціально-економічні	Демографія населення. Міграція населення. Професійний склад населення. Показники житлової забезпеченості. Показники благоустрою території.
9.	Вартісні	Оцінна вартість, млн. грн. Ціна продажу.

5.3. Етапи та основні напрямки реконструкції житлового середовища

У сучасному містобудуванні виділяють два основних види реконструкції: реконструкцію планувальної структури всього міста і реконструкцію окремих, історично сформованих районів, фрагментів середовища.

Проектування реконструкції міської забудови ведеться в п'ять послідовних етапів:

- розробка генерального плану реконструкції міста;
- розробка проекту реконструкції житлового району;
- розробка проекту реконструкції і благоустрою міжмагістральних територій;
- розробка проекту реконструкції житлового утворення;
- розробка проекту реконструкції окремих будинків.

Реконструктивні заходи на локальних територіях можуть бути трьох видів:

- суцільна реконструкція - повне перетворення кварталу або району, включаючи знесення старих, будівництво нових і ремонт опорних будинків;
- вибіркова реконструкція - послідовно здійснювана реконструкція місцевого значення, що складає в знесенні, заміні або ремонті окремих будинків;
- локальна реконструкція - модернізація окремих будинків або комплексів у межах вузлових ділянок планувальної структури, що забезпечує зміну режиму використання території.

5.4. Стратегія реконструкції житлової забудови

При реконструкції житлового фонду додержуються таких основних принципів:

1. Адресне проектування.
2. Орієнтація на ринкову економіку.

Просліджується тенденція урахування інтересів конкретної людини або групи населення: зведення з масштабної з людиною забудови, функціонального підпорядкування планувальних елементів території, зручності побуту і дозвілля конкретної групи жителів, а не населення усередненого демографічного складу.

У зв'язку з вищесказаним у період передпроектних досліджень, необхідні такі заходи:

- створення планувального регламенту, що регулює діяльність приватних інвесторів;
- прийняття на рівні проектів детального планування таких рішень, що були б прийнятні для всіх учасників містобудівних процесів (муніципалітетів, що відстоюють загальноміські інтереси, жителів району і приватних інвесторів).

Процес поступки і пошуку альтернативних рішень спеціаліст поділяє на три етапи.

- На першому розробляють стратегію містобудівної політики і концепцію реконструкції. Тоді готується документ, що регламентує механізм керування розвитком міської забудови і взаємодія з приватними інвесторами.
- На другому, так званому «керуванням проектуванням», організовується функціонально-планувальний простір і розробляються заходи спрямовані на відновлення або трансформацію забудови.
- На третьому етапі - керування реалізацією містобудівних планів потрібен індивідуальний підхід до освоєння містобудівних модулів. Необхідні локальні плани, що уточнюють, роздроблювальні під визначеного інвестора.

5.5. Методи реконструкції житлової забудови

Проблема організації сучасного середовища існування при реконструкції має свої особливості, оскільки планувальна структура і забудова житлових територій розміщається в принципово різних зонах міста.

Однак всі реконструктивні заходи можуть бути об'єднані в кілька груп.

1.	Реконструкція	Зі збереженням функцій
		Зі зміною функцій
2.	Реставрація	Реставрація пам'ятників архітектури
		Поновлення втрачених обсягів пам'ятників
		Консервація пам'ятників
3.	Санація	Винесення з території промислових підприємств
		Перепрофілювання підприємств
		Оздоровлення житлового середовища
4.	Розуцільнення забудови	Знос будівель цілком
		Знос окремих частин будинків
		Пересувка будинків
5.	Ущільнення забудови	Надбудови будинків
		Прибудови будинків
		Вбудови і вставки
		Нове будівництво
6.	Поліпшення зовнішнього вигляду забудови і будинків	Без зміни зовнішнього вигляду будинку (косметична обробка)
		З частковою зміною окремих фрагментів фасаду будинку
		Додання будинку іншого вигляду
		Благоустрій прибудинкових територій
7.	Ремонт	Вибірковий
		Поточний
		Капітальний з переплануванням

Під час реконструкції цінних історичних районів житлової забудови необхідно враховувати комплекс обмежень, а також особливі вимоги, враховуючи центральне положення районів на території поселення: розвиток у цій зоні центроформуєчих функцій, формування сучасної транспортно-дорожньої мережі; високу вартість території та високий споживчий попит на неї; наявність на території забудови старих, малорентабельних та шкідливих виробничих підприємств, вимоги щодо загальної санації території та ін.

