

Питання комплексної оцінки порушеного архітектурного середовища

О.В. Чемакіна

Донбаська державна академія будівництва і архітектури

Анотація – У статті описується склад комплексної оцінки реабілітації порушеного архітектурного середовища Донбасу, характеристики оцінки розподілу містобудівних політик на території, умови їхньої реалізації.

До складу комплексної оцінки реабілітації порушеного архітектурного середовища Донбасу включені наступні показники:

- ступінь структурної розвинутої порушеної території як елемента містобудівної системи;
- ступінь участі порушеної території в структурній організації території міста;
- вид участі порушеної території в містобудівній організації;
- ефективність містобудівної організації порушеної території.

Самим найважливішим показником ступеня структурної розвинутої порушеної території як елемента містобудівної системи є ефективність її містобудівного використання.

Зіставлення характеристик базових чинників структурної розвинутої порушеної території (потенціалу розміщення джерел і об'єктів містобудівних зв'язків і потенціалу містобудівного розміщення порушеної території) дозволяє виявити напрями її структурно-територіальної організації і внутрішні ресурси підвищення ефективності містобудівної організації.

Чим більше розривши між базовими характеристиками порушеної території, тим вище її внутрішній ресурс містобудівного використання.

Для порушеної території з характеристиками потенціалу розміщення джерел і об'єктів містобудівних зв'язків меншими, ніж її територіальні можливості, містобудівним ресурсом є її недостатньо використовуваний потенціал містобудівного розміщення, а основним напрямом містобудівного використання з ціллю реабілітації порушеного архітектурного середовища - підвищення наповненості території об'єктами містобудівних зв'язків.

Вивідні характеристики оцінки включають дві групи показників: передумови формування містобудівної політики розвитку території і передумови реалізації містобудівної політики.

Зонування оцінної матриці по шести типах містобудівних політик відображає поєднання трьох рангових характеристик зведеної оцінки і в поєднанні із зонування по спрямованості містобудівної реорганізації (розвитку) території дає 9 унікальних поєднань якісних і кількісних характеристик території, відповідних дев'яти осередкам матриці.

Кожному з показників оцінки відповідають картографічний матеріал, що відображає розподіл значень показників характеристики по досліджуваній території.

Передумови формування містобудівної політики є сукупністю організаційно-управлінських заходів стимулювання містобудівного розвитку даної території: «збереження», «розвитку» (у т.ч. пріоритетного і довгострокового), «протекції» (у т.ч. пріоритетній і довгостроковій) і «невтручання».

Ефективний розподіл містобудівних політик по території направлено на забезпечення збалансованості прибуткової і витратної частини територіального бюджету містобудівної системи цільових і ініціативних інвестицій, централізованих і місцевих інвестиційних ініціатив, в т.ч.:

- політика збереження - сфера централізованого стимулювання, направлено на підтримку (не погіршення) містобудівної організації територій з високим містобудівним потенціалом і високим рівнем використання території, найбільш благополучних - «зразкових» територій містобудівної системи;
- політика розвитку - сфера централізованого стимулювання максимально ефективного містобудівного розвитку територій з диспропорціями містобудівної організації, що склалися, територій, що володіють невикористаним містобудівним ресурсом, або своїх зв'язків з оточенням, або розміщених на території об'єктів - найбільш перспективних територій містобудівної системи, у т.ч.:

- політика пріоритетного розвитку проводиться по відношенню до територій з щонайбільшими диспропорціями містобудівного потенціалу і рівня використання території, на територіях з низьким існуючим і високим перспективним рівнем містобудівної організації;

- політика протекції - сфера централізованого стимулювання, направлено на забезпечення мінімального гарантованого (середнього) рівня містобудівної організації неблагополучних і, одночасно, якнайменше перспективних територій містобудівної системи, у т.ч.:

- політика пріоритетної протекції проводиться по відношенню до територій з низьким містобудівним потенціалом і низьким рівнем використання території, по відношенню до «найслабшої ланки» територіальної містобудівної системи

- політика невтручання - сфера місцевого стимулювання містобудівного розвитку, що проводиться по відношенню до територій середнього існуючого рівня містобудівної організації, що зберігається на перспективу, по відношенню до відносно благополучних, але менш перспективним територіям містобудівної системи.

