

Глазирин В.Л., Шкрабик Й.В., Сахацький М.П.

МІСТОБУДУВАННЯ ТА ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ АГЛОМЕРАЦІЙ: МАРКЕТИНГОВИЙ АСПЕКТ

В статті висвітлюються проблеми містобудування та територіального планування розвитку агломерацій з маркетингових позицій. На матеріалах Одеської агломерації обґрунтовуються наукові положення та розробляються практичні рекомендації щодо реалізації Генерального плану розвитку міста Одеси. Виділяються основні пріоритети сталого розвитку міста Одеси, а саме: вирішення соціальних та економічних проблем населення, збереження історичної спадщини, нароцування природно-ресурсного потенціалу, створення здорового для людей природного довкілля, забезпечення екологічної безпеки території, структурні зрушення в економіці в сторону розвитку науки, освіти, сервісного обслуговування, рекреації і туризму.

Ключові слова: містобудування, агломерація, маркетинг, генеральний план, населення, житло.

Постановка проблеми. Актуальність науково прикладного опрацювання проблеми містобудування та територіального планування розвитку агломерацій з маркетингових позицій зумовлена необхідністю задоволення потреб жителів міських поселень та їх відвідувачів в житлово-комунальному комфорті й наданні культурно-побутових зручностей, що відповідають сучасним світовим стандартам; важливістю залучення інвестицій для прогресивного соціального, економічного та екологічного розвитку агломерацій, що потребує формування в них сприятливого для ведення бізнесу оточуючого середовища; активною інтеграцією агломерацій та ринкових суб'єктів України в євроатлантичний економічний простір, функціонування якого здійснюється на маркетингових засадах та передбачає збалансування інтересів підприємців – споживачів – суспільства – природного довкілля. Дослідження проводилося у відповідності до плану науково-дослідних робіт Одеської державної академії будівництва та архітектури за темою: «Проблеми розвитку менеджменту та маркетингу будівельного сектору економіки Півдня України в умовах становлення ринкових відносин» в частині практичного здійснення містобудування та територіального планування розвитку Одеської агломерації.

Аналіз основних досліджень та публікацій з вказаної проблеми засвідчує наявність значної уваги до неї з боку науковців та практиків. Так, при розкритті актуальних проблем архітектури та містобудування, наголошується на важливості застосування комп'ютерних засобів в архітектурному проектуванні та обґрунтовує перспективні напрями розробки архітектурних об'єктів [1]. Наведена аргументація щодо доцільності комп'ютеризації в архітектурних пошуках має наукову ґрунтовність, що забезпечується завдяки використанню ретроспективному підходу при проведенні даного дослідження.

Про доцільність прийняття результативних архітектурних рішень в сфері житлового будівництва для раціонального використання енергетичних ресурсів йдеться в дослідженнях Кашенко Т.О. [2, с. 122-127]. Нагальність концентрації зусиль науковців і практиків для вирішення задач енергозбереження житлових будинків завдяки їх архітектурі пояснюється системним характером досліджуваної проблеми, вирішення якої ув'язується з необхідністю надійного наукового супроводу, застосуванням високоефективних конструктивних матеріалів та інноваційних інженерно-технічних модулів. Дослідник конкретизує факти економії витрат палива на опалення за рахунок архітектури в Сполучених Штатах Америки та країнах Західної Європи, що вказує на можливості значного скорочення втрат теплової енергії в житлових будинках агломерацій України.

Розриви в часі вищенаведеного дослідження та наукових розробок Пріщенко А.М. вказують на нагальність підвищення енергоефективності будинків агломерацій [3, с. 221-225]. При цьому науковець наводить досить широкий спектр архітектурних та інженерно-конструктивних засобів вирішення зазначеної проблеми [4, с. 599-604]. Адаже авторська аргументація підвищення економії теплових ресурсів включає як нові конструктивні рішення зовнішніх стін житлових будинків, так і додаткове утеплення поглиблень із зовнішнього боку стіни.

Складність та неоднозначність перебігу соціально-економічних та екологічних процесів в життєдіяльності сучасного міста є об'єктивною основою для комплексного підходу до містобудування та територіального планування агломерацій. Саме з таких позицій здійснюють свої наукові пошуки Денисенко Ю.М., [5, с. 69-71], Осиченко Г.О., Павленко О.А. [6, с. 80 - 89].

З позицій управління маркетинговою діяльністю будівельних підприємств та їх значної залежності від державної регуляторної політики проводяться дослідження Селезньовою О.О. [7, с. 89 - 93]. Правомірність такої постановки проблеми дослідник справедливо пояснює належністю підприємств до відкритих соціально-економічних систем, на ефективність функціонування яких суттєво впливає середовище макроекономічного та мікроекономічного рівнів. В цьому ж контексті подаються національні проблеми маркетингової діяльності, що висвітлюються Зозульовим О.В. при дослідженні проблем позиціонування брендів [8, с. 38].

Проведений аналіз наведених й інших досліджень та публікацій показує наявність достатньої теоретико-методологічної бази й методичних розробок стосовно містобудування та територіального планування розвитку агломерацій, а також дослідницьких напрацювань з маркетингової діяльності господарюючих суб'єктів, в тому числі будівельної галузі.

