

Електронне наукове фахове видання "Державне управління: удосконалення та розвиток" включено до переліку наукових фахових видань України з питань державного управління (Наказ Міністерства освіти і науки України від 06.11.2014 № 1279)

ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ
удосконалення та розвиток



№ 12, 2014

[Назад](#)[Головна](#)

УДК 351

О. М. Тищенко,

аспірант кафедри регіонального управління, місцевого самоврядування та управління містом НАДУ

ВИЗНАЧЕННЯ ПРІОРИТЕТНИХ ВИДІВ ЕКОНОМІЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ МІСТ В ПРОЦЕСІ ПЛАНУВАННЯ ТА РОЗРОБКИ ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНІВ, ОЦІНКА ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ПРИВАБЛИВОСТІ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

A. N. Tischenko,

A graduate student of the Department of Regional Administration, Local Government and management of cities NAPA

IDENTIFICATION OF PRIORITY ECONOMIC ACTIVITIES OF CITIES IN THE PLANNING AND DEVELOPMENT OF MASTER PLANS, EVALUATION OF INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF SETTLEMENTS

У статті узагальнюється зарубіжний і вітчизняний досвід використання оцінювання міських територій. Вивчається історія впровадження оцінювання у діяльність органів державного управління, корегування державних стратегій, вдосконалення системи управління. Пропонуються шляхи використання оцінювання міських територій у діяльності органів місцевого самоврядування різних рівнів.

This article summarizes the foreign and domestic experience with evaluation of urban areas. We study the history of evaluation in the implementation of the activities of the administration, adjustment of public policies, improved governance. Way stouse assessment in urban areas of local government at different levels.

Ключові слова: органи місцевого самоврядування, оцінювання, проектний цикл, статистичні дані, територія, міські землі, населені пункти.

Keywords: local governments, territory, urban land, settlements.

Постановка проблеми.

Оцінка міських земель у нашій країні виконувалась до останнього часу в економічних обґрунтуваннях, пов'язаних з вирішенням локальних містобудівних завдань, наприклад, розміщенні об'єктів житлово-цивільного будівництва, визначення вартості окремих елементів міста, порівнянні варіантів розміщення масової житлової забудови, обґрунтуванні поверховості житлових будинків, визначенні витрат, пов'язаних з компенсацією вартості старих будинків при реконструкції районів існуючої забудови, тощо[1].

Не дивно, що у цей період у керівників деяких міст України склалося переконання щодо непотрібності генерального плану взагалі.

Ситуація покращилася на початку нового століття. Це обумовлювалося рядом причин.

По-перше, покращилася економічна ситуація; як у місцевих органів влади, так й у підприємств та приватних осіб з'явилися кошти на здійснення житлово-цивільного будівництва.

По-друге, обмеженість внутрішньо міських територіальних ресурсів та неможливість через високу вартість землі й необхідність її викупу широкомасштабного будівництва у приміських зонах спонукало інвесторів до замовлення містобудівної документації під будівництво окремих об'єктів, що, в свою чергу змушувало місцеву владу вдаватися до коригувань генеральних планів.

По-третє, термін дії генеральних планів, розроблених ще за радянських часів, об'єктивно завершився у 2000-2005 рр. Розробка ж нового покоління генеральних планів мало ґрунтуватися на абсолютно нових методологічних, методичних та технологічних засадах.

Таким чином, перед органами місцевого самоврядування України постало питання розробки нових засад містобудівного планування та оцінювання використання міських територій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій та виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.

Серед досліджень проблеми оцінювання програм регіонального розвитку треба виділити зарубіжних та вітчизняних вчених: Б. Вінницький (Канада), М.Лендєл (Україна), Ю. Ратейчак (Польща), І. Санжаровський (Україна), Ю. Полянський (Україна).

Але сьогодні ще немає достатньо розроблених навчально-методичних матеріалів з використанням оцінювання міських територій органами місцевого самоврядування для використання у повсякденному прийнятті управлінських рішень.

Мета статті – на основі аналізу наукових праць щодо оцінювання міських територій дати змогу застосування їх у діяльність органів місцевого самоврядування. Це надасть можливість ефективно впроваджувати програми регіонального розвитку, приймати своєчасні та виважені управлінські рішення.

Виклад основного матеріалу.

Вже на початку 2000-х років розробки генеральних планів найкрупніших міст України на основі принципово нових методологічних та технологічних засадах. Вони полягають у наступному.

Містобудівна модель розвитку на період до 2026 року має ґрунтуватися не на екстенсивній, а на інтенсивній моделі. На зміну центробіжним напрямкам розвитку міста мають прийти центрспрямовуючі напрямки. Головним фактором, що визначатиме розвиток більшості наших міст у найближчий 20-25-річний термін буде скорочення населення із подальшою його стабілізацією.

