

(Товариство індустриальної археології, США) і ТІССІН (Міжнародний комітет по збереженню промислового спадщини, Міжнародна організація з філіями в чотирьох країнах: Іспанія, Німеччина, Мексика, Австралія). Таким чином, запобігання подальшої внутрішньої та зовнішньої деградації виробничих територій можливо лише через інтеграцію їх до складної структури міста і адаптації до нових містобудівних і економічних процесів.

ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЦЕНТРАЛЬНОЇ ЧАСТИНИ ВЕЛИКИХ МІСТ

Чепурна М.Є.

Науковий керівник – Чепурна С.М., асистент

На даний час перетворення і розвиток старих міст, як альтернатива що існувала раніше пріоритету будівництва нових, набуває все більшого значення, в зв'язку з цим зростає роль реконструкції. Житловий фонд і житлові території займають значне місце, і є одними з основних об'єктів нерухомості в містах.

В умовах державної власності управління житловим і нежитловим фондом було схоже на планування в інших галузях «народного господарства». Тепер же в результаті приватизації 85% осель знаходиться в приватній власності. Частка муніципальних приміщень становить 15%. Тому змінюються принципи управління цією нерухомістю. Корінні перетворення відбуваються в ідеології, стратегії і тактиці оновлення та реконструкції забудови. З'явилися власники, орендарі, які беруть участь в процесах містобудівної - реконструктивної діяльності. Держава та органи місцевого самоврядування не здатні в повному обсязі фінансувати цю діяльність. З іншого боку, країна як і раніше відчуває житловий голод. Мільйони людей живуть в недостатньо комфортних умовах, а ХХІ ст. бюджетне будівництво всіх рівнів становить всього 5 %.

Інтереси інвесторів при будівництві, ремонті та реконструкції дуже часто вступають у протиріччя з потребами міста та мешканців міста, особливо малозабезпеченої їх частиною. Банки, акціонерні товариства, промислово-фінансові юридичні та фізичні особи при перетворенні житлової нерухомості мають на меті отримання максимального прибутку, іноді наносячи шкоду загальноновизнаним правилам організації міського середовища.

Міська влада покликана домагатися впровадження упорядкування і розвитку міських систем, в тому числі планувальних, транспортних, інженерного забезпечення з дотриманням загальнономіських інтересів.

Проблема організації стійкого середовища проживання в містах в усьому світі визнана пріоритетною. Це не тільки соціально-економічний розвиток екологічно чистого та стабільного середовища.

Провідне місце займають науково обґрунтовані методи урбанізації та інженерії - професійне вирішення питань реконструкції, поліпшення несприятливих природних умов або відновлення навколишнього середовища.

Містобудівний аспект - це просторово-планувальна організація житлових, рекреаційних і промислових утворень, дорожньо-транспортних мереж, систем соціально-побутового обслуговування, структур інженерного життєзабезпечення та утилізації відходів. Комплексний підхід набуває особливого значення при реконструкції історико-архітектурного середовища міста, коли необхідно відродити і модернізувати повноцінну функціональність пам'яток архітектури, при цьому зберігаючи неповторний вигляд старовини.

Дефіцит вільних майданчиків під забудову в центральній частині міста змушує інвесторів йти шляхом реконструкції або знесення викуплених старих будівель. Проблема ускладнюється тим, що такі будівлі часто мають статус цінної історичної забудови або пам'ятки архітектури. Це накладає певні обмеження на нове будівництво і передбачає серйозне історико-містобудівне обґрунтування.

Економічна мета реконструкції житлових територій центральної частини міста виявляється в їх повній адаптації до сьогодшніх архітектурно-будівельних стандартів - починаючи від змін зовнішнього вигляду (надбудова поверхів, мансард, застосування останніх розробок в області дизайну екстер'єрів, благоустрій прилеглих територій), закінчуючи зміною функціонального навантаження споруди.

Економічний ефект від реалізації комплексної реконструкції забезпечується низкою взаємопов'язаних факторів. Частина з них безпосередньо впливає на собівартість робіт (скорочення тривалості будівництва об'єктів, підвищення ролі рівномірності введення об'єктів в експлуатацію, ліквідація повітряних робіт на будівельних майданчиках, підвищення якості будівельно-монтажних робіт). Інша частина створює економічний ефект (скорочення обсягів незавершеного будівництва, більш раціональне використання території забудови, краще використання проектних потужностей інженерного обладнання житлових районів і мікрорайонів і підвідних міських комунікацій).