Водночас, невирішеною частиною досліджуваної проблеми залишається як практика містобудування та територіального планування розвитку агломерацій на маркетингових засадах, так і наукове забезпечення даного процесу з холистичних позицій. Відсутня в дослідженнях системна ув'язка всіх складових даного різнопланового явища. Не зроблено узагальнення наукових напрацювань стосовно маркетингового забезпечення містобудування та територіального планування розвитку агломерацій в розрізі конкретних об'єктів. Фрагментарно і дискретно висвітлюються питання щодо функціонування ринку житлової нерухомості та житлово-комунальних послуг, застосування комплексу маркетингових інструментів в міському будівництві, раціонального використання міських енергетичних ресурсів, інтегральної природи архітектури міста, реконструкції існуючої забудови агломерацій тощо.

Виходячи з викладеної постановки загальної проблеми і огляду раніше виконаних досліджень, основною метою статті є теоретико-методологічне обґрунтування наукових положень та розробка практичних рекомендацій щодо здійснення містобудування та територіального планування розвитку агломерацій на маркетингових засадах.

Виклад основного матеріалу дослідження. Логіка проведення дослідження проблеми містобудування та територіального планування розвитку агломерацій на маркетингових засадах ґрунтується на наступних вихідних положеннях.

1. Між агломераціями, міськими й сільськими громадами як в країні, так і за її межами, постійно посилюється конкуренція за інтелектуально-трудові, фінансово-кредитні, матеріально-технічні, енергетичні та інноваційні ресурси. Їх залучення потребує гарантій для відповідних інвесторів щодо отримання ними економічної вигоди, вирішення соціально-інституціональних проблем, збереження природного довкілля. В умовах ринкової економіки збалансувати економічні, соціально-інституціональні та екологічні інтереси життєдіяльності суспільства можливо лише за умови використання сучасних маркетингових інструментів.

2. Повноцінне науково прикладне забезпечення містобудування та територіального планування розвитку агломерацій на маркетингових засадах передбачає розробку та реалізацію конкретних генеральних планів, що ув'язані з проектами територіального розвитку відповідних агломерацій на основі проектів детального планування та здійснення заходів з ландшафтної, архітектурно-просторової, естетичної та інфраструктурної організації території. Кінцевий результат полягає в створенні комфортних умов для праці, побуту і відпочинку, спектр яких в змозі задовольнити економічні, соціальні та культурно-побутові потреби жителів та відвідувачів агломерацій.

3. При дотриманні генеральних планів агломерацій, об'єктивною умовою їх прогресивного руху постає використання господарюючими суб'єктами будівельної галузі інноваційної моделі розвитку та впровадження в практику будівництва та архітектури новітніх науково-технічних досягнень, спрямованих як на зменшення витрат на життєзабезпечення промислових, громадських, житлових об'єктів при їх проектуванні, будівництві та експлуатації, так і на підвищення енергоефективності та соціально-економічної результативності.

4. В реальній дійсності містобудування та територіальне планування розвитку агломерацій здійснюється цілком конкретними об'єктами, дослідження яких слугує основою для забезпечення наукової ґрунтовності. В умовах ринкової економіки критерієм оцінки результативності цих об'єктів виступає дотримання ними маркетингових засад при досягненні запланованих цілей розвитку. Об'єктом дослідження виступає Одеська агломерація, що поєднує місто Одесу з його районами та передмістями.

Проект «Генеральний план м. Одеси» був затверджений, після доопрацювання та проведення громадських слухань, у березні 2015 р. Скоро виповнюється три роки його реалізації, що дає підстави для аналізу, узагальнень та оцінки зробленого містом предметно поставленої дослідницької цілі.

Дослідження Генерального плану м. Одеси показують, що його положення, в цілому, відповідають основним маркетинговим засадам: мають досить чітку спрямованість на кінцевий соціально-економічний результат, відбивають пріоритетність довгострокових інтересів. Для них характерні комплексність заходів для досягненні поставлених цілей та орієнтованість на споживачів, якими є всі одесити та відвідувачі міста.

Загалом, прийняття та реалізація Генерального плану розвитку міста, узгоджується зі Стратегією соціального і економічного розвитку міста Одеси до 2022 р. При цьому засобами містобудування і архітектури розвиток міста передбачає: узгодження з суспільно-політичним устроєм країни; врахування загальнонаціональних інтересів та регіональних і міських особливостей; відповідність вимогам ринкової економіки; впровадження в практику господарювання сучасних суспільно-політичних, філософських, релігійних, інституціональних, світоглядних та інших ідей.

Так, у Генеральній схемі планування території України, затвердженої в 2001 р на рівні Закону, Одесі відведена роль науково-інформаційного, культурного і туристичного центру країни. В основу розробки Генерального плану закладена ідея, що відповідає «Концепції розвитку м. Одеси», розробленої інститутом «Діпромісто» ще в 2004 р, яка передбачає розвиток Одеси як «Відкритого європейського міста», багатofункціонального, зорієнтованого на досягнення європейського стандарту якості життя, де повинно бути створено високоякісне середовище життєдіяльності населення.

