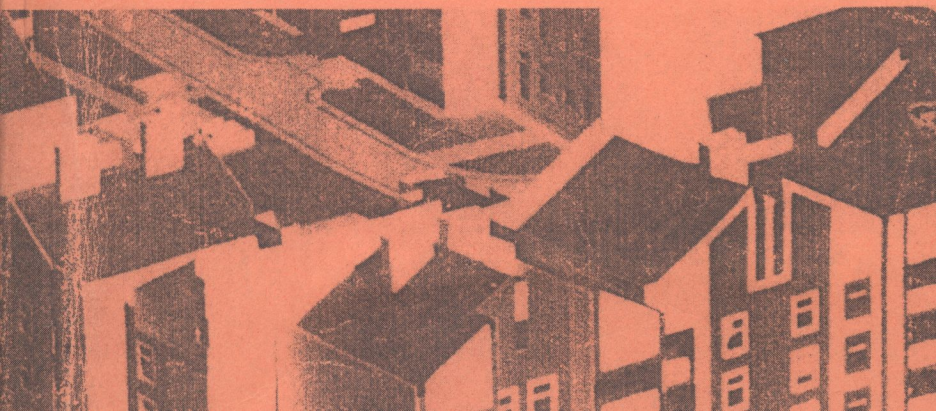




Є.Є. Ключниченко



ПРАВЛІННЯ МІСТОМ



04 711(075) 362
К 52

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Київський національний університет
будівництва і архітектури

Є.Є. Ключниченко

УПРАВЛІННЯ МІСТОМ

Рекомендовано
Міністерством освіти і науки України
як навчальний посібник для студентів
вищих навчальних закладів освіти



417185

711(075) К 52 2003

Київський національний університет будівництва і архітектури

Київ 2003

УДК 711.4
ББК 85.118
К52

Рецензенти: А.П. Осітнянко, д-р техн. наук, професор
А.П. Мардер, д-р архіт., професор
Ю.Г. Репін, д-р архіт., професор

*Рекомендовано Міністерством освіти і науки України
як навчальний посібник для студентів вищих навчальних
закладів (лист Міністерства освіти і науки України
№ 14/18.2-9 від 12 січня 2004 року).*

Видається в авторській редакції.

417185

Клюшніченко Є.Є.

К52 Управління містом: Навчальний посібник. – К.:
КНУБА, 2003. – 260 с.
ISBN 966-627-091-9

Викладені головні проблеми та передумови сталого розвитку міст в Україні, основи державного регулювання у сфері містобудування, законодавчо-нормативної бази та містобудівної документації в управлінні розвитком та забудовою міст.

Призначений для студентів вищих навчальних закладів. Може бути корисним широкому колу спеціалістів, зайнятих у багатогалузевій містобудівній діяльності.



УДК 711.4
ББК 85.118

ISBN 966-627-091-9

© Є.Є.Клюшніченко, 2003
© КНУБА, 2003

ВСТУП

Україна є однією з найкрупніших держав, другою в Європі і двадцять другою по території країною світу. Це один з найбільш промислово насичених і урбанізованих регіонів, який займає надзвичайно вигідне геополітичне положення в центрі Європи. Як суверенна держава, Україна виконує соціально-економічні перетворення щодо формування ринкової економіки, враховуючи загальносвітові тенденції і орієнтири в розвитку, досвід передових індустріальних держав, у тому числі і з питань розвитку населених пунктів.

Головним напрямком розвитку міст до останнього часу був директивний галузевий принцип збільшення промислового потенціалу та надмірного зростання крупних і найкрупніших міст. Це призвело до диспропорцій у соціальному і господарському їх розвитку, погіршення екологічної ситуації та до негативних економічних наслідків. Внаслідок комплексу несприятливих умов значно погіршився рівень проживання населення у міському середовищі.

Традиційні генеральні плани і програми типу План соціально-економічного розвитку міста, або регіону не забезпечують відповідного підвищення якості мешкання населення, а також економічного зростання і надійного функціонування міської інфраструктури. Спостерігаються негативні явища в містобудівному процесі. Недостатньо ефективно здійснюється містобудівна політика; деформується міське середовище внаслідок постійних порушень функціонального зонування, погіршуються показники якості забудови. Складні проблеми виникли стосовно реконструкції і удосконалення матеріального середовища життєдіяльності населення.

Діючі норми і правила не враховують економічну ситуацію в перехідний період економічного розвитку міст. В нових соціально-економічних умовах розвитку країни існуючі нормативні положення забудови міст виявилися непридатними і вимагають наукового обґрунтування.

Методи проектування і управління розвитком міст ще недостатньо враховують зміни, які відбуваються в нашому суспільстві, зокрема, реальні можливості і структуру інвестицій в розвитку міст і систем міського господарства. Вони вже не в змозі реагувати на різкі зміни суспільно-політичних і економічних перетворень.

Проектні рішення на перспективу мають регламентуватися новими сучасними нормативами, які забезпечують формування міського середовища відповідно до зростаючих соціальних потреб населення. В умовах реформування містобудівного розвитку важливого значення набуває відповідна правова та нормативна база, спрямована на створення економічних методів управління соціальним і територіальним розвитком міст.

На новому етапі розвитку України складаються передумови підвищення соціально-економічної спрямованості розвитку і забудови міст, формування повноцінного життєвого середовища з урахуванням конкретних умов кожного міста, нового соціального устрою держави і економічних реформ. Саме на пошук ефективних засобів управління розвитком міст має бути спрямована сучасна містобудівна політика з урахуванням потреб населення, розмірів і активністю розвитку міст, економічних і ресурсних можливостей, екологічної ситуації, місцевих традицій.

Орієнтація містобудівної практики минулих років на необмежені можливості розвитку міст вимагає певного перегляду у напрямку більш раціонального природокористування, збереження потенціалу існуючих ресурсів та ефективного використання вже освоєних територій. Ресурсно-екологічний аналіз розвитку міст свідчить про необхідність переорієнтації містобудівних вирішень на нову ресурсозберігаючу спрямованість, невідкладність виконання заходів щодо збереження, відтворення та захисту природних ресурсів, поліпшення міського середовища та довкілля.

Останній період характеризується швидкими змінами в розумінні проблем розвитку і забудови міст та необхідності корінних економічних і соціальних перетворень. Почали здійснюватися радикальні зміни в соціально-економічній сфері. До основних з них можна віднести: лібералізацію економіки, приватизаційні процеси, реформування системи централізованого раніше управління економічним і соціальним розвитком. Поступово здійснюється процес структурної перебудови економіки з усуненням неефективних і розвитком сучасних конкурентоздатних виробництв та видів діяльності, які відповідають ринковим умовам. Але зміни в територіальному розміщенні виробництва вимагають активного втручання держави, підвищення містобудівної активності на усіх рівнях, зокрема, в регіонах і на місцях – в населених пунктах. Сучасні умови і перспективи розвитку міст зумовлюють необхідність переоцінки пріоритетів і визначення нових напрямів для подальших глобальних перетворень, корінних змін в організації містобудівного процесу.

Зростає потреба теоретичного узагальнення усього попереднього досвіду містобудівної діяльності, розробки нових методологічних основ міського планування і управління. Важливою проблемою є підготовка кадрів в галузі управління розвитком і забудовою міст. Необхідна розробка нових фахових підручників і навчальних посібників, які б дозволили привести рівень підготовки спеціалістів у відповідність до сучасних вимог.

Накопичений досвід наукових досліджень, виконаних проєктів розвитку і забудови міст та їх реалізації не знайшов достатнього втілення у вітчизняних підручниках та навчальних посібниках для викладачів, аспірантів та студентів вищих навчальних закладів. При підготовці даного посібника використані дослідження автора, опубліковані матеріали, а також узагальнення досвіду науково-дослідних і проєктних інститутів містобудівного і комунального профілю, зокрема, Київського, Російського, Білоруського і Санкт-Петербурзького науково-дослідних і проєктних інститутів містобудування, Київського науково-дослідного інституту теорії, історії

архітектури та містобудування, інститутів Діпромисто, Київпроект, Харківпроект, Російської академії комунального господарства ім. К.Д.Памфілова, Київського НДКТИ міського господарства та ін. Узагальнені також навчально-викладацькі матеріали вищих навчальних закладів з дисциплін "Містобудування", "Міське будівництво", "Міське господарство", Київського національного університету будівництва і архітектури, Харківської державної академії міського господарства, Московського архітектурного інституту, Санкт-Петербурзького інженерно-економічного університету та ін.

Автором виконана кропітка робота з узагальнення законів України з питань розвитку та удосконалення містобудування (основні положення цих законів знайшли відображення у відповідних розділах посібника), постанов Кабінету Міністрів України, рішень та нормативів галузевих міністерств і відомств, у першу чергу, Держбуду України. Це значно полегшить знайомство і володіння необхідними матеріалами як студентам, так і викладачам.

Слід зазначити, що це перше в Україні видання з дисципліни "Управління містом". Враховуючи, що дана дисципліна охоплює широке коло складних проблем розвитку, забудови і функціонування міста і підсистем міського господарства автором підготовлено серію учбових посібників з цієї дисципліни: "Управління міським землекористуванням", "Управління якістю навколишнього середовища", "Управління містом" і готується до друку "Формування житлового середовища".

Автор сподівається, що викладені положення щодо основних напрямів і методів удосконалення містобудівної діяльності в сучасних умовах, техніко-економічного обґрунтування проектних вирішень, управління розвитком та забудовою міст зроблять це видання цінним практичним посібником в учбовому процесі вищих навчальних закладів України архітектурно-будівельного профілю, а також буде корисним широкому колу спеціалістів, зайнятих у багатогалузевій містобудівній діяльності.

РОЗДІЛ I

ОСНОВНІ ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ МІСТ В УКРАЇНІ

1.1. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНА БАЗА РОЗВИТКУ МІСТ

Існують різні трактування поняття міста. І дати йому однозначне визначення досить не просто, зокрема вирішити, чи володіє дане поселення рисами міста, чи ні. Місто можна розглядати по різному: і як територію, і як сукупність населення. Містобудівельники виходять перш за все із інтересів людей, що мешкають у місті, а територія, інфраструктура і інші елементи розвитку міста відіграють другорядне, підлегле значення.

Труднощі у визначенні поняття міста обумовлюються багатьма причинами. В окремі історичні епохи міста виконували різні функції. Деякі з них продовжують виконувати ті ж самі функції і сьогодні. Але значно ускладнюються соціальні процеси в розвитку населених пунктів.

Щоб дати визначення міста, необхідно з'ясувати, чим воно відрізняється від інших поселень. Населення шукає в своєму середовищі життєдіяльності і спосіб мешкання, адекватний його вимогам, і різноманітність місць трудової діяльності, і задоволення своїх потреб у різних послугах, в освіті, культурі тощо.

Отже, характерними ознаками міста можуть бути зайнятість населення, його чисельність, тип забудови, спосіб життя тощо. В містобудівній практиці для віднесення населеного пункту до категорії міста основними критеріями вважаються чисельність населення (в різних країнах різна – від 5 тис. до 12 тис. мешканців) і переважання у складі населення робітників, службовців та їхніх сімей. Враховується також адміністративно-культурне значення населеного пункту, рівень впорядкування, культурно-побутового обслуговування.

В Україні поняття місто визначається як населений пункт, значний за розмірами і чисельністю населення, який виконує переважно промислові, наукові, транспортні, курортні, торгівельні, культурні та адміністративно-господарські функції і відзначається концентрацією виробництва, підвищеною щільністю населення і компактністю забудови.

Міста відрізняються за видами народногосподарської діяльності – промислові, курортні, транспортні, наукові центри, з історико-культурним потенціалом (світового, національного чи місцевого значення), за величиною залежно від чисельності населення (найкрупніші, крупні, великі, середні, малі). Згідно з ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" до найкрупніших відносяться міста з чисельністю населення понад 1 млн. мешканців, крупних – від 500 тис. до 1 млн., великих – від 250 до 500 тис., середніх – від 100 до 250 тис. та від 50 до 100 тис. і малих – від 20 до 50 тис. та від 10 до 20 тис. мешканців.

Розвиток міст – процес безперервний, тривалий, пов'язаний із змінами їх соціально-економічної основи, демографічної структури, екологічних факторів і умов. Управління цим процесом пов'язане з пошуком компромісів і постійної адаптації до нових конкретних умов з одного боку і одночасно – вирішенням глобальних проблем людської спільності з іншого.

Теорія розвитку міст американського дослідника Джона Форрестера виходить з того, що усі міста в процесі своєї еволюції переживають стадії розвитку і стагнації. І якщо міська влада не в змозі своєчасно призупинити процес занепаду, місто поступово деградує. Виходом із стагнації ця теорія вважає сприяння розвитку в місті сучасного виробництва і активізації інвестиційної діяльності. Таким чином, головним завданням міської влади і органів місцевого самоврядування кожного міста світу є забезпечення зайнятості міського населення. Це не значить, що місто само повинно створювати будь-які робочі місця. Завданням міста є створення інфраструктури і

сприятливих умов для бізнесу, щоб забезпечити привабливість міських територій для інвесторів. Тоді інвестори прийдуть в це місто.

Головними містобудівними факторами, які визначають перспективи розвитку міст і динаміку їх чисельності населення є народногосподарські і соціальні функції.

Народногосподарський комплекс міста — це система господарської економічної діяльності, що впливає на масштаби розвитку міст, обсяги їх ресурсоспоживання та будівництва. Результатом цієї діяльності є створення сприятливих умов для життя населення. В народногосподарському комплексі міст виділяються такі структурні елементи:

виробнича сфера, що включає матеріальне виробництво, промисловість, транспортно-виробничу інфраструктуру, будівництво, комунально-складське господарство, служби матеріально-технічного забезпечення;

невиробнича сфера (соціальна інфраструктура), що є сферою забезпечення життєдіяльності людини: освіта, культура, наука, управління, охорона здоров'я, торгівля, фінансово-інвестиційне забезпечення, транспортне обслуговування населення, спорт, комунально-житлове господарство.

Цим визначається розподіл населення за такими категоріями: містоутворююча, містозабезпечуюча, містообслуговуюча (вони складають групу зайнятого населення), а також група незайнятого населення. Особливістю їх є тісний взаємозв'язок.

До **містоутворюючої сфери** відносяться підприємства, організації та заклади тих галузей народного господарства, які зумовлюють виникнення і масштаби розвитку міст, їх економічний профіль, використання трудових ресурсів, значення міста в системі розселення: всі промислові підприємства, за винятком підприємств, що обслуговують тільки потреби населення цього міста; підприємства та організації зовнішнього транспорту (залізничного, морського,

річкового, повітряного, автомобільного); будівельно-монтажні організації; вищі і спеціальні середні навчальні заклади; науково-дослідні та проектно-вишукувальні організації; адміністративні, громадські, господарські, курортні та оздоровчі організації позаміського значення. Підприємства та організації містоутворюючої сфери задовольняють потреби соціально-економічної системи вищого рангу — область, регіон, держава.

У більшості міст України основою містоутворюючої сфери є промисловість. Базовими галузями є гірничодобувна (Горлівка, Червоноград, Марганець), хімічна (Калуш, Лисичанськ, Сіверськодоонецьк), металургійна промисловість (Дніпродзержинськ, Маріуполь, Нікополь, Комунарськ), а також їх поєднання (Донецьк, Кривий Ріг). Головними містоутворюючими галузями більшості крупних міст України є машинобудування (Дніпропетровськ, Харків, Запоріжжя, Кременчуг, Краматорськ, Миколаїв та ін.).