У цих умовах настав край політики масового багатоквартирного будівництва на вільних територіях. Основним чинником розробки генерального плану стає пошук територій для сільбищного будівництва в існуючих межах населеного пункту. Суттєво підвищується щільність та висотність житлової забудови.

Головними економічними везелями, що визначатимуть планувальні рішення є: ціна землі, інвестиційна привабливість території та раціональність її функціонального використання. На перший план постає нормативна грошова оцінка земель міста не стільки як важіль вилучення податку за землю, а як фактор управління розвитком міської території.

Значно зростає важливість та складність опрацювання розвитку транспортної та інженерної інфраструктури міста. Рівень автомобілізації в Україні за

останні 15 років зріс в 1,6 рази, а у Києві та інших найкрупніших містах наблизився до рівня автомобілізації розвинутих європейських держав. В контексті цього однією з найважливіших проблем є розвантаження центрів наших міст від транспортних потоків. Другою значною проблемою є реконструкція та технологічна переробка мереж, і головних споруд інженерно-комунальної інфраструктури.

Принципово змінюється характер техніко-економічного обґрунтування рішень генерального плану. Основою планувальних рішень мають стати варіанти розвитку, які спираються на розрахунок вартісних показників їх реалізації, значну частку яких становитиме вартість землі. Докорінного перегляду вимагають й показники забезпечення об'єктами соціальної інфраструктури, оскільки нормативи ДБН 360-92** морально застаріли.

Технологічно генеральний план має розроблятися на основі електронних цифрових карт та ГІС-технологій. Така технологія у кілька разів скорочує й здешевлює його розробку і дозволяє відпрацювати єдиний технологічний цикл по випуску проектної документації[7].

Останнім часом зростає актуальність питання визначення інвестиційної привабливості території населених пунктів та окремих регіонів. В умовах обмеження можливостей впливу на підвищення ефективності використання території міст шляхом застосування традиційних методів оцінка інвестиційної привабливості може стати тим додатковим важелем, який сприятиме господарському та містобудівному розвитку населених пунктів.

Структура сучасного використання земель населеного пункту з точки зору його інвестиційної привабливості не є оптимальною. Значна частина центральної частини населених пунктів зайнята землями промисловості, оборони, енергетики, а також садибною забудовою, що інвестиційно не виправдовано.

Тенденції подальшого містобудівного розвитку населеного пункту відображають зміни у структурі земель окремих категорій як в цілому, так і в розрізі окремих зон. Так, встановлено, що частка земель промисловості, енергетики, оборони, земель сільськогосподарського призначення в загальному балансі міських земель постійно зменшується. Це стосується насамперед центральних зон міст. Існують тенденції до зменшення площі садибної забудови та садівничо-дачних кооперативів. Інвестиційна привабливість цих категорій земель може бути значно підвищена зміною їх функціонального використання, але цьому низька ставка податку на землю та складний механізм вилучення земельних ділянок зазначених категорій для громадських потреб.

У той же час спостерігаються тенденції до зростання в містах частки земель багатоквартирної та громадської забудови (в тому числі земель комерційного використання), земель транспорту, оздоровчих та рекреаційних земель. Знов таки, насамперед це стосується центральних міських зон.

У процесі забудови міста найбільш витратні райони на кожному етапі реалізації генерального плану міста послідовно відсуваються і оцінка території постійно збільшується. Оцінка території розглядається не тільки як відносна величина, але й як динамічна, що збільшується не тільки внаслідок освоєння більш віддалених, малосприятливих для забудови і експлуатації територій, але й з інших причин. По мірі того, як заходи з інженерного обладнання території і підготовки її до забудови виявляються фактично виконаними, показники поточних і необхідних в майбутньому витрат зменшуються, цінність території підвищується. Економічну оцінку території рекомендується використовувати також для визначення послідовності забудови. Розміщення будівництва тим ефективніше, чим нижче необхідні витрати, тобто чим вища цінність території. Можливо умовно прийняти, що за межами останнього гектара території генерального плану забудова провадитися не буде. Але це не значить, що територія найбільш віддаленого району, яка не використовується протягом проектного періоду генерального плану, не має цінності. Вона може бути цінною, наприклад, для забудови в більш віддаленій перспективі після закінчення строку генерального плану.

Містобудівна оцінка території і вибір земельних ділянок для різних видів функціонального використання ґрунтується на використанні ряду критеріїв, з допомогою яких може оцінюватися варіант розвитку функціонально-планувальної структури міста. До таких критеріїв відносяться: оцінка функціональної зручності або містобудівної якості району (ділянки) в залежності від розміщення в планувальній структурі міста і можливостей організації взаємозв'язку між окремими елементами міста: вартісна оцінка витрат на всі види міського будівництва, екологічні умови, які характеризують різні варіанти його розвитку та ін.