Європейська філософія «сталого розвитку» означає, що розвиток м. Одеси має бути довгостроковим, спокійним, рівномірним, і, найголовніше – закономірним. Такий підхід цілком узгоджується з євроатлантичними намірами України, що докладає вагомий зусилля для інтеграції в світовий економічний простір. Адже думати і діяти в рамках проектів HQE (Європейські стандарти високоякісного навколишнього середовища) – це означає думати про нову європейську Україну, відкритої в майбутнє, вірної філософії «сталого розвитку».

Проблема полягає в тому, що Україна і Одеса, зокрема, занадто довго займалися просто зароблянням грошей на проєктах, віддалених від канви і філософії «сталого розвитку». При цьому будували не там, де необхідно, а там, де зручно це робити та вигідно.

Мислення про розвиток містобудування в Україні в рамках HQE, зобов'язує бачити міське середовище, в яке повинні вписатися майбутні ансамблі Одеси і всієї України, середовище, в якому нові будівлі будуть проєктуватися з використанням новітніх технологій і нових матеріалів покоління HQE (тобто, які екологічні, не токсичні, не забруднювачі довкілля, не канцерогенні тощо).

Історичне минуле і традиції творення міста показують, що містобудівники XVIII і XIX століть вже дбали про підвищенні якості міського середовища в Одесі. Найбільш яскраві приклади – Гігантські сходи, створені в поєднанні з пов'язаними з ними по обидва боки двома протяжними озелениними береговими схилами – парками, зокрема «Стамбульський» і «Грецький» парки.

Знаменитий оперний театр Одеси після пожежі, немов птах Фенікс повстав з попелу і був відтворений також у оточенні двох зелених просторів: Пале Рояль і сквер з боку бувшого раніше головного фасаду згорілого театру на Театральній площі (з боку Музею флоту).

Обидва вищеназваних монумента вписуються в число пам'ятників, відповідних вищим середовищним якостям (HQE), з унікальною архітектурою і унікальною організацією міського простору. Справа в тому, що подальший розвиток територій, розвиток архітектури і містобудування, що спирається на старе мислення, означало б продовжувати задоволення апетитів примітивного капіталізму, які за останні майже 20 років руйнують країну і змушують її відставати від прогресу і модернізації.

Тому основною метою нового Генерального плану декларовано сталий розвиток міста, вирішення соціальних та економічних проблем за умови збереження історичної спадщини та нарощування природно-ресурсного потенціалу. Ще одним важливим пріоритетом виступає створення здорового для населення природного довкілля та екологічна безпека території.

Згідно положенням Генерального плану головним для Одеси на найближчі 20 років стане поступова переорієнтація на сервісну економіку, вагому роль в якій будуть виконувати рекреація і туризм. Як б враження не справляла «Південна Пальміра» на своїх городян і гостей ззовні, статистика змушує визнати – сьогодні це багато в чому промислове місто. Машинобудування, металургія, нафтохімічна і харчова промисловість, будівництво і транспорт забезпечують 35% зайнятості міського населення. В Одесі спостерігається ціла низка проблем, що негативно впливають на якість життя. Серед них – гострий дефіцит житла, низька забезпеченість зеленими насадженнями, спортивними зонами і обслуговуючими підприємствами, складна екологічна ситуація. Надзвичайно гострими постають проблеми, що стосуються транспортного забезпечення та шляхового сполучення.

Пропоновані планувальні рішення, загалом, спрямовані на їх вирішення з дотриманням в межах норми основних техніко-економічних показників. При цьому найбільш гостра соціальна проблема в місті – житлова. У зіставленні з іншими містами мільйонниками України (Київ, Харків, Донецьк) в Одесі найнижча житлова забезпеченість (18,2 кв. м/особу проти 21,2-21,8 кв. м/особу). Більше 25% житлового фонду має ступінь зносу понад 60%.

При цьому для Одеси характерна концентрація зношеного житлового фонду і проживання в ньому населення в історичній центральній частині міста, де щільність населення перевищує 10,0 тис. осіб/кв. км, в той час як в Києві вона становить близько 4,7 тис. осіб/кв. км. Варто вказати на те, що більше половини селітебної території міста займає садибна забудова з низькою щільністю забудови. Про екстенсивне використання міських земель засвідчує також наявність (близько 8%) вільних територій..

Для порівняння, щільність населення в Одесі – 100 осіб/га; в Москві – 150 осіб/га; в Києві – 47 осіб/га і в Гонконзі – 300 осіб/га. Тобто Одеса належить до числа найбільш щільно забудованих міст, а це означає: погіршується екологія, зростає рівень смертності і захворювань населення.

На історичний центр міста ведеться наступ комерційних і фінансових структур. З'являються амбітні інвестиційні проєкти, проте вони не вирішують стратегічні проблеми міста, а лише приносять швидкі політичні дивіденди і економічні вигоди. В останні 20 років економічна політика влади Одеси була спрямована, в основному, на отримання ренти з центральних історичних районів міста. Влада перетворюється на рантиє, яке видобуває лише вигоди, особисті зокрема.