Особливе місце посідають міські поселення з містоутворюючою курортною функцією (Ялта, Алушта, Євпаторія, Трускавець), а також міста при великих енергетичних об'єктах (Енергодар, Кузнецовськ, Славутич).

У структурі промисловості головне місце займають галузі виробничо-технічного призначення, ресурсоємні і екологічно небезпечні. Особливо інтенсивно розвиваються міста на базі підприємств хімічної та гірничодобувної промисловості. Ці міста перетворилися в гігантські урбанізовані системи, які вийшли за рамки традиційного управління і створили притаманний їм складний комплекс соціальних, економічних, екологічних і психологічних проблем. Для багатьох міст містоутворюючою основою є не тільки розвиток промисловості, а також транспорту і будівництва. Тому ці три галузі для більшості міст є головними. Навчальні заклади і науково-дослідні організації характерні, в основному, для крупних і найкрупніших міст, курортні підприємства пов'язані з наявністю особливих природнокліматичних умов, сільськогосподарські об'єкти та об'єкти позаміського значення є

також у більшості міст незалежно від їх величини та місцезнаходження. Відсутність до недавнього часу належного економіко-правового механізму та реальних важелів у місцевої влади впливати на розташування в містах підприємств різних класів шкідливості призвело до важкого екологічного становища в багатьох містах. Так, наприклад, в Дніпродзержинську всі підприємства металургійного і хімічного комплексів розташовані в існуючій забудові міста, що призвело до високої концентрації шкідливих викидів в центральних та житлових районах. Це не дає можливості вирішити житлову проблему за рахунок ущільнення забудови центральної частини міста і вимагає економічно витратного розселення мешканців міста на лівому березі Дніпра, що негативно впливає не тільки на вирішення проблеми зайнятості населення, але й привело до загострення транспортної проблеми (рис.1).

З одного боку промисловість, транспорт та інші містоутворюючі об'єкти є головними факторами, що визначають розвиток міста. А з іншого – місто, внаслідок притаманних йому особливостей, саме активно впливає на розміщення і розвиток містоутворюючих об'єктів. Це визначається можливостями споживання технічними об'єктами природних і економічних ресурсів міста (територіальних, водних, трудових і ін.). Використання існуючих ресурсів пов'язане з чималими витратами, обсяг яких залежить від конкретних містобудівних умов. Враховуючи, що такі ресурси можуть використовуватися різними споживачами, граничний рівень перспективного розвитку міст може бути визначений, перш за все, на основі аналізу територіально-планувальних, ресурсних і екологічних умов.

Працююче в містоутворюючій сфері населення відноситься до містоутворюючих кадрів. Структура містоутворюючих кадрів у різних містах неоднакова за складом і співвідношенням окремих категорій у залежності від величини міста, його ролі в системі розселення, народногосподарського профілю та інших факторів.



Рис. 1. Принципи розселення в індустріальному центрі
(на прикладі м. Дніпродзержинська)

У сучасних умовах актуальнішим стає регіональний аспект містобудівних проблем, зокрема залежність розвитку міст від їх регіонального значення. Функції міста не обмежуються задоволенням потреб його населення і виходять далеко за його межі. Завдяки науково-технічному прогресу, зокрема, удосконаленню транспортних заходів, значно збільшується вплив факторів "сусідства" міст. При визначенні перспектив розвитку міст і чисельності населення враховуються не тільки їх власні ресурси (людські, територіальні, енергетичні та ін.). Показники потенційних можливостей розвитку кожного міста характеризують їх регіональну сукупність. Особливого значення це набуває для промисловості, тому що взаємопов'язані прогнози розвитку міст сприяють підвищенню комплексності промислового виробництва, розширенню кооперування, формуванню промислових вузлів.

Кооперація виробництва, збут продукції і одержання основної сировини для підприємств можуть встановлювати зв'язки з населеними пунктами на дуже великі відстані (навіть сотні кілометрів), що має значення для вирішення питань розміщення виробництва і розселення в рамках країни або регіону. Як свідчить досвід містобудування їх взаємні зв'язки необхідно обмежувати порівняно невеликою зоною (з радіусом 50-75 км).

Розвиток промисловості сприяє розвитку транспорту і капітального будівництва. У деяких малих містах з недостатнім розвитком промисловості істотну роль у формуванні містоутворюючої бази відіграє сільське господарство, адміністративні і господарчі заклади позаміського значення. Промисловість у таких містах (переважно харчової спрямованості), має, в основному, обслуговуючий характер. У великих і найкрупніших містах концентрація промислових підприємств призводить до негативних економічних наслідків, поглинання приміських земель, значного погіршення санітарно-гігієнічних умов. З метою ліквідації негативних явищ урбанізації здійснюється містобудівна політика щодо

стримування і регулювання росту крупних і найкрупніших та розвитку малих і середніх міст, які мають для цього відповідні економічні та природні умови. Генеральними планами крупних і найкрупніших міст передбачаються заходи щодо обмеження їх розвитку з винесенням деяких підприємств за межі міста.

На сучасному етапі розвитку міст характерним є неухильне зростання чисельності працюючих в обслуговуючій сфері. **Містообслуговуюча сфера** пов'язана з забезпеченням процесів життєдіяльності населення і задовольняє його соціально-культурні потреби. Мережа громадського обслуговування населення складається з дитячих, шкільних і культурно-освітніх закладів, об'єктів охорони здоров'я, фізкультурних і спортивних споруд, підприємств торгівлі, громадського харчування, побуту. Величина і місткість об'єктів містообслуговуючої сфери знаходиться в прямій залежності від величини міста, його народногосподарського значення в територіальному поділі праці, особливостей функціонально-територіальної структури, а також потреб населення в закладах культурно-побутового обслуговування.

Заклади культурно-побутового обслуговування мають забезпечувати населення усіма видами послуг повсякденного, періодичного і епізодичного попиту. Визначення оптимальних параметрів розвитку сфери обслуговування пов'язане з виявленням громадських потреб і ступеня їх задоволення з урахуванням конкретних умов кожного міста на основі вивчення культурних і якісних показників, які характеризують стан мережі обслуговування.

Існуюча система громадського обслуговування характеризується такими основними кількісними показниками: повнотою обслуговування, тобто наявністю усіх необхідних його видів (кількість об'єктів і їх місткість); пропорціями розвитку окремих галузей системи населення з розрахунку на 1000 мешканців згідно з ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень".

Розрахункові показники об'єктів культурно-побутового обслуговування повинні передбачати створення їх розвиненої мережі, яка відповідає потребам постійного і тимчасового населення.

Підприємства обслуговування поділяються на загальноміські (об'єкти вибіркового користування), а також районного значення (об'єкти повсякденного користування). Загальноміські підприємства та установи зосереджені в основному в центральних районах міста або утворюють розгалужену систему спеціалізованих центрів.

При формуванні системи обслуговування особлива увага звертається на укрупнення підприємств міського і районного значення, формування громадських центрів, взаємозв'язку крупних об'єктів обслуговування з транспортом, обладнанням під'їздів і стоянок для автомобілів на території цих центрів, ефективному використанні підземного простору. Особлива увага приділяється організації громадсько-транспортних центрів. Більшість обслуговуючих закладів відносяться до галузей міського господарства і задовольняють побутові, комунальні і соціально-культурні потреби населення. Системи міського господарства є частиною виробничо-територіального комплексу міста і входять до складу містозабезпечуючої сфери.

Містозабезпечуюча сфера пов'язана з функціонуванням і розвитком матеріально-технічної бази міста, виробництвом послуг, інформації та ін. Це підприємства комунального господарства, спеціалізовані організації і заклади з різноманітними напрямками діяльності. Містозабезпечуюча сфера охоплює підприємства та організації житлово-комунального господарства, промислові підприємства місцевого значення, міського пасажирського транспорту, ремонтно-будівельні організації, що виконують роботи за замовленням міста, а також громадські, господарські, спеціалізовані заклади, організації і підприємства, діяльність яких спрямована на забезпечення потреб міста. Для

містозабезпечуючої сфери характерна розгалужена структура міських (внутрішніх) та регіональних (зовнішніх) зв'язків.

Між містозабезпечуючою і містоутворюючою сферами існує нерозривний зв'язок. Підприємства містозабезпечуючої сфери надають підприємствам містоутворюючої сфери необхідні для їх виробничої діяльності матеріально-технічні ресурси та послуги (вода, електроенергія, тепло, газ, послуги з санітарного очищення території та ін.). У свою чергу підприємства містозабезпечуючої сфери споживають продукцію підприємств і організацій містоутворюючої сфери (обладнання, сировину тощо).

Завданням транспортної мережі міст є забезпечення зручних швидких та безпечних зв'язків з усіма функціональними зонами населеного пункту, з іншими поселеннями системи розселення, об'єктами приміської зони, зовнішнього транспорту та автомобільними дорогами загальної мережі. При цьому архітектурні та інженерні рішення транспортної мережі враховують особливості ландшафту та вимоги щодо охорони навколишнього середовища населених пунктів.

Поряд з удосконаленням архітектурно-планувальної організації міськ трудового тяжіння і сельбищних територій значна увага надається містобудівним проблемам організації відпочинку. Вирішуються, перш за все, проблеми організації повсякденного (за межами робочого часу) і щотижневого відпочинку (у вихідні і святкові дні), шляхом створення взаємопов'язаної системи зелених насаджень і відкритих просторів в межах міста і приміської зони. Прогресивним вважається формування в межах приміської зони крупних міст центрів короткочасного відпочинку. Заклади короткочасного регульованого відпочинку включають туристичні бази відпочинку, туристичні приюти, будинки рибалки та ін. Концентруючи відпочиваючих в межах відносно невеликих територій і розвиваючи тенденції організованого дозвілля, центри короткочасного відпочинку сприяють виконанню

заходів з охорони природного середовища. Застосовується формування єдиних зон відпочинку для групи населених пунктів. Це дозволяє за рахунок концентрації інвестицій забезпечити більш високий рівень благоустрою рекреаційних територій.

Важливим методологічним питанням для містобудування є визначення поняття взаємопов'язаних населених пунктів. Їх зв'язки ґрунтуються на виробничих і супутніх їм відносинах в галузі праці, культури і побуту. Групові системи населених пунктів – це планово-регульовані системи в межах доцільних витрат часу населенням на періодичні міжселенні поїздки і створюються на основі інтеграції соціально-економічних і планувальних функціональних взаємозв'язків з метою оптимізації умов життєдіяльності населення. Метою цілеспрямованого формування групових систем населених пунктів різної величини, і народногосподарського профілю є об'єднання їх розвиненими територіально-виробничими зв'язками, загальною транспортною і інженерною інфраструктурою, єдиною системою громадських центрів соціально-культурного обслуговування, спільних зон відпочинку населення. У межах цих систем в перспективі досягатиметься відносно повне і рівноцінне задоволення вимог населення у виборі місць трудової діяльності, отримання освіти, культурно-побутового обслуговування і дозвілля за місцем постійного мешкання.

Територіальні межі груп взаємопов'язаних населених пунктів різної категорії визначаються нормативними радіусами трудового тяжіння і щоденних культурно-побутових зв'язків (30-40 хвилинної транспортної досяжності до центрального населеного пункту; масових міжселенних трудових пересувань і періодичних культурно-побутових зв'язків — 1,0-1,5 годинної транспортної досяжності до центрального міста).

Величина території групової системи населених пунктів, а також кількість поселень, що входять до неї можуть бути різними на різних етапах їх розвитку і в зв'язку із зростанням

швидкості міжселенного пасажирського транспорту. В групових системах населених пунктів виділяються міста – центри систем, а також підцентри. Витрати часу на пересування в центр системи з району прилеглих населених пунктів не повинна перевищувати 1,5-2 години, на пересування до місць короткочасного (щотижневого) відпочинку – 2 години.

Напрями розвитку основних зон міст, що входять до групової системи населених пунктів, визначаються і резервуються з урахуванням загальної схеми планувальної і функціональної організації системи з таким розрахунком, щоб виключити можливі перепони і перешкоди в розвитку сусідніх міст і не допустити їх територіального зростання, а також забезпечити необхідну гнучкість у використанні територій окремих міст.

У процесі формування перспективної системи населених пунктів передбачаються планувальні заходи, найважливішим з яких є комплексне зонування території району, що тяжіє до крупного міста. Крупне місто, включаючи ядро системи населених пунктів, що формується на його базі, утворює *центральну зону*, в межах якої встановлюється певний режим використання території. В цій зоні не допускається будівництво нових і розширення існуючих промислових підприємств, стимулюється розвиток зелених масивів, місць короткочасного відпочинку і підприємств приміського сільського господарства, нешкідливих у санітарно-гігієнічному відношенні. Ширина *внутрішньої зони* (обмеженого містобудівного режиму) приймається в межах одногодинної транспортної досяжності від центру крупного міста. В *зовнішній периферійній зоні* району допускається розвиток міст, які мають з центральним містом виробничі, господарські, культурно-побутові, наукові та інші зв'язки, розташовуються об'єкти щотижневого і тривалого відпочинку, а також приміського сільського господарства. *Зовнішні межі* периферійної зони (зони активного містобудівного розвитку) визначаються двоогодинною досяжністю до центру крупного міста і мають тенденцію до

розширення по мірі удосконалення транспортно-дорожньої мережі і зростання швидкості сполучень.

Таким чином, в нових соціально-економічних умовах повинна суттєво зростати загальна соціально-економічна, екологічна, естетична і політична значущість містобудування у вирішенні ключових проблем розвитку міст. У першу чергу це пов'язане з відродженням гуманістичної сутності містобудування, що спрямовується на формування повноцінного життєвого середовища, яке забезпечує гармонізацію інтересів територій та галузей, особистості, суспільства та держави.

1.2. СУЧАСНИЙ РІВЕНЬ РОЗВИТКУ МІСТ УКРАЇНИ ТА ЗАВДАННЯ ЙОГО УДОСКОНАЛЕННЯ

Сучасний рівень розвитку міст визначається змінами, які відбулися за період, що минув з часу розробки їх генеральних планів, в основному з 80-х років минулого століття.

Аналіз існуючого стану забудови міст свідчить, що в багатьох з них виникла проблема оновлення основних фондів, будівництва додаткових очисних споруд, реконструкції інженерних мереж. Застарілі та спрацьовані виробництва не відповідають сучасним економічним та екологічним вимогам. Багато підприємств характеризується відсталими технологіями з підвищеною ресурсоемністю, екологічною небезпекою та значним зношенням основних фондів. Матеріальна база сфери соціально-культурного і комунально-побутового обслуговування, особливо в старих районах міст, не відповідає необхідним вимогам і дуже відстає від європейських стандартів. Міські фонди і інфраструктура, в умовах несвоєчасного обслуговування і профілактичного ремонту, швидко зношуються, виникають випадки аварій та катастроф. Більш як 19-25% житлового фонду в містах вимагає капітального ремонту і реконструкції.

Житлово-комунальне господарство багатьох міст знаходиться в критичному, а в окремих випадках в загрозовому стані. Більше 30-35% житлового фонду України не відповідає сучасному рівню благоустрою. Забезпеченість міського житла комунальними послугами складає: водопроводом – 74,5%, каналізацією – 73,5%, центральним опаленням – 72,3%, газопостачанням – 80,7%, гарячим водопостачанням – 57,9%. Виробнича потужність усіх централізованих водопроводів становить 25,7 млн.куб.м води на добу, а протяжність комунальних водопровідних мереж складає 78,7 тис.км. Проте переважна більшість споруд водопостачання побудована у 60-70 роки минулого століття за застарілими нормами, мають старе обладнання і не в змозі забезпечити належну якість і кількість води. Слід також відзначити високий рівень споживання води в Україні – 320 л на добу, що у 1,5 рази перевищує європейський і свідчить про безгосподарський підхід до наявних водних ресурсів. Водночас у багатьох областях України вода подається за графіком.

