

УДК 711.4 (575.2) (04)

ИНТЕНСИФИКАЦИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ (НА ПРИМЕРЕ г. БИШКЕК)

Б.А. Сарымсаков – канд. архит., доц.

Г.П. Башкова – преподаватель

Using complex approach of urban territories intensification by executive and research organizations will allow increase urban environment quality and economic effectiveness of land development.

Прогресс в области градостроительной политики неотделим от проблемы эффективности использования всех городских территорий, формирования здоровой окружающей среды и предотвращения необоснованного роста границ города. Удовлетворить потребности столицы за счет изъятия культурных земель, окружающих г. Бишкек, становится невозможным без ухудшения условий проживания, увеличения инженерной инфраструктуры и нарушения природного баланса.

Оптимальная эффективность функционального использования всех элементов городских территорий – основа градостроительной политики – влияет на характер пространственной организации жилой застройки и, в конечном счете, определяет формы и величину растущего мегаполиса.

Основной критерий интенсивности использования территории и качества городской среды – интегрированное понятие «плотность» жилищного фонда или населения, соотнесенное к единице территории каждого функционального элемента города: жилой территории жилого района, микрорайона, селитебной территории, территории промышленных и коммунально-складских зон, зонам рекреации и городского транспорта.

Плотность оказывает решающее влияние на формирование планировочной структуры города в целом и отдельных его элементов, на

выбор этажности застройки селитебной территории, на организацию системы культурно-бытового и транспортного обслуживания, качество инженерного оборудования и благоустройства, затраты времени на трудовые и культурно-бытовые поездки.

Если использование городских земель рассматривать в градостроительном аспекте, то такие основные проблемы, как характер объемно-пространственной организации и композиции жилой застройки, степень урбанизации городского пространства, формирование архитектурного облика и другие, в первую очередь зависят от интенсификации застраиваемой территории, т.е. ее плотности.

Практическая плотность – основной укрупненный показатель, позволяющий регулировать интенсивность использования любого функционально-структурного элемента городской территории. Чем выше показатели плотности, тем эффективнее инженерное оснащение и благоустройство территории.

В этой связи назрела необходимость как комплексного, научно обоснованного решения вопросов нормирования и регулирования плотности не только жилой застройки, что происходит в г. Бишкеке, но и всех необходимых зон города, так и решения проблемы управления процессами количественного и качественного использования территориальных ресурсов.

По данным КНИИградостроительства, анализируя плотность расселения Чуйской долины, четко прослеживается зависимость концентрации сельских жителей при приближении к столице. Анализ изменения численности населения за последние десять лет показал, что в целом оно уменьшилось за последние годы, однако сельское население Аламединского, Иссык-Атинского и Сокулукского районов увеличилось. Это связано с межобластными перемещениями коренного населения из других областей ближе к столице, в поисках средств существования, что увеличивает рост численности населения как столицы, так и ее пригородных зон и обуславливает тенденции стихийного территориального роста города, уменьшения плотности застройки и интенсивности освоения территориальных резервов. Кроме того, внутренние миграционные процессы охватили и более отдаленные регионы республики.

В "межпереписном" периоде 1989–1999 гг. в столице наблюдались максимальные темпы прироста населения, в два раза превышающие среднереспубликанские. Выявлено большое расхождение между расчетными данными по численности населения города и итогами первой национальной переписи населения.

Освоение пригородных территорий города с попустительства городских властей приобретает в последнее время катастрофический характер. Причем в настоящее время определились две формы расселения на городских и пригородных территориях – официальная, с оформлением всех полагающихся документов и неофициальная, стихийная, без каких-либо документов на право строительства. Последняя форма захвата земель и строительства без необходимых требований для возведения частных владений наносит градостроительному

развитию столицы наибольший вред, который через определенное время перерастет из разряда архитектурно-планировочных проблем в разряд социально-политических. Естественно, что при таком строительстве не соблюдаются никакие нормативные акты и правила планировки и застройки населенных мест, не учитывается степень интенсивности освоения городских территорий, плотность застройки и наличие социальной и инженерной инфраструктуры.

На эффективность использования городских и особенно селитебных территорий оказывает непосредственное влияние комплекс исходных факторов, предопределяющих обоснование всех нормативных показателей, связанных с плотностью, таких как природно-климатические, свободные или реконструируемые территории, геологические характеристики, инженерно-транспортная инфраструктура, типы домов и норма жилищной обеспеченности, размещение мест приложения труда и формирование системы общественного обслуживания.

Не может вызывать сомнения, что комплексный подход к интенсивному использованию городских и пригородных территорий как со стороны исполнительных органов (Госстроя КР, мэрии, местных самоуправлений, Бишкек-главархитектуры, ГАСКа), так и со стороны проектных и научных организаций намного повысит экономическую эффективность капиталовложений и качество городской среды как составного элемента экологического равновесия. Следует ввести упорядочение номенклатуры всех необходимых территорий для города и контроль правильности их функционального использования в строгом соответствии с обоснованными нормами на первую очередь строительства и на расчетный срок.