

АРХІТЕКТУРА ТА МІСТОБУДУВАННЯ

DOI: 10.32347/2786-7269.2022.1.3-14

УДК 719

к.т.н., доцент **Апостолова-Сосса Л.О.**,
lasossa@gmail.com, ORCID: 0000-0002-4273-8885,
Київський національний університет будівництва і архітектури

УРБАН-АНАЛІЗ ЯК МЕТОДОЛОГІЯ КОМПЛЕКСНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

Розглянуто методологію і структуру урбан-аналізу (передпроектного аналізу) для детального дослідження характеристик міського середовища. Запропонована структура урбан-аналізу може стати основою для виконання передпроектних досліджень території при роботі над проектами містобудівних перетворень.

Ключові слова: урбан-аналіз; передпроектний аналіз; секторальний аналіз; методологія урбан-аналізу; містобудівні перетворення.

Постановка проблеми. Урбан-аналіз, або як його ще називають, передпроектний аналіз, є першою стадією роботи над проектом містобудівних перетворень, під час якої комплексно досліджується територія проектування, що може являти собою як ділянку окремого землекористування, так і значне планувальне утворення на кшталт житлового району. Як приклад, предметом такого дослідження може бути розміщення окремого житлового комплексу на конкретному місці, вибір оптимального містобудівного перетворення для закинутої промислової зони або розробка концепції розвитку району чи територіальної громади. Метою передпроектного аналізу є отримання найповнішої об'єктивної, науково обґрунтованої інформації про територію, що досліджується [5].

Проведення ґрунтового передпроектного аналізу дає можливість більш детально дослідити важливі для виконання проекту характеристики міського середовища, структурувати інформацію і зануритись у містобудівний контекст території, тобто, виявити зовнішні чинники і обставини, що мають вплив на територію проектування. Саме тому під час реалізації цієї передпроектної стадії особливого значення набуває формування деталізованої структури дослідження, яка дозволить врахувати всі аспекти формування, розвитку та функціонування урбанізованого середовища. Результатом такого дослідження стануть виявлені сильні та слабкі сторони, переваги і недоліки району проектування, конфліктні точки і виклики, що можуть стати на заваді реалізації проекту. В подальшому

такий аналіз дозволить сформуванати відповідні гіпотези, запропонувати оптимальні концепції проєктних пропозицій та визначитись зі складом робіт і команди для реалізації проєкту.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Методологія передпроєктного аналізу (урбан-аналізу) та її окремі складові досліджувались і були описані такими вітчизняними і зарубіжними авторами як: Кушніренко М.М., Яргіної З.М., Schwalbach Gerrit та ін. Дослідженню містобудівної системи і її складових присвячені роботи Дьоміна М.М., Осітнянка А.П. та ін. Питання дослідження образу міста піднімалось в роботах таких дослідників як: Kevin Lynch, Габрель М.М., Косьмій М.М., Посацький Б.С. та ін.

Метою публікації є узагальнення і удосконалення структури та методології передпроєктного аналізу з урахуванням сучасних підходів і зарубіжного досвіду.

Основна частина. Вивчення міської структури та впливу на неї різноманітних історичних, містобудівних, соціальних факторів є основою сучасного міського планування. Аналіз характеристик міського середовища, його просторового контексту та виявлення містопланувальних проблем і конфліктів є основою для збереження і подальшого стійкого розвитку існуючих поселень. Це робить передпроєктний аналіз міста, або, відповідно до зарубіжної термінології, урбан-аналіз (urban analysis) [4], базовим попереднім етапом для будь-якого містобудівного і архітектурного проєкту.

Як метод дослідження аналіз характеризується виділенням і вивченням окремих елементів складного за своєю структурою об'єкта дослідження. Під час проведення передпроєктного дослідження необхідно проаналізувати складові елементи містобудівної системи [1, 2], до яких відносяться взаємопов'язані просторові елементи (території, будівлі, споруди, транспортні зв'язки, інженерні мережі і об'єкти інфраструктури тощо) і природні компоненти (клімат, ландшафти, водойми, насадження тощо), що є основою для формування середовища життєдіяльності суспільства. Урбан-аналіз призначений для дослідження таких підсистем містобудівної системи, як простір і середовище. Дослідження населення і економічної складової проводиться методами соціології, міської антропології та економічного аналізу.