В незадовільному стані знаходиться благоустрій міських територій: тротуарів, вулиць, проїжджих частин міських транспортних магістралей. Сучасним твердим покриттям (бетон, асфальт) у цілому покрито всього 60-80% міських магістралей, у малих містах – 40-50%. У дуже незадовільному стані знаходяться зелені насадження: сквери, парки, лісопарки. Не облаштовані належним чином прибережні водоохоронні території річок та морів. Ряд промислових і сільськогосподарських підприємств не мають санітарно-захисних зон. Порушуються санітарно-гігієнічні норми, внаслідок чого житлова забудова попадає в зони шкідливого впливу промислових підприємств. Міське середовище потребує невідкладних заходів щодо докорінного поліпшення.

Дуже загострюється проблема реконструкції центральних районів міст, в яких розташована цінна історична забудова, пам'ятки архітектури і містобудування. Найчастіше вона безсистемна, забудовуються окремі її ділянки. За браком

коштів багато історичних об'єктів не відновлюються і не реставруються. Існує небезпека їх повного руйнування та втрати найцінніших витворів національної культури і архітектури. На жаль, об'єкти історико-культурного значення не знаходять гідного місця в поновленій планувальній структурі міст і їх центрів. Іноді нові споруди під час необґрунтованого втручання в історичне середовище дисонують з пам'ятками за виміром, поверховістю, порушують умови їх візуального сприйняття або загрожують їх фізичному існуванню. Інженерне обладнання, благоустрій і озеленення, система організації транспорту також не завжди відповідають вимогам охорони і використання цінної спадщини. Серйозні проблеми викликає екологічна ситуація міст, особливо забруднення їх повітряного басейну вихлопними газами від автотранспорту. Кількість останнього зростає щорічно.

Останнім часом управління містобудівним розвитком зазнає великих труднощів. Зруйнованість виконавчої вертикалі, фінансова криза, переміщення уваги місцевих органів влади до вирішення сьогodenних містобудівних питань на шкоду стратегічним проблемам розвитку міста, нерегульованість юридичного статусу містобудівної документації – все це зумовлює необхідність удосконалення містобудівної політики. У процесі реалізації генеральних планів міст виникають відхилення стосовно різних параметрів. Ряду міст властиве прискорене територіальне зростання при незначній зміні низьких показників щільності існуючої забудови, невідповідність розрахункової містоутворюючої бази її фактичному розвитку.

Порівняно із проектними показниками більшість міст характеризуються відставанням інженерної інфраструктури, об'ємів житлового будівництва і реконструкції. Рівень забезпеченості населення підприємствами сфери обслуговування значно відстає від вітчизняних нормативів та від фактично досягнутих показників у розвинених країнах. Це призвело до необхідності далеких поїздок населення для

задоволення його потреб у культурно-побутовому обслуговуванні, до перевитрат часу, а також негативно вплинуло на комплексність забудови і формування завершених житлових утворень. У ряді міст ще не повністю досягається якість забудови і її архітектурно-композиційна цілісність. Запропонована генеральними планами структура житлового будівництва не завжди відповідає можливостям будівельної бази міст і тому не завжди реалізується. Планування соціального розвитку міст обмежується переважно плануванням соціально-побутової інфраструктури. Основна увага часто приділяється тільки питанням розвитку об'єктів культурно-побутового обслуговування повсякденного попиту.

Триває екстенсивний розвиток енергоємного та екологічно небезпечного виробничого комплексу. Наслідком цього є зростаючі диспропорції у виробничій і невиробничій сферах. Вони обумовлюються рядом причин містобудівного і соціально-економічного характеру, властивих процесу будівництва міст в цілому та індивідуальними особливостями кожного з них.

До недоліків функціонування міст і систем населених пунктів належать: неузгодженість соціального, економічного, містобудівного та екологічного аспектів розвитку населених пунктів та прилеглих територій; надмірна концентрація населення і виробництва у великих містах; уповільнений розвиток більшості середніх і малих міст; недостатній рівень розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів. Основною причиною цих недоліків є відсутність науково обґрунтованої загальнодержавної стратегії розвитку та забудови міст.

Проблеми розвитку міст є особливо гострими для України, яка відзначається високим рівнем господарського освоєння територій, великою щільністю населення, різноманітністю природнокліматичних і інженерно-будівельних умов (рис.2). Аналіз містобудівних процесів в Україні свідчить, що вони характеризуються активним промисловим розвитком крупних міст і міських агломерацій.



Рис. 2. Щільність міського населення в областях України

Близько розташовані взаємопов'язані населені пункти, що мають тенденції до територіального зростання, називаються агломераціями. *Агломерація* – це територіально-економічна інтеграція груп щільно розташованих і функціонально пов'язаних населених пунктів, різних за величиною і народногосподарським профілем. Міська агломерація складається з міських поселень, агломерація населених пунктів – з міських і сільських поселень. У міських агломераціях частка вільних від господарської діяльності площ повинна становити більшу частину території. Чим більше природних компонентів зберігається у місті, тим комфортніші умови мешкання. Найсприятливіші показники у цьому відношенні має м. Київ, де співвідношення сельбищної промислової та рекреаційної зон складає відповідно 12%, 18%, 60%.

Макрозонування Київського столичного регіону (за даними генерального плану міста) характеризується такими показниками: Київський столичний регіон (в межах області) – 28900 км²; агломерація (приміська зона Києва) – 14000 км²; Великий Київ (місто в межах комплексної зеленої зони) – 7275 км²; Київ (місто в адміністративних межах) – 836 км²; центральна зона Києва (центральна міська зона в межах штучних і природних рубежів) – 46,5 км²; ядро загальноміського центру Києва (в межах історичної частини міста) – 22,2 км².

Одним з показників розвитку міст є щільність населення, яка в європейських столицях складає в середньому 3380 чол/км²; в Києві – 2900, щільність населення в межах агломерацій складає: в Парижі – 857, в Лондоні – 1060, в Москві – 935, в Києві – 243 чол/кв.км. Як засвідчує досвід розвитку найкрупніших міст, вони продовжують акумулювати широкі можливості життєдіяльності і зберігають функції центрів мобілізації фінансової і політичної активності. Разом з тим, в столичних мегаполісах розвинених країн зафіксована тенденція до скорочення чисельності населення, змін демографічного складу, уповільнення темпів урбанізації.

Особливої уваги заслуговує проблема управління розвитком міст і, зокрема, удосконалення виробничої сфери. Соціальний та економічний розвиток багатьох міст завжди був прерогативою галузевих міністерств, що не відповідало потребам та особливостям конкретного міста. В колишньому СРСР структура промисловості і її розміщення, як правило, були в компетенції центральних органів влади. Регіонам і місцевим органам управління надавалися лише директивні вказівки щодо розміщення тих чи інших промислових підприємств на своїй території. Таке управління з центру не враховувало особливостей кожного регіону, зокрема, його економічні та територіальні передумови. Місцеві ж влади не могли істотно впливати на розвиток підприємств, тому що не мали реальних важелів управління регіоном чи містом.

Безперечний пріоритет інтересів виробництва визначає рівень соціального і економічного розвитку міст. 85% державних коштів на соціальну інфраструктуру концентрувалось у галузевих міністерствах. Внаслідок цього нарощувався процес концентрації виробництва і населення у великих містах, що призвело до виникнення значних проблем їх розвитку і функціонування. Надзвичайне навантаження на міський та приміський ландшафти призвели до їх деградації. Це викликало катастрофічні наслідки у взаємодії природи і людини. Деформована також структура народногосподарського комплексу міст.

У зв'язку з цим актуальною і невідкладною на сучасному етапі є переорієнтація розвитку міст з галузевої на соціальну спрямованість з урахуванням потреб населення, інтересів міста, його величини, активності розвитку, економічних і ресурсних можливостей, екологічної ситуації, місцевих традицій тощо. Необхідно створення дієвого механізму регулювання соціально-трудової сфери, який поєднував би зосередження необхідних функцій як на рівні центральних так і регіональних структур. Особливо це стосується крупних міст.

Для регулювання розвитку крупних і найкрупніших міст необхідно послідовно визначати і вирішувати такі питання: з'ясувати причини швидкого зростання міст, оцінити позитивні і негативні явища цього зростання, розробити заходи щодо стримування їх росту і розвитку мережі населених пунктів в зоні впливу цих міст. В дослідженнях причин зростання крупних і найкрупніших міст і в рекомендаціях з обмеження їх розвитку необхідно розглянути такі важливі проблеми, як: охорона і удосконалення міського середовища; межі доцільної концентрації і кооперування виробництва у виробничо-територіальних комплексах; порівняльна економічна ефективність реконструкції діючих і будівництва нових промислових підприємств з урахуванням усіх суміжних капітальних і поточних витрат на міське господарство. За підсумками такого аналізу мають бути виділені недоліки і диспропорції в соціальному і господарському розвитку міста, визначені стримуючі фактори.

Після оцінки економічного і ресурсного потенціалу міського господарства має бути розроблена стратегія соціально-економічного розвитку міст. З урахуванням специфіки міста обґрунтовуються шляхи вирішення найбільш гострих соціальних проблем, зміни в структурі господарства за рахунок прискореного розвитку найбільш прибуткових і прогресивних галузей у варіантних розробках, що визначається етапами реалізації довгострокової програми.

Аналіз генеральних планів міст і заходів щодо реалізації передбачених рішень дозволив виявити об'єктивні фактори, які сприяють інтенсивному росту крупних і найкрупніших міст:

ефективність створення групи споріднених підприємств, об'єднаних спільністю виробничого процесу, окремі стадії яких виконуються при спеціалізації і кооперуванні праці з організацією виробничо-територіального комплексу (або декількох таких комплексів) із значним економічним ефектом від їх будівництва і експлуатації;

зосередження на єдиних виробничих ділянках різних підприємств, об'єднаних загальним інженерним і транспортним обладнанням;

можливість в умовах крупного або найкрупнішого міста використовувати метод вибіркового розміщення окремих підприємств і цехів на існуючих промислових ділянках;

економічна доцільність реконструкції існуючих підприємств у порівнянні з будівництвом нових, внаслідок чого досягається не тільки значна економія капітальних витрат, але й скорочення строків введення в дію виробничих потужностей, економія міських територій тощо;

наявність в крупних та найкрупніших містах сформованих транспортних вузлів і інженерно-комунального обладнання, що дозволяє знизити загальний обсяг капіталовкладень і скоротити строки будівництва підприємств;

наявність кваліфікованих кадрів для різних галузей народного господарства і можливість швидкої їх підготовки в профтехучилищах, на курсах підвищення кваліфікації, у вищих навчальних закладах тощо;

приплив у дані міста молодих трудових ресурсів, і, зокрема, наявність маятникової міграції, що дозволяє задовольняти потреби в кадрах промисловості, будівництва і сфери обслуговування.

У той же час надмірна просторова концентрація занадто великої кількості промислових підприємств на обмеженій території крупного або найкрупнішого міста призводить до негативних економічних наслідків. Виявляється недостатність сировинної або паливно-енергетичної бази. Місцеві джерела водопостачання виявляються в багатьох випадках недостатніми для численних промислових підприємств і зростаючої чисельності населення цих міст. Нестача трудових ресурсів викликає необхідність розселення трудящих з інших місцевостей, що вимагає великих витрат. Маятникова міграція (поїздки в місто з приміської зони за трудовими і культурно-побутовими цілями) пов'язана з перенавантаженням

транспорту, надмірними витратами часу. При розвитку і розширенні підприємств необхідна реконструкція залізничних і автомобільних шляхів (або будівництва нових), що не завжди ефективно. У найкрупніших містах виникає необхідність створення метрополітену, внаслідок чого витрати на транспорт зростають в декілька разів. Збільшується дальність поїздок для задоволення трудових і культурно-побутових потреб; значно підвищується вартість житлово-комунального будівництва і інженерної підготовки території, а також поточних витрат на житлово-комунальне господарство.

У найскладнішому соціально-економічному стані знаходяться малі та середні міста. Вони значно відстають у формуванні міської інфраструктури та якості проживання стосовно забезпеченості комфортним житлом, соціально-культурними та побутовими послугами, робочими місцями, задовільним транспортним обслуговуванням, рівнем благоустрою і озеленення, загальними умовами демографічного розвитку – освіти, набуття фаху, гарантії соціального забезпечення, охорони здоров'я тощо.

Вирішення проблем розвитку малих і середніх міст повинно здійснюватись програмними методами, що спираються на загальні принципи містобудівної державної політики. Для забезпечення сталого функціонування малих і середніх міст необхідна розробка нормативно-правових актів державного, регіонального і міського рівня, регламентуючих містобудівну діяльність на їх території і обов'язкових як для потенційних інвесторів, так і для муніципальних органів.

Для виходу з кризового становища малим та середнім містам необхідна фінансова підтримка як на загальнодержавному рівні, так і з боку регіональних органів влади. Але в умовах ринкової економіки у своєму розвитку міста мають спиратися в основному на власні ресурси: економічні, історико-культурні, природні, інтелектуальні, трудові, територіальні.

Розвиток народногосподарського комплексу як основи соціально-економічної категорії повинен передбачатися в

масштабах відповідно до його ресурсних можливостей і пов'язуватися з загальною економічною і демографічною ситуацією в країні на довгострокову перспективу. До основних ресурсів, що визначають можливі масштаби і соціально-економічну структуру народногосподарського комплексу, необхідно віднести: чисельність і структуру трудових ресурсів; інженерно-технічну інфраструктуру; зовнішній транспорт; енергетичні ресурси; стан навколишнього середовища; територію. Прогноз розвитку кожного з цих ресурсів має виконуватися з урахуванням реальних інвестиційних процесів і потреб їх удосконалення.

Гіпотеза зростання міст визначається прогнозуванням темпів народногосподарського розвитку регіону, які враховують розвиток промисловості, транспорту, розселення, використання трудових ресурсів тощо, в сукупності для всіх населених пунктів, розміщених на його території. Особливого значення це набуває для промисловості, тому що взаємопов'язані прогнози розвитку міст сприяють підвищенню комплексності промислового виробництва, розширенню кооперування, створенню промислових вузлів.

1.3. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРЕДУМОВИ МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ

З набуттям незалежності зростають геополітичне значення України, економічні та культурні зв'язки з країнами Європи та іншими країнами світу. Україна має високий ресурсний та економічний потенціал. Незважаючи на тимчасовий спад виробництва, поступово створюються передумови для його відродження та перебудови.

До передумов, що сприяють соціально-економічному розвитку України належать: вигідне розташування в центрі Європи, на перетині комунікаційних зв'язків "захід – схід" та "північ – південь"; достатньо сприятливі природнокліматичні умови; наявність територій з природним станом ландшафту;

якісний стан та висока продуктивність земельних угідь; значні запаси мінеральних ресурсів; розвинений інтелектуальний та науково-технічний потенціал; потужна багатогалузева виробнича база; розвинена мережа населених пунктів; наявність територій з високим потенціалом соціально-економічного розвитку, розвинена інженерно-транспортна інфраструктура та значна її щільність; унікальний історико-культурний, туристичний та рекреаційний потенціал.

