

Соколенко В. М., Черних О. А., Соколенко К. В.

## ЗАВДАННЯ МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО СЕРЕДОВИЩА

*Виконано аналіз загальних питань містобудівного розвитку житлоого середовища міст Луганської області у сфері комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду. Визначено головні цілі та напрями реалізації плану сталого розвитку міст.*

*Ключові слова:* комплексна реконструкція кварталів, житлове середовище, сталий розвиток

**Вступ.** Проблема пов'язана з актуальними задачами реконструкції житлових кварталів індустріальних міст Сходу України. В умовах обмеженого обсягу фінансування доцільно визначити пріоритетні цілі та напрями реконструкції, маючи на меті отримати дієвий результат сталого розвитку міст, поліпшення якості житлового середовища.

**Постановка проблеми.** В першу чергу проблема стосується реконструкції кварталів (мікрорайонів) періоду т.з. індустріальної забудови, який охоплює 60 роки минулого сторіччя. Фізичний та моральний знос, застарілість архітектурно-конструктивних рішень, невідповідність сучасним вимогам та нормативам житла та міської забудови диктує необхідність розробки програм комплексної реконструкції.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Значний позитивний досвід реконструкції міських будинків та кварталів т.з. індустріальної забудови накопичено у містах колишньої східної Німеччини, Прибалтики. Значну увагу проблематиці приділяли вітчизняні науковці Дьомін М.М., Ключніченко Є.Є., Габрель М.М., Крумеліс Ю.В., Петраківська О.С., М.В. Ситниченко. Вітчизняні рішення переважно мають прикладне спрямування та намагаються враховувати існуючі тенденції, соціально-економічний стан, проте не завжди відповідають нагальним персективам розвитку міст. [1,2]

### **Виклад основного матеріалу:**

Державна політика у сфері комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) із заміною застарілого житлового фонду базується на засадах:

- сприяння реалізації права громадян України на житло;
- проведення комплексної реконструкції та забудови територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до містобудівної документації, проектів забудови території, проектної документації на будівництво окремих об'єктів у цих кварталах (мікрорайонах);
- об'єднання коштів інвесторів-забудовників та органів місцевого самоврядування для здійснення інженерної підготовки, спорудження об'єктів соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури, проведення благоустрою та озеленення прилеглих прибудинкових територій, а в разі необхідності - знесення застарілого житлового фонду;
- визначення на конкурсних засадах інвестора-забудовника комплексної реконструкції кварталу (мікрорайону);
- гарантії та забезпечення захисту майнових прав громадян на жилі та нежилі приміщення, які реконструюються;
- визначення майнових прав на збудовані, реконструйовані жилі та нежилі приміщення на засадах цивільно-правового договору, типова форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України;
- раціонального використання територій кварталів (мікрорайонів) відповідно до встановлених норм і правил;
- розміщення об'єктів будівництва в кварталах (мікрорайонах) застарілої забудови на територіях, визначених на підставі проекту забудови території та проекту плану земельно-господарського устрою;
- координації органом місцевого самоврядування дій з питань реконструкції, заміни житлового фонду та розроблення програми (інвестиційної, організаційної, технічної тощо), визначення зобов'язань, відповідальності за їх невиконання учасниками реконструкції, заміни житлового фонду;
- забезпечення гарантій речових прав на нерухоме майно під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду;
- забезпечення дотримання вимог щодо створення для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення умов для їх безбар'єрного доступу до всіх реконструйованих або заново збудованих, включаючи стартові житлові будинки, об'єктів жилого та громадського призначення і територій кварталів (мікрорайонів). [4]

Законодавство України у сфері реконструкції, заміни житлового фонду базується на Конституції України і складається з нормативно-правових актів цивільного, житлового та земельного законодавства, інших нормативно-правових актів, що регулюють відносини у цій сфері.

Відносини, пов'язані з відведенням земельних ділянок для житлового будівництва, реконструкцією жилих будинків, наданням кредитів, регулюються відповідним законодавством та державними стандартами, будівельними нормами з урахуванням положень законодавства.

Оскільки в містах багато житлових будинків і комунального обладнання в них виробили свій ресурс, які в масовому порядку можуть почати виходити з ладу, у місті створюється загроза житлової кризи. Для запобігання кризи потрібне розширення і впорядкування міської забудови та / або проведення необхідних реконструктивних заходів. І при будівництві нових осель, і при реконструкції або ремонті існуючих, необхідно орієнтуватися на створення в майбутньому житлового середовища, яке повинно найбільшою мірою відповідати типовій побутовій організації життя сім'ї, культурним традиціям у різних сферах індивідуальної та сімейного життя.

