

## Основные критерии формирования городских центров с точки зрения градостроительства как науки

*Аль-Шаамири Абдул Кадер*

*Донской государственной технической университет*

**Аннотация.** В статье рассматриваются критерии современного состояния городских центров и необходимость реконструкции зданий и сооружений. Даются рекомендации по совершенствованию существующих организационных форм управления градостроительства с позиции центрирования городской инфраструктуры. Указывается необходимость единообразного управления всем инвестиционно-строительным комплексом от начала и до конца эксплуатации объекта

**Ключевые слова:** организация строительства; реконструкция и реставрация, формирование городского центра

Центр города представляет собой территорию, на которой концентрируются объекты, относящиеся к третичному сектору. Это понятие настолько емкое, что рассматривая вопрос рационального размещения объектов, которые оно охватывает, необходимо подразделить эти объекты на группы.

Прежде всего это политические, государственные, муниципальные, хозяйственные, общественные, научно-исследовательские и другие учреждения, не предназначенные для обслуживания населения города или принимающие в нем лишь небольшое участие [1]. Объекты этой группы обнаруживают тенденцию к централизации. Центр города, связанный с жилыми районами сетью автомобильных магистралей и трасс общественного транспорта, доступен для населения. Концентрация на одной территории объектов с близкими функциями выгодна, как правило, и для них самих, и для тех, кто нуждается в их услугах.

Однако для объектов, относящихся к этой группе, степень тяготения к центру неодинакова. Размещение в центре города может иметь существенное значение для высших административных органов и учреждений, требующих

быстрых непосредственных контактов с другими подразделениями или нуждающихся в высококвалифицированных работниках, которых можно найти лишь в пределах достаточно значительных территорий[2]. Не столь важно центральное местоположение для учреждений, пользующихся при служебных контактах главным образом почтовой и телефонной связью и нуждающихся в основном в работниках, с менее высоким уровнем профессиональной подготовки, которых можно найти практически в любом районе на окраине города. Наконец, помещение в центре города может быть нежелательным, например, научно-исследовательских учреждений, требующих относительно спокойного окружения. Даже внутри одного и того же учреждения контрольных подразделений центральное положение может оказаться предпочтительным, тогда как для остальных оно необязательно или же нежелательно[3].

Ко второй группе относятся объекты, непосредственно контактирующие с населением, т.е. магазины, различные предприятия бытового обслуживания, кафе и рестораны, развлекательные, культурные и просветительные учреждения, а также в определенной степени судебные административные органы.

На характер размещения объектов этой группы влияют две противоположные тенденции. Первая, обусловленная желанием приблизить обслуживание к потребителю, приводит к их рассредоточению. Второе напротив, связана с выгодами централизации, поскольку обеспечивает населению большой выбор различных видов обслуживания и возможности пользования специализированными услугами, для которых находим значительный круг потребителей и т.д. [3]. Чем больше потреблять в определенном виде обслуживания, тем существеннее роль возможности выбора, чем большая численность населения нужна для экономичной работы объекта, тем сильнее его стремление к центральному приближению в

---

пределах города или отдельного района. Поэтому для тех или иных видов обслуживания могут быть характерны различные наиболее приемлемые для них принципы размещения.

Наконец, третья группы, частично пересекающаяся с предыдущей, включает объекты, ориентированные на удовлетворение потребностей населения, приезжающего в город. К ним относятся соответствующие административные органы, гостиницы и т.д. Наиболее удачным следует считать размещение этих объектов вблизи въездов в город или в центре (особенно, если таких учреждений много) [4].

На территории центрального района города часто находится определенное число промышленных предприятий. Их размещение здесь в принципе нежелательно, так как они занимают ценные территории и снижают степень концентрации объектов, которые должны здесь находиться, а кроме того, перегружают сеть улиц грузовым транспортом. В центре города должны быть лишь предприятия, требующие центрального положения в связи с характером продукции (например, типографии, печатающие газеты), или мастерские, обслуживающие работающее или живущее здесь население [5].

Жилые здания представляют более сложную проблему. В принципе их не должно быть в центре города. В связи с загрязнением воздуха и шумами, создаваемыми автомобильным движением, а также в связи с переуплотнением застройки и отсутствием резервных территорий для подсобных сооружений здесь нелегко обеспечить удовлетворительные условия жизни [6,7]. Однако нередко жилые здания проектируют в пределах центра города с целью его оживления в вечерние часы. Подобный подход вызывает возражения. Прежде всего было бы нелогичным «оживлять» центр ценой ухудшения условий жизни его жителей. Кроме того, не вполне убедительно предположение, что эту задачу можно решить путем

---

размещения в центре города жилых зданий [8]. Оживить облик центральной улицы, скорее могут развлекательные объекты, витрины магазинной и столики кафе, вынесенные на открытые веранды. Свет витрин и реклам, а не освещенные окна жилых зданий, определяет праздничный облик улицы в вечерние часы.

