

УДК 711.11

канд. техн. наук Броневицький С.П.,
КО «Інститут генерального плану міста Києва» м. Київ

ОСНОВНІ НАПРЯМКИ МОДЕЛЮВАННЯ БУДІВНИЦТВА ДОСТУПНОГО ЖИТЛА У ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНАХ КРУПНИХ МІСТ

Наведено аналіз реалізації генерального плану м. Києва в сфері будівництва житла за 2002-2010 роки. Визначено значне відставання житлової забезпеченості мешканців м. Києва від розрахунків попереднього генерального плану та від показників міст столичного рангу у країнах Європи. Вказано на основні проблеми забезпечення доступним житлом населення. Виявлено основні напрямки реалізації політики доступного житлового будівництва.

Ключові слова: планування, генеральний план, проектування, доступне житло

На початку XXI століття загострилися проблеми забезпечення населення якісним та доступним житлом. Для більшості молодих родин виявилися економічно недоступними крупногабаритні 3-4 кімнатні квартири, що переважали у новобудовах.

Середня вартість купівлі квадратного метру квартири в європейських столицях складала за даними звіту Євростат за 2010 рік - 1155 євро, при цьому найвища вартість житла в Лондоні - 2667 євро за м², а найнижча в Ризі - 335 євро за м². За даними агентства нерухомості SV Realty середня вартість квадратного метра в Києві - 1 490 євро за м² [1].

Тому при зростанні обсягів житлового будівництва у 2000-2010 роках не відбулося відповідне збільшення житлової забезпеченості. Аналіз реалізації генерального плану м. Києва до 2020 року, виявив, що обсяг нового житлового будівництва за період 2002 - 2010 року склав 11350,0 тис. кв.м. при запланованому 11020 тис.кв.м. Однак фактична житлова забезпеченість збільшилася всього на 3 кв.м. і склала 21,7 кв.м на 1 особу. Зазначені темпи росту відстають від розрахунків генерального плану, а досягнутий показник не відповідає житловій забезпеченості мешканців міст столичного рангу у країнах Європи.

Відповіддю на цей соціальний виклик стало затвердження державної соціально-економічної програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010 - 2017 роки" [2].

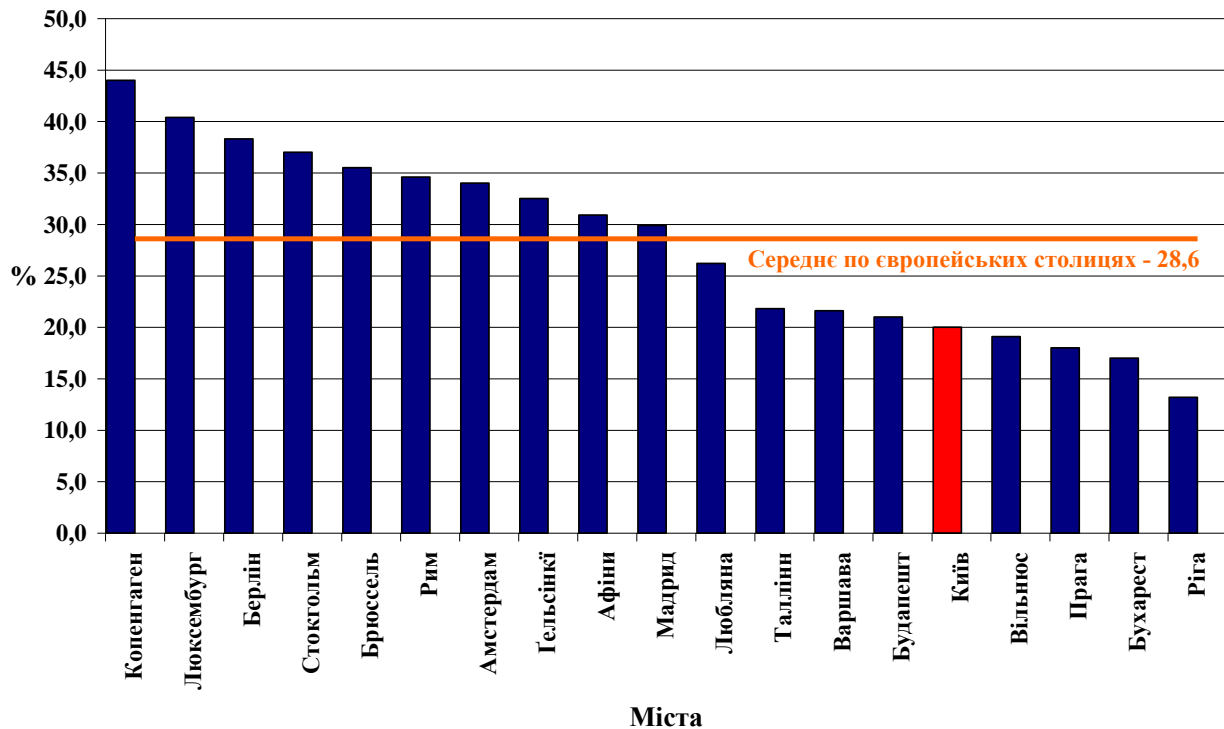


Рис. 1 Розподіл європейських столиць за середнім розміром житлової площі на 1 особу