Генеральний план орієнтований на інтенсивне використання внутрішньоміських територіальних ресурсів. Бо майже всі майбутні перетворення відбуватимуться в межах міста. Так, до 2031 р. площа міста повинна збільшитися в незначних масштабах – лише з 16,2 до 16,5 тис. га.

Інтенсифікація як інструмент міського планування прагне врівноважити розподіл щільності житлової забудови. В даний час житло займає 35% міських територій, з яких більше половини припадає на садибну забудову з середньою щільністю близько 45 осіб/га.

Тому у Генеральному плані передбачається реконструкція районів з найбільш старою садибною забудовою, де ступінь зношеності складає понад 60%. Такими районами є «Бугаївка», «Молдаванка», «Ближні Млини», «Сахалінчик», «Таїрове», «Центр». Реконструкція дозволяє вивільнити для нової забудови територію загальною площею до 190 га. Також підлягають реконструкції райони «хрущовок» «Черемушки» і в районі вул. Сегедської загальною площею близько 30 га. Модернізація промисловості повинна здійснюватися за кластерним принципом.

Внутрішньоміські перетворення торкнуться існуючих промислових зон. Генеральним планом запланована конверсія промислових зон найбільш наближених до центру, таких як «Одеса-Центр» в районі залізничного вокзалу і «Пересип» на північному сході міста. Зараз на території «Пересипу» функціонує екологічно небезпечне підприємство з перекачування зрідженого газу. З огляду на терміни діючих договорів на оренду землі, до кінця розрахункового строку генплану можливе переміщення функцій, пов'язаних з перевалкою газу, за межі міста і формування на звільнених територіях технопарків і логістики в складі екологічно безпечних наукоємних виробництв.

Заплановане винесення промислових підприємств, розташованих уздовж Одеської затоки, сприятиме оздоровленню морського узбережжя і створенню для одеситів та відвідувачів міста досить масштабної зони для рекреації та відпочинку.

Генеральний план передбачає формування системи нових загальноміських центрів, що дозволяє суттєво розвантажити історичну частину міста. Проблема історичного центру, яка виступає найбільш привабливою частиною міста з максимальною концентрацією різнопланових функцій, є характерною рисою всіх історичних міст, і тут Одеса – не виняток. Історичне ядро міста, з його яскраво вираженою регулярною планувальною структурою, було сформовано в перші десятиліття існування. З тих пір пройшло більше 200 років, але гідної йому альтернативи так і не було створено.

Нові центри передбачається формувати за рахунок реконструйованих промислових територій, а також територій, вільних від забудови, та спецтериторій. Кожен з центрів матиме свою спеціалізацію. Так, на місці промислових зон і в'язниці в районі вокзалу планується створення ділового центру «Одеса-Сіті».

Ще один діловий центр «Пересип» у складі бізнес і наукових центрів, фінансових і торгових установ та спортивно-оздоровчих комплексів простягнеться вздовж вул. Чорноморського Козацтва за рахунок реконструкції житлової та громадської забудови з великим ступенем зносу, а також за рахунок освоєння території колишнього заводу ЗОР і м'ясокомбінату. У Генплані на території ЗОР передбачається розміщення спортивної арени.

Найбільш радикальні перетворення очікують поля фільтрації, що розташовані в північно-східній частині міста з виходом на Хаджибейський лиман, та займають територію площею близько 1000 га. Технополіс «Хаджибейський» включатиме житло (10%), виставково-ярмарковий комплекс, технопарк, ландшафтний парк, спортивні зони.

Історичному центру, обмеженому Польським спуском, вулицями Приморською, Преображенською і Дерibasівською, планується присвоїти статус комплексної охоронної зони з перспективою створення в майбутньому історико-культурного заповідника «Стара Одеса». Комплексний підхід до охорони пам'яток, на відміну від дисперсного, дозволяє зберегти цілісність всього історичного середовища, а не лише його окремих пам'яток.

В межах міста виділено два історичні ареали – «Центральний» і «Французький бульвар», пріоритетним завданням яких постає збереження традиційного середовища. В ареалах передбачено обмеження забудови по висоті: не більше 18,6 м для фасадних, і не більше 21,3 м для внутрішньоквартальних будівель. Обмеження забудови в історичному ареалі встановлені за результатами науково-дослідної роботи «Історико-архітектурний опорний план, проект зон охорони пам'яток, визначення меж і режимів використання історичних ареалів м. Одеси», виконаної НДІ пам'яток охоронних досліджень та затвердженої Міністерством культури України від 20.06.2008 р. № 728/0 / 16-08.

Планувальний каркас, який визначає структурну організацію міста, формують транспортні магістралі і озеленені зони. Відносно зелених зон – найбільш гостро стоїть питання про подальший розвиток території берегових схилів. Сьогодні схили забудовуються хаотично, і громадськість радикально проти налаштована щодо будь-якого будівництва на цих територіях. На сьогоднішній день модель їх освоєння розроблена концептуально в рамках проведеного в 2012 р. конкурсу на проектну пропозицію предметно використанню прибережної території м. Одеси від пляжу «Ланжерон» до 16 станції Великого Фонтану.