5.6. Санація територій методами реконструкції

Санація - це створення оптимальних санітарно-гігієнічних умов життя населення.

В умовах реконструкції, де будинку жорстко закріплені на місцевості, задовільну інсоляцію території і приміщень забезпечують наступними

прийомами:

- перепланування квартир;
- ліквідація житлових приміщень у частини будинку, що не підлягає інсоляції;
- заміна дерев'яних плетінь на металеві;
- знос малоцінної забудови, що затінює будинок;
- знос одного або двох верхніх поверхів будинку що затінює в тій частині, де вони перешкоджають проходженню променів сонця.
- реконструкція даху будинку що затінює;
- ліквідація житлових приміщень у нижніх поверхах що не підлягають інсоляції.

Аераційний режим. На території центральних кварталів великих міст нормативний аераційний режим забезпечують такими засобами:

- знос малоцінної забудови, що перешкоджає руху повітря або розташована в зоні вітрової тіні;
- знос одного або двох верхніх поверхів будинку, що перешкоджає руху повітря;
- відкриті ділянки, де швидкість вітру й продувність більше нормативної закривають бар'єрами у вигляді знов зведених будинків певної поверховості або вітрозахисних поясів зелених насаджень.

Поліпшення шумового режиму в умовах реконструкції досягають такими заходами:

- обробка стін звукоізолюючими матеріалами (звуковбирними), пристрій повітряних прошарків;
- заміна віконних заповнень на спеціальні – шумозахисні;
- перепланування будинків (зберігають призначення будинку, а приміщення для відпочинку орієнтують в двір, застосовують галерейні системи планування з коридором уздовж «гучного» фасаду й квартирами, що виходять на протилежну сторону);

- змінення функціонального призначення будинку;
- створення територіальних розривів між джерелами шумів і об'єктами нормованого шумового режиму (приміщеннями житлових будинків, дитячих і громадських установ, площадок відпочинку й т.д.);
- пристрій протишумових бар'єрів;
- виведення житлової функції з перших поверхів;
- виведення із сельбищної території шкідливих підприємств або зниження рівня виробничого шуму в джерелі;
- усунення наскрізних проїздів;
- застосування різних звукобірних екранів;
- сполучення зелених насаджень із екранами-стінками;
- дотримання нормативних відстаней при розміщенні спортивних і дитячих майданчиків.

5.7. Реконструкція схеми руху на території

У межах міжмагістральної території існують два види руху: *транспортне й пішохідне*.

Планувальне рішення транспортної схеми підкоряють наступним вимогам.

- По-перше, прагнуть забезпечити ізоляцію території від транспорту.
- По-друге, внутрішні дороги трасують, крім наскрізного проїзду через територію. Уникають пристосування кільцевих проїздів, де можлива концентрація транспорту. Перевагу віддають тупиковим під'їздам до будинків, обладнаним разворотними майданчиками.
- По-третє, кількість виїздів на території прагнуть звести до мінімуму.

При трасуванні проїздів домагаються максимального використання мережі існуючих вулиць і провулків. Їхні ділянки пристосовують під рух транспорту, зберігаючи поперечний профіль повністю або реконструюючи його в проїзди з одnobічним рухом.

Іншу частину поперечного профілю озеленюють. Для запобігання наскрізного руху окремі ділянки вулиць ліквідують або перетворюють в озеленені пішохідні шляхи із майданчиками для відпочинку.

Нові проїзди роблять тільки в тих випадках, коли без них неможливо створити раціональну транспортну систему.

Під'їзди до виробничих і торгово-побутових підприємств максимально ізолюють від житлової забудови, іноді влаштовують підземні проїзди. Товари розвантажують безпосередньо в склади магазинів, розташовані в підвальних поверхах будинків.

Пішохідний рух організують, прокладаючи доріжки й стежки по найкоротших шляхах до місць тяжіння городян - зупинкам громадського транспорту, торгово-побутовим центрам, школам і дитячим установам, виробничим підприємствам і іншим місцям праці.

При побудові схеми з'ясовують сталі шляхи масових трудових і побутових пересувань. Доріжки прокладають, максимально наближаючи їхньої траси до напрямків руху пішоходів. На шляху руху намагаються не створювати перешкод, а в тих випадку коли існуючі спорудження є перешкодою, змінюють розташування місць тяжіння, наприклад, переносять зупинку громадського транспорту.

Стоянки автотранспорту індивідуального користування на територіях старих районів бувають декількох видів: відкриті, боксового типу, багатопверхові надземні, напівпідземні й підземні.

