

УДК 72.025:[69.059:624.1]

## ИЗМЕНЕНИЕ ПЛОТНОЙ ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ НА ОСНОВАНИИ ЗОНИРОВАНИЯ

Н. Н. КОРЗАЧЕНКО

Национальный университет «Черниговская политехника»  
Чернигов, Украина

В последнее время города Украины значительно изменились, увеличились их границы, появились новые улицы, микрорайоны, построены новые развязки, возводятся многоэтажные здания, проводятся реконструкции, изменяется ландшафт. Это, в свою очередь, приводит к пересмотру градостроительных документов, созданию новых планов и зонированию городских территорий. Но проблемы, связанные с устаревшими зданиями и сооружениями, остаются. Усложняет модернизацию и реконструкцию плотная городская застройка и освоение подземного городского пространства.

Значительная часть зданий и сооружений старых городских районов имеет большой физический и моральный износ. Реконструкция зданий и сооружений с большим физическим износом несущих конструкций (фундаменты, стены, перекрытия) нецелесообразна. Исследования городской застройки показывают, что восстановление зданий и сооружений технически и экономически нецелесообразно при достижении величины физического износа основных конструкций более чем на 65...70 %. Но данное положение нельзя применять к исторической застройке, особенно к зданиям и сооружениям национального значения.

В то же время строительство в плотной городской застройке не может обойтись без специальных знаний, соответствующих нормативно-правовых документов и тщательных инженерно-геологических изысканий. Необходимо учитывать не только особенности объёмно-планировочных и конструктивных решений, но и особенности территории, объектов, которые размещены рядом, инженерно-геологическую среду.

На примере города Чернигова была разработана карта зонирования, которая включает в себя информацию о инженерно-геологическом районировании, размещении и охранных зонах исторических памятников, территории промышленных зон. Вся территория поделена на малоэтажную застройку, зону 5-ти, 9-ти и больше 9-ти этажей. Выделены зоны, которые могут подвергаться подтоплению, образованию оползней или карстов. Разработаны таблицы конструктивных особенностей зданий и сооружений.

Каждая зона имеет свои общие рекомендации по застройке и модернизации в зависимости от типов зданий и сооружений. Такая концепция зонирования должна помочь в перспективной планировке преобразования городских территорий и рационального использования пространства.