З огляду на результати конкурсу, в Генеральному плані прибережні території від парку Т.Г. Шевченко до с. Чорноморка розглядаються як важливий елемент екологічного каркаса міста, що постає своєюрідною буферною зоною між щільною міською забудовою і морем. Виходячи з цього, прибережні схили включені до складу ландшафтно-рекреаційних територій і виділені в окрему рекреаційну зону. Вона вимагає детального планування в більшому масштабі на подальших стадіях проектування з метою виділення ділянок, які зможуть сформувати паркову зону під назвою «парк «Ювілейний». Громадськість правомірно вимагає його збереження і використання для оздоровлення й відпочинку, що потребує відповідного нормативно-правового документального оформлення.

Генпланом передбачається подальший розвиток транспортної та шляхової інфраструктури. Її важливою складовою є залізничне сполучення. З метою розвантаження існуючого залізничного вокзалу заплановано розміщення його нового пасажирського формату в районі вул. Столбової.

Ключем до вирішення транспортних проблем стане будівництво системи нових магістралей безперервного руху в обхід центру, що дозволить звільнити його від вантажного потоку і зв'язати між собою віддалені частини міста. Магістраль «Північ-Південь» з'єднає район Котовського з житловими масивами «Черемушки» та ім. Таїрова, а також дасть потужний поштовх для освоєння полів фільтрації. Інша магістраль – «Захід-Схід» – пройде по вулиці М. Грушевського, через Ленінградське шосе і далі вийде на Київську трасу.

Значні перспективи вирішення транспортної проблеми міста пов'язані з будівництвом метро. Його будівництво було передбачено ще в 1989 році, але так і не здійснилося. Згідно нового Генерального плану доцільно використовувати комбіновану схему проходження ліній метро за рахунок поєднання наземних, підземних та естакадних ділянок. Їх загальна протяжність повинна складати 37 км.

За планом-графіком перша лінія метро пройде уздовж берега від району ж. м. Котовського, перетинаючи промзону «Пересип», центр міста, до південно-західного житлового масиву; друга – від Фонтанської дороги через центр міста до західного промислового району і нового залізничного вокзалу. У зв'язку з будівництвом метро трамвайна мережа скоротиться майже на 10%. При цьому маршрути уздовж узбережжя, улюблені одеситами, будуть збережені. Також в генеральному плані передбачено реконструкцію існуючого аеропорту і розвиток прогулянкового морського транспорту (катерів, яхт і т. д.).

На перспективу протяжність шляхової магістральної мережі міста зросте більш ніж в 2 рази по відношенню до нинішньої протяжності в 193 км, і досягне 410 км. Першочерговий розвиток будівництва повинен здійснюватися за рахунок магістралей безперервного руху, а також зростання протяжності загальноміських і районних регульованих магістралей. Подальший розвиток мережі автобусних маршрутів, що включає режим маршрутного таксі, поза шляхового швидкісного транспорту, удосконалення мережі руху міського електротранспорту, в майбутньому збільшує загальну щільність мережі пасажирського транспорту з 2,17 км/кв.км до 2,75 км/кв.км.

Після проведення чергових громадських слухань в березні 2012 р виникла необхідність доопрацювання проекту Генерального плану з метою врахування пропозицій, що надійшли від фізичних та юридичних осіб, власників і користувачів земельних ділянок, представників органів самоорганізації населення та депутатів Одеської міської ради. Відповідно до завдання були внесені локальні зміни за видами функціонального використання окремих територій, які суттєво не вплинули на техніко-економічні показники проекту.

Слід зазначити, що в «Проекті внесення змін...» опрацьовано ще один варіант проходження траси «Північ-Південь», розроблений фірмою «Компаспроект» і схвалений містобудівною радою УАМ. Вибір одного із запропонованих варіантів траси потребує поглибленого дослідження на предмет зручності для споживачів транспортно-шляхових послуг, екологічності, безпечності, правової бездоганності на предмет захисту прав власності власників земельних ділянок, раціонального використання як міської території, так і матеріально-технічних та фінансово-кредитних ресурсів.

Крім цього, в «Проекті внесення змін...» враховані нові вимоги, що стосуються забезпечення загальнодержавних інтересів, які представлялися Одеською обласною адміністрацією. Виконана актуалізація плану сучасного використання території міста і прилеглих територій. В цьому відношенні важливою постає спільна взаємодія та поєднання ресурсного потенціалу міста та приміських районів Овідіопольського, Біляївського та Лиманського районів Одеської області.

Відповідно до вимоги Закону України «Про регулювання містобудівельної діяльності», графічна частина проекту виконана на оновленій картографічній основі в державній системі координат УСК-2000. Проект Генерального плану м Одеси розроблений відповідно до чинних державних будівельних норм «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень» ДБН 360-92**, іншими державними нормами, стандартами і правилами.