5.8. Особливості інженерного благоустрою територій забудованих в різні періоди

Благоустрій території житлової забудови складається з таких робіт:

- реконструкцію схеми транспортного і пішохідного руху;
- озеленення території;
- руху;
- влаштування майданчиків різного призначення.

Територія кожного двору повинна мати зони по використанню:

- зона відпочинку;
- спортивно-ігрова зона;
- господарська зона;
- зона руху.

До необхідних елементів благоустрою, що обов'язково присутні в кожному дворі, відносяться доріжки, проїзди і проходи, майданчиками для ігор і відпочинку, спортивні і господарські майданчиками й елементи озеленення.

Дитячі ігрові майданчиками — це двірський простір, створюваний для задоволення потреб в іграх двох вікових груп дітей: від 2 до 6 років і від 7 до 12.

Санітарні лікарі вважають, що планування ігрових майданчиків повинне відповідати двом умовам:

- охороняти малолітніх дітей від поширення інфекції;
- забезпечувати нагляд батьків за дітьми.

В умовах щільної забудови дитячий майданчик один на кілька дворів у якому-небудь більш великому дворі, а в інших дрібних - лише ігрові спорудження для маленьких дітей.

Спортивні майданчиками.

Замість спортивних площадок можуть бути поставлені лише столи для тенісу і «площадок здоров'я» зі спортивно-тренувальним устаткуванням.

Майданчики для відпочинку призначають для дорослого населення. Їх диференціюють за інтересами різних вікових груп. У щільно забудованих дворах використовують два типи майданчиків: непрохідні і кишенькові.

Площу майданчиками господарського призначення допускається зменшувати до 50% при забудові житловими будинками обладнаними приміщеннями для сушіння білизни, ліфтами сміттєпроводами.

На території центральної частини міста при реконструкції використовують такі заходи:

1. Ділянки території і зелені масиви поділяють на три категорії використання. Виділяють двори, як первинну одиницю.
2. Ряд функцій прибудинкових територій виносять у «спільнотні» багатофункціональні зони.
3. Озеленені ділянки дворів і «спільнотних» територій, розглядають як простір обмеженого користування. Якщо озеленення обмеженого користування не відповідає нормам, то її треба компенсувати за рахунок збільшення площі інших видів зелених насаджень, домагаючись нормативних значень. Озеленені ділянки загального користування: сквери, бульвари, парки, що мають безперешкодний доступ з усіх житлових утворень території кварталу виконують цю функцію, як місце користування жителями району, що підлягає реконструкції.
4. Фіксують і розвивають існуючі зелені простори як елементи пішохідних маршрутів.
5. По периметру житлових груп, що примикають до них, організовують «площадки здоров'я», бігові і велосипедні доріжки. Усіма цими трасами поєднують у єдине ціле багато двірських територій.
6. Організують декоративні пороги, що відокремлюють житловий район, квартал і двір від території, що примикає. Для цього створюють вхідні групи з використанням вбудов і прибудов.
7. Намічають заходи, спрямовані на цивілізоване використання нижніх поверхів будинків як офісів і контор, магазинів, кафе й інших підприємств обслуговування населення.
8. Усі невластиві житловим територіям функціональні зони виводять за межі сельбищних територій.
9. Зменшують тиск транспорту - основної причини забруднення повітряного басейну і дискомфорту для жителів. За рахунок укрупнення дрібних кварталів, обмеження наскрізних проїздів і упорядкування руху транспорту скорочують можливість негативного його впливу на навколишнє середовище.

ТЕМА 6. МОДЕРНІЗАЦІЯ СИСТЕМИ ОБСЛУГОВУВАННЯ

6.1. Сучасні вимоги до системи соціально-побутового обслуговування

При проектуванні реконструкції сельбищних територій склад і кількість підприємств обслуговування розраховується згідно ДБН 360-92**.

В умовах реконструкції житлових територій громадське обслуговування населення забезпечують на базі наступності (використання існуючих будівель і приміщень).

Сформована система обслуговування зберігається, ємність підприємств коректують відповідно до нових або прогнозованих потреб і умов використання. Це насамперед відноситься до обслуговування, що функціонально повинне бути наближене до житла. До нього відносяться дитячі установи і магазини першої необхідності типу булочної і приймалень пунктів підприємств побутового обслуговування (пралень, хімчисток і т.д.).

Кількість дитячих установ перевіряють по демографічному і соціальному складу населення конкретного району реконструкції.

Дошкільні і шкільні установи, що діють у забудові, прив'язують до груп будинків або кварталів в межах нормованої досяжності.