Україна омивається двома морями – Чорним та Азовським, знаходиться у вузлі найважливіших сполучень – Атлантика – Середземне море, Балтія – Чорне море, межує з сьома країнами Європи: Білорусь, Російська Федерація, Польща, Словенія, Угорщина, Румунія, Молдова (рис.3). Протяжність її території із заходу на схід – 1316 км, з півночі на південь – 893 км, кордонів – 6500 км. Через її територію течуть, серед найбільших, сім річок. Вона має помірно-континентальний клімат – середньорічна температура повітря (2000 р.) у січні $-1,4^{\circ}$, липні $+22,7^{\circ}$). Значна частина її територій – рівнина, на Заході і Сході розташовані Українські Карпати і Кримські гори за гірськими вершинами висотою від 1936 до 2061 м. Все це обумовлює наявність у країні сприятливих для її розвитку природних умов та виразних природних ландшафтів.



Рис. 3. Розташування України в системі країн Європи

Територіальний устрій України ґрунтується на засадах єдності та цілісності державної території, поєднання централізації і децентралізації у здійсненні державної влади, збалансованості соціально-економічного розвитку регіонів, з урахуванням їх історичних, економічних, екологічних, географічних і демографічних особливостей та культурних традицій. Систему адміністративно-територіального устрою України складають Автономна Республіка Крим та 17 областей (рис.4). Міста Київ та Севастополь мають спеціальний статус, який визначається законом України.

Україна є однією з урбанізованих країн. В її містах сконцентровано 68% міського населення. За щільністю населення Україна займає 12 місце серед європейських країн. Цей показник складає 82 чол./км², що наближає її до таких країн Європи, як Іспанія (77,6), Греція (73,4), Австрія (96,7).

Найбільша кількість міст в Україні з різною чисельністю населення сконцентрована в областях: Донецькій (51 місто), Львівській (43), Луганській (37), Київській (25), Дніпропетровській (20). В Автономній Республіці Крим налічується 15 міст. Найменша їх кількість — в Житомирській, Миколаївській, Херсонській областях (по 9 у кожній). Серед загальної кількості міст (448 од.) налічується 5 найкрупніших міст (понад 1000 тис.чол.), 4 крупніших (500-1000 тис.чол.), 17 крупних (250-500 тис.чол.), а також 346 малих міст. Окрім цього, в країні налічується 894 селища міського типу та 28739 сільських населених пунктів. Серед усіх міст є 48 – з населенням понад 100 тис.чол.



Рис. 4. Система адміністративно-територіального устрою України

Україна знаходиться на шляху реформування своєї економіки зі сталою експортною продукцією у таких галузях, як промисловість (машинобудування і металообробка), легкій та харчовій промисловостях. Нажаль, не зважаючи на значні зрушення в рівні економіки, Україна ще не є суб'єктом, який формує вагомий геополітичний простір навколо себе, залишається переважно пасивним учасником масштабних геополітичних процесів. Ще не створений необхідний потенціал для стратегічного партнерства з країнами Західної Європи. У цьому напрямку має відбутися ще багато перетворень у політиці та в народному господарстві країни у напрямку зміцнення ринкових відносин в економіці.

Доцільне використання та посилення геополітичної значущості України залежить також від розвитку її інфраструктури. На цей час Україна має досить розвинену транспортну мережу таких основних видів як автомобільний, залізничний, річковий, морський та авіаційний транспорт.

Останніми роками дещо зростає експлуатаційна довжина залізничних колій, особливо, електрифікованих, довжина автомобільних доріг з твердим покриттям та середня відстань перевезень вантажів, особливо, річковим, автомобільним та трубопровідним транспортом. Вимагають реконструкції злітно-посадочні смуги в аеропортах, зростання пропускної спроможності залізничного транспорту, покращення покриття автодоріг тощо. Відповідно до законодавства України значна увага приділяється розвитку міжнародних перевезень, встановленню та вдосконаленню транспортного обслуговування через державний кордон.

Україна багата природними ресурсами, унікальними високородючими сільськогосподарськими землями, має високий рекреаційний потенціал. Тому, територіальне зростання міст, яке пов'язане з відведенням під забудову нових територій, часто вступає в конфлікт з інтересами сільського господарства, необхідністю збереження природоохоронних

зелених зон, розширенням територій для організації відпочинку населення.

В крупних і найкрупніших містах відбуваються тенденції екстенсивного територіального розвитку, здійснюється експансія забудови в природне оточення, що також погіршує екологічну ситуацію, сприяє неупорядкованості планувальної структури міст та втрати цінних сільськогосподарських земель приміської зони.

Специфікою України, особливо її найбільш розвинених індустріальних районів, є наявність значної кількості міських агломерацій. У зв'язку з цим виникають містобудівні проблеми, які недостатньо враховуються в регіональних схемах планування територій, плануванні і забудові міст при вирішенні питань взаємопов'язаного розселення і територіального розвитку близько розміщених міст, організації міжселенної мережі центрів культурно-побутового обслуговування і масового позаміського відпочинку, організації інженерної і транспортної інфраструктури. Необхідність упорядкування розвитку міст, перетворення у взаємопов'язані групові системи населених пунктів ставить важливі проблеми, які вимагають особливого підходу до розробки генеральних планів міст. З одного боку крупні і найкрупніші міста і їх агломерації є об'єктами дуже складної техногенної природи, мають тільки їм притаманні закономірності розвитку, з іншого – в дослідженнях і проектах все ще переважають фрагментарні і вузькопрофесійні підходи до обґрунтування їх розвитку.

Проблема міських агломерацій досить гостро стоїть в інтенсивно освоєних промислових районах, в яких особливо помітно проявляються негативні наслідки недостатнього їх регулювання. Окремі ознаки цієї назрілої проблеми мають, перш за все, еколого-містобудівний характер. Міські агломерації являють собою згусток матеріально-технічних елементів урбанізованого середовища на відносно невеликих найбільш освоєних територіях. Крупні міські агломерації,

завдяки їх підвищеному виробничому потенціалу розцінюються як засіб удосконалення територіальної структури народного господарства. Їх ефективність визначається, в основному, за рахунок територіальної концентрації промислового виробництва, комплексного використання обслуговуючої інфраструктури.

З містобудівних позицій міські агломерації відзначаються, перш за все, тим, що вони є результатом недостатньо організованого архітектурно-планувального розвитку міст і районів. Відсутність належної архітектурно-планувальної організації усієї території міських агломерацій негативно відбивається на її функціональних властивостях. Процес агломерування населених пунктів супроводжується істотним зменшенням відкритого простору, що оточує місто. Він стає "міжселенним", а території значно видозмінюються в процесі інтенсивної антропогенної діяльності. В міських агломераціях стає все відчутнішим негативний вплив концентрації виробництва і зростання потужності підприємств на санітарно-гігієнічний стан навколишнього середовища. Економічна ефективність виробничої концентрації в багатьох випадках обертається погіршенням якості цього середовища.

На сучасному етапі розвитку країни зростає рівень злочинності, техногенних катастроф, погіршується екологічна ситуація та знижується потенціал самоочищення територій. Соціальний клімат погіршується у зв'язку з безробіттям, низьким життєвим рівнем, і, як наслідок, посилення депопуляційних процесів. На даний час серед країн Європи за комплексом показників демографічного та соціально-економічного розвитку Україна займає ще не найкраще місце. Коефіцієнт природного приросту населення України на 1000 мешканців є найнижчим серед країн Європи (-7,0). В таких країнах, як Литва, Румунія, Словенія, Італія цей показник складає мінус 0,1; Угорщина, Естонія, Латвія – 0,4-0,6; Російська Федерація – 4,8.

Усі міста, а особливо крупні і найкрупніші, відчувають на собі негаразди кризового стану розвитку. Вони стоять перед проблемою інтенсифікації використання свого демографічного та економічного потенціалів разом з поліпшенням умов життя населення. За останні 10 років розвиток міст значно знизився у зв'язку із скороченням державних інвестицій в промислове та житлове будівництво, а також інженерну інфраструктуру. Період спаду переживає виробничо-економічний потенціал міст, що впливає на стан зайнятості населення та рівень його життя. Серед найкрупніших міст в останні роки тільки в Києві зберігся позитивний середньорічний приріст населення (0,14%), в той час як в Донецьку, Дніпропетровську, Харкові і Одесі визначилось стійке зниження чисельності населення (0,14-0,85%) щорічно. Ця тенденція характерна також для крупних і великих міст.

В Україні відбувається подальше збільшення кількості депресивних міст та селищ. Особливо занепала значна частина малих і середніх міст, які є найчисленнішою групою міст України (майже 90% від усієї кількості міст). Загострюється соціально-економічна ситуація, втрачена своєрідність забудови. З малими містами безпосередньо пов'язане життя 22,4 млн. міських і сільських мешканців. Більшість із них створювалися на основі одного-двох підприємств, у зв'язку з чим склалася вузька спеціалізація промислових комплексів. Тридцять три відсотки або більше 100 малих міст є депресивними. Зокрема, це стосується малих шахтарських міст, таких, як Стаханов, Брянка, Шахтарськ та інших. Значні проблеми існують у містах та інших населених пунктах, де дислокуються розформовувані в ході реформування Збройних Сил військові частини, з якими пов'язані економіка, соціальна сфера, життєвий уклад цих міст і селищ. Виникли проблеми розвитку і функціонування більшості військових містечок, які вивільнюються в процесі реформування і соціальну інфраструктуру яких утримувало Міністерство оборони України. До депресивних територій можна також віднести і населені пункти, розташовані у

гірських місцевостях, які мають недостатньо розвинену сферу застосування праці та систему соціально-побутового обслуговування, обмежену транспортну доступність. Наслідком такої ситуації стала масова міграція робочої сили та наукових кадрів за кордон. Загальна кількість трудових мігрантів коливається від 2 до 7 мільйонів громадян України.

До цього часу в державі відсутній ефективний механізм стимулювання та підтримки соціально-економічного розвитку регіонів, діяльності місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування та населення щодо прискорення розвитку регіонів на основі повного використання їх природного, економічного та інтелектуального потенціалу. Вважаючи неприпустимим подальше погіршення рівня соціально-економічного розвитку регіонів, з метою запобігання та припинення депресивних тенденцій Кабінетом Міністрів України вживаються невідкладні заходи щодо стимулювання соціально-економічного розвитку регіонів, міст та селищ України, зокрема: на основі аналізу діяльності існуючих в Україні спеціальних економічних зон та територій пріоритетного розвитку, з урахуванням світового та європейського досвіду розроблено комплекс заходів щодо економічного та фінансового стимулювання розвитку депресивних територій; передбачаються видатки на фінансування окремої бюджетної програми, спрямованої на стимулювання розвитку депресивних територій. Передбачається прийняття Верховною Радою України Закону України про засади стимулювання розвитку регіонів.

Серйозні проблеми викликає екологічна ситуація в країні. Зменшилося лісовідновлення при збільшенні рубки лісу, та зростає кількість лісових пожеж в приміських зонах – більше 3 тисяч випадків в 2000 р., найбільше в східних та західних регіонах України (збитки складають більше 15 млн грн). Збільшилася частка скидання забруднених зворотних вод від усіх скинутих у природні поверхневі водні об'єкти з 14,7% у 1990 р. до 30,2% у 2003 р. (переважно у зв'язку із зношеністю

та зменшенням потужності каналізаційних систем); вона найбільша у Луганській області (78%), Миколаївській (75%) та Одеській (72%). Почастішали випадки аварійних забруднень об'єктів навколишнього середовища: водних ресурсів, поверхневих, морських вод, земельних ресурсів, відбулося 8 радіаційних аварій та одна надзвичайна екологічна катастрофа. Всього в країні скоїлось 147 випадків аварійних забруднень довкілля: найбільше у Волинській, Полтавській, Вінницькій, Львівській, Одеській областях, на рівні 12-22 випадків.

Занепокоєння викликає марнотратне використання ресурсів та екологічний стан навколишнього середовища. Із 1,4-1,5 млрд.т природних ресурсів, які щорічно використовуються у виробництві, більша частина йде у відходи. Обсяг накопичених твердих відходів добувної, енергетичної, металургійної та інших галузей промисловості перевищує 17 млрд.т і щорічно зростає на 0,9-1 млрд.т. Інтенсивно забруднюються ґрунти і водоймища. Щільність розміщення відходів в Донецько-Придніпровському регіоні досягає 8-18 т на 10 кв.км. Все це впливає на екологічну ситуацію в Україні (рис.5). Найбільші викиди шкідливих речовин стаціонарними джерелами забруднення в атмосферне повітря становлять щорічно в Кривому Розі – 425 тис.т, Маріуполі – 316 тис.т, Донецьку – 202 тис.т, Запоріжжі – 142 тис.т, Луганську – 135 тис.т, Дніпродзержинську – 108 тис.т, Дніпропетровську – 101 тис.т (рис.6). Шкідливі викиди в атмосферу від стаціонарних джерел у Кривому Розі становлять понад 10% усіх викидів по Україні, а на кожного жителя міста – близько 1,6 т щорічно. У Дніпродзержинську патологічних змін у крові мешканців міста більше ніж у середньому в Україні в 2,5-3 рази. В Сіверськодонецьку і Рубіжному рівень захворюваності населення на 25-40% вищий ніж у інших містах.



Рис. 5. Інтегральне забруднення навколишнього середовища

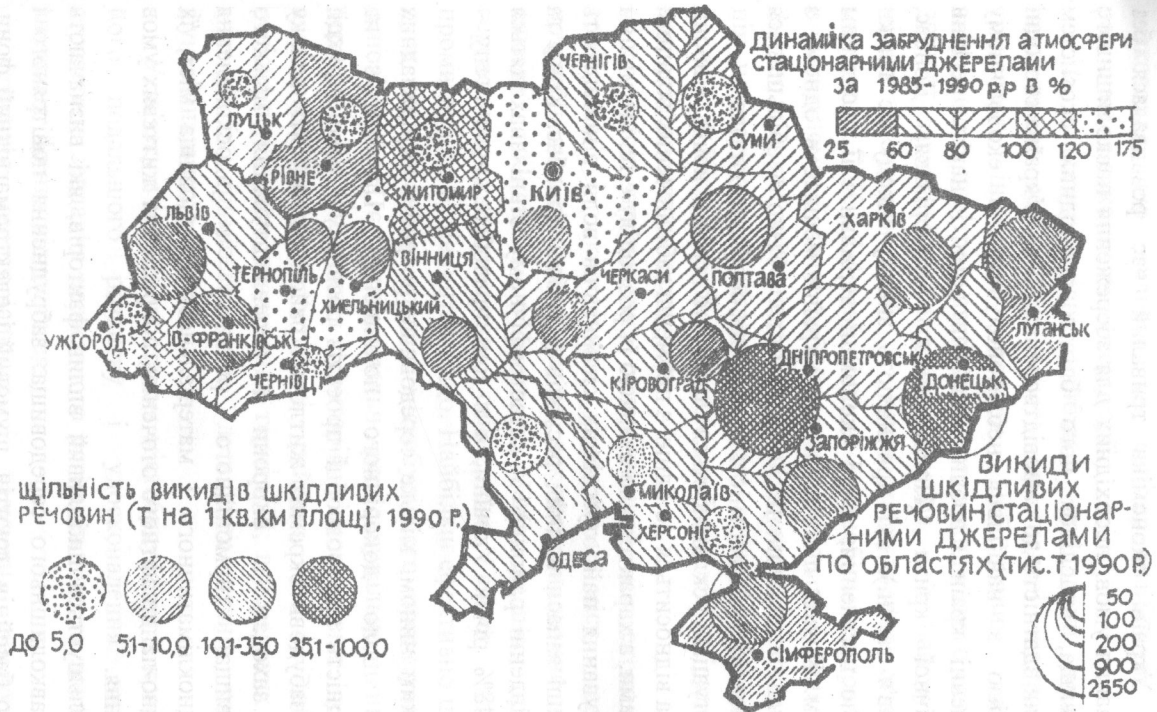


Рис. 6. Забруднення навколишнього середовища викидами в атмосферу

В Україні економіка тривалий час розвивалася без дотримання умов, необхідних для збереження навколишнього середовища, внаслідок чого багато природних екосистем втратили здатність до самовідтворення. Тому Україна сьогодні є однією з найбільш неблагополучних в екологічному відношенні країн Європи. Виникли зони і навіть регіони екологічної кризи (Придніпров'я, Криворіжжя, Донбас, Приазов'я та ін.), які причиняють значну шкоду не тільки здоров'ю населення, але і економіці держави і її населеним пунктам. Кожен п'ятий житель України мешкає в одному з найбільш забруднених її міст. Різко збільшилася захворюваність і смертність населення, особливо дитяча.