Житлове будівництво належить до числа найбільш гострих соціально-економічних і суспільно-політичних проблем Одеської агломерації. Її розв'язання передбачає використання системного маркетингу, покликаного:

- постачати будівельним підприємствам у достатній кількості інформацію, що задовольняє їх потреби стосовно того, яких масштабів, асортименту, якості та ціни на житло й житлово-комунальні послуги необхідно здійснювати;

- створювати надійні умови для житлового бізнесу й гарантувати отримання прибутку, бо надходження до будівельних суб'єктів необхідної інформації орієнтує їх виробничо-господарську діяльність на реально існуючі потреби міських жителів, що гарантує продаж й надходження наперед визначеного доходу;

- захищати від небезпеки, якою в ринковій економіці постають кризові явища й банкрутства будівельних підприємств через не відповідність збудованого житла та послуг вимогам, що пред'являються до них з боку покупців.

Маркетингове забезпечення розвитку міського житлового будівництва включає виявлення потреб конкретних груп споживачів продукції житлового будівництва та визначення заходів з комплексу маркетингу, що в змозі задовольнити інвестора та надати забудовнику можливості здійснювати розширене відтворення в сучасних умовах. Маркетингові дослідження засвідчують, що потреби в житлі формують різні споживчі сегменти міських жителів. Їх чисельність та співвідношення в громаді за добробутом й соціальним статусом визначають проведення забудовником відповідної маркетингової товарної політики в розрізі масштабів будівництва житла – соціального, економ-класу, бізнес-класу, еліт-класу.

Використання маркетингових інструментів щодо розв'язання житлових проблем міста передбачає проведення стосовно кожного сегменту споживачів відповідної цінової, дистрибутивної та комунікативної політики. Такий підхід активізує співпрацю різних секторів економіки агломерації та забезпечує задоволення потреб в житлі й житлово-комунальних послугах різних споживчих сегментів. При цьому в будівництві житла та здійсненні житлово-комунальних послуг важливо орієнтуватися на застосування новітніх наукових досягнень,

що пов'язані з екологічністю та безпечністю будівельних матеріалів, безвідходними технологіями, використанням альтернативної енергетики та відновлювальних джерел енергії, озелененням територій тощо.

До числа найбільш складних соціально-економічних проблем міста постає будівництво та забезпечення населення соціальним житлом. Його користувачами є соціально незахищені верстви населення, до яких належать: мешканці соціальних гуртожитків; спеціалізованих будинків для ветеранів війни та праці, громадян похилого віку та інвалідів; спеціалізованих будинків для бідних та безпритульних; а також тимчасових притулків для дорослих громадян без визначеного місця проживання; та інші особи, які користуються правом на соціальне житло і перебувають у черзі на його отримання. Соціальне житло надається громадянам України органами місцевого самоврядування безоплатно та не підлягає піднайму, бронюванню, приватизації, продажу, даруванню, викупу та заставі [9].

При будівництві соціального житла варто передбачати його комплексність через доповнення можливою забудовою спеціалізованими спорудами, в яких здійснюються послуги медичного, побутового, рекреаційного й іншого характеру, що потребують наведені вище соціальні групи населення. Результативність маркетингу забудовника при будівництві соціального житла полягає в отриманні замовлень на комплексну забудову, безплатній маркетинговій комунікації в частині некомерційної реклами, налагодженні стратегічної співпраці з органами місцевого самоврядування стосовно можливостей використання належних їм основних та оборотних засобів, матеріальних, земельних, організаційних та інших ресурсів.

Поточного періоду, починаючи зі звіту за 2015 р., державне статистичне спостереження за формою № 4-житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень», скасовано. Тому офіційна статистика тих, хто потребує житлових квартир подається за 2014 рік. Згідно даних Головного управління статистики в Одеській області на кінець 2014 р. кількість сімей, які перебували на квартирному обліку становила 34 тисячі. Протягом 2014 р., кількість сімей, які одержали житло протягом року, становила 78 одиниць. При цьому має місце стійкий тренд постійного скорочення одержаного житла [10].

За таких умов, навіть якщо виходити з припущення, що в подальшому квартирна черга не буде поповнюватися, а чисельність сімей зі щорічним одержаним житлом не буде зменшуватися, то і в цьому випадку для повного задоволення потреб жителів Одещини в соціальному житлі необхідно більше ніж 435 років. Щоб уникнути цієї невідповідності та своєчасно виконати соціальне замовлення на житло з боку громади агломерації, забудовники мають налагоджувати тісну співпрацю з органами місцевого самоврядування на предмет права здійснення житлової нерухомості за кошти місцевого бюджету та в рахунок вартості активів, в тому числі земельних ділянок, виділення яких передбачається під майбутні інвестиційні конкурси.

Прикладна реалізація Генерального плану розвитку міста Одеси потребує подальшого детального опрацювання розбудови конкретних зон міста із залученням науковців та практиків в сфері містобудування, архітектури, промислового та цивільного будівництва, територіального планування, маркетингу, економіки, менеджменту. Особливої уваги заслуговує налагодження тісної співпраці управлінських структур міста з Одеською державною академією будівництва та архітектури, яка безпосередньо займається відповідними науковими дослідженнями та підготовкою висококваліфікованих фахівців для будівельної галузі.

Подальший розвиток територіальної організації Одеської агломерації передбачає удосконалення транспортно-шляхового сполучення та активізацію соціально-економічних зв'язків м. Одеси з такими містами як Чорноморськ, Южне, Теплодар. В цьому контексті вагомим значення набуває організаційно-економічна взаємодія всіх морських та річкових портів регіону.

