

УДК 711.728.31

І.П.Гнесь

ПРОБЛЕМИ ФОРМУВАННЯ РЕГІОНАЛЬНОЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

Актуальність дослідження. Житлова проблема на сьогодні є однією з найважливіших соціально-економічних проблем в Україні. На черзі на отримання житла в Україні перебуває майже півтора мільйона сімей, у тому числі майже 540 тис. сімей пільговиків. Існуючі в містах України темпи житлового будівництва та обсяги коштів, що спрямовуються на будівництво житла з бюджетів усіх рівнів, не забезпечують вирішення житлової проблеми і при збереженні нинішніх темпів "середньому черговіку" доведеться чекати житла 60 років. У Львові, наприклад, в черзі на отримання житла знаходяться 512 сімей, які стали черговиками в період з 1961 по 1969 р., тобто перебувають на квартирному обліку протягом 35-45 років. Бюджетне фінансування будівництва житла складає близько 1,5% ВВП, а кількість сімей, що реєструються у чергу на отримання житла постійно зростає.

В той же час, ціни на житло, які склались останнім часом на первинному і вторинному ринках житла, а також непомірно високі процентні ставки банківських кредитів, не залишають черговикам жодних шансів на покращення їх житлових умов самотужки, без допомоги держави і міської влади (майже 76% черговиків отримують доходи менші від прожиткового мінімуму). Система пільгових іпотек виявилась неефективною і призводить до росту вартості житла, оскільки будівельні компанії переважно орієнтуються на зведення комерційного житла. Фактично реальні можливості поліпшити житлові умови безоплатно або за доступну ціну мають у середньому лише 1,5-2% сімей, які перебувають на квартирному обліку і користуються правом позачергового і першочергового отримання житла [1].

Тому, не зважаючи на приріст житлового будівництва в Україні протягом останніх років [10], не можна стверджувати, що розвиток цього сегменту вітчизняної економіки наближається до вирішення нагальних соціальних питань, а відсутність якісного і дешевого житла створює соціальну напруженість у суспільстві, сприяє масовому відтоку людських ресурсів за кордон, створює демографічні проблеми.

В той же час, будівництво комерційного житла також не вільне від проблем, оскільки в значній мірі ведеться під жорстким диктатом інвестора, головною метою якого є отримання максимального прибутку. Інвестора не цікавить, наскільки житло може зруйнувати силует міста, вплинути на інтенсивність антисоціальних явищ в житловому середовищі, наскільки воно екологічне і відповідає потребам сталого розвитку міст.

Світова фінансова криза 2008р., яка виникла в значній мірі завдяки неправильній політиці іпотечного кредитування житла, дає архітекторам, науковцям і політикам сприятливу паузу для аналізу попереднього етапу житлового будівництва і вироблення науково обґрунтованих засад державної житлової політики на період виходу з кризи і на після кризовий період. Суттєві відмінності в ментальності населення, в темпах, об'ємах і якості житлового будівництва в різних регіонах України вказують на доцільність розробки регіональних програм житлової політики.

Мета дослідження – винести для обговорення фахівцями основних положень пілотного проекту житлової політики у Львові, концепція якої розроблена в Інституті архітектури Національного університету «Львівська політехніка».

Достовірність дослідження базуються на результатах аналізу даних статистики, інформації стосовно даної тематики в фахових збірниках і журналах, Інтернеті, спеціалізованих виданнях, ЗМІ України, результатах соціологічних досліджень, проведених кафедрою архітектурного проектування Національного університету «Львівська політехніка», а також на основі вивчення і узагальнення півстолітнього зарубіжного досвіду європейських країн (Австрії, Німеччини, Голландії, Данії, Бельгії і ін.).

Виклад проблеми. Для реалізації концепції регіональної житлової політики необхідно послідовно здійснити низку заходів організаційного, стратегічного, архітектурно-містобудівного характеру.

1. Заходи організаційного характеру покликані створити необхідні передумови реалізації житлової політики в регіоні. Вони включають:

1.1. Створення спеціального підрозділу міськради, який буде займатись соціальним і доступним житлом, координувати втілення принципів житлової політики.

1.2. Створення нових, всім зрозумілих механізмів прийняття на чергу:

- на отримання соціального житла;
- на участь в програмі доступного житла;
- на участь в програмі молодіжного житла;
- на участь в програмі житла для військових, працівників МВД...;
- на участь в інших програмах житла для окремих категорій населення

(для інвалідів, для осіб похилого віку, для бездомних, для трудових мігрантів зі Сходу, для студентської молоді...).

