



## ТИПОЛОГІЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ЛОКАЛЬНИХ СОЦІАЛЬНО-ТЕРИТОРІАЛЬНИХ КОМПЛЕКСІВ ЗАБУДОВИ, ЩО РЕКОНСТРУЮЄТЬСЯ

**И. И. Ананян, Ю. В. Ткачев**

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,  
вул. Державіна 2, Макіївка, Україна, 86123.  
e-mail: townplanningdonnasa@rambler.ru*

*Отримана 12 березня 2010; прийнята 26 березня 2010.*

**Анотація.** Стаття присвячена вивченню проблеми комплексної реконструкції забудови в малих і середніх містах. Виявлені об'єкти дослідження – локальні соціально-територіальні комплекси житлової забудови. Представлені результати аналізу комплексів забудови, що склалася в малих містах, належній реконструкції. Сформульовані правила локалізації в плані міста комплексів реконструкції. Здійснена параметризація містобудівного середовища житлових кварталів. Виявлені типи планувальної організації локальних житлових комплексів класифіковані по функціональному призначенню, по поверховості забудови і за часом зведення. На основі аналізу архітектурно-художньої і містобудівної значущості, типологічних, композиційних, масштабних, функціональних, хронологічних особливостей запропонований алгоритм формування системи критеріїв об'єктивної оцінки соціально-територіальних комплексів забудови, що реконструюється. Запропонована типологія локальних соціально-територіальних комплексів забудови, що реконструюється, яка в комплексі з узагальноною оцінкою інженерно-технічного стану будівель, аналізом відповідності їх містобудівних характеристик нормам, що діють, і правилам, є підставою для розробки заходів щодо збереження, реконструкції і розвитку територій житлової забудови, що реконструюється.

**Ключові слова:** мале місто, локальний соціально-територіальний комплекс, реконструкція.

## ТИПОЛОГИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ЛОКАЛЬНЫХ СОЦИАЛЬНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ РЕКОНСТРУИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ

**И. И. Ананян, Ю. В. Ткачев**

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,  
ул. Державина, 2, г. Макеевка, Украина, 86123.  
e-mail: townplanningdonnasa@rambler.ru*

*Получена 12 марта 2010; принята 26 марта 2010.*

**Аннотация.** Статья посвящена изучению проблемы комплексной реконструкции застройки в малых и средних городах. Выявлены объекты исследования - локальные социально-территориальные комплексы жилой застройки. В статье представлены результаты анализа комплексов сложившихся в малых городах застройки, подлежащей реконструкции. Сформулированы правила локализации в плане города комплексов реконструкции. Осуществлена параметризация градостроительной среды жилых кварталов. Выявленные типы планировочной организации локальных жилых комплексов, классифицированы по функциональному назначению, по этажности застройки и по времени возведения. На основе анализа архитектурно-художественной и градостроительной значимости, типологических, композиционных, масштабных, функциональных, хронологических особенностей предложен алгоритм формирования

системы критериев объективной оценки социально-территориальных комплексов реконструируемой застройки. Предложена типология локальных социально-территориальных комплексов реконструируемой застройки, которая в комплексе с обобщенной оценкой инженерно-технического состояния зданий, анализом соответствия их градостроительных характеристик действующим нормам и правилам, является основанием для разработки мероприятий по сохранению, реконструкции и развитию территорий реконструируемой жилой застройки.