Переміщення промислового виробництва за межі міста Одеси потребує залучення до співпраці міст регіону – Біляївки, Балти, Білгород-Дністровського, Ізмаїла, Подільська. Необхідність більш тісної взаємодії м. Одеси з приміськими та іншими селищними і сільськими громадами Одещини зумовлюється як перспективами структурних зрушень економіки міста, так і важливістю вирішення проблем розвитку сільських територій регіону.

Перспективи впровадження в практику господарювання новітніх науково-технічних здобутків (роботизації виробництва, штучного інтелекту, досягнень біотехнологій тощо) вимагають завчасного територіального планування розвитку Одеської агломерації, що пов'язані з переміщенням в сільську місцевість міських виробництв та послуг. Процеси урбанізації – поширення міського способу життя на селі, є характерною рисою сьогодення, що засвідчує зростання числа котеджів міських жителів в житлових масивах навколо Одеси. При цьому в житлових масивах будуються як будинки садибного типу, так і багатоповерхівки з відповідним комплексом житлово-комунальних послуг. Відтак, динаміка розселення актуалізує наступні поглиблені дослідження містобудування та територіального планування розвитку Одеської агломерації на маркетингових засадах.

Висновки.

1. Основні положення Генерального плану розвитку м. Одеси, в цілому, відповідають маркетинговим засадам, бо мають орієнтованість на споживачів, спрямованість на кінцевий соціально-економічний результат, пріоритетність довгострокових інтересів, комплексність заходів для досягненні поставлених цілей.

2. Реалізація Генерального плану розвитку м. Одеси загалом узгоджується зі Стратегією соціального і економічного розвитку міста Одеси до 2022 р.; враховує загальнонаціональні інтереси та регіональні і міські особливості; відповідає вимогам ринкової економіки; передбачає впровадження в практику господарювання сучасних суспільно-політичних, соціально-економічних, інституціональних, науково-технічних та інших ідей.

3. Основними пріоритетами сталого розвитку м. Одеси є: вирішення соціальних та економічних проблем населення, збереження історичної спадщини, нарощування природно-ресурсного потенціалу, створення здорового для людей природного довкілля, забезпечення екологічної безпеки території, структурні зрушення в економіці в сторону розвитку науки, освіти, сервісного обслуговування, рекреації і туризму.

4. Планування розвитку м. Одеси передбачає: врівноваження розподілу щільності житлової забудови; реконструкцію районів з найбільш старою садибною забудовою та «хрущовок», що мають високий рівень зношеності; конверсію промислових зон; формування технопарків та екологічно безпечних наукоємних виробництв; розширення зон для рекреації, оздоровлення, спорту та відпочинку; створення системи нових загальноміських центрів; збереження цілісності історичного середовища та створення історико-культурного заповідника «Стара Одеса»; удосконалення транспортної та шляхової інфраструктури за рахунок будівництва системи нових магістралей безперервного руху;

5. Чисельність та співвідношення населення в громаді за добробутом й соціальним статусом визначає проведення забудовниками відповідної маркетингової товарної політики в розрізі масштабів будівництва житла за категоріями: соціальне, економ-класу, бізнес-класу, еліт-класу. Ефективне маркетингове забезпечення розвитку міського житлового будівництва передбачає проведення забудовниками збалансованої товарної, цінової, дистрибутивної та комунікативної політики.

6. Перспективи подальших наукових розвідок з містобудування та територіального планування розвитку агломерацій мають об'єктивний характер та зумовлюються: необхідністю якомога повнішого задоволення соціально-економічних та культурно-побутових потреб як жителів міста, так і його відвідувачів; важливістю прискореного впровадження в практику господарювання новітніх науково-технічних здобутків; потребою використання безвідходних екологічно безпечних технологій та застосування відновлювальних джерел енергії, доцільністю нарощування озеленення міських територій; посиленням процесів рурбанізації й об'єктивністю переміщення в сільську місцевість міських виробництв та послуг.

Література

1. Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. М.М. Дьомін. – К.: КНУБА, 2015. – Вип. 38. – 520 с.
2. Кащенко Т.О. Архітектура енергозбереження // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Науково-технічний збірник. Вип. 1. -К.: КНУБА, 1997.- С.122-127.
3. Прищенко А.М. Підвищення енергоефективності будинків за рахунок нових конструктивних рішень зовнішніх стін /А.М. Прищенко // Науко- во-технічний збірник «Енергоефективність в будівництві та архітектурі». – К.: КНУБА, 2013. – Випуск 5. – С. 221-225.
4. Прищенко, А.М. Температурні показники кута з додатковим утепленням в поглибленнях із зовнішнього боку стіни / Т.В. Жмихова, М.В. Тимофеев // Будівельні конструкції. – Київ: НДІБК, 2013. – Вип. №78 Книга 2. – С. 599-604.
5. Денисенко Ю.М. Класифікація проблем міста з точки зору інтегральної природи архітектури // Сучасне місто – проблеми та їх вирішення. – Одеса: ОДАБА, 2017. – С. 69-71.
6. Осиченко Г.О., Павленко О.А. Прийоми інтеграції природного і штучного середовища в органічній архітектурі ХХ століття // Вісник ХДАДМ. – 2009. - №4. – С. 80 - 89.
7. Селезньова О. О. Розвиток державної регуляторної політики стосовно управління маркетинговою діяльністю будівельних підприємств України / О.О. Селезньова // Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки», 2015. – Вип. 14 – Ч.1 – С. 89 – 93.
8. Зозульов О.В. Позитування брендів: українські проблеми / О. В. Зозульов // Маркетинг в Україні, 2002. – №3. – С. 38.
9. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>
10. Головне управління статистики в Одеській області. <http://www.od.ukrstat.gov.ua/>