В контексті організації процесу передпроєктний аналіз складається з трьох етапів, таких як збір вихідних даних, вивчення і аналіз отриманих даних, синтез отриманої інформації і формування висновків.

Вибір підходу до збору вихідних даних залежить від наявних можливостей і джерел інформації, та може відбуватися шляхом проведення натурних досліджень і спостережень, отримання даних від фахових установ (органів статистики, інженерно-вишукувальних організацій, операторів стільникового

зв'язку, установ організації дорожнього руху, органів міської виконавчої влади, поліції, громадських організацій тощо), або використання відкритих даних (портали GIS-даних, кадастри, web-ресурси, соціальні мережі тощо).

Для різних етапів дослідження обирається відповідна деталізація (масштаб). Такими рівнями дослідження можуть бути регіональний (область, район), рівень територіальної громади, рівень населеного пункту (місто, селище), рівень району міста (планувальна зона, адміністративний район, історичний район), локальний рівень (мікрорайон, квартал, ділянка проектування). В подальшому на різних етапах аналізу можна наблизитися або віддалятися від об'єкту дослідження, розглядаючи його залежно від мети, в більш глобальному або локальному контексті.

Першим етапом передпроектного аналізу має стати ретроспективний аналіз змін об'єкта дослідження, що включає в себе історичні розвідки, вивчення етапів формування забудови і розселення шляхом аналізу історичних мап і планів, архівної документації, іконографічних матеріалів тощо. До цього етапу дослідження доцільно долучати фахівців в галузі історії, археології, архівістів. В такому дослідженні постає питання визначення меж історичної місцевості або місцевостей, до яких належить район проектування, оскільки їх межі часто не збігаються з кордонами адміністративних одиниць, але через них проявляються локальні ідентичності і глибинні зв'язки мешканців в часі і просторі. На цьому етапі доцільно провести практики просторового спостереження, однією з яких є метод ментального мапування К. Лінча [3]. Цей метод фокусується на власному відчутті міста кожною людиною і полегшує виявлення ключових елементів, таких як шляхи, кордони, зони, вузли і орієнтири (містобудівні і архітектурні доміанти, унікальні, акцентні будівлі і споруди), що формують образ території. На першому етапі дослідження унікальних особливостей території, що відрізняють її від інших, її ідентичності (цікаві об'єкти, монументи, місцеві легендарні або іконічні місця тощо), образу міста [7, 8], дозволяють відчути атмосферу, дух місця (*genius loci*), оцінити архітектурні якості і гармонійність урбаністичного середовища.

Для кращого розуміння особливостей розвитку і соціально-просторової організації території, що досліджується, важливо вивчити основні елементи її планувальної структури, такі як центри (міські, районні і локальні) і периферії, вузли, зв'язки, а також етапи їх формування і характерних змін. На регіональному рівні доцільно звернути увагу на роль населеного місця в системі розселення, його розташування відносно важливих природних і ландшафтних зон, основних елементів інфраструктури (у т. ч. транспортної). До основних локальних характеристик архітектурно-планувальної організації території відносяться: розміщення відносно адміністративних планувальних одиниць,

містобудівних планувальних утворень (планувальних зон, житлових або промислових районів, мікрорайонів, зон містобудівної цінності), центрального ядра міста, розміщення території відносно архітектурно-планувальних осей, центрів тяжіння і вузлів (як існуючих, так і перспективних), магістральної вуличної мережі і прилеглих до неї громадських просторів, площ, значущих об'єктів, організація транспортного сполучення.

Не менш важливим є етап дослідження перспектив розвитку території, до яких відносяться чинна і проєктна містобудівна документація, концепції розвитку, міські проєкти і програми.

Таке дослідження дає розуміння ролі, що відіграє район в структурі міста і прилеглих територій, переваги і недоліки його просторового розміщення.