**Ключевые слова:** малый город, локальный социально-территориальный комплекс, реконструкция

## TYOLOGICAL FEATURES OF LOCAL SOCIALLY-TERRITORIAL COMPLEXES OF THE RECONSTRUCTED BUILDING

I. I. Ananyan, Yu. V. Tkachev

*The Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,*

*Derzhavin Street 2, Makeyevka, Ukraine, 86123.*

*e-mail: townplanningdonnasa@rambler.ru*

*Received 12 March 2010; accepted on 26 March 2010.*

**Abstract.** The article is devoted to the study of problem of the building complex reconstruction in small and average towns. Research objects – have been revealed local socially-territorial complexes of dwelling building. The results of analysis of complexes of building occurred in small towns are presented in the article, which are subjected to the reconstruction. The localization rules have been formulated in the city planning of reconstruction complexes. Parameterization of town-building environment of block of flats has been realized. The exposed types of the designing organization of local dwelling complexes are classified due to the functional purpose, the storey building and the period of setting up. On the base of analysis of architectural-art and town-building significance, typological, compositional, scale, functional, chronological particularities algorithm of forming of the criteria system of objective estimation of social and territorial complexes of the reconstructing building has been offered. Typology of local social and territorial complexes of the reconstructing building, has been proposed together with the generalized estimation of engineering and technical state of buildings, conformity analysis of their town-building features with the operating norms and rules, is the reason for undertakings elaboration in order to save, to reconstruct and to develop territories of the reconstructing dwelling building.

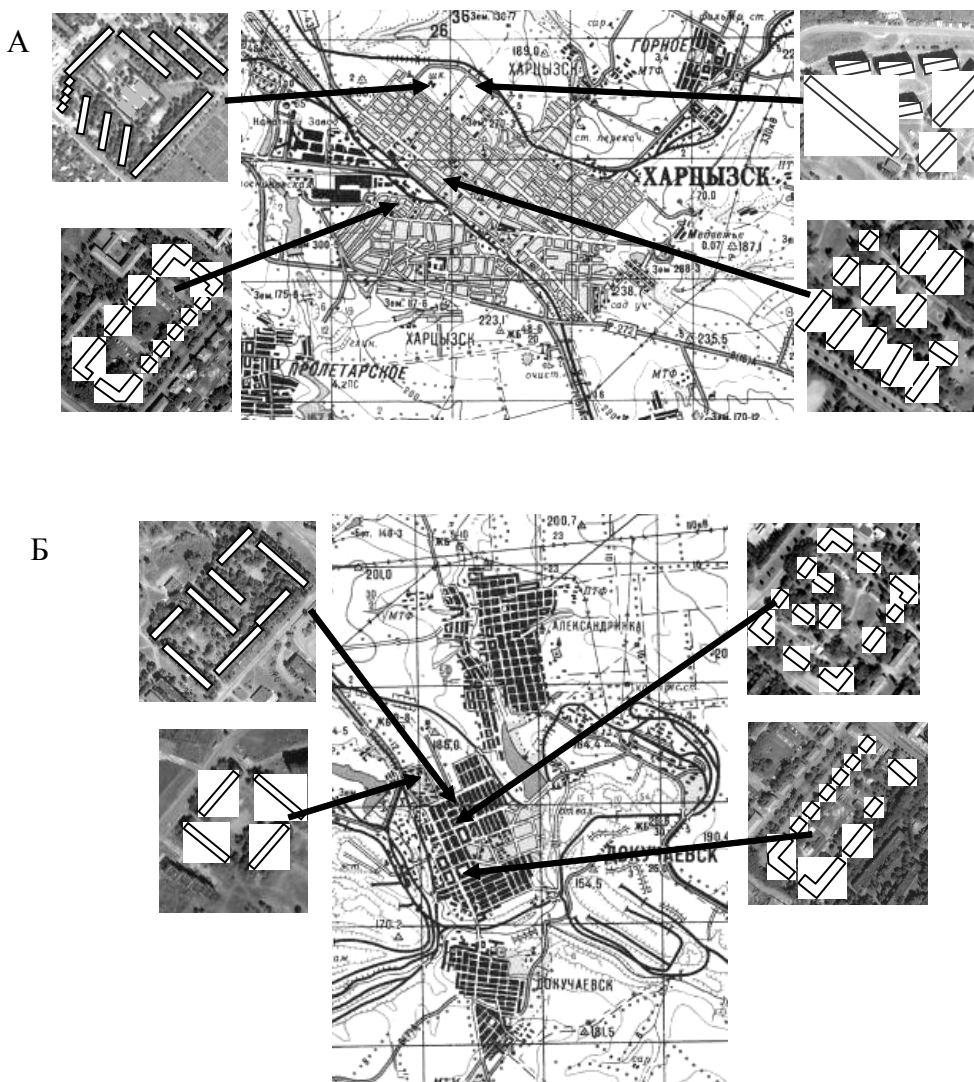
**Keywords:** small city, local social and territorial complex, reconstruction.