Київською міською радою 16 вересня 2010 року N 30/4842 було прийнято рішення «Про затвердження Програми будівництва (придбання) доступного житла у м. Києві на 2010-2017 роки» (далі – програма). Проте зазначена програма мала суто економічний характер і визначала виключно розрахункові обсяги будівництва виходячи з кількості родин, що перебували на той час на квартирному обліку без належного прогнозування необхідних ресурсів та майбутніх потреб [3].

В даний час реалізація цієї програми здійснюється із відставанням до 78%.

На першому етапі в 2010-2011 роках – будівництво та введення в експлуатацію 2915 квартир у житлових будинках загальною площею 182188 кв. м за умови забезпечення фінансування за рахунок бюджетних коштів. Фактично за програмою за цей період було введено в експлуатацію лише 693 квартири загальною площею 39700 кв.м. або 21,7%. За період реалізації 2010-2012 р.р. було введено в експлуатацію доступного житла 1835 квартир загальною площею 111800 кв.м. або 25 % від трирічного завдання.

Основною причиною відставання реалізації програми є недосконале моделювання ресурсної забезпеченості.

У програми не були визначені конкретні території та земельні ділянки для зазначеного будівництва, що поруч з непродуманим механізмом фінансування,

недосконалою організацією будівництва, стало головною перешкодою реалізації програми.

Завчасне забезпечення комунальних підприємств-забудовників територіями та земельними ділянками за конкретними адресами з площею, достатньою згідно з державними будівельними нормами ДБН 360-92** для відповідних обсягів житлового будівництва, супутніх об'єктів соціальної сфери, інженерного забезпечення на даний час є головною проблемою будівництва доступного житла в належних обсягах.

З метою проведення ефективної соціально-економічної, житлової та містобудівної політики у складі нової редакції генерального плану м. Києва вперше за останні 20 років розроблена цільова адресна програма будівництва доступного житла в м. Києві.

Цільова адресна програма спрямована на прискорення проектування та будівництва доступного житла для забезпечення постійним житлом громадян, які перебувають на квартирному обліку, шляхом визначення та відведення земельних ділянок для будівництва, надання земельних ділянок комунальним підприємствам для будівництва доступного житла та залучення інших забудовників до його державних закупівель для забезпечення працівників комунальної сфери, вчителів, лікарів, військовослужбовців, молодих сімей та однаків, інших громадян, що потребують поліпшення житлових умов.

Досягнення цієї мети можливо шляхом адресного визначення земельних ділянок, придатних для будівництва доступного житла, будівництва інженерно-транспортної інфраструктури та інженерної підготовки на вказаних територіях, створення умов для формування нормативного рівня рентабельності при здійсненні будівництва доступного житла, а також залучення інших забудовників до державних закупівель житла для забезпечення мешканців м. Києва, які потребують поліпшення житлових умов.

Передбачається вирішення наступних соціальних завдань:

- пріоритетне використання земельних ресурсів м. Києва для реалізації державної політики щодо забезпечення доступним житлом киян, які потребують поліпшення житлових умов до 2017 року та на більш віддалену перспективу;

- завчасне будівництво об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури на територіях нових мікрорайонів та житлових масивів;

- поступова ліквідація дефіциту соціального та доступного житла для громадян, які потребують поліпшення житлових умов.

Всього до кінця 2017 року заплановано будівництво та введення в експлуатацію 1,62 млн. кв.м. загальної площі для забезпечення доступним житлом 27715 сімей.

Для виконання цих завдань з урахуванням відставання необхідно щороку вводити в експлуатацію не менш 300000 кв.м. доступного житла, а для поступової ліквідації дефіциту доступного житла та житла для соціально незахищених громадян, які потребують поліпшення житлових умов, збільшити щорічні обсяги будівництва до 500000 кв.м.

Крім того для досягнення необхідного рівня рентабельності будівництва комунальними підприємствами – забудовниками доступного житла необхідно передбачити можливість використання певної частини наданих територій та окремих житлових будинків для проектування та будівництва прибуткового житла і об'єктів громадського призначення.