Подальші просторові дослідження мають стосуватися вивчення характеру природного середовища, функціонального використання територій і будівель, характеру і морфотипів забудови, мобільності, інженерної інфраструктури, характеру міського середовища території проєктування, визначення основних екологічних проблем, виявлення об'єктів культурної спадщини та цінних територій, які формують образ місцевості. Цим етапом дослідження є секторальний аналіз, оскільки в процесі нього територія проєктування може бути проаналізована за багатьма секторами (категоріями), такими як:

- природне середовище;
- використання територій;
- забудова;
- культурна спадщина;
- розселення;
- місця прикладення праці і виробництво;
- громадське обслуговування;
- публічні простори;
- транспорт і мобільність;
- інженерна інфраструктура;
- екологія.

В рамках дослідження природного середовища проводиться аналіз кліматичних (природна зона, переважний напрям вітру, вологість, кількість опадів, температура повітря тощо) і гідрологічних умов, вивчається гідрографія і гідрогеологія місцевості (існуючі природні і штучні водойми, струмки, історичні русла, водотоки в колекторах, рівень ґрунтових вод, підземні води тощо), визначаються особливості і тип природного ландшафту території, форм рельєфу (низини і височини, пониження, підвищення, схили і плато, яри, гори і пагорби, долини, висотні позначки, тальвеги, вододіли, краї схилів тощо), інженерно-геологічні умови (тип ґрунтів, зсуви, просадки, підтоплення тощо),

зелені насадження (породи і види рослин, вид користування/призначення озелененої території, рівень озеленення, площа, щільність і стан насаджень тощо) і тваринний світ місцевості (види тварин, їх розповсюдження), наявність, характер, площа території і стан благоустрою цінних елементів природного середовища, до яких належать парки, сквери, озеленені зони, відкриті озеленені простори рекреаційного призначення, урочища, водойми та об'єкти природно-заповідного фонду.

Важливу інформацію про район дослідження дає аналіз використання територій. Завдяки йому визначаються землекористувачі, місця прикладення праці, досліджується функціональний розподіл і виявляються переважаючі види функціонального використання території, визначається належність території до певних елементів соціально-планувальної структури (мікрорайонна територія тощо), виявляються основні стейкхолдери території. Дані земельного кадастру дають інформацію про форми власності земельних ділянок (приватна, державна, комунальна, змішана), оренди. Під час дослідження землекористування виконується робота по виявленню резервних, вільних від забудови, деградованих і занедбаних територій, що втратили своє функціональне призначення, неефективно використовуються або є занедбаними та потребують ревіталізації.

Детальне дослідження характеристик забудови території дозволяє визначити її функціональне призначення (з виділенням щонайменше житлової і нежитлової забудови), поверховість (мало-, середньоповерхові, багатоповерхові, підвищеної поверховості і висотні будівлі), капітальність, матеріали стін, технічний стан (фізичний знос), період побудови, моральний знос (застаріле житло) тощо, виділити елементи житлового фонду (в т. ч. соціальне і спеціальне житло), форми власності, форми управління майном, проаналізувати ринок житлової нерухомості, а також визначити характерні планувальні прийоми забудови (периметральна, групова, рядкова, вільна, комбінована) і щільність. До важливих характеристик забудови відноситься її типологія. Оскільки тривалий шлях поступової видозміни забудови – морфогенезу, є явищем, характерним для всіх великих історичних міст, в контексті цього дослідження доцільно визначити морфотип забудови як різновид її планувально-просторової організації, що історично склалася [9]. Морфотип відображає функціональну наповненість забудови, конкретизує просторову організацію території, її історико-культурологічний аспект (приклади морфотипів забудови: садибна забудова, дачні ділянки в межах міста, малоповерхові бараки 1930–50-х рр., квартали периметральної історичної забудови кінця XIX–XX ст., малоповерхова післявоєнна забудова – «німецькі квартали», квартали «сталінок» кінця 1940–1950-х рр., квартали «хрущівок» (1960–1970-ті рр.), багатоквартирна різноповерхова забудова середини XX ст. тощо). Такий аналіз з визначенням

основних характеристик морфотипів (щільність, планувальний модуль тощо) дозволяє виділити в масиві забудови типологічні цінні елементи з метою їх подальшого збереження.