### Введение

Комплексная застройка городов Украины, несмотря на очевидные преимущества, не получила массового распространения. Для большинства городов характерны незавершенность жилых районов и микрорайонов, непропорциональное развитие отраслей городского хозяйства, отставание строительства инженерных сооружений, дорог и объектов по обслуживанию населения от строительства жилья. До настоящего времени разработки научных основ и практических рекомендаций, увязывающих в единую систему весь комплекс вопросов, обуславливающих решение указанной проблемы, адресованы преимущественно

крупным городам. В то же время до 30% городского населения Украины проживает в населенных пунктах, численность населения которых составляет от 10 до 100 тысяч человек, то есть по классификации ДБН 360-92\*\*, относящихся к малым и средним городам [1].

Проведенные исследования свидетельствуют, что некоторые теоретические аспекты проблемы массовой реконструкции городской жилой застройки в условиях конкурентной среды именно в малых и средних городах исследованы пока недостаточно всесторонне. С развитием реконструкции городской жилой застройки возникает ряд вопросов организационного характера. Например, в современных условиях не



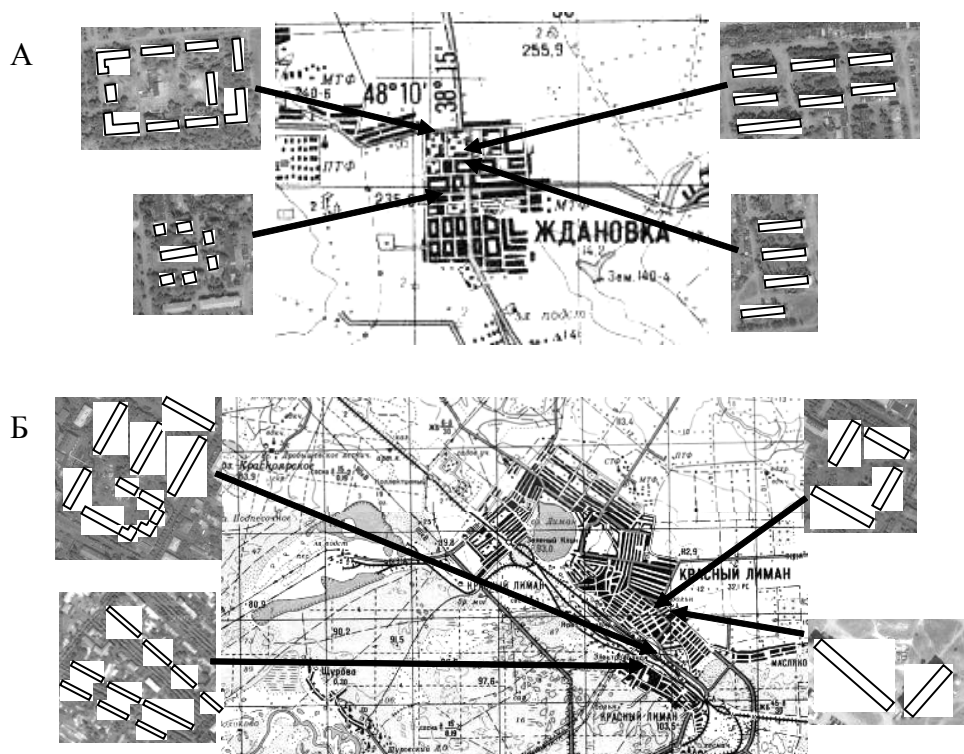
**Рис. 1.** Дислокация локальных социально-территориальных комплексов жилой застройки в плане города: А – Харцызск, Б – Докучаевск.

определилось в окончательном виде понятие «комплексная застройка», не в достаточной мере определена сущность самого понятия «градостроительный комплекс». В отечественной градостроительной практике существовало понятие «градостроительный комплекс» – это часть нового жилого микрорайона, состоящая из группы жилых домов, учреждений и предприятий, связанных с обслуживанием населения, и территории комплекса, обеспеченной необходимыми видами инженерного оборудования и благоустройства [2, 3].