- 1.3. Створення простих і всім зрозумілих механізмів та умов переходу з однієї черги в іншу;
- 1.4. Тотальна інвентаризація існуючих списків черговиків, згідно нових умов прийняття на чергу. Створення нових прозорих реєстрів черговиків на різні типи житла:
 - на отримання соціального житла;
 - на участь в програмі доступного житла;
 - на участь в програмі молодіжного житла;
 - на участь в програмі житла для військових, працівників МВД...;
 - для окремих специфічних категорій населення (бездомних, інвалідів, осіб похилого віку, трудових мігрантів зі Сходу, студентської молоді).
- 1.5. Широке висвітлення процесу реалізації житлової політики в засобах масової інформації.
- 1.6. Створення спеціальних структур для обслуговування і керування новозбудованим житловим фондом в майбутньому.
- 1.7. Юридично-правовий супровід заходів по реалізації житлової політики на рівні міста, області, країни.

2. Заходи стратегічного характеру покликані забезпечити сталий розвиток міст. Вони включають:

2.1. Недопущення (або максимальне обмеження) в житлових кварталах соціальної сегрегації категорій населення з різними рівнями матеріальних статків, яка несе потенційну загрозу утворення в місті соціально неблагополучних кварталів, напруження, злочинність, явища вандалізму... Натомість пропонується однозначна орієнтація на соціально-інтегровані змішані нові квартали, мікрорайони, які по своїй соціальній структурі наближались би до середньостатистичних показників.

2.2. Впровадження принципів екологічно-орієнтованого житла:

- економія земельних ресурсів міста;
- економія енергетичних ресурсів (енергоощадність + рекуперация + альтернативна енергетика);

- економія водних ресурсів: роздільне водопостачання і каналізація (питна і технічна вода, використання дощових, талих і умовно чистих вод...);
- економія ресурсів традиційних будівельних матеріалів (особливо лісових ресурсів), впровадження нетрадиційних будматеріалів;
- ощадне максимально повне використання раніше збудованих об'єктів;
- збереження і примноження озелених територій міста.

2.3. Комплексна реконструкція (а не тотальне знесення, як вже повним ходом реалізується в Москві і планується в Києві) мікрорайонів 60-70pp. шляхом:

- розумного ущільнення новими будинками (вставки);
- добудов, прибудов і надбудов існуючих будинків;
- насичення цих мікрорайонів закладами обслуговування;
- комплексного благоустрою території.

Така реконструкція дозволить безболісно збільшити житловий фонд мікрорайонів не менше ніж на 30%, наситити їх житлом підвищеного комфорту і, тим самим, мінімізувати відтік заможних мешканців з цих мікрорайонів.

2.4. Розширення засадничих напрямків вирішення проблеми доступного житла: окрім традиційних багатоквартирних будинків пропонується будівництво:

- дешевих однородинних будинків;
- автотрайлерів заводського виготовлення (окрім ще одного типу цілком доступного по ціні житла, це забезпечить зайнятість працівникам Львівського автобусного заводу, який сьогодні працює далеко не на повну потужність).

2.5. Широкомасштабне будівництво орендного міського житла (доступного, економ-класу, бізнес-класу, преміум-класу), яке має заповнити досить ємку нішу на ринку житла і дасть значні надходження до бюджету міста.

2.6. Сприяння самодіяльній активності мешканців, спрямованої на:

- освоєння придомової території (приквартирних ділянок);
- здійснення прибудов до будинків (літніх приміщень, веранд, кухонь, житлових кімнат...);
- модернізацію планування квартир.

2.7. Залучення приватного капіталу до будівництва доступного орендного житла через безоплатне надання земельних ділянок з боку міста, а з боку інвестора - зобов'язання протягом 20 років утримувати низьку орендну

плату. По закінченню 20-річного терміну інвестор отримує право запровадити ринкові ціни.

3. Заходи архітектурно-містобудівного характеру.

3.1. Визначення місць розміщення нового житлового будівництва у Львові:

- освоєння вільних від забудови територій;
- ущільнення існуючих територій житлової і нежитлової забудови (через зміна цільового призначення територій).

3.2. Співпраця міста з сільськими громадами на предмет винесення житлової забудови за межі міста на території сільських громад (створення сателітів) за відповідну компенсацію:

- якісне транспортне сполучення нових поселень з містом;
- дорожня мережа;
- школи, ДДЗ, клуби, об'єкти медичного обслуговування, спорту;
- інженерна інфраструктура (вода, газ, каналізація, телефон, освітлення вулиць).