Результуючим етапом дослідження характеристик забудови має стати визначення основних її техніко-економічних показників, таких як коефіцієнт забудови, відсоток забудови, середньозважена та найбільш характерна поверховість, щільність забудови, коефіцієнт забудови кварталу, рівень забудованості сельбищних територій, щільність фондів, та відповідність їх нормативними значенням.

Одночасно з вивченням характеру забудови території проектування доцільно здійснювати виявлення об'єктів культурної спадщини (пам'яток, щойно виявлених об'єктів культурної спадщини, значної і рядової історичної забудови), визначати їх види (архітектури, історії, монументального мистецтва, науки і техніки, містобудування, ландшафту, садово-паркового мистецтва) і категорію (національного, місцевого значення). Такі об'єкти відносяться до найцінніших елементів міської забудови і підлягають безумовному збереженню з відтворенням традиційного характеру історичного середовища. Під час проведення натурних обстежень історичної забудови слід вивчати особливості видового розкриття і сприйняття цінних архітектурних і ландшафтних об'єктів району, визначаючи візуальні коридори, цінні панорами, видові точки і видові fronti.

В цілому, аналіз характеристик забудови сприяє виявленню проблем, пов'язаних з переущільненням або недоосвоєнням території, виявленню елементів опорного фонду.

Дані, отримані під час дослідження характеристик забудови дозволяють також виявити особливості розміщення населення по території району. В залежності від повноти і наявності даних в рамках такого дослідження визначається чисельність населення, що проживає в межах району проектування, щільність населення, його демографічна структура. Найкращі результати дає поєднання містобудівного аналізу з соціологічними дослідженнями, в рамках яких буде вивчатись соціальна структура, досліджуватись портрет мешканця та проводитись аналіз емоційного сприйняття району шляхом опитування населення щодо комфортності і безпечності середовища, улюблених місць і закладів в межах району проектування, втрачених значущих об'єктів, дискомфортних, небезпечних зон, задоволеності рівнем забезпечення об'єктами обслуговування і рекреаційними зонами, станом благоустрою, роботою громадського транспорту тощо.

Люди, що живуть в місті прагнуть високої якості життя і забезпечення соціальної справедливості. Для цього потрібні задоволення всіх потреб,

реалізація прав, справедливість і рівний доступ для всіх категорій населення, а також збереження ідентичності.

Важливим аспектом дослідження є аналіз місць прикладання праці (аналіз галузевої структури району, розміщення основних місць прикладання праці, їх потужність, зайнятість) наявності і доступності об'єктів громадського обслуговування району, які забезпечують соціальні запити населення у сфері охорони здоров'я, виховання й освіти, культури, фізичної культури та спорту, торгівлі, побутового, житлово-комунального обслуговування, публічних просторів. Під час дослідження доцільно визначати просторову локалізацію центрів громадського обслуговування населення різних рівнів і зони їхнього впливу, що поділяються за рівнем обслуговування (повсякденного, періодичного та епізодичного), кількість і потужність об'єктів обслуговування, їх доступність (радіус пішохідної досяжності або обслуговування), тип розміщення (окремо розташовані будівлі, перші поверхи житлових будинків, тимчасові споруди, вулична торгівля тощо), рівень забезпеченості (дотримання нормативних вимог). Вихідні дані для такого дослідження можна отримати з відкритих джерел, шляхом анкетування підприємств і установ, отримання даних від органів міської влади, а також в деяких випадках визначати розрахунково або експертним методом.

Важливою складовою комфорту є публічні простори, тож в рамках дослідження доцільно визначити їх перелік, площу, рівень відкритості, рівень і стан благоустрою, проаналізувати інклюзивність просторів, їх популярність (необхідно проведення соціологічного опитування). До категорії публічних просторів також входять майданчики дитячі, спортивні, відпочинку на прибудинкових територіях, рівень забезпеченості для яких залежить від чисельності населення і визначається нормативами.