Переход к сооружению объектов жилищно-гражданского строительства «под ключ» потребовал четкого определения содержания законченной продукции в непроектируемой

сфере. В промышленном строительстве сформировалось понятие пускового комплекса как совокупности объектов, способных выпускать определенную продукцию. Такой же принцип следует применить и при реконструкции городской жилой застройки, позиционируя градостроительный комплекс как социально-территориальное образование, обеспечивающее комфортные условия для жизни населения.

**Целью** данной работы является параметризация градостроительной среды жилых кварталов для осуществления типологической дифференциации социально-территориальных комплексов реконструируемой застройки.



**Рис. 2.** Дислокация локальных социально-территориальных комплексов жилой застройки в плане города: А – Ждановка, Б – Красный Лиман.

В соответствии с поставленной целью определены задачи исследования: выявление объектов исследования - локальных социально-территориальных комплексов (ЛСТК) жилой застройки; формирования системы критериев объективной оценки, анализ архитектурно-художественной и градостроительной значимости, типологических, композиционных, масштабных, функциональных, хронологических особенностей, определение степени сохранности первоначальной объемно-планировочной структуры, системы благоустройства, озеленения.

### **Дифференциация ЛСТК по типологическим признакам**

На основании анализа существующих в малых городах комплексов сложившейся застройки, подлежащей реконструкции, сделана попытка их типологической дифференциации, которая позволяет выделить как уникальные, так и повторяющиеся - «типовые» приемы застройки данных комплексов. Рисунки 1 и 2 иллюстрируют результат исследований по выявлению таких объектов в некоторых малых и средних городах Донецкой

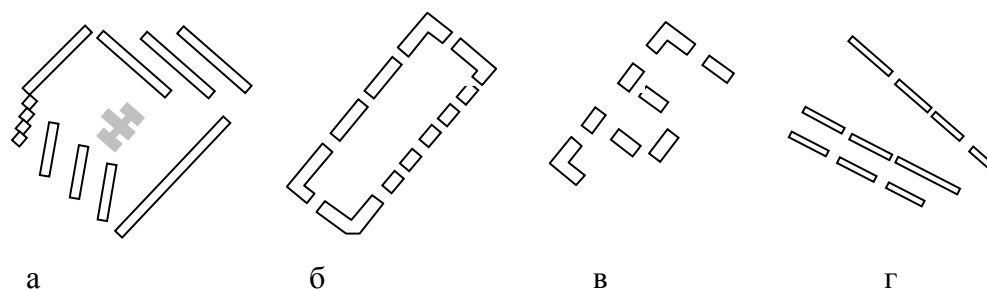
области (Харцызск – 60,6 тыс. чел., Докучаевск – 23,8 тыс. чел., Ждановка – 12,6 тыс. чел., Красный Лиман – 22,7 тыс. чел).

Выбор этих городов обусловлен стремлением показать, что при достаточном разнообразии функций самих городов (от преимущественно промышленных – Харцызск до формирующихся курортных – Красный Лиман), планировочные приемы застройки носят относительно повторяющийся характер.

При этом проблема преобразования старой застройки при ограниченных финансовых ресурсах в малых и средних городах, где уровень доходов населения, финансовые возможности местных бюджетов, инвестиционная привлекательность снижены по сравнению с большими и крупными городами, стоит особенно остро. Поэтому главной задачей комплексной реконструкции является создание предпосылок для инициации процессов самообновления и саморазвития местных сообществ.

Объектами нашего исследования на данном этапе работ были «комплексы» и «группы жилых домов».

Для выявления и локализации на плане города социально-территориальных комплексов



**Рис. 3.** Типология планировочной организации локальных жилых комплексов: а) “ребенка”, б) “периметр”, в) “петля”, г) “строка”.

мы руководствовались следующими правилами:

- правило соединения: устойчиво соединенные элементы подобного размера формируют комплекс, внутри которого не должно быть никаких несвязанных элементов;
- правило разнообразия: разнообразие различных элементов необходимо, потому что некоторые из них выступают катализаторами соединения между другими;
- правило границы: различные локальные комплексы соединяются через их граничные элементы. Связи формируются между комплексами, а не между их внутренними элементами;
- правило иерархии: компоненты системы (локальные социально-территориальные комплексы) собираются (в кварталы, микрорайоны), прогрессируя от меньшего к большему. Этот процесс создает связанные единицы, позволяя оптимизировать использование жилого пространства;
- правило взаимозависимости: элементы и комплексы застройки различных размеров не находятся в прямо пропорциональной зависимости друг от друга;
- правило разложения: согласованная система (микрорайон или квартал) не может быть полностью расчленена на составляющие части. В ней существует много неэквивалентных разложений, основанных на различных типах единиц [4].