Referens

1. Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia: Nauk.-tekhn. zbirnyk / Vidpov. red. M.M. Domin. – K.: KNUBA, 2015. – Vyp. 38. – 520 s.
2. Kashchenko T.O. Arkhitektura enerhozberezhennia // Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia: Naukovo - tekhnichniy zbirnyk. Vyp. 1. -K.: KNUBA, 1997.- S.122-127.
3. Prishchenko A.M. Pidvyshchennia enerhoefektyvnosti budynkiv za rakhunok novykh konstruktyvnykh rishen zovnishnikh stin /A.M. Prishchenko // Nauko- vo-tekhnichniy zbirnyk «Enerhoefektyvnist v budivnytstvi ta arkhitekturi». – K.: KNUBA, 2013. – Vypusk 5. – S. 221-225.
4. Prishchenko, A.M. Temperaturni pokaznyky kuta z dodatkovym uteplyenniam v pohlyblenniakh iz zovnishnoho boku stiny / T.V. Zhmykhova, M.V. Tymofiev // Budivelni konstruktсии. – Kyiv: NDIBK, 2013. – Vyp. №78 Knyha 2. – С. 599-604.
5. Denysenko Yu.M. Klyasyfikatsiia problem mista z tochky zoru intehralnoi pryrody arkhitektury // Suchasne misto – problemy ta yikh vyrishennia. – Odesa: ODABA, 2017. – S. 69-71.
6. Osychenko H.O., Pavlenko O.A. Pryiomy intehratsii pryrodnoho i shtuchnoho seredovyscha v orhanichnii arkhitekturi KhKh stolittia // Visnyk KhDADM. – 2009. - №4. – S. 80 - 89.

7. Seleznova O. O. Rozvytok derzhavnoi rehuliatornoï polityky stosovno upravlinnia marketynhovoïu diialnistiu budivelnykh pidpriemstv Ukrainy / O. O. Seleznova // Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu. Seria «Ekonomichni nauky», 2015. – Vyp. 14 – Ch.1 – S. 89 – 93.
8. Zozulov O.V. Pozytycionuvannia brendiv: ukraïnski problemy / O. V. Zozulov // Marketynh v Ukraini, 2002. – №3. – S. 38.
9. Zakon Ukrainy «Pro zhytlovyi fond sotsialnoho pryznachennia» <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3334-15>
10. Holovne upravlinnia statystyky v Odeskii oblasti. <http://www.od.ukrstat.gov.ua/>

В статье освещаются проблемы градостроительства и территориального планирования развития агломераций с позиций маркетинга. На материалах Одесской агломерации обосновываются научные положения и разрабатываются практические рекомендации по реализации Генерального плана развития города Одессы. Выделяются основные приоритеты устойчивого развития города Одессы, а именно: решение социальных и экономических проблем населения, сохранения исторического наследия, наращивание природно-ресурсного потенциала, создание здоровой для людей природной среды, обеспечение экологической безопасности территории, структурные сдвиги в экономике в сторону развития науки, образования, сервисного обслуживания, рекреации и туризма.

Ключевые слова: градостроительства, агломерация, маркетинг, генеральный план, население, жилье

The problems of town-planning and territorial planning of development of agglomerations of positions of marketing are illuminated in the article. On materials of the Odessa agglomeration scientific positions are grounded and practical reference implementations are developed the General layout of development of city of Odessa. Basic priorities of steady development of city of Odessa are distinguished, namely: decision of social and economic problems of population, maintenance of historical heritage, increase of naturally-resource potential, creation of healthy for people natural environment, providing of ecological safety of territory, structural changes in an economy toward development of science, education, service, recreation and tourism.

Keywords: town planning, agglomeration, marketing, general plan, population, housing.

Відомості про авторів

Глазирин Володимир Львович – канд. арх., професор кафедри Містобудування Одеської державної академії будівництва та архітектури, контактний телефон: 050-316-64-04.

Шкрабик Йосип Володимирович – к.т.н., доцент кафедри Міського будівництва та господарства Одеської державної академії будівництва та архітектури, контактний телефон: 067-481-82-51; e-mail: Josef_49@ukr.net

Сахатський Микола Павлович – доктор економічних наук, професор Одеської державної академії будівництва та архітектури, завідувач кафедри маркетингу, контактний телефон: 050-106-71-82; e-mail: np.sakhatskyi@gmail.com