Найбільш розповсюдженою категорією публічних просторів є вулиці, що виконують з одного боку роль зв'язку, а з іншого – місця для соціальної взаємодії і торгівлі. З точки зору вуличної роздрібною торгівлі (street retail) найбільш промовистою характеристикою вулиці є активність фасадів (активні – пасивні, відкриті – закриті, різноманітні – одноманітні, вузькі блоки з багатьма дверима – широкі блоки, прозорі – непрозорі, цікаві – нудні, вертикальні – горизонтальні), методику для дослідження якої запропонував данський архітектор Й. Гел [10].

Невід'ємною частиною дослідження є виявлення особливостей району проектування з точки зору доступності, мобільності, розвиненості транспортної інфраструктури (системи транспортних споруд і мереж).

Важливим є дослідження доступності району, яка визначається як можливість доступу конкретного суб'єкта до певних центрів чи послуг за такими критеріями як: наявність і якість послуг, часова доступність, грошові затрати

(рівень доходу пасажирів) і затрати сил на переміщення. Для аналізу доступності окремих територій можна використати метод ізохронів, результатом використання якого стане картосхема часової доступності громадським транспортом до певної частини міста.

Аналіз транспортної інфраструктури включає в себе дослідження вуличної мережі (ієрархія вулиць, транспортні вузли, габарити, щільність мережі, стан покриття), зовнішнього транспорту (залізниці, аеропорти, річкові і морські порти), трафіку (інтенсивність руху автомобілів, затори, місця ДТП), пересадкових вузлів, громадського транспорту (види, маршрути, зупинки, доступність), пішохідних потоків (виділення основних і другорядних маршрутів, інтенсивність руху, місця несанкціонованого перетину пішоходами проїжджих частин), велоінфраструктури (веломаршрути (існуючі і проєктні), велопарковки, станції прокату, інтенсивність руху), об'єктів обслуговування транспорту (станції техобслуговування, автозаправки, мийки, автотранспортні підприємства тощо), паркування (гаражі, паркінги, відкриті автостоянки гостьові і постійного зберігання автомобілів). Окремі показники, що мають нормативні значення (наприклад, забезпеченість місцями паркування), повинні перевірятись на відповідність нормативним вимогам.

Ще однією значущою характеристикою середовища, пов'язаною з доступністю, є його безбар'єрність - організація безпечного та самостійного пересування для людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

В рамках першого і другого етапів дослідження помічним інструментом стануть натурні обстеження на місцевості, під час яких варто здійснювати картографування здійснюваних спостережень. Як приклад, варто фіксувати:

- всі місця активної взаємодії людей, об'єкти, що формують довкола себе локальні спільноти, публічні простори, зелені зони, прояви економічної активності;
- легендарні місця, об'єкти-родзинки, пам'ятки, пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями/постатями, цікаві архітектурні об'єкти, місця, що викликають сильні емоції;
- типажі людей і їх повсякденні практики взаємодії з простором та між собою;
- оцінку бар'єрності і безбар'єрності середовища, відкритості середовища, чи є маломобільні групи населення, велосипедисти, мами з візочками, точки транспортного входу в район;
- морфотипи забудови, перетворення в середовищі, які спровоковані мешканцями (санація).

Інженерна інфраструктура, до якої входять системи водопостачання та каналізації, газопостачання, електропостачання, водовідведення,

телекомунікації, вентиляції, санітарного очищення і видалення відходів, інженерні споруди і трубопроводи, об'єкти цивільного захисту, займає ключову роль в життєзабезпеченні міста. Під час дослідження інженерної інфраструктури визначаються об'єкти магістральні мережі, їх стан, наявність охоронних зон, рівень забезпеченості споживачів відповідними послугами.

В екологічному секторі увага дослідників приділяється виявленню і оцінці потужності шкідливого впливу екологічно небезпечних об'єктів (промислові підприємства, інженерні споруди, кладовища, звалища, могильники, аеропорти, залізниці тощо), джерел забруднення (електромагнітні випромінювання, хімічне забруднення ґрунту і водойм, якість повітря), організації і способам видалення та сортування сміття.