На основании вышеизложенного выделено четыре основных приема организации планировочной структуры комплексов (рисунок 3).

В основу первого приема – “ребенка” – положена планировочная структура, ориентированная на создание проникающего пространства, не дифференцирующего жизнь ули-

цы и двора. Второй прием – “периметр” – ориентирован на организацию замкнутого пространства дворовой территории. Третий вариант планировочной структуры – “петля” – базируется на сочетании двух первых приемов и обеспечивает взаимопроникновение уличного и дворового пространства. Четвертый прием планировочной организации – “строка” – это застройка, создающая практически сплошной фронт вдоль улицы.

Очевидно, что особенности планировочной организации диктовались градостроительным контекстом, в котором осуществлялось проектирование.

Периферийные территории, не имевшие на момент проектирования четко сформированного градостроительного окружения, тяготеют к композиции, обеспечивающей слияние уличного и дворового пространства. Они не формируют уличный фронт застройки. Элементом, замыкающим комплекс вовнутрь, было озелененное пространство – бульвар или сквер, где, как правило, располагались здания общественного назначения и социально-бытового обслуживания. Для них характерно индифферентное отношение к сложившейся сетке улиц. В качестве таких примеров можно привести комплексы в микрорайоне «Юбилейный» в г. Харцызск, по ул. Ленина в г. Докучаевск.

Второй прием – “периметр” – возник в условиях сложившегося градостроительного окружения. Это более традиционный способ организации пространства в городе. Здания формируют фронт уличной застройки, который, тем не менее, не образует сплошной кулисы. Дворовое пространство комплекса более замкнуто, ориентировано вовнутрь. К ним можно отнести комплексы

по ул. Школьная в г. Ждановка, по ул. Школьная в г. Красный Лиман

Третий прием сочетает характерные черты двух первых и, как правило, является результатом позднейшей достройки.

Четвертый – строчная застройка – появился в результате выборочного сноса ветхого жилого фонда как способ реконструкции фронтальных линий центральных улиц городов.

Кроме того, каждый из указанных выше типов планировочной организации локальных жилых комплексов может быть классифицирован по функциональному назначению, по этажности застройки и по времени возведения. По функциональному назначению – либо как монофункциональный («жилая единица» - кондоминиум, или группа жилых домов), либо как полифункциональный («жилая группа» – группа жилых домов + обслуживание + локальная рекреация, «общественно-жилой комплекс» - группа жилых домов + деловая зона + обслуживание + локальная рекреация) [5]; в зависимости от этажности – многоэтажная и малоэтажная, а по времени постройки – 50-х, 60-х – 70-х, 80-х годов прошлого столетия.

Таким образом, жилые кварталы, требующие реконструкции, сформированы различными видами застройки:

- многоэтажной, многофункциональной, плотной застройкой;
- многоэтажной, многофункциональной, экстенсивной застройкой;
- малоэтажной, преимущественно жилой, плотной застройкой;
- малоэтажной, преимущественно жилой, экстенсивной застройкой.

В зависимости от вида застройки определяют основные тенденции и закономерности при проведении реконструктивных мероприятий – разуплотнение и интенсификация застройки.

Во всех случаях при проведении реконструкции неперенным условием является сохранение (восполнение) структуры и облика кварталов при упорядочении их функционального содержания.

## Выводы

Предложенная типология локальных социально-территориальных комплексов реконструиру-

емой застройки в комплексе с обобщенной оценкой инженерно-технического состояния зданий, составляющих эти комплексы, анализом соответствия их градостроительных характеристик действующим нормам и правилам планировки и застройки жилых территорий, и современным требованиям организации жилой среды и комфорта проживания является основанием для разработки мероприятий по сохранению, реконструкции и развитию территорий комплексов реконструируемой жилой застройки.