Ситуація ускладнюється тим, що серед країн Європи Україна відноситься до однієї з найменш забезпечених водними ресурсами, а характерною ознакою їх розподілу є те, що місцям розташування найпотужніших споживачів води відповідають найменші запаси водних ресурсів (Донбас, Кривбас, Крим та інші південні райони). У катастрофічному стані знаходяться зараз 48% річок України, а в зоні правобережного степу – 100%.

Таким чином, міське середовище потребує невідкладних заходів щодо докорінного поліпшення. Це вказує на необхідність при розробці проектів розвитку і реконструкції міст і забудови окремих житлових районів приділяти велику увагу заходам з охорони і перевлаштування міського середовища, гармонійного розвитку і вдосконалення природнокліматичного і матеріального середовища міст, їх природно-ландшафтного оточення, покращення життєвих умов населення.

Збільшується шкідливий вплив факторів, які визначають стан навколишнього середовища: забруднення повітряного і водного басейнів, ґрунтів, шумовий і електромагнітний фон, деградація природного ландшафту та ін. При спорудженні поблизу міст великих водосховищ з'явилися такі негативні явища, як руйнування берегів, цвітіння води, зростання

мілководдя, що впливає на санітарно-гігієнічні умови, раціональне використання території.

На міському рівні найбільш шкідливий вплив на навколишнє середовище мають промислові підприємства, транспорт, інженерні споруди. Небезпечним джерелом забруднення повітря є автотранспорт, викиди якого складають 20-30% загальних обсягів забруднення, а в найкрупніших містах досягають 50%. У Києві забруднення атмосфери перевищує ГДК в 2-4 рази. Викиди автомобільного транспорту в загальному балансі забруднення становлять понад 40%. Значно впливає також несприятливий акустичний режим. В час пік на магістралях загальноміського значення рівень шуму досягає 70-85 дБА. Дуже гострою проблемою є забруднення і деградація земельних ресурсів.

З метою виключення суперечностей між економічним, соціальним і екологічним розвитком міст необхідно дотримуватись певних обмежень, зокрема, виконання норм на викиди шкідливих речовин у навколишнє природне середовище, дотримання санітарних вимог стосовно промислового будівництва тощо. Найбільш ефективно це може бути реалізовано в процесі містобудівного проектування, в основі якого є функціонально-розпланувальне зонування території. Це стосується територій різного рівня: держави, адміністративних областей і районів, які є об'єктом регіональних схем планування територій; генеральних планів міст і їх приміських зон, детальних планів території функціональних зон міста.

У зв'язку з існуючим станом містобудування в країні, для його подальшого розвитку і удосконалення визначені стратегічні завдання державного регіонального та локального значення. До них відносяться:

усунення територіальних і галузевих диспропорцій економічного розвитку;

впорядкування і розвиток усіх функціонально-планувальних зон: урбанізованих територій,

сільськогосподарських, природних ландшафтів та інших згідно з Генсхемою планування території України;

поглиблення і розширення соціально-економічної інтеграції в межах регіональних та міжрегіональних систем розселення; реалізація напрямків ефективного використання ресурсного потенціалу і активізація міжрегіональних зв'язків, у т.ч. ефективного використання земельних ресурсів, енергоресурсів;

створення необхідних соціальних стандартів життєзабезпечення; житлова реформа, розвиток індустріальної бази домобудування, системи охорони здоров'я, освіти, культури, інженерно-транспортних мереж; реформування системи управління житлово-комунальним господарством;

поновлення, модернізація, реконструкція капітальний ремонт основних фондів міст — виробничих та невиробничих, у т.ч. житлових;

контроль за охороною та використанням історико-культурної спадщини, природного середовища, якістю довкілля; сприяння розвитку туристично-рекреаційної діяльності;

розвиток законотворчої і нормативно-правової бази містобудівної діяльності.

Складна соціально-економічна ситуація в державі, потреби зміцнення її фінансів і фінансів місцевого самоврядування вимагають реформування та подальшого розвитку існуючої правової бази місцевого оподаткування в Україні. В період переходу від затратної економіки з розподільчими механізмами фінансування до конкурсних вільних ринкових відношень складаються відповідні соціально-економічні передумови. В першу чергу це пов'язано з появою в Україні досить міцного недержавного сектору економіки, територіально зосередженого, в основному, у великих містах. В державі продовжує формуватись нова соціальна структура, в якій все потужнішу економічну роль починають відігравати заможні верстви населення.

Практика застосування місцевих податків і зборів в Україні на відміну від країн з розвинутою економікою засвідчила, що вони поки що не відіграють суттєвої ролі у формуванні фінансів місцевого самоврядування. В перехідний період фінансова система наштовхується на великі труднощі. В той же час формування повноцінного міського середовища перетворює міста у потужні полюси притягання майбутніх інвестицій. Зокрема, територія міст є дуже цінним ресурсом, необхідним для різних видів діяльності і залучення інвестицій.

Значною мірою міський бюджет може наповнюватися за рахунок стягнення податків, орендних і рентних платежів за муніципальну нерухомість і землю, розмір ставок яких має визначатись органами влади залежно від функціонального зонування і містобудівної цінності території. Вишукані містом фінансові ресурси повинні в першу чергу зосереджуватися на розвитку виробництв, які дозволяють створювати додаткові робочі місця і давати прибуток до міського бюджету.

Таким чином, на сучасному етапі радикальних змін політичного, соціально-економічного розвитку країни, одним з найважливіших завдань є забезпечення сталого функціонування усієї містобудівної системи на території України, що повинно стати важливою частиною загальної стратегічної мети розвитку держави.

1.4. ВПЛИВ РЕСУРСНИХ ОБМЕЖЕНЬ НА УМОВИ РОЗВИТКУ МІСТ. РЕСУРСОЗБЕРІГАЮЧІ МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ

Планування розвитку та забудови міст протягом багатьох років здійснювалось виходячи з необмежених можливостей використання таких важливих видів ресурсів, як територіальні, водні, енергетичні та ін. На розвиток міста істотно впливає його природно-економічне положення, тобто розміщення сировинних, енергетичних і водних ресурсів, транспортних шляхів сполучення.

До найважливіших умов, які сприяють або стримують подальший розвиток міста і розміщення нових промислових підприємств та інших об'єктів і споруд, відносяться: територіальні, природні, водні, енергетичні, санітарно-гігієнічні, трудові, умови водовідведення промислових і побутових стоків, транспортні зв'язки. Для кожного міста притаманний різний рівень їх сучасного використання, що значно впливає на потенціал перспективного розвитку. Поповнення і відновлення ресурсів пов'язане з чималими витратами, різними для різних міст, і для більшості з них обмеженими. Більшість видів ресурсів (водні, енергетичні та ін.) можуть використовуватися декількома містами і споживачами одночасно, тому граничний рівень їх споживання, а також перспективи розвитку міст повинні визначатися на стадії регіонального планування на основі ґрунтового аналізу запасів різних видів ресурсів, а також територіально-планувальних і санітарно-гігієнічних умов.

Вибір напрямків територіального розвитку міст у більшості випадків обмежений у зв'язку з тим, що прилеглі до міста землі інтенсивно використовуються для сільськогосподарського виробництва, організації місць масового відпочинку населення, прокладання різних комунікацій і споруд. Практика свідчить, що більшість міст вичерпали найбільш сприятливі для забудови території і їх подальший розвиток вимагає відведення малопридатних в інженерно-будівельному відношенні і дорогих в освоєнні територій. Існуючі обмеження територіального розвитку міст вимагають пошуку внутрішніх резервів, а саме: більш інтенсивного використання освоєних міських земель, зіставлення можливих варіантів ущільнення міської забудови тощо. Результатом аналізу всього комплексу містобудівних заходів, які сприяють або обмежують подальший розвиток міста повинна бути комплексна оцінка територій.

Для визначення можливого перспективного розвитку міст при розробці генеральних планів необхідно виконувати

детальний аналіз містобудівних умов, наявності і використання різних видів ресурсів. Узагальнюючи досвід відомих вчених і фахівців (Д.І.Богорада, В.І.Нудельмана та ін.), а також розробки автора можна визначити такі головні категорії ресурсів та умов, які суттєво впливають на розвиток населених пунктів.

Територіальні ресурси – це наявність резервних територій або ділянок, які за розміщенням у плані міста, своїми розмірами, інженерно-будівельними і містобудівними вимогами можуть використовуватися для потреб забудови міста.

Наявність територіальних ресурсів має досить вагоме, а іноді вирішальне значення для розвитку міст і розміщення об'єктів основних галузей промисловості. Тому важливо виявити наявність територій і їх придатність для потреб розвитку міста. Територіальні ресурси визначаються на основі діючих генеральних планів міст, а при їх коригуванні або розробці нових визначаються можливості освоєння під забудову ділянок з урахуванням їх розміщення в плані міста, конфігурації, використання існуючих або організації нових транспортних зв'язків, джерел водо- і енергопостачання, інженерно-будівельних умов (рельєф, ґрунти, рівень підземних вод та ін.), сучасного використання територій.

Ресурси водопостачання і умови водовідведення також визначають можливість розвитку міст, їх профіль і перспективу. При дефіциті водних ресурсів виникає необхідність будівництва дорогих споруд для водопостачання (водоводів, каналів тощо). У ряді випадків, наприклад, коли необхідно розмістити водосімні виробництва, вирішального значення набувають умови відведення на значну відстань промислових стоків при недостатній потужності очисних споруд та господарсько-фекальної каналізації.

Так, наприклад, виробництва з механічної обробки деревини споживають відносно мало води, не забруднюють атмосферу і водоймища. Виробництва ж лісохімічного

комплексу різко відрізняються своїми характеристиками. Вони споживають багато води на технологічні потреби, скидають велику кількість хімічно стійких стоків, а в атмосферу — забруднюючих речовин. Тому дуже важливо визначити наявність і потужність водних ресурсів в районі, прилеглому до міста, їх потребу на розрахунковий період і перспективу, визначити резерви водних ресурсів, які можуть використовуватись для задоволення існуючих і перспективних потреб міста, умов водовідведення і очищення стоків.

Умови екологічного стану міста, які детально аналізуються і визначають заходи щодо його поліпшення: усунення задимлення і загазованості повітря, забруднення водоймищ і ґрунту, виробничих шумів тощо. Ці та інші заходи з поліпшення навколишнього середовища можуть впливати на розвиток міста, в тому числі територіальний, його функціональне зонування, розміщення сельбищних, промислових, комунальних та інших територій.

Санітарно-гігієнічні умови території забудови вивчаються для того, щоб дати обґрунтовану оцінку стану, виділити ділянки, сприятливі і небезпечні в санітарному відношенні, встановити ступінь шкідливості промислових та інших об'єктів, що знаходяться в житловій забудові, передбачити необхідні санітарні вимоги і оздоровчі заходи, які повинні використовуватися при проектуванні, встановити черговість їх реалізації.

Програмою обстеження передбачається вирішення таких основних питань: оцінка природних умов – рельєф місцевості, кліматичні умови, наявність відкритих водоймищ і системи зелених насаджень; виявлення територій, які вимагають проведення оздоровчих заходів, оцінка функціонального використання територій, визначення впливу промислових і комунальних об'єктів на санітарно-гігієнічні умови в житлових районах (забруднення атмосфери, водоймищ, ґрунту, шуму, вібрації, викликані виробничими процесами і транспортом);

характеристика благоустрою території, системи інженерних мереж.

Аналіз санітарно-гігієнічних умов має бути комплексним з урахуванням санітарного стану повітряного середовища і водоймищ, розташування можливих місць скидання промислових стоків відносно водоймищ, охоронних зон, зон масового відпочинку тощо.

Транспортні зв'язки міста з районами сировинних і трудових ресурсів також істотно впливають на функціонування і розвиток виробничого комплексу, а також життєдіяльність міст. Тому необхідно проаналізувати пропускну спроможність транспортних мереж, сучасне забезпечення ними потреб окремих галузей народногосподарського комплексу, а також можливості розвитку і необхідні інвестиції.

Умови енергозабезпечення, які за наявності на території України розвиненої мережі високовольтних ліній передачі електроенергії хоча поки що і не лімітують видобутку вугілля, постачання нафти і газу з найближчих родовищ або завезення палива з інших країн, але можуть стримувати енергопостачання для розвитку міст і розміщення в них енергоємних галузей промисловості.

Трудові ресурси, до яких відноситься населення в працездатному віці, а також працюючі в непрацездатному віці. При вивченні передумов розвитку міста необхідно виявити і віставити чисельність трудових ресурсів у складі населення міста і їх зайнятість у суспільному виробництві, а також наявність невикористаних трудових ресурсів міста і населених пунктів у приміській зоні. Невикористані трудові ресурси є практично в усіх населених пунктах, але особливо в малих містах і селищах, де доля промисловості незначна і зайнятість у домашньому господарстві більша.

При аналізі трудових ресурсів слід брати до уваги те, що не всі вони можуть бути залучені у виробництво, особливо жінки. Необхідно врахувати можливості використання вільних трудових ресурсів населених пунктів прилеглого району,

зростаючі вимоги населення до організації місць трудової діяльності з погляду їх розміщення, професійної різноманітності, характеру і умов виробничих процесів. З іншого боку, раціональне їх використання є важливою умовою узгодженого розвитку усіх галузей міського комплексу. В останні роки значно зростають вимоги до професійного і культурного рівня працівників, їх віку, статі та ін. Для регулювання і розподілу основних видів ресурсів потрібно використовувати систему показників для певної території. Такими показниками можуть бути балансові показники потреб населеного пункту: в трудових ресурсах – з урахуванням структури зайнятості і соціально-професійного складу; в енергетичних, матеріально-технічних і фінансових ресурсах – для забезпечення міського будівництва і функціонування міста; у територіях для розвитку міста і його інженерно-транспортної інфраструктури; у водних ресурсах, лісових (для організації відпочинку) та ін. Для задоволення зазначених потреб слід виявити резерви необхідних ресурсів, а також розробити ліміти їх використання з урахуванням темпів зростання міста і неминучих обмежень в окремих ресурсах. Таким чином, ресурсна проблема розвитку міст полягає не стільки в пошуку нових джерел, скільки в збереженні вже існуючих і раціональному їх використанні.

Беручи до уваги, що найвагомішими і найскладнішими в обґрунтуванні розвитку міст є проблеми територіальних ресурсів, енергозберігаючих рішень і екологічного стану навколишнього середовища, ці проблеми розглядаються більш детально.