Секторальний аналіз завдяки своїй детальності і глибині дозволяє визначити весь комплекс містобудівних обмежень (санітарно-захисні зони, зони шумового забруднення, забруднення повітря, підтоплення, зсувів, природоохоронні і водоохоронні обмеження, зони охорони пам'яток, історичні ареали тощо), що впливають на масштаб і характер допустимих містобудівних перетворень в рамках запланованого проєкту.

Високу ефективність і широкі можливості для геопросторового аналізу в рамках такого дослідження дає використання ГІС-технологій та відповідного програмного забезпечення.

На передостанньому етапі дослідження основні містобудівні показники (щільність забудови, населення, рівень забудованості сельбищних територій, рівень озеленення, рівень забезпеченості об'єктами обслуговування тощо), визначені для району проєктування на попередніх етапах дослідження, порівнюються з нормативними значеннями.

Апробація пропонованої методики відбулася у 2020 році під час дослідницької практики «(Не)комфортна (не)околиця: Чоколівка» [11], особливістю якої стала міждисциплінарність, з охопленням трьох напрямів досліджень — історичного, соціологічного та урбан-аналізу.

Узагальнення результатів урбан-аналізу полягає у виявленні існуючих деградуючих зон і потенційних зон розвитку, визначенні конфліктних і проблемних ділянок, визначенні центрів тяжіння, визначення перспективних видів економічної діяльності, виявленні резервів територій і ресурсів для реалізації проєкту.

Результатом проведеного урбан-аналізу має стати виявлення переваг, недоліків і проблемних локацій території дослідження за допомогою такого інструменту стратегічного аналізу, як SWOT-аналіз [12]. Він дозволяє упорядкувати і розподілити фактори, що діють зсередини і ззовні територіального утворення, і які характеризують його стан та перспективу змін.

SWOT-аналіз дозволяє сконцентруватись на виявленні сильних і слабких сторін об'єкта дослідження (району проєктування або проєктної пропозиції), визначити можливості та загрози для подальшого розвитку території і реалізації проєкту. Останнім етапом дослідження є синтез отриманої інформації, під час якого узагальнюються результати попередніх етапів.

Висновки. Проведено узагальнення і запропоновано удосконалення структури та методології урбан-аналізу з урахуванням сучасних підходів і зарубіжного досвіду.

Удосконалена методологія урбан-аналізу дозволяє на стадії передпроєктних досліджень виявити проблеми, що можуть виникнути при впровадженні або внаслідок реалізації проєкту містобудівних перетворень, визначити причини виникнення конфліктних точок, потенційні можливості для розвитку територій і буде корисною для подальшого пошуку рішень і ресурсів для реалізації проєкту.

Література.

1. Осітнянко А.П. Планування розвитку міста: монографія. – К.: КНУБА; 2005. – 385 с.
2. Демин Н.М. Управление развитием градостроительных систем. — К.: Будівельник, 1991. — 184 с.
3. Lynch Kevin. The Image of the City. The MIT Press, 1960. — 194 p.
4. Schwalbach Gerrit. Urban Analysis – Basel: Birkhäuser, 2009. – 80 с.
5. Кушніренко М.М. Методи передпроектного аналізу в містобудуванні: навч. посібник /М.М.Кушніренко. – К.:ІЗМН, 1996. – 164 с.
6. Яргина З.Н. Градостроительный анализ. — М.: Стройиздат, 1984. — 245 с.
7. Посацький Б.С. Формування архітектурного образу міста. Навчальний посібник. — Львів, 1993.— 108 с.
8. Габрель М.М., Косьмій М.М. Емоційна складова у формуванні образу міста // Науковий вісник будівництва: збірник наукових праць.- Харків: Харківський національний університет будівництва та архітектури, 2019, т. 98, №4. – С. 73-86
9. Глазычев В.Л. Социально-экономическая интерпретация городской среды. — М.: Наука, 1974. – 184 с.
10. Гел Йен. Міста для людей. — Київ.: Основи, 2018. – 304 с.
11. Апостолова-Сосса Л., Водотика Т., Грищенко М., Шліпченко С. Фінальна збірка робіт дослідницької практики (не)комфортна (не)околиця: Чоколівка. — Київ: Всесвіт, 2020. — 208 с.