Членение территории реконструируемой застройки на локальные территориальные образования позволяет решать проблемы реконструкции в малых и средних городах путем дозированного в соответствии с финансовыми возможностями движения для воплощения концепции устойчивого развития и устойчивых человеческих поселений.

Так, для города среднего, но бедного, преимущественно бифункционального, выросшего за счет стремительного его сооружения в качестве придатка к промышленному гиганту [6], где участки советской застройки 50-х годов XX века в известном смысле исполняют обязанности культурно-исторического наследия, и сложилась некая пространственная структура, - это путь упорядочения и повышения ценности ее фрагментов.

Малый город, эволюционировавший на базе управленческих функций в отношении сельского района и обслуживания собственного населения, практически всегда состоит из двух образований, где друг другу противостоят “старый” город и “новый” город, не соединяющиеся ни в функциях, ни в сознании горожан [6]. Дозированная реконструкция на основе локальных комплексов в таком городе направлена на увеличение многообразия и мелкоячеистости структуры территории и достижения некоторого нового единства полярно противостоящих друг другу “половин” города, перенос ценностных характеристик между ними с целью повышения как общей ценности территории, так и ее наиболее значимых фрагментов.

## Литература

1. ДБН 360-92\*\* “Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений”, Минстройархитектуры Украины, Киев, 2002.

2. Положение о градостроительном комплексе №173, Госгражданстрой СССР, Москва, 1982.
3. ВСН 38-82. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения схем и проектов районной планировки, планировки и застройки городов, поселков и сельских населенных пунктов Госгражданстрой, Госстрой РСФСР и Госстроя Украинской ССР.
4. Salinger, Nikos A. and West, Bruce J., 1999 "A Universal Rule for the Distribution of Sizes" / *Environment and Planning B: Planning and Design*, Vol. 26 pp. 909-923.
5. Крашенинников А.В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран: Учеб. пособие.- М.: Архитектура – С, 2005 – 112 с., ил. – ISBN 5-9647-0032-2
6. Городская среда. Технология развития: Настольная книга: монография/ Глазычев В.Л, Егоров М.М., Ильина Т.В. и др. – М.: "Издательство Ладья", 1995. 240 с.ил. – ISBN 5-7068-0084-7

**Ананян Ирина Іванівна** – старший викладач кафедри «Архітектура промислових і цивільних будівель» Донбаської національної академії будівництва і архітектури, заступник завідувача ЛНДПроект «Містобудування і землеустрій». Наукові інтереси: містобудування і територіальне планування, методи і моделі реконструкції і реновації житлової забудови.

**Ткачев Юрій Володимирович** – випускник кафедри «Міське будівництво і господарство», магістр, співробітник лабораторії ЛНДПроект «Містобудування і землеустрій» Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: розвиток методики виконання проекту розподіл території на квартирні забудови, аналіз і вирішення проблем містобудування.

**Ананян Ирина Ивановна** – старший преподаватель кафедры «Архитектура промышленных и гражданских зданий» Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, заместитель заведующего ЛНИПроект градостроительства и землеустройства. Научные интересы: градостроительство и территориальная планировка, методы и модели реконструкции и реновации жилой застройки.

**Ткачев Юрий Владимирович** – выпускник кафедры «Городское строительство и хозяйство», магистр, сотрудник лаборатории ЛНИПроект градостроительства и землеустройства Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: развитие методики выполнения проекта распределения территории на квартирные застройки, анализ и решение проблем градостроительства.

**Ananyan Irene Ivanovna** the senior lecturer of the «Architecture of Industrial and Civil Buildings» Chair of the Donbas National Academy Civil Engineering and Architecture, deputy of manager of ESTC «Town planning and Regulation for the Land Distribution». Scientific interests: town-planning and territorial designing, methods and models of reconstruction and renovations of dwelling building.

**Tkachev Yuriy Vladimirovich** a graduate of the «Town Building and Economy» Chair, master's degree, an employee of the laboratory ESTC «Town planning and Regulation for the Land Distribution» of the Donbas National Academy Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: development of implementation method of distributing project territory for flats building, analysis and problems solution of town-building.