3.3. Прийняття базових правил забудови для всіх типів житла у Львові. Особлива увага:

- на домінування забудови середньої поверховості;
- на обмеження максимальної щільності заселення;
- дотримання ієрархії пріоритетів житлового середовища.

3.4. Прийняття регіональних норм на проектування соціального і доступного житла у Львові.

3.5. Демоніполізація проектувальника: розробка генеральних планів забудови вільних територій «Містопроект», проектів забудови окремих кварталів – різними проектними фірмами. Як свідчить закордонна практика, така система є запорукою здорової конкуренції в сфері житлового будівництва і породжує цікаву архітектуру навіть дуже економічного соціального житла.

3.6. Впровадження в практику суперкомпактних архітектурно-містобудівних прийомів:

- пілотних проектів прибудованих до житлових будинків або частково вбудованих в перші поверхи дитячих дошкільних закладів і шкіл;

- пропонувати житло як обов'язкове доповнення до проектів крупних торгово-офісних центрів (багатоярусність, сади і житлові будинки на крівлях);
- зменшення нормативних розривів між будинками;
- підземна урбаністика.

- 3.7. Забезпечення тотальної доступності, безбарерності всіх рівнів житлового середовища для неповносправних осіб.
- 3.8. Проведення всеукраїнського конкурсу на розробку типових проектів серій будинків соціального житла.
- 3.9. Обов'язковість архітектурно-планувальних і конструктивних заходів проти морального старіння соціального і доступного житла в майбутньому.
- 3.10. Відновлення програми широкомасштабного мансардного будівництва в історично сформованій забудові
- 3.11. Надбудови 1-2-поверхових будинків в історично сформованій забудові середмістя.
- 3.12. Партисипація (участь майбутніх мешканців у формуванні завдання на проектування).
- 3.13. Інтенсивне використання підземних і цокольних рівнів житлових будинків як нижній рівень квартир перших поверхів.
- 3.14. Розширення бази дешевих будівельних матеріалів і конструкцій для потреб соціального і доступного житла:
 - реанімація крупнопанельного домобудування;
 - композитний брус з відходів сільськогосподарського виробництва, деревообробної, харчової промисловості;
 - щитові будинки.

ВИСНОВКИ.

1. Частина положень, які пропонуються в концепції регіональної житлової політики, суперечить діючим проектним нормам. Тому перевірка на практиці дієвості цих пропозицій може дати обґрунтування для екстраполяції пілотних проектів в масштабах всієї України

2. Зміст пропонованої концепції житлової політики для окремого регіону (міста) не може включати цілого ряду положень, які відносяться до компетенції загальнодержавного порядку. Тому питання економічного і соціально-політичного характеру в пропонованій концепції спеціально не розглядались.
3. Новизна піднятої проблеми потребує подальших досліджень і дієвої участі всіх зацікавлених в цій сфері знань фахівців, можливо в межах спеціальної конференції.

Анотація

В роботі розглядається проблематика формування основних засад регіональної житлової політики

Аннотация

В работе рассматривается проблематика формирования основных засад региональной жилой политики

УДК 711.4(0.45)

І.О.Лисюк

ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ГРОМАДСЬКО-ТРАНСПОРТНИХ ВУЗЛІВ НА СТАНЦІЯХ МЕТРОПОЛІТЕНУ В ДЕКІЛЬКОХ РІВНЯХ

Постановка проблеми. Для громадсько-транспортних вузлів характерним є взаємозв'язок транспорту і транспортних споруд зі спорудами громадського обслуговування, що органічно вписуються в навколишнє середовище. З розвитком містобудівного процесу проблема повстала в територіальних ресурсах столиці, що вимагає забезпечення істотного прогресу в розвитку громадсько-транспортних з'єднань. Київ є осередком культурного та технологічного розвитку, що зумовлює тяготіння великої кількості населення інших регіонів з чітко поставленими цілями. Постійні міграції населення провокують до збільшення кількості транспорту та підвищення пасажирообігу на транспортних вузлах. Вже сьогодні транспортна проблема в столиці є складною для вирішення. Зростання парку транспортних засобів вже призвело до перенасичення існуючих магістралей, відбувається зниження руху транспорту, зростають витрати часу пасажирів на пересадження, що вже призвело до містобудівних труднощів.