Однако это не значит, что из центра города следует полностью удалить жилые здания. Относительно небольшое их число может находиться в центре, поскольку многие люди, работающие в этом районе, особенно семьи без маленьких детей, предпочитают жить здесь, а не на окраинах. Но основным условием размещения населения в центре города должно быть обеспечение наилучшей среды обитания путем удаления жилых зданий от оживленных транспортных магистралей, озеленения, резервирования территорий для необходимых объектов обслуживания и т.д. [9,10,11].

В последние годы на территории новых городских центров, где пешеходное движение последовательно отделяется от автомобильного, появляются жилые здания для небольших групп населения, что обеспечивает жителям относительно хорошие условия окружающей среды. Близость полного жизни городского центра, соответствующим образом защищенного от опасностей автомобильного движения, может быть весьма привлекательной для лиц старшего возраста и малоподвижных людей. Однако необходимо стремиться к тому, чтобы проживание на территории центрального района или самого центра города не было связано с чрезмерным снижением качества среды обитания.

### **Литература**

1.Филь О.А. Оптимизация управления финансовыми потоками проекта // Научное обозрение. 2015 №20. С.363-366.



2. Kraisman J. Management of the corporation: actual problems of modernity Washington, DC. 2002. - 560 p.

3. Филь О.А. Особенности проектного финансирования // Строительство-2014: Современные проблемы промышленного и гражданского строительства. 2014. С.177-178

4. Филь О.А., Побегайлов О.А. Управление проектами. – Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т, 2015. – 134 с.

5. Петренко Л.К., Побегайлов О.А., Манжилевская С.Е. Организация работ и управление реконструкцией. Учебное пособие. // Ростов-на-Дону: Рост. гос. строит. ун-т, 2013. – 76 с.

6. Sorensen, H 'World's first offshore wave energy converter -Wave Dragon -connected to the grid'. 19th World Energy Congress, Sydney, 2004. pp.65-71

7. Fil O.A. Project Cost Management // Materials of the XI International scientific and practical conference, Trends of modern science, -2015. Volume 5. Economic science. Sheffield. Science and education -pp.92-96.

8. Петренко Л.К., Побегайлов О.А., Манжилевская С.Е. Организация работ и управление реконструкцией. Учебное пособие. // Ростов-на-Дону: Рост. гос. строит. ун-т, 2013. – 76 с.

9. Петренко С.Е., Серпокрылов Н.С., Борисова В.Ю. Повышение эффективности и надежности очистки сточных вод на разных стадиях эксплуатации очистных сооружений. // Инженерный вестник Дона. 2013. №2. URL: ivdon.ru/magazine/archive/n2y2013/1602.

10. Петренко Л.К., Манжилевская С.Е. Организация работ в приборостроительстве и реконструкции с обеспечением экологической безопасности жизнедеятельности. // Строительство – 2013: Материалы международной научно-практической конференции. Ростов – на-Дону: Рост. гос. строит. ун-т, 2013. – С.173-174.

---



11. Филь О.А. Влияние факторов внешней среды на стоимость объекта незавершенного строительства // Инженерный вестник Дона, 2016. № 1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3563

### References

1. Fil' O.A. Nauchnoe obozrenie. 2015 №20. PP.363-366.
2. Kraisman J. Management of the corporation: actual problems of modernity Washington, DC. 2002. 560 p.
3. Fil' O.A. Stroitel'stvo-2014: Sovremennyye problemy promyshlennogo i grazhdanskogo stroitel'stva. 2014. PP.177-178
4. Fil' O.A., Pobegajlov O.A. Upravlenie proektami[Project management]. Rostov n/D: Rost. gos. stroit. un-t, 2015. 134 p.
5. Petrenko L.K., Pobegajlov O.A., Manzhilevskaja S.E. Organizacija rabot i upravlenie rekonstrukciej [Work organization and management of reconstruction]. Uchebnoe posobie. Rostov-na-Donu: Rost. gos. stroit. un-t, 2013, 76 p.
6. Sorensen, H 'World's first offshore wave energy converter -Wave Dragon -connected to the grid'. 19th World Energy Congress, Sydney, 2004. pp.65-71
7. Fil O.A. Materials of the XI International scientific and practical conference, Trends of modern science, -2015. Volume 5. Economic science. Sheffield. Science and education -pp.92-96.
8. Petrenko L.K., Pobegajlov O.A., Manzhilevskaja S.E. Organizacija rabot i upravlenie rekonstrukciej [Work organization and management of reconstruction]. Uchebnoe posobie. Rostov-na-Donu: Rost. gos. stroit. un-t, 2013, 76 p.
9. Petrenko S.E., Serpokrylov N.S., Borisova V.J. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2013. №2. URL: ivdon.ru/magazine/archive/n2y2013/1602 10.



10. Petrenko L.K., Manzhilevskaja S.E. Stroitelstvo – 2013: Materialy mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii [Construction - 2013: Proceedings of the international scientific-practical conference.]. Rostov - na-Donu: Rost. gos. stroit. un-t, 2013. pp.173-174.
11. Fil' O.A. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2016. № 1. URL: [ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3563](http://ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3563).