Територіальне зростання міст з одного боку вступає в конфлікт з інтересами сільського господарства, потребами збереження природоохоронних зелених зон, використання територій для організації відпочинку населення, а з другого – вилучення під забудову позаміських територій приводить до віддаленого розміщення житлових масивів від місць концентрації трудової діяльності і до необхідності значних

капіталовкладень у транспортні мережі та інженерне обладнання територій, що обумовлює потребу підвищення ефективності використання освоєних територій.

Значне додаткове освоєння територій останнім часом відбувається в крупних містах, де його темпи перевищують темпи зростання чисельності населення. В середньому зростання освоєння територій у крупних містах перевищило намічені генеральними планами показники на 15-20% у тому числі позасельбищні (промислові, комунально-складські та ін.) – в 1,5 рази і більше. Все це свідчить про стійкі тенденції екстенсивного територіального розвитку міст і необхідність більш раціонального використання міських земель.

В останні роки основні обсяги житлового і виробничого будівництва розташовуються переважно на периферії міст зі значним відривом від загального масиву міської забудови. Такий процес є характерним для більшості інтенсивно зростаючих крупних і найкрупніших міст, особливо центрів агломерацій. Як правило, він викликаний двома причинами: обмеженим обсягом реконструкції існуючої житлової і промислової забудови і технологічними зручностями освоєння крупних вільних ділянок.

Прийняття на кожному етапі розвитку крупного або крупнішого міста локального рішення щодо освоєння найбільш "вигідної" за первинними витратами ділянки приводить, як правило, до різкого інфраструктурного і соціально-просторового розбалансування міського плану. Його усунення стає технічно складним і вимагає великих і дострокових капіталовкладень.

Слід зазначити, що важливим є не тільки підвищення інтенсивності використання сельбищних територій, але й інших важливих функціональних зон, зокрема промислових. Сучасне використання територіальних ресурсів в промислово-виробничих зонах характеризується великою нерівномірністю функціональних навантажень (від 10 до 500 чол./га). Виконані в КиївНДПІ містобудування дослідження з формування і

впорядкування виробничих зон міст різного народногосподарського профілю виявили, що площа промислових територій у деяких індустріальних містах значно завищена. Коефіцієнт використання території в межах ділянок підприємств, промислових вузлів і промислових районів досить низький. Загальні непродуктивні втрати територій внаслідок недостатнього укрупнення і блокування промислових споруд, невиправданого застосування одноповерхових модулів, нечітких схем функціонального зонування, невпорядкованості під'їзних шляхів тощо складають 40-50%. Широкі можливості підвищення раціонального використання промислових територій, в першу чергу промислових районів, полягають у витісненні малоефективних у територіально-функціональному відношенні підприємств і об'єктів (АТС, склади і бази, комунальні об'єкти) і формуванні спеціалізованих зон із розміщенням в районах міст, які характеризуються меншою соціальною і економічною цінністю територій.

Значним резервом є також території, які утворилися внаслідок плануально-невпорядкованого освоєння промислових зон і недостатньо використовуються в господарському відношенні. Як показали розрахунки, виконані професором Г.Й.Фільваровим, при підвищенні ефективності використання території тільки за рахунок внутрішніх територіальних ресурсів можливе збільшення числа робочих місць у порівнянні з існуючими на 30%, а з проведенням всього комплексу заходів – майже вдвічі. Розрахунки і узагальнення свідчать про те, що планувальне упорядкування промислово-виробничих зон, підвищення щільності забудови промислових майданчиків, перехід до багатоповерхових модулів, винесення виробництва з низькою ефективністю використання території в спеціальні зони і навіть за межі міста та впровадження інших заходів дає можливість досягти результату, що збільшить ефективність використання промислових територій в 1,5-2 рази, тобто до 15-17% зекономити території в межах міської забудови.

В останній час виконуються розробки щодо територіального і функціонально-планувального розвитку крупних і найкрупніших міст, спрямовані на вирішення цих завдань. Прикладом можуть слугувати наукові дослідження для міст Києва, Львова, Сум, Житомира та ін., де впроваджуються нові методичні підходи до вивчення опорного стану міських територій, тенденцій і прогнозів подальшого удосконалення їх територіальної і функціонально-планувальної організації, спрямовані на виявлення територіальних резервів і інтенсифікації їх використання. Велика увага приділяється вивченню залежності між інтенсивністю освоєння територій і середньозваженими витратами часу на пересування громадськими видами транспорту від місць мешкання до основних місць трудової діяльності.

Встановлено, що розширення міських територій неодмінно пов'язане із зростанням потреб в тепловій і електричній енергії. Промислові райони і індустріальні міста є крупними споживачами енергії. Обсяги її споживання постійно збільшуються не тільки завдяки розвитку енергоємних виробництв та галузей важкої промисловості, а й у зв'язку з розвитком транспорту та міського господарства, зростаючими потребами електросенергії, тепла і газу комунально-побутового сектора. У загальному споживанні енергії в нашій країні близько 80% припадає на міста. На рівень енергоспоживання істотно впливає житлово-комунальна сфера. Із загальних річних енерговитрат на опалення і гаряче водопостачання об'єктів соціального значення і житла витрачається до 30% енергоресурсів, з них 2/3 ресурсів споживає житловий сектор. У зв'язку з цим однією в найактуальніших проблем розвитку міст є раціональне використання і економія енергоресурсів. Важливим є виявлення існуючих енергоресурсів міста, аналіз балансу енергопостачання і визначення додаткових заходів тепло- і електропостачання.

Тісний взаємозв'язок між містобудівними рішеннями і споживанням енергоресурсів є очевидним. Так, визначення

оптимальних параметрів розвитку міст, вибір стратегії розвитку його економічної бази, прийомів планувальної організації і функціонального зонування міських територій, поверховості і щільності забудови, масштаби і методи реконструкції викликають великі коливання в споживанні енергоресурсів у залежності від містобудівної ситуації. Тому серед проблем, які вирішуються в генеральному плані міста, однією з найважливіших є визначення потреб у різних видах енергії, внутрішніх і зовнішніх джерелах забезпечення цих потреб, розробка пропозицій щодо вибору економічних джерел і способів енергопостачання, а також створення загальних для групи підприємств і міста в цілому енергетичних мереж і споруд.

Діапазон засобів і методів підвищення ефективності використання енергоресурсів у містобудуванні характеризується широтою і різноманітністю, охоплює такі напрямки, як впровадження нових видів джерел енергії, удосконалення видів транспорту, сучасного обладнання і побутових приладів, використання нових будівельних матеріалів і конструкцій, які сприяють зниженню непродуктивних витрат і збереженню енергії. Одне з найважливіших місць серед них належить раціональній функціонально-планувальній організації міста.

Необхідно відзначити позитивну ресурсозберігаючу роль удосконалення нормативної бази проектування міст, яка значно впливає на економію енергії в плануванні і забудові міст. Зокрема, вирішенню проблеми раціональних витрат енергоресурсів сприяли заходи, які здійснювались в останнє десятиріччя: обмеження територіального розвитку міст з підвищенням інтенсивності використання існуючих міських земель і скорочення транспортних і інженерних мереж; формування крупних житлових масивів з розвитком систем централізованого теплопостачання від ТЕЦ і районних котелень, створенням ефективних мереж теплопостачання; скорочення норм активних показників щодо територій під

комунально-складськими об'єктами і створення спеціалізованих комунально-складських об'єктів; формування систем взаємопов'язаних населених пунктів із загальними мережами інженерно-технологічного і транспортного обслуговування. Ці заходи і нормативи значною мірою сприяли підвищенню ефективності містобудівних вирішень, економії енергетичних і інших ресурсів.

Проведення ресурсозберігаючої політики в містобудуванні вимагає нового підходу до вирішення проблеми розвитку і удосконалення планувальної структури населених пунктів. Слід зазначити, що до останнього часу містобудівна практика не мала будь-яких певних характеристик, нормативів і рекомендацій щодо взаємозалежності між містобудівними вирішеннями і рівнем витрачання енергоресурсів. Новизна і складність проблеми економії енергоресурсів у містобудуванні обумовили певну обмеженість відповідних цілеспрямованих досліджень, а також впровадження їх у практику проектування і забудови міст. Переважно уваги до останнього часу приділяли вивченню загальних аспектів енергозберігаючої політики або навпаки, досить вузьких інженерно-технічних завдань економії енергії шляхом впровадження нових вирішень в системах виробництва, розподілу і акумуляції традиційних і альтернативних видів енергії. В багатьох випадках питання економії в містах розглядається в контексті загальних проблем енергозбереження або сприяє висвітленню організаційних аспектів вирішення цього завдання.

Враховуючи актуальність проблеми економії енергетичних ресурсів містобудівними заходами, в Україні здійснюється комплекс наукових досліджень, спрямованих на скорочення енерговитрат на основі ефективних архітектурно-планувальних вирішень, а також удосконалення енергетичної і транспортної інфраструктури і методів планування і забудови міст з урахуванням енергетичного фактору.

Вперше в Україні такі дослідження на рівні міста в цілому і окремих його районів почали виконуватися в

КиївНДПІ містобудування в кінці 70-х — на початку 80-х років під керівництвом доктора архітектури Г.Й.Фільварова. Виявлено, що детальне вивчення і застосування енергетичних факторів при розвитку і забудові міст може істотно вплинути на політику в галузі енергетики, знизивши потреби в енергосировині до 15%. Встановлено, що витрати енергоресурсів залежать від форми і структури міста, його конфігурації, трасування комунікацій тощо. Головний містобудівний ефект досягається при компактній структурі міста за рахунок раціональної функціонально-просторової організації, що дає можливість взаємної близькості елементів міста, а, значить, функціональних і трудових зв'язків між ними. Економія енергії досягається, перш за все, за рахунок скорочення споживання в сфері інженерних комунікацій і транспорту. Найбільш енергоефективними є компактні міста, тобто де комунікаційні відстані мінімальні.

При застосуванні компактних вирішень досягається не тільки економія за рахунок скорочення мереж, але й супутніх матеріально-технічних ефектів (скорочення витрат металу, труб, ізоляційних матеріалів тощо). Концентрація забудови та підвищення їх щільності вздовж магістралей дозволяє скоротити протяжність підземних інженерних комунікацій, особливо трубопроводів великих діаметрів — на 30% і більше. Розмір капіталовкладень у будівництво внутрішньоквартальних мереж зменшується в межах до 30% залежно від взаєморозміщення і групування будинків і на 8-10% — при підвищенні щільності забудови. Раціональне розміщення будинків і споруд з урахуванням мікрокліматичних умов (температура повітря, швидкість вітру, пряма сонячна радіація) дозволяє знизити витрати тепла на опалення в розмірі 5-20%.

Скорочення території в межах забудови на 1 га у великих містах зменшує потреби в енергоресурсах на 50-60 тонн умовного палива на рік. Вартість теплових мереж і втрати ними тепла значно збільшується в міських системах з низькою щільністю, тобто в районах одноповерхової і малоповерхової

забудови. Для такого типу споживачів раціональним стане опалення на основі рідкого палива, створення локальних систем обігріву будинків.

Виходячи з проблем енергоефективності міста, необхідно переглянути існуюче ставлення до високощільної забудови нових периферійних житлових районів. Склалося уявлення про вигідність такої забудови і з економічного, і з екологічного погляду. Дійсно, початкові питомі витрати можливо звести до мінімуму, якщо не враховувати витрати після введення в дію системи функціонування зв'язків нового району з іншими елементами міста. Чим більший обсяг такого високоповерхового (а, значить, і з високою щільністю населення) будівництва і чим далі воно розташоване від основних центрів тяжіння, тим більші обсяги і інтенсивність цих зв'язків. Тим паче, що забудова нових житлових масивів не завжди супроводжується створенням для них відповідних місць трудової діяльності і ці райони надовго залишаються районами-спальнями. Локальний одночасовий економічний ефект, що досягається внаслідок їх будівництва, як правило, не зіставляється з соціальними, економічними, інженерно-транспортними, енергетичними та іншими витратами, які супроводжуються територіальним розвитком міста. Вони з'являються в процесі функціонування всіх елементів міської системи і, як показує досвід, вже через 8-10 років починають перевищувати початковий ефект забудови.

Особливо зростає споживання енергії і палива міським транспортом. По мірі зростання міста збільшується транспортна рухомість населення. Це пов'язано не тільки з ускладненням функціонально-просторової структури, але й зі зростаючими культурними потребами населення. Тому певну економію можна одержати шляхом раціонального перерозподілу місць праці і мешкання, що дасть змогу мінімізувати приріст дальності трудових поїздок і не тільки стабілізувати, але й зменшити показники середніх витрат на пересування населення в місті. Раціональною є така

функціонально-планувальна структура міста, яка створює умови переважно пішохідного руху, що досягається, головним чином, шляхом збалансованості розміщення місць трудової діяльності.

Слід зазначити, що оцінка ефективності всього комплексу енергозберігаючих заходів ускладнюється через використання енергетичної сировини, технології виробництва і споживання енергії, характеру виробничих процесів, кліматичних умов, розміщення ресурсів та ін. Досить складним також є визначення можливої економії витрат енергії в окремих підсистемах міського господарства.

Таким чином, необхідне проведення спеціальних досліджень, кількісний аналіз, поглиблені теоретичні розробки і експериментальні перевірки енергоефективності сучасних міст з урахуванням їх величини, народногосподарського профілю, конкретних містобудівних умов. Необхідність врахування ресурсних обмежень при забудові міст висуває проблему удосконалення норм проектування з метою збереження і ефективного використання усіх видів ресурсів, а також переорієнтації містобудівної теорії і практики у напрямку ресурсозберігаючих методів проектування.

ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ

2.1. ДЕРЖАВНЕ УПРАВЛІННЯ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ

Головні засади містобудівної політики України визначені у Законі України "Про основи містобудування" — вимоги до містобудівної діяльності, принципи державного регулювання і контролю у сфері містобудування і загальних відносин, юридичний статус проектної документації, що у сукупності створює правову основу для містобудівної практики. Згідно із законом про містобудування – це цілеспрямована діяльність державних органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури. Містобудування визначає перспективи розвитку та удосконалення матеріально-просторового середовища у масштабах країни, регіонів, областей, населених пунктів.

Містобудівною політикою визначається система цілеспрямованих рішень, які пов'язані з прогнозуванням розвитку і плануванням територій різного функціонального призначення, з проектуванням, будівництвом і реконструкцією архітектурних споруд, з охороною, збереженням і благоустроєм

ландшафтно-рекреаційних і природно-заповідних об'єктів, зі створенням інженерної та транспортної інфраструктури.

Державне регулювання у сфері містобудування полягає в:

аналізі стану містобудування, прогнозуванні його розвитку; підготовці, затвердженні та реалізації державних, регіональних і місцевих містобудівних програм, містобудівної документації, регіональних та місцевих правил забудови;

раціональному розміщенні будівництва житлових, громадських, виробничих та інших об'єктів, формуванні містобудівних ансамблів і ландшафтних комплексів, зон відпочинку та оздоровлення населення;

створенні соціальної, інженерної і транспортної інфраструктур територій та населених пунктів;

організації захисту життєвого та природного середовища від шкідливого впливу техногенних соціально-побутових факторів, небезпечних природних явищ;

проведенні експертизи містобудівної документації та комплексної державної експертизи проектів конкретних об'єктів;

розробці і затвердженні державних стандартів, норм і правил;

контролі за дотриманням законодавства у сфері містобудування, державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови населених пунктів, вимог вихідних даних, затвердженої містобудівної документації та проектів конкретних об'єктів;

контролі за дотриманням вимог щодо охорони культурної спадщини та збереженні традиційного характеру середовища населених пунктів;

ліцензуванні спеціальних видів робіт у проектуванні та будівництві.