12. Roger W. Caves (ed.). Encyclopedia of the city. Abingdon; New York: Routledge, 2005 – 608 p.

Candidate of Technical Sciences, Associate Professor **Liubov Apostolova-Sossa**
Kyiv National University of Construction and Architecture

URBAN ANALYSIS AS A COMPREHENSIVE TERRITORY RESEARCH METHODOLOGY

The methodology and structure of urban analysis for a detailed study of the characteristics of the urban environment are considered. A generalization was made and improvement of the structure and methodology of urban analysis was proposed, by using modern approaches and foreign experience. The work describes the study of the territory's general structure. The outlined structure of the sectoral analysis is aimed at obtaining the most complete objective, scientifically based information about the investigated territory and allows to determine the entire complex of urban planning restrictions (sanitary and protective zones, noise and air pollution zones, flooding, landslides, nature and water protection restrictions, monument protection zones, historical areas, etc.), which affect the permissible urban transformations' scale and character within the framework of the project being planned. The proposed urban analysis structure could become the basis for preliminary stage of urban planning while working on urban transformation projects. The work shows the possibilities for interdisciplinary research with the involvement of history, culture, sociology specialists at various stages. The generalization of the results of urban analysis consists of the existing degrading and potential development zones as well as conflict and problem areas identification, centers of gravity and prospects for various types of economic activity determination, and identification of territories' reserves and project implementation resources detection. The improved methodology of urban analysis allows to identify problems that may arise during the implementation at the stage of pre-project studies, or can appear as a result of the urban transformations project's implementation, and allows to determine the conflict points' causes, potential opportunities for the development of territories and will be useful for the further search for solutions and resources for the project's implementation.

Keywords: urban analysis; preliminary stage of urban planning; sectoral analysis; methodology of urban analysis; urban transformations.

REFERENCES

1. Ositnianko A.P. Planuvannia rozvytku mista: monohrafiia. – K.: KNUBA; 2005. – 385 s. {in Ukrainian}

2. Delyn N.M. Upravlenye razvytyem hradostroytelnykh system. — K.: Budivelnyk, 1991. — 184 s. {in Russian}
3. Lynch Kevin. The Image of the City. The MIT Press, 1960. — 194 p. {in English}
4. Schwalbach Gerrit. Urban Analysis – Basel: Birkhäuser, 2009. – 80 c. {in English}
5. Kushnirenko M.M. Metody peredproektnoho analizu v mistobuduvanni: navch. posibnyk /M.M.Kushnirenko. – K.:IZMN, 1996. – 164 s. {in Ukrainian}
6. Iarhyna Z.N. Hradostroytelnyi analiz. — M.: Stroiizdat, 1984. — 245 s. {in Russian}
7. Posatskyi B.S. Formuvannia arkhitekturnoho obrazu mista. Navchalnyi posibnyk. — Lviv, 1993.— 108 s. {in Ukrainian}
8. Habrel M.M., Kosmii M.M. Emotsiina skladova u formuvanni obrazu mista // Naukovi visnyk budivnytstva: zbirnyk naukovykh prats.- Kharkiv: Kharkivskiy natsionalnyi universytet budivnytstva ta arkhitektury, 2019, t. 98, №4. – S. 73-86. {in Ukrainian}
9. Hlazychev V.L. Sotsyalno--ekonomycheskaia ynterpretatsyia horodskoi sredy. — M.: Nauka, 1974. – 184 s. {in Russian}
10. Gel Yen. Mista dlia liudei. — Kyiv.: Osnovy, 2018. – 304 s. {in Ukrainian}
11. Apostolova-Sossa L., Vodotyka T., Hryshchenko M., Shlipchenko S. Finalna zbirka robit doslidnytskoi praktyky (ne)komfortna (ne)okolytsia: Chokolivka. — Kyiv: Vsesvit, 2020. — 208 c. {in Ukrainian}
12. Roger W. Caves (ed.). Encyclopedia of the city. Abingdon; New York: Routledge, 2005 – 608 p. {in English}