Таким чином, інвестиційна привабливість міських земель, яка є однією із форм відображення вартості міських територій, має істотно впливати на містобудівні, господарські та інші рішення, що приймаються місцевими органами влади[4].

Висновки та перспективи подальших розвідок.

У даному звіті наведено обґрунтування підходу до дослідження визначення пріоритетних видів економічної діяльності міст в процесі планування та розробки генеральних планів, оцінки інвестиційної привабливості населених пунктів. З використанням запропонованого підходу визначені перспективні напрями та завдання.

Генеральний план міста, для всебічного виконання оцінювання території міста органами місцевого самоврядування, має розроблятися на основі електронних цифрових карт та ГІС-технологій.

Органи місцевого самоврядування також повинні використовувати результати аналізу економічної бази, передбачені генеральним планом, для формування своєї політики у перспективному використанні земельних ресурсів.

Основою планувальних рішень, які повинні закладатися у генеральний план, мають стати варіанти розвитку, які спираються на розрахунок вартісних показників їх реалізації, значну частку яких становитиме вартість землі.

Перед органами місцевого самоврядування України постало питання розробки нових засад містобудівного планування та оцінювання використання міських територій, визначення економічної привабливості та пріоритетних напрямів розвитку економіки регіонів.

Оцінка міських земель у нашій країні виконувалась до останнього часу в економічних обґрунтуваннях, пов'язаних з вирішенням локальних містобудівних завдань, на сьогодні це залишаються неврегульованими низка питань щодо оцінювання території міст органами місцевого самоврядування.

Список використаних джерел.

1. Палеха Ю.М. Економіко-географічні аспекти формування вартості території населених пунктів. Наукове видання /Палеха Ю.М. – Київ: Профі, 2006.- 324 с.
1. Куйбіда В.С., Негода В.А., Толкованов В.В. «Регіональний розвиток та просторове планування територій: досвід України та інших держав-членів Ради Європи» / Київ: Крамар, 2009. – 176 с .
2. Білоконь Ю.М. Містобудівне управління розвитком територій / Ю.М.Білоконь. – К.:Укрархінформ, 2002. – 160 с.
4. Дехтяренко Ю. Ф., Драпівський О.І., Іванова І.Б. Регулювання земельних відносин в місті.- К.: Основи , 1997. - 144 с.
5. Кравчук В.І.Оцінювання державної політики в Україні. Монографія / Київ: К.І.С., 2013. – 253 с.
6. А.О'Салліван. Четвертое издание «Экономика города» / Москва: ИНФРА – М, 2002. – 705 с.
7. Гусаков В.М. Роль і завдання оцінки земель населених пунктів на сучасному етапі розвитку України // Матеріали семінару « Оцінка і порядок надання земель в населених пунктах: проблеми і перспективи». – Київ, 1996. – С.1-3.

References.

1. Palekha Y.M.(2006), *Ekonomiko-geografichni aspektu formuvannya vartosti teritoriy naselenux punktiv* [Economic and geographic aspects of the cost of populated areas], Profi, Kiev, Ukraine.
2. Kujbida V.S., Negoda V.A., Tolkovanov V.V.(2009), *Regionalnyy rozvitok ta prostоровe planuvannya teritoriy: dosvid Ukraini ta inchix derzav – chleniv Radu Evropu* [Regional development and spatial planning areas: the experience of Ukraine and other countries of the Council of Europe], Kramar , Kiev, Ukraine.
3. Belokon Y.M.(2002), *Mistobudivne upravlinnia rozvitkom teritoriy* [The town-planning development management areas], Ukrarhinform, Kiev, Ukraine.
4. Dekhtyarenko Y.F., Drapikovskyy O.I., Ivanova I.B.(1997), *Reguluvannya zemelnix vidnosin v misti* [The regulation of land relations in the city], Osnovu, Kiev, Ukraine.
5. Kravchuk V.I. (2013)*Ozinuvannya derzavnoi politiki v Ukraini* [Evaluation of public policy in Ukraine], KIS, Kiev, Ukraine.
6. A.O'Sullivan. (2002), *Ekonomika goroda*[Economy of a city], 4rd ed, INFRA - M, Moscow, Russia.
7. Gusakov V.M.(1996) "Role and tasks of valuation of land settlements at the present stage of development of Ukraine", *Materialu seminaru: Ozinka i poriadok nadannia zemel v naselelennux punktax: problemu i perspektivu* [Proceedings of the workshop: Assessment and the procedure for granting land in the settlements: problems and prospects], Kyiv, Ukraine, pp. 1-3.



ТОВ "ДКС Центр"