Державне регулювання у сфері містобудування здійснюється Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, Верховною Радою та Радою Міністрів Республіки Крим, місцевими державними адміністраціями, органами

місцевого та регіонального самоврядування, а також спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури.

До повноважень Верховної Ради України належать: прийняття законів; затвердження загальнодержавних програм економічного, науково-технічного, соціального, національно-культурного розвитку, охорони довкілля; утворення і ліквідація районів, встановлення і зміна меж районів і міст, віднесення населених пунктів до категорії міст, найменування і перейменування населених пунктів і районів.

До компетенції Кабінету Міністрів України у сфері містобудування належить: визначення порядку здійснення державного контролю в містобудуванні; координація діяльності органів виконавчої влади, спеціально уповноважених органів з питань містобудування та архітектури; забезпечення реалізації містобудівної політики України; розробка державних, міждержавних, найважливіших регіональних містобудівних програм і проектів; розроблення Генеральної схеми планування території України, схем планування окремих частин території України; виконання фундаментальних і пріоритетних науководослідних робіт з питань містобудування; визначення порядку розробки і затвердження державних стандартів, норм і правил у сфері містобудування, ліцензування певних видів господарської діяльності у будівництві; встановлення порядку проведення експертизи містобудівної документації та державної комплексної експертизи проектів конкретних об'єктів.

Законодавчу владу в областях і районах, містах Києві та Севастополі здійснюють місцеві державні адміністрації. Голови місцевих державних адміністрацій при здійсненні своїх повноважень відповідальні перед Президентом України і Кабінетом Міністрів України, підзвітні та підконтрольні органам виконавчої влади вищого рівня. Місцеві державні адміністрації на відповідній території забезпечують: виконання державних і регіональних програм соціально-економічного та культурного розвитку, програм охорони довкілля, підготовку та

виконання відповідних обласних і районних бюджетів, а також звіт про їх виконання; взаємодію з органами місцевого самоврядування; реалізацію інших наданих державою повноважень.

До компетенції *обласних і районних рад* у сфері містобудування на їх території належить: визначення територій, вилучення (вкуп) і надання земель для містобудівних потреб відповідно до законодавства; забезпечення розроблення та затвердження схем планування територій, містобудівних програм відповідно області чи району; затвердження регіональних містобудівних програм та регіональних правил забудови населених пунктів.

До компетенції *міських рад* та їх виконавчих органів на їх території належить: затвердження відповідно до законодавства місцевих містобудівних програм, генеральних планів відповідних населених пунктів, іншої містобудівної документації; визначення територій, вибір, вилучення (вкуп) і надання земель для містобудівних потреб, внесення пропозицій щодо встановлення і зміни меж населених пунктів відповідно до закону. Міські ради затверджують місцеві правила забудови окремих частин населених пунктів або окремі розділи місцевих правил забудови, вносять зміни у зазначені документи за поданням спеціально уповноважених органів містобудування та архітектури.

Для керівництва у сфері містобудування та архітектури на території області, району або міста головою обласної, районної чи міської державної адміністрації створюються відповідні *управління містобудування та архітектури* і підпорядковуються голові цієї адміністрації. Управління у своїй діяльності керується Конституцією України, законами України, постановами Верховної Ради України, указами і розпорядженнями Президента України, декретами, постановами і розпорядженнями Кабінету Міністрів України, рішеннями голови обласної (районної, міської) державної адміністрації.

Основними завданнями управління є: реалізація державної політики у сфері містобудування та архітектури; аналіз стану містобудування на відповідній території, організація розроблення, експертизи, забезпечення, затвердження в установленому порядку регіональних містобудівних програм, генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, координація діяльності суб'єктів містобудування щодо комплексного розвитку територій забудови населених пунктів, поліпшення їх архітектурного вигляду; забезпечення дотримання законодавства у сфері містобудування, державних стандартів, норм і правил, правил забудови населених пунктів, затвердженої містобудівної документації; організація у межах своїх повноважень охорони, реставрації та використання пам'яток архітектури та містобудування.

Управління відповідно до покладених на нього завдань:

- готує пропозиції до програм соціально-економічного розвитку області (району, міста) та проектів місцевого бюджету і подає їх на розгляд відповідної державної адміністрації;

- сприяє органам місцевого самоврядування у вирішенні питань соціально-економічного розвитку відповідної території;

- розглядає пропозиції та подає до обласної (районної, міської) державної адміністрації висновки щодо визначення територій, вирішення питань вибору, вилучення, приватизації та надання земель для містобудівних потреб відповідно до законодавства, забезпечує контроль за їх використанням і забудовою, а також можливість здійснення на них запланованої містобудівної діяльності;

- розглядає пропозиції про встановлення та зміну меж населених пунктів і готує висновки щодо їх затвердження в установленому законодавством порядку;

- розробляє правила забудови населених пунктів та подає їх на затвердження в установленому законодавством порядку;

- здійснює попередній розгляд містобудівної документації для районів та населених пунктів і готує висновки щодо її затвердження;

- визначає порядок розроблення і видачі забудовникам архітектурно-планувальних завдань, технічних умов на проектування, будівництво, реконструкцію, реставрацію будинків і споруд, благоустрій територій та подає його на затвердження обласній (районній, міській) державній адміністрації;

- координує виконання науково-дослідних і проектно-розвідувальних робіт, що здійснюються на відповідній території;

- забезпечує в установленому порядку: ліцензування спеціальних видів робіт у проектуванні та будівництві; проведення державної експертизи проектів будівництва, реставрації та реконструкції конкретних об'єктів; здійснення державного архітектурно-будівельного контролю;

- приймає рішення про стадійність проектування, доцільність розроблення ескізних проектів, застосування індивідуальних та типових проектів будинків і споруд, їх поверховість, необхідність внесення до цих проектів змін;

- сприяє впровадженню в проектування і будівництво прогресивних планувальних і технічних рішень;

- надає дозволи на виконання топографо-геодезичних робіт, інженерно-геологічних та інших видів розвідувань, організує реєстрацію, збереження і систематизацію топографо-геодезичних та інженерно-геологічних матеріалів;

- організує ведення містобудівних кадастрів населених пунктів, узагальнює окремі їх дані;

- організує і проводить конкурси на розроблення проектів важливих об'єктів;

- інформує через засоби масової інформації населення про містобудівні програми розвитку області, розміщення важливих об'єктів;

- розглядає звернення громадян, інших суб'єктів містобудування з питань, що належать до його компетенції, приймає відповідні рішення.

Управління має право: залучати спеціалістів інших підрозділів обласної (районної, міської) державної адміністрації, підприємств, установ та організацій, об'єднань громадян для розгляду питань, що належать до його компетенції; одержувати в установленому порядку від інших підрозділів державної адміністрації, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій інформацію, документи та інші матеріали, статистичні дані, необхідні для виконання покладених на нього завдань; скликати в установленому порядку наради з питань, що належать до його компетенції.

Методичне керівництво та нормативне забезпечення діяльності управління здійснюється Держбудом України. Управління у процесі виконання покладених на нього завдань взаємодіє з іншими підрозділами державних адміністрацій, представницькими органами та органами місцевого самоврядування, а також підприємствами, установами й організаціями, об'єднаннями громадян.

2.2. СТРАТЕГІЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ МІСТ

На рубежі століть світова спільнота здійснене і створює орієнтири майбутнього. Гостру полеміку викликають питання розвитку міст, адаптації їх до людини, екологічної рівноваги, енергетичного балансу.

В 1992 р. в Ріо-де-Жанейро відбулася міжнародна конференція ООН з навколишнього середовища і розвитку, на якій були визначені головні цілі та задачі сталого розвитку, розроблені принципи Всесвітнього плану діяльності в галузі міжнародного співробітництва, прийняті "Порядок денний на

XXI століття". Ці проблеми загострювалися також на Всесвітній конференції Хабітат II в Стамбулі в 1996 р., де було продекларовано: "Населені пункти будуть плануватися, розвиватися і поліпшуватися в повній відповідності до принципів сталого розвитку". Головним результатом роботи конференції є прийняття Стамбульської декларації – документу, який підсумував світовий містобудівний розвиток після прийняття "Афінської Хартії" в 1933 році на 4-му "Міжнародному конгресі сучасних архітекторів" (CIAM). В цьому документі сформульовані нові принципи містобудування для майбутнього розвитку в умовах глобальних соціально-економічних і екологічних змін в розвитку суспільства.

Згідно з Стамбульською декларацією основними принципами сталого розвитку міст і формування умов оптимальної життєдіяльності вважаються:

обмеження територіального розвитку міст, формування компактної структури міст за рахунок раціональної функціонально-правової організації;

мінімальне споживання усіх видів ресурсів при забезпеченні соціального ефекту (територіальних, енергетичних, фінансових, матеріальних тощо) на основі комплексної оцінки умов розвитку міст;

ефективне використання міських територій з допомогою інтегрування функцій; раціональне функціональне зонування території за пріоритетами (для виробництва і транспорту, мешкання населення, відпочинку тощо);

максимальний рівень задоволення екологічного стану житлової забудови (інсоляція, провітрювання, озеленення, створення сприятливого мікроклімату);

створення ефективних методів управління з допомогою законів, правил, містобудівних проектів з одного боку та економічного стимулювання з іншого;

створення механізму єдиної системи планування і управління містобудівними процесами на рівні країни, регіону, міста шляхом: перспективного планування і прогнозування;

економічного стимулювання; юридичного регулювання; автоматизованого контролю і управління процесами життєдіяльності.

У програмі проведення Конференції Міжнародна академія архітектури разом з іншими недержавними організаціями збрала форум спеціалістів для проведення міжнародного Конкурсу проектів "Екополіси — шляхи сталого розвитку населених пунктів". На цьому форумі була прийнята декларація щодо екополісів як поселень із сталим розвитком. В ній, зокрема, визначені фактори, які зумовлюють долю людини — політична та адміністративна системи, економічний розвиток, культурний та моральний розвиток суспільства та ін. Відзначається, що існуюча модель розвитку індустріального суспільства повністю вичерпала себе, і щоб вижити, людству потрібно створити нову, яка б відповідала потребам теперішнього і майбутніх поколінь.

Необхідність сталого розвитку є особливо актуальною для України, економіка якої довгий час була складовою єдиного загальносоюзного народногосподарського комплексу. Тому розпад СРСР не міг не вплинути негативно на стабільність розвитку України. Крім того, екологічна ситуація в країні ускладнюється наслідками катастрофи на Чорнобильській АЕС.

Останній період у розвитку України ознаменувався швидкими змінами в розумінні проблем розвитку міст і необхідності корінних економічних і соціальних перетворень. Умови і перспективи розвитку міст зумовлюють необхідність переоцінки пріоритетів і визначення нових напрямків для подальших глобальних перетворень. Однією із засад Указу Президента України "Про пріоритетні завдання у сфері містобудування" є забезпечення сталого розвитку населених пунктів з метою створення повноцінного життєвого середовища.

Спостерігаються деякі позитивні тенденції в забезпеченні сталого розвитку міст України. Певна роль в цьому належить "Концепції сталого розвитку", ухваленої Постановою

Верховної Ради 24.12.1998 р. Є позитивний досвід розробки сучасних принципів управління життєдіяльністю міст. Прикладом може слугувати "Концепція системного розвитку міста Харкова до 2010 року". Розробляється законодавча база управління містами, економічного регулювання і архітектурно-будівельної діяльності.

Створюються умови для реалізації складних містобудівних проектів, удосконалюється нормативна база містобудівної діяльності і сучасна матеріально-технічна база будівництва. Стає можливим застосування практично необмеженої номенклатури матеріалів і конструкцій. Все це сприяє створенню сучасних містобудівних і архітектурних об'єктів і комплексів. У деяких містах впроваджується міська інформаційна інфраструктура, яка базується на сучасних геоінформаційних системах і інструментальних засобах "Інтернет", застосовуються земельні і містобудівні кадастри. Але слід відзначити незадовільний стан інформаційного забезпечення і використання інформаційних ресурсів для сталого розвитку міст.

Сталий розвиток населених пунктів передбачає соціально, економічно і екологічно збалансований їх розвиток, спрямований на створення економічного потенціалу, повноцінного життєвого середовища для сучасного та наступних поколінь на основі раціонального використання ресурсів, технологічного переоснащення і реструктуризації підприємств, удосконалення соціальної, виробничої, транспортної, комунікаційно-інформаційної, інженерної інфраструктури. Екологічна безпека територій передбачає дотримання встановлених природоохоронним законодавством вимог щодо охорони навколишнього природного середовища, збереження та раціонального використання природних ресурсів, санітарно-гігієнічних вимог щодо охорони здоров'я людини, здійснення заходів для нейтралізації, утилізації, знищення або переробки всіх шкідливих речовин і відходів.

Іншими словами, сталий розвиток гарантує поступове зростання якості мешкання і оптимального розвитку міст. Це визначається трьома взаємопов'язаними групами факторів: екологічні, які безпосередньо впливають на людину в біологічному відношенні; соціально-економічні, які визначають матеріальні умови і ресурси для існування і розвитку суспільства; культурно-естетичні, які безпосередньо впливають на свідомість людини (наука, мистецтво тощо). Таким чином, забезпечення сталого розвитку міст полягає у формуванні висококомфортного, екологічно забезпеченого, естетично привабливого життєвого середовища. Керуючись цими вимогами, сформулюємо головні напрямки сталого розвитку міст в Україні. Перш за все велике значення має стабілізація соціально-економічного становища України з досягненням показників на рівні країн Західної Європи та інших розвинених країн світу. Для цього необхідне підвищення екологічної діяльності і соціальної самодостатності із створенням високого естетичного рівня середовища; соціальної рівності і задоволення потреб людей продуктами харчування, житлом, послугами охорони здоров'я тощо; збереження історичної цінності забудови міст, розвиток комунікаційних зв'язків, інтеграційних процесів та створення екологічно чистих зон на екосистемній основі.

Сталим містом можна вважати таке, в якому досягнення в соціальному, економічному і фізичному розвитку розраховані на довгий час. Таке місто повинно мати стійкі екологічні ресурси, від яких залежить його розвиток, і надійну гарантію від екологічної небезпеки, яка може загрожувати розвитку міста. Пріоритетними є забезпечення екологічних та соціальних вимог для населення з урахуванням розвитку та удосконалення сфер зайнятості, соціальної інфраструктури, житлової забезпеченості, формування різних типів житла, широкого вибору і видів зайнятості населення, архітектурно-художніх і естетичних якостей, екологічних вимог і рекреаційних можливостей. Важливою умовою є сумісність нормативної

бази вітчизняного містобудування з європейською і світовою системами стандартизації. В останні роки створюється нова законодавча база захисту і заохочення інвестицій, розвитку і удосконалення містобудівної діяльності. Нова концепція житлової політики дозволить забезпечити сталий розвиток міст України в нових соціально-економічних умовах. У зв'язку з соціальним розшаруванням населення, диференціацією житла та виникненням районів висококомфортних престижних будинків, а також районів старого занедбаного житла необхідна муніципальна підтримка малозабезпеченого населення для створення умов мешкання, які виключають можливі соціальні конфлікти.