При проектуванні пішохідного руху на території забезпечують безпечний підхід до них таким чином, щоб пішохідні шляхи, не перетинається з транспортними трасами.

У центрах міст можна зустріти пристрій дитячих садів і ясел в перших поверхах будинків. Такі установи при реконструкції територій варто зберігати тим більше, що вони як правило мають необхідну сформовану територію. Можливо збільшення міст в них за рахунок прилеглих житлових приміщень і прилеглої території.

6.2. Методи реконструкції

Для розміщення дитсадків і ясел можуть бути використані окремі капітальні будинки висотою до двох поверхів, якщо вони мають окрему ділянку.

Якщо частина муніципальних шкіл і дитячих садків на житлових територіях, що підлягає реконструкції, не потрібні, їх передають під спеціалізовану дитячу установу, відповідно переліку в ДБН 360-92** або під приватну дитячу установу.

В іншому разі перепрофілюють або трансформують, передають іншим організаціям, але перевагу віддають соціально-побутовому обслуговуванню.

У центральних районах уздовж вулиць склалася розвита система продовольчих і промтоварних магазинів, місць громадського харчування, видовищних споруджень і інших культурно-просвітніх установ, що виконують роль повсякденного обслуговування мешканців цих районів і тих, хто працює і навчається в центрі, а також періодичного й епізодичного обслуговування населення міста.

При переході до ринку існуючі торгово-побутові точки були приватизовані, з'явилося багато нових як в окремих будівлях, так і в пристосованих до цього перших поверхах житлових будинків, а також в кіосках.

Торговельні кіоски необхідно виносити з території. Для торговельної точки (кіоску), що склалась виділяють приміщення в перших поверхах будинків.

Один з методів інтенсифікації використання існуючих об'єктів торгово-побутового - створення торговельно-пішохідних зон, де можна сконцентрувати торгівлю, культурні, розважальні і побутові установи і послуги.

Прийоми формування торгово-пішохідних просторів:

- існуючі вулиці, площі, бульвари, набережні;
- відкрита пішохідна площа;
- крита пішохідна площа;
- критий пішохідний прохід;
- відкритий пішохідний прохід повністю або частково;
- пішохідні вулиці, бульвари, набережні;

- простір всередині кварталу.

6.3. Освоєння підземного простору

Цілеспрямоване використання підземного простору міст має багатовікову історію. Під землею предки розташовували оборонні і культові спорудження, галереї таємних переходів, сховища і житло.

В сучасному місті всі підземні спорудження поділяють на 4 групи.

- *Перша група - Об'єкти інженерної інфраструктури.*
- *Друга група - об'єкти промисловості, підприємства побутового обслуговування об'єкти складського призначення.*
- *Третя група - культурно-видовищні установи.*
- *Четверта група - об'єкти транспортної інфраструктури.*

ЗМІСТ

ЗМ 1.1. РЕКОНСТРУКЦІЯ МІСТА ТА ЙОГО ОСНОВНИХ СИСТЕМ	3
Вступ.....	3
Тема 1. Сучасні проблеми містобудування.....	6
Тема 2. Особливості процесу урбанізації в Україні.....	7
Тема 3. Реконструкція основних підсистем міста.....	14
ЗМ 1.2. РЕКОНСТРУКЦІЯ СЕЛЬБИЩНИХ ТЕРИТОРІЙ.....	20
Тема 4. Сучасний стан сельбищних територій	20
Тема 5. Реконструкція житлового середовища.....	23
Тема 6. Модернізація системи обслуговування.....	35

Навчальне видання

ЖИДКОВА Тетяна Володимирівна

Конспект лекцій

з курсу

«РЕКОНСТРУКЦІЯ ЖИТЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ»

(для студентів 5 курсу денної і заочної форм навчання
за напрямом підготовки 0921 (6.060101) «Будівництво» та
слухачів другої вищої освіти спеціальності 7.092107 (7.06010103,
8.06010103) «Міське будівництво та господарство»)

Відповідальний за випуск *Т. О. Черносова*

Редактор *О. Н. Монтян*

Комп'ютерне верстання *Т. В. Жидкова*

План 2010, поз. 7Л

Підп. до друку 09.11.2010р.

Формат 60×84/16

Друк на ризографі.

Ум. друк. арк. 1,7

Тираж 50 пр.

Зам. №

Видавець і виготовлювач:

Харківська національна академія міського господарства,
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@ksame.kharkov.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 4064 від 12.05.2011р.