Програми реконструкції житлового фонду міста, крім відновлення житлового середовища, зміцнення стін і основ будинків, ремонту або заміни комунального устаткування, повинні включати заходи щодо економії ресурсів та енергозбереження. При капітальному ремонті існуючих будинків повинні передбачатися зниження теплових втрат через зовнішні стіни та віконні прорізи, вдосконалення систем вентиляції, заміна мереж та інші заходи. Разом з тим, необхідно по можливості домагатися розширення корисної та допоміжної площі у квартирах городян за допомогою надбудови нових поверхів або мансард, модернізації житлових приміщень за рахунок перепланування квартир, заміни інженерних мереж та сантехнічного обладнання в будинках, прибудови балконів, лоджій, еркерів, ліфтів, сміттепроводів, благоустрою дворових територій. Реконструкція та перекладання внутрішньоквартальних мереж тепlopостачання та електропостачання, будівництва трансформаторних підстанцій, відновлення водопровідної та каналізаційної мереж при реконструкції житла повинні проводитися в міру необхідності і відповідно враховуватися у вартості реконструкції житлових мікрорайонів.

Для стабільного розвитку житлового фонду потрібно щорічно реконструювати близько 10-12% житла. Проведення зазначених робіт вимагає розвитку іпотечного кредитування, створення системи страхування кредитів, залучення приватних інвестицій мешканців, підприємств, балансоутримувачів будинків і сторонніх інвесторів. Необхідну рентабельність будівництва необхідно забезпечити за рахунок оптимізації строків і вартості будівельно-монтажних робіт. [3]. З цією метою повинні розроблятися типові рішення щодо реконструкції житлових будинків та організації будівництва в умовах відсутності будівельного майданчика і без відселення мешканців, створюватися конкурсні системи залучення підрядників і проектувальників, вводиться контроль і постійний моніторинг організації, термінів, вартості та якості робіт, а також вживати заходів щодо стимулювання виконавців, постачальників матеріалів і замовників.

Інтенсивність процесів реконструкції існуючого і будівництва нового житла залежать, перш за все, від економічних можливостей міського співтовариства на житловому ринку, який має розвиватися. Кожне житло за якістю і вартістю набувається і/або перебудовується відповідно потребам та доходам сімей. Але одночасно в місті залишається, і збережеться в майбутньому, сектор соціального житла для тих груп населення, які з різних причин опинилися відрізаними від житлового ринку. До соціального житла відносяться всі його типи, якими володіє місто або держава, безкоштовно надаються соціально незахищеним категоріям населення.

Житлове середовище в містах буде і далі формуватися на основі зведення комбінованих і змішаних систем багатопверхового, середньопверхові і малоповерхового житлового будівництва, визначеного генпланом розвитку міста, підвищення різноманіття архітектурних рішень будівель і комплексів, виразності та індивідуальності забудови. Основними завданнями при формуванні житлового середовища міста будуть комплексна реконструкція і модернізація житлового фонду. Винесення за межі зон і комплексів не обов'язкових для функціонування центрального ядра, перетворення житлових кварталів і мікрорайонів, знесення старих будівель, обґрунтованого ущільнення забудови, будівництва комфортабельного житла, ремонту та оновлення старого житлового фонду, підвищення рівня благоустрою та озеленення дворових територій. Підвищення щільності забудови має компенсуватися створенням мікродворів, терас, атріумні просторів, малих форм та елементів ландшафтної архітектури, використанням надземних і підземних рівнів для влаштування автопарковок і гаражів і інших споруд.

Для підвищення в найближчій і далекій перспективі комфортності середовища проживання мешканців міст, ефективності, стійкості та надійності функціонування житлово-комунальних систем життєзабезпечення населення, залучення інвестицій у житлово-комунальний комплекс, поліпшення якості житлово-комунальних послуг з одночасним зниженням нераціональних витрат потрібно:

- виявляти житлові потреби різних соціальних груп населення, матеріальні можливості їх задоволення і необхідну для цього типологію житлових будинків і квартир;
- створити детальну порайонну класифікацію житлового фонду з фізичного і морального зносу і здійснювати моніторинг стану житлового фонду;
- розробити та реалізувати програму реконструкції і модернізації існуючого житлового фонду, забезпечивши підвищення якості (комфортності) проживання в ньому;
- забезпечити задоволення зростаючого попиту населення на високоякісне житло;
- здійснювати подальшу реалізацію програм забезпечення житлом працівників бюджетної сфери, військовослужбовців ;
- прискорити житлове забезпечення черговиків на основі комбінованої системи заходів з фінансування будівництва;
- продовжити створення організацій житлових об'єднань, асоціацій, товариств, кооперативів, кондомініумів та інших форм спільної власності та управління житловим фондом;