Термін "сталий розвиток" можна розглядати з двох позицій. Перша концентрується на цілях розвитку, інша – на обмеженні шкідливого впливу людської діяльності на природне навколишнє середовище. Перший компонент, компонент розвитку, стосується задоволення потреб сучасного покоління. Другий компонент сталого розвитку, стосується людської діяльності, яка не загрожує можливості майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби. Таким чином, розвиток є сталим, якщо він задовольняє поточні потреби і не завдає шкоди потребам майбутніх поколінь. Важливого значення набувають ресурсозабезпеченість та ресурсобалансованість в розвитку та забудові міст. Екологічні заходи будуть дієвими тільки тоді, коли вони розглядатимуться як ресурс розвитку. Проблема полягає не тільки в налагодженні контролю за екологічним впливом населених пунктів, а й у використанні оптимального потенціалу навколишнього середовища для підтримки розвитку населених пунктів. Необхідно оцінити навколишнє середовище як елемент, який сприяє розвитку населених пунктів, поряд з фінансовими, технологічними та іншими. Це дозволить певною мірою включити екологічні міркування в процедуру управління населеним пунктом.

Населені пункти мають стати компонентом кожної дійової стратегії розвитку, для чого необхідно поєднати цілі їх

розвитку з програмами загального національного розвитку. При зростанні уваги до економічних та соціальних аспектів населених пунктів, вони повинні розглядатися як складова національної політики. Відчувається потреба в поєднанні національної політики з регіональним та місцевим плануванням, а також ініціативами на місцевому рівні. В багатьох випадках існує неузгодженість між владою центрального уряду і відповідальністю місцевих органів. Центральний уряд повинен, наскільки це можливо, максимально зосередити свою увагу на діяльності щодо координації, регулювання і контролю, а регіональні та місцеві органи влади – на плануванні, практичній реалізації і експлуатації.

Для забезпечення сталого розвитку міст необхідне вирішення таких нагальних проблем: розробка програм послідовного впровадження нових методів містобудівного регулювання – концепцій системного розвитку міст, зонінгу, правил забудови, цільових програм стосовно окремих аспектів, земельних і містобудівних кадастрів, міських проектів; створення державних будівельних норм і правил у відповідності з європейськими стандартами; створення на національному, регіональному і місцевому рівнях державного управління аналітичних структур для узагальнення світового досвіду, досвіду регіонів з проблем сталого розвитку міст; розробка і впровадження містобудівних кодексів для відповідних класів поселень; організація розробки і впровадження системи комплексного екологічного моніторингу міського середовища з усіх його підсистем; вирішення питань організаційного і ресурсного забезпечення створення інформаційної структури сталого розвитку міст. Сталий розвиток міст можливий при умові створення загальноміської інформаційної інфраструктури для забезпечення планування, управління, експлуатації складних систем життєдіяльності міст і прозорість рішень, які приймаються місцевою радою.

Одним з важливих положень є визнання того, що внесок у процес розвитку населених пунктів повинен здійснюватися усіма учасниками, зацікавленими в його функціонуванні. Управління населеними пунктами є координованою діяльністю в галузі їх планування, проектування, будівництва, експлуатації, технічного обслуговування та оновлення. Розподіл сфер відповідальності буде головною частиною такого процесу управління, який повинен в першу чергу концентруватися на стабілізації і розподілі ресурсів в рамках системи гнучких пріоритетів. Це відноситься рівною мірою як до окремих міст, так і до систем населених пунктів на регіональному рівні.

Основні напрямки містобудівної діяльності стосовно сталого розвитку міст повинні враховувати пріоритетні завдання сучасної регіональної політики, а саме:

- створення підвалин самостійного соціально-економічного розвитку регіонів з чітким розмежуванням компетенції і відповідальності між органами державної влади та органами місцевого самоврядування, зокрема з питань власності, прийняття керівних рішень в галузі експлуатації природних ресурсів, розвитку населених пунктів та ін.;
- зміцнення фінансової самодостатності регіонів;
- розвиток державної політики стимулювання розвитку районів і міст, які мають значний науково-технічний і виробничий потенціал, але загальмувались у розвитку; продовження урбанізації малонаселених районів у центральних, південних, північно-західних та північно-східних регіонах; розміщення нових виробничих потужностей та створення їх науково-технічного потенціалу;

- підтримка регіонів економічних, техногенних катастроф та регіонів стихійного лиха, зон із загостреними демографічними і міграційними проблемами;
- забезпечення сталого розвитку міст на основі: підвищення економічної, екологічної діяльності і соціальної самодостатності із створенням високого естетичного рівня середовища; соціальної рівності і задоволення потреб людей житлом, послугами охорони здоров'я, культури, різноманітністю трудової діяльності тощо.

Складовою частиною вирішення проблем сталого розвитку населених пунктів є досягнення ефективності в різних сферах містобудівної діяльності. Це досягається шляхом: виявлення сучасних тенденцій розвитку міст та формування міського середовища; визначення потреб в усіх видах ресурсів міста і зони його впливу та комплексна їх оцінка; встановлення можливостей і пріоритетних напрямків народногосподарського та територіального розвитку міст; розробка гіпотези соціально-та еколого-збалансованого розвитку міста і зони його впливу з урахуванням ресурсних обмежень; обґрунтування раціонального розміщення нової та ефективної реконструкції існуючої житлової забудови; розробки концепції перспективного формування міського середовища.

В реформуванні виробничих комплексів міст важливе значення мають вільні економічні зони, які стимулюють активізацію інвестиційного процесу, залучення іноземного капіталу, створення умов для втілення розвиненої ринкової економіки. Доцільним є створення технопарків, технополісів та інших інтегрованих науково-виробничих утворень, які можуть формуватися на базі академічних і галузевих наукових центрів, учбових закладів та ін.

Складною і самостійною проблемою є підготовка кадрів в галузі населених пунктів. До останнього часу для державних органів влади вона здійснювалась переважно для виконання функцій адміністрування. В галузі архітектури і містобудування головна увага зосереджувалась на навчанні традиційним технічним навичкам для виконання архітектурно-проектно-конструкторських та інших робіт. Водночас відсутня підготовка кадрів, пов'язаних з управлінням містом, перш за все, з процесами, пов'язаними з розвитком і забудовою міст та експлуатацією міського господарства. Головне завдання повинно полягати в придбанні такого обсягу професійних, технічних і адміністративно-управлінських знань, який є необхідним для реалізації Програм в галузі населених пунктів.

Необхідно мати перш за все компетентний персонал на національному рівні, де формуються політика та програми і здійснюється керівництво ними. Але не менш важливо заохочувати прагнення щодо досягнення досконалості в своїй професії на регіональному і місцевому рівнях, де в основному реалізуються програми. Необхідно розробити спеціальні програми, щоб привести рівень підготовки управлінців, плановиків і адміністраторів у державному секторі у відповідність з новими підходами і стандартами.

Отже, на сучасному етапі перед містобудівниками стоять проблеми зародження нового типу життєвого простору, створення ефективного житлового середовища, яке відповідає ідеям і потребам людини, переходу від пагубної технократичної діяльності до гуманістичної, як символу добра, духовного відродження і удосконалення.

2.3. ЗАКОНОДАВСТВО УКРАЇНИ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ

Законодавство України у сфері містобудування складається з Конституції України, законів та інших законодавчих і нормативно-правових актів. Найвищу юридичну силу має Конституція України. Закони та інші нормативно-правові акти приймаються на основі Конституції України і повинні відповідати їй. Держава створює умови, за яких кожний громадянин має змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону. Охорона здоров'я забезпечується державним фінансуванням відповідних соціально-економічних, медико-санітарних і оздоровчо-профілактичних програм. Держава створює умови для ефективного і доступного для всіх громадян медичного обслуговування, сприяє розвитку лікувальних закладів усіх форм власності. Держава дбас про розвиток фізичної культури і спорту, забезпечує санітарно-епідемічне благополуччя. Забезпечується розвиток, доступність і безоплатність дошкільної, повної загальної середньої, професійно-технічної, вищої освіти в державних і комунальних навчальних закладах, післядипломної освіти, різних форм навчання.

Конституцією України встановлюється: адміністративно-територіальний устрій країни, права власності на землю і майно, повноваження управління ними, у т.ч. територіальних громад населених пунктів. Територіальний устрій ґрунтується на засадах єдності державної території, поєднання централізації і децентралізації у здійсненні державної влади, збалансованості соціально-економічного розвитку регіонів з урахуванням їх історичних, економічних, екологічних, географічних і демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій.

Першим у новій Україні став Закон "Про основи містобудування", введений в дію в 1992 р., який концептуально

визначив принципи розвитку міст, основи самоврядування, основні напрями містобудівної діяльності, її об'єкти. Зміст державного регулювання і контролю у сфері містобудування, регулювання земельних відносин у цій сфері, регламентацію розробки нормативних документів, розробки і реалізації містобудівної проектної документації. Закон визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні і спрямований на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення при цьому охорони навколишнього природного оточення, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини. Закон про зміни до цього закону, прийнятий у 2001 р., уточнив повноваження органів самоврядування та деякі інші положення. У відповідності до цього закону розробляються правила забудови населених пунктів.

До об'єктів містобудування віднесені: територія України та території її адміністративно-територіальних одиниць, їх частини та окремі земельні ділянки; функціональні території (зони) адміністративно-територіальних одиниць (житлової і громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, охорони нерухомої культурної та природної спадщини та інші); будинки і споруди, їх комплекси; комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури; об'єкти архітектурної діяльності.

Суб'єктами містобудування є органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи. При розробці та реалізації містобудівної документації суб'єкти містобудівної діяльності зобов'язані дотримуватись основних завдань та заходів щодо забезпечення сталого розвитку населених пунктів та екологічної безпеки територій.

Закон України "Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування" (1994 р.) спрямований на посилення державного контролю за забудовою населених пунктів, поліпшення якості будівництва, забезпечення експлуатаційної

надійності будинків і споруд, захист прав споживачів будівельної продукції. Підприємства, їх об'єднання, установи та організації незалежно від форм власності, які здійснюють проектування, будівництво, реконструкцію, реставрацію та капітальний ремонт, виготовляють будівельні матеріали, вироби і конструкції, а також, які є замовниками у будівництві, несуть відповідальність у вигляді штрафу за такі правопорушення: проведення будівельних робіт без дозволу на їх виконання або без затвердженої проектної документації; передача у виробництво проектної документації, що не відповідає державним стандартам, нормам і правилам, технічним умовам; виробництво, реалізація або застосування в будівництві будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, які не відповідають державним стандартам, підлягають обов'язковій сертифікації, але не пройшли її; прийняття в експлуатацію об'єктів, зведених з порушенням законодавства, місцевих правил забудови населених пунктів або проектних рішень, виконання спеціальних видів робіт у проектуванні та будівництві без отримання у встановленому порядку ліцензії; ухилення від виконання або несвоєчасне виконання приписів інспекцій державного архітектурно-будівельного контролю. Сплата штрафів не звільняє підприємство від усунення допущених порушень і відшкодування збитків, заподіяних внаслідок порушень, передбачених законодавством.

Справи про правопорушення розглядають інспекції державного архітектурно-будівельного контролю, які здійснюють державний нагляд за дотриманням підприємствами вимог містобудівної документації, місцевих правил забудови населених пунктів, державних стандартів, норм і правил при здійсненні проектування, будівельних робіт, виготовленні будівельних матеріалів, виробів і конструкцій.

На виконання Указу Президента України "Про пріоритетні завдання у сфері містобудування" прийнято Закон України "Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів". Концепцією визначаються основні напрями державної політики

у збалансованому розвитку поселень та заходи з її реалізації на довгостроковий період (15-20 років). При цьому особлива увага приділяється питанням раціонального використання природних ресурсів, поліпшення соціальних умов життєдіяльності населення, вирішення житлової проблеми, удосконалення виробничої, транспортної та інженерної інфраструктури, покращання санітарно-гігієнічного стану, захисту від несприятливих природних явищ, запобігання виникненню техногенних аварій. Пропонується встановити відповідні правові та економічні засади реалізації такої державної політики і здійснити заходи щодо забезпечення сталого розвитку населених пунктів.

Закон "Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів" сприяє збалансованому формуванню міських та сільських поселень, спрямованому на створення повноцінного середовища для сучасного та наступних поколінь на основі раціонального використання ресурсів, технологічного переоснащення та реструктуризації підприємств, удосконалення соціальної, виробничої, транспортної, інженерної інфраструктури, поліпшення умов мешкання, відпочинку та оздоровлення населення, збереження та збагачення культурної спадщини, виходячи з реальних можливостей економіки.

Закон України "Про архітектурну діяльність" (1999 р.) визначає правові та організаційні засади здійснення архітектурної діяльності, зокрема у сфері містобудування, включаючи проектну, науково-дослідницьку, освітню, контролюючу, правові відносини, у т.ч. правила ліцензування, авторські права тощо. Закон спрямований на формування сприятливого життєвого середовища, досягнення естетичної виразності, економічної доцільності і надійності будинків, споруд та їх комплексів. Закон встановлює основні принципи державного сприяння архітектурній діяльності, порядок її організації від підготовки вихідних даних на проектування до

прийняття спорудженого об'єкта в експлуатацію. В законі обумовлюються права та обов'язки спеціально уповноважених органів містобудування і архітектури, творчих спілок архітекторів щодо регулювання архітектурної діяльності. Згідно з законом держава забезпечує умови для здійснення архітектурної діяльності шляхом: фінансування наукових досліджень, сприяння підготовці і підвищенню кваліфікації кадрів в галузі містобудування, архітектури і будівництва; залучення інвестицій у проектування і будівництво об'єктів архітектури; проведення містобудівних та архітектурних конкурсів на створення об'єктів архітектури загальнодержавного значення; захисту авторських прав і забезпечення свободи творчості архітекторів; створення сприятливих організаційних, правових та економічних умов для діяльності творчих спілок архітекторів; заохочення архітекторів, інших суб'єктів архітектурної діяльності за видатні досягнення у сфері містобудування та архітектури; здійснення інших заходів, спрямованих на розвиток національної архітектури.

Нове будівництво, реконструкція, реставрація капітальний ремонт об'єкту архітектури здійснюється відповідно до затвердженої проектної документації, державних стандартів, норм і правил, місцевих правил забудови населених пунктів. Архітектор – автор проекту або уповноважена ним особа, бере участь у прийнятті в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта архітектури та підписує відповідний акт. Без підпису архітектора – автора проекту або уповноваженої ним особи такий акт є недійсним.

Для забезпечення під час забудови територій, розміщення і будівництва об'єктів архітектури додержання суб'єктами архітектурної діяльності затвердженої містобудівної та іншої проектної документації, місцевих правил забудови населених пунктів, вимог вихідних даних, а також з метою захисту державою прав споживачів будівельної продукції здійснюється в установленому законодавством порядку державний

архітектурно-будівельний контроль. Під час будівництва об'єкта архітектури здійснюється авторський нагляд архітектором — автором проекту або уповноваженими ними особами. Авторський нагляд здійснюється відповідно до законодавства та договору із замовником.

Окремий розділ закону, присвячений порядку здійснення архітектурної діяльності, включає питання ліцензування і атестації архітекторів як заходів, необхідних для запобігання непрофесійним діям і спрямованих на підвищення якості архітектурних рішень. Законом встановлені права і обов'язки суб'єктів архітектурної діяльності — архітекторів, замовників, підрядників, громадян і громадських організацій — при створенні і експлуатації об'єктів архітектури. Передбачено захист авторських прав архітектора. Встановлена відповідальність за порушення законодавства у сфері архітектурної діяльності, яка тягне за собою дисциплінарну, адміністративну, цивільно правову або кримінальну відповідальність згідно з законами України. Співності, що виникають у процесі здійснення архітектурної діяльності, в тому числі за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, вирішуються