Передумови реалізації містобудівної політики розглядаються як напрями адміністративно-правового і економічного стимулювання містобудівної реорганізації кожної оцінюваної території, що забезпечують реалізацію рекомендованої для неї містобудівної політики, в т.ч.:

- напрями адміністративно-правового стимулювання містобудівної реорганізації території - рекомендації по збалансованому територіальному розподілу функцій і повноважень центральних і місцевих органів управління, в т.ч. прав встановлення і контролю показників перспективного містобудівного розвитку кожної даної території і обов'язків проведення необхідних заходів стимулювання її містобудівного розвитку, при цьому:

- в сферу центральної компетенції доцільне включення прав регулювання розвитку територій високого рівня перспективної містобудівної організації, територій загальносистемного значення, і обов'язків стимулювання розвитку території з низьким містобудівним потенціалом і (або) низьким рівнем використання території;

- регулювання і стимулювання містобудівного розвитку інших територій найбільш ефективно в рамках місцевої компетенції;

- напрями економічного стимулювання - рекомендації по збалансованому територіальному розподілу в рамках містобудівної системи коефіцієнтів, що калібрують, до земельних і майнових платежів, а так же штрафним і пільговим фінансовим санкціям, що забезпечують найбільш ефективний містобудівний розвиток кожної даної території, а саме:

- розподіл відносної величини питомих земельних платежів (за інших рівних умов), пропорційне містобудівному потенціалу території;

- розподіл відносної величини питомих майнових платежів (при інших рівних майнових правах і характеристиках об'єкту) пропорційно існуючому рівню використання території;

Вивчаючи місто як оточуючий феномен, який виникає і розвивається еволюційно, можна припустити, що містобудівна форма як спосіб освоєння території залежно від походження і призначення поселення тяжіє до оптимізації. Саме сьогодні можна здійснити все сторонній аналіз містобудівної форми завдяки застосуванню сучасних засобів обробки інформації про місто, і що саме і сьогодні є особливо актуальним збереження своєрідності міст.

Особливість і неповторність кожного міста визначається наявністю і станом успадкованих форм забудови - збережених об'єктів, організованого простору, ієрархії об'ємів і міської, - історичного середовища, історично складених містобудівних форм. Отже, задача засвоєння цих форм полягає в тому, щоб досягти оптимуму їхнього використання - як функціонального, так і художньо-композиційного, з урахуванням ресурсів міської забудови. Концепція оптимальної містобудівної форми повинна бути, в основному, теорією можливостей [2, з. 52]. Розвиток міста відбувається як пристосовування середовища до нових вимог; з цієї точки зору історико-містобудівні обґрунтування встають основним початковим документом для ухвалення доцільних розв'язань в середовищі, а оцінка ресурсів міста пристосовувань представляється як важлива методична частина історико-містобудівних обґрунтувань.

Містобудівне пристосовування, природне, охоплює середовище на всіх етапах - загальноміському, локальному (квартал, площа, комплекс), об'єктному. Для з'ясування оптимального напрямку пристосовування необхідно перш за все визначитися з просторовими, функціональними, композиційними параметрами міської забудови на всіх ступенях, тобто побудувати модель містобудівної форми або історично складених містобудівних форм даного міста. Для того, щоб ця модель набула якості цільової, можна застосовувати різні методичні засоби - класифікацію об'єктів за історико-культурною цінністю, композиційно-видовий аналіз, виявлення історичного зонування міської території з розробкою відповідних рекомендацій [3]. Кожний етап розвитку має значення для композиції міста і може оцінюватися з цієї точки зору [4; 5]. Але згадані методи спираються на експертні (суб'єктивні) висновки відносно формування

міста і не виявляють його ресурсів пристосовувань.

Будь-які експертизи з розвитку міста, на нашу думку, повинні виходити з об'єктивних можливостей містобудівної форми. Критеріями пристосовування можуть бути обрані резерви історичної забудови (її завершеності): на загальноміському рівні - планувально-просторові резерви території, відповідність забудови містобудівним вимогам, на локальному-об'ємно-просторові резерви і відповідність санітарно-гігієнічним, протипожежним вимогам, на об'єктному - експлуатаційні якості об'єктів. Єдиним конвенційним моментом в таких студіях виступає визначення рис даної містобудівної форми - частини міського ландшафту, який відрізняється певними засобами освоєння.

Завдання оптимального містобудівного пристосовування полягають в ухваленні відповідних розв'язань, і тому вони є прерогативою управлінської ланки у сфері містобудування, яке повинне здійснити ряд обов'язкових заходів з місцевого нормоформування і контролю за містобудівною діяльністю в місті. Аналіз ресурсів міста пристосовувань, розвинутий до місцевої норми (правил забудови, міського статуту), забезпечить основу розвитку середовища - спадкоємність населеного місця нормативно-методичне забезпечення формування міста повинне містити все сторонню професійну оцінку середовища і специфічні вимоги до його розвитку, що закріплені актами самоврядування. Важливою опорою місцевого нормування встає сучасна інформація про поселення в системі кадастру, після якої неможливо з'єднати потреби формування міста з організаційно-правовими механізмами їхнього задоволення.

Важливість оцінки можливостей міста містобудівної форми (форм є в межах міста) пристосовувань спонукає розглядати управління містом, зокрема важелі підрозділів кадастрової інформації як інструмент отримання і обробки необхідної інформації про розвиток і сучасний стан міста. Розв'язання задач містобудівного пристосовування, у свою чергу, буде сприяти удосконаленню і якісному розширенню кадастрових, в цілому геоінформаційних систем.