- домогтися, за рахунок створення ефективних економічних механізмів істотного поліпшення якості житлово-комунальних послуг шляхом доведення їх до рівня підвищених вимог населення, що відповідають нормам технічного і соціального прогресу;
- створити розвинену комерційну мережу обслуговування приватного і комунального житла;
- розвивати позабюджетні форми фінансування та кредитні механізми, що стимулюють приплив коштів населення і вільного капіталу комерційних організацій.

Головні орієнтири стратегічного плану сталого розвитку:

У процесі реалізації стратегічного плану міським співтовариством намічається:

- збільшити середню тривалість життя за рахунок якісного поліпшення здоров'я населення;
- подолати негативні тенденції зниження чисельності населення, домогтися поліпшення демографічної ситуації в місті, в тому числі і завдяки міграції;
- забезпечити стабільне зростання економіки за рахунок зростання наукоємного промислового виробництва та ефективного розвитку сфери послуг, домогтися при цьому максимально повної зайнятості та значного підвищення доходів жителів міста;
- сформувані сприятливий соціальний клімат, вирішуючи стратегічні завдання сталого розвитку на основі принципів громадянського суспільства та соціального партнерства;
- домогтися, щоб місто стало в усіх відношеннях безпечним для життя;
- створити в місті сприятливе для життя міське середовище;
- забезпечити молодим і майбутнім поколінням області умови для плідного і творчо активного життя.

**Висновок.** Цілі та напрями реалізації плану сталого розвитку міст зазвичай мають декларативний характер та не можуть бути реалізовані в жорсткій програмі на визначений термін часу. Конкретне втілення має бути підкріплено комплексом відповідних рішень та містобудівної/проектної документації. На даному етапі важливо правильно визначити головні орієнтири стратегічного плану розвитку, що дозволить забезпечити прийняття рішень виходячи з конкретних завдань та пріоритетів міської громади.

### Література

1. Ключниченко Є.Є. Реконструкція житлової забудови. – К.: КНУБА, 2000.
2. Ключниченко Є.Є. Соціально економічні основи планування та забудови міст – К.: УАА, НДПІ містобудування, 1999. – 348 с.
3. Комплексная реконструкция городской застройки / Н.В. Сытниченко – Донецк: Норд-Пресс, 2004 – 168 с.
4. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»

### References

1. Klyushnychenko Ye.Ye. Rekonstruktsiya zhytlovoyi zabudovy. – K.: KNUBA, 2000.
2. Klyushnychenko Ye.Ye. Sotsial'no-ekonomichni osnovy planuvannya ta zabudovy mist – K.: UAA, NDPI mistobuduvannya, 1999. – 348 s.
3. Kompleksnaya rekonstruktsiya horodskoy zastroyky / N.V. Sytnychenko – Donetsk: Nord-Press, 2004 – 168 s.
4. The Law of Ukraine "On the Complex Reconstruction of Quarters (Microdistricts) of an Outdated Housing Fund"

**Соколенко В.М., Черних О.А., Соколенко К.В. Задачи градостроительного развития жилой среды**

*Выполнен анализ общих вопросов градостроительного развития жилой среды городов Луганской области в сфере комплексной реконструкции кварталов устаревшего жилого фонда. Определены основные цели и направления плана устойчивого развития городов.*

**Ключевые слова:** комплексная реконструкция кварталов, жилая среда, устойчивое развитие

**Sokolenko V.M., Chernih O.A., Sokolenko K.V. Tasks of town planning development of living environment**

*The analysis of the general issues of town planning development of the residential environment of the cities of Lugansk region in the field of complex reconstruction of obsolete housing stock. The main goals and directions for a sustainable urban development plan have been defined.*

**Keywords:** complex reconstruction of quarters, living environment, sustainable development

**Соколенко В.М.** – к.т.н., доцент кафедри «Будівництва, урбаністики та просторового планування» Східноукраїнський національний університет ім. Володимира Даля, E-mail: 13wms13@ukr.net

**Черних О.А.** – к.т.н., доцент кафедри «Будівництва, урбаністики та просторового планування» Східноукраїнський національний університет ім. Володимира Даля, E-mail: grafikchernih@gmail.com

**Соколенко К.В.** – магістр з будівництва, Східноукраїнський національний університет ім. Володимира Даля, E-mail: k96s@ukr.net