Для розміщення доступного житла обсягом 1,6 млн. кв. м. загальної площі з усіма необхідними об'єктами соціальної сфери потреба у територіальних ресурсах складає до 140 га земель.

До 2017 року програмою встановлено обсяги будівництва 1,7 млн.кв.м. загальної площі, кількість квартир для розселення 27700 сімей проте не визначені території та конкретні земельні ділянки для такого будівництва.

В даний час комунальним підприємствам надані або можуть бути передані для будівництва земельні ділянки площею 145 га з урахуванням об'єктів соціальної сфери на яких можливо розташувати до 2 млн. кв.м. для розселення 33000 сімей, що розрахунково достатньо для виконання затвердженої Програми розміщення (придбання) доступного житла до 2017 року.

Однак біля 50 % цих територіальних ресурсів не забезпечені інженерно-транспортною інфраструктурою та інженерною підготовкою. На деяких ділянках для оформлення передачі земель необхідно вирішити боргові та майнові питання сучасних користувачів та власників.

В цілому аналіз використання території, проведений у проекті генерального плану м. Києва, виявив територіальні ресурси площею 2700 га для розміщення 28,5 млн. кв. м загальної площі житла, які обтяжені правом користування, оренди або власності інших юридичних та фізичних осіб.

До найкрупніших територій відносяться:

- 670 га незабудованих територій і окремих земельних ділянок, наданих в користування (власність) юридичним особам під житлову забудову, м;
- 410 га територій спеціального призначення військових частин, складів;
- 390 га територій промислових підприємств, які припинили свою діяльність або не є конкурентоздатними та корисними для сталого розвитку міста за екологічними, економічними, транспортними умовами.

Земельні ділянки, обтяжені правом користування, оренди чи власності інших юридичних осіб, визначені генеральним планом м. Києва як

територіальні ресурси для житлового будівництва, також частково можуть бути використані для будівництва або придбання доступного житла.

Основні шляхи і способи розв'язання проблеми полягають у пріоритетному використанні виявлених територіальних ресурсів для житлового будівництва, завчасній та оперативній передачі земельних ділянок комунальним підприємствам для проектування та будівництва земельних ділянок в обсягах, достатніх для виконання цільової адресної програми та досягнення рентабельності будівництва, створення умов для участі у державній закупівлі доступного житла будь – яких забудовників, а також виконання необхідних організаційних, юридичних, фінансово - економічних та планувальних заходів.

Цільова мета адресної програми може бути досягнута наступними шляхами:

Перший шлях – це забезпечення використання територіальних ресурсів, що можуть бути передані комунальним підприємствам для будівництва доступного житла, а також запровадження економічного механізму придбання доступного житла шляхом державних закупівель за ціною 7000 грн. за 1 кв.м. загальної площі у будь-яких забудовників.

Це дає можливість використати до 10 % будівельної ємності усіх виявлених генеральним планом м. Києва територіальних ресурсів для будівництва доступного житла, а також досягнення ефективної рентабельності будівельних організацій шляхом використання частини наданих земель для будівництва більш прибуткових об'єктів. Для реалізації необхідно розробити інституційний механізм участі забудовників у державному замовленні на закупівлю доступного житла за вказаною ціною, відпрацювати економічно-правовий механізм, скоригувати проекти будівництва із збільшенням кількості менш габаритних квартир.

Другий шлях – це використання для будівництва доступного житла територій спеціального призначення, що перебувають у державній власності, а також зміна цільового призначення земель промислових та сільськогосподарських підприємств.

Для реалізації необхідно знайти узгоджені рішення з власниками (користувачами) земельних ділянок, передбачити правовий механізм вирішення майнових та земельних питань.

Третій шлях - збільшення території м. Києва з приєднанням додаткових територій для будівництва нового житлового масиву доступного житла. Для реалізації цього напрямку необхідно вирішити питання приєднання зазначених земель до меж міста.

Найближчими роками, зважаючи на мораторій зміни цільового призначення земель сільськогосподарського призначення з соціальної точки зору найбільш ефективним і поширеним буде розміщення окремих житлових будинків доступного житла.

Планування обсягів доступного житла можна представити у вигляді моделі.

$$\sum V = k Q \sum \{(N + n_1) + (\Delta N_1 - \Delta N_2) T\}, \text{ де} \quad (1)$$

$\sum V$ - розрахункові обсяги доступного житла тис.кв.м. загальної площі;

k – коефіцієнт, що ураховує мінімальний резервний фонд до 10%;

Q – розрахункова перспективна житлова забезпеченість, кв.м. на 1 особу (у генеральному плані м. Києва прийнята 27,5 кв.м./особу);

N – кількість осіб, що знаходяться на квартирному обліку, розраховується виходячи з кількості родин та середнього демографічного складу родини;

n_1 – кількість одинаків, що знаходяться на квартирному обліку;

ΔN_1 – орієнтовна середня кількість осіб, що щорічно потрапляють на квартирний облік, визначається за результатами статистичних спостережень попередніх років за період будівельного циклу з урахуванням демографічних прогнозів середнього складу родини;

ΔN_2 – орієнтовна щорічна кількість осіб, що плануються щорічно до заселення в будинках за програмою будівництва доступного житла;

T - розрахунковий термін реалізації програми.

За проведеними розрахунками планування щорічних обсягів будівництва в обсязі до 500 тис. кв. м створить умови для поступової ліквідації дефіциту доступного житла та житла для потреб соціально незахищених громадян з урахуванням їх загальної прогнозованої кількості, розселення працівників бюджетної сфери Київської обласної державної адміністрації, що мешкають на території Києва, а також забезпечить сталий розвиток м. Києва із зменшенням щільності забудови існуючих сельбищних територій.

Для визначення потреб у територіальних ресурсах необхідно урахувати, що житлові будинки доступного житла доцільно розміщувати на земельних ділянках в мікрорайонах з інженерною інфраструктурою. За сучасними принципами доцільно також забезпечувати інтеграцію різних груп житла за його вартістю, а не створювати окремі планувальні осередки доступного житла. Потреби у територіальних ресурсів для розміщення окремих житлових будинків можливо уявити у вигляді моделі:

$$S = Q/10000 \sum (V_1:F_1 + V_2:F_2 + \dots + V_n:F_n), \text{ де} \quad (2)$$

S – потреба у територіях, га

$V_1, V_2 \dots V_n$ – заплановані обсяги будівництва доступного житла в будинках різної поверховості, що сумарно дорівнюють $\sum V$ за формулою (1),

$F_1, F_2 \dots F_n$ – мінімальна розрахункова площа земельної ділянки на одну особу для будівництва окремого житлового будинку різної поверховості згідно з ДБН 360-92**, п.3.8*, Примітка 1[4].

Слід зазначити, що показники ($F_1, F_2 \dots F_n$) потребують в подальшому коригування з урахуванням збільшення ширини корпусу житлових будинків, будівництва підземних паркінгів та інженерних споруд.

В умовах можливості резервування території для будівництва доступного житла в моделях може використовуватися середня щільність населення мікрорайону та запланована житлова забезпеченість.

Застосування запропонованих моделей прогнозування обсягів доступного житла у Генеральному плані м. Києва та іншій містобудівній документації надасть змогу [5]:

обґрунтувати реальні потреби у доступному житлі з урахуванням соціального та демографічного складу населення;

забезпечити будівництво територіальними ресурсами, соціальною та інженерно-транспортною інфраструктурою, інженерною підготовкою;

планувати стабільну та рентабельної роботу підприємств будівельної галузі, створити умови для збереження робочих місць, збільшення надходжень до міського бюджету;

створити умови та запровадити фінансово - правовий механізм залучення інших забудовників до державних закупівель доступного житла.

Список літератури

1. Бази даних Ради Європи (EUROSTAT), отримані за програмою Urban Audit.

2. Статистичний щорічник міста Києва за 2011 рік. Головне управління статистики у місті Києві, 2012.

3. Генеральний план міста Києва та проект планування приміської зони до 2020 року. Основні положення. Київська міська державна адміністрація, ДП «Інститут Київгенплан» ВАТ Київпроект, 2002 р.

4. Державні будівельні норми «Планування та забудова міських і сільських поселень». ДБН 360-92**. К.: Мінрегіонбуд України, 2011 р.

5. Проект генерального плану м. Києва, том.1 «Аналіз сучасного стану», Київська міська державна адміністрація, КО «Інститут Генерального плану м. Києва» (рукопис, 2013 р.)

Аннотация:

Приведен анализ реализации генерального плана гм. Киева в сфере строительства жилья за 2002-2010 годы. Выявлено значительное отставание жилищной обеспеченности жителей г. Киева от расчетов предыдущего генерального плана, и от показателей городов столичного ранга в странах Европы. Указано на основные проблемы обеспечения доступным жильем населения. Выявлены основные пути реализации политики доступного жилищного строительства.

Ключевые слова: планирование, генеральный план, проектирование, доступное жилье

Summary:

The analysis of implementation of the master plan um is provided. Kiev in the sphere of construction of housing for 2002-2010. Considerable lag of housing security of inhabitants of Kiev from calculations of the previous master plan, and from indicators of the cities of a capital rank in the countries of Europe is revealed. It is specified the main problems of providing by affordable housing of the population. The main ways of realization of policy of available housing construction are revealed.

Keywords: planning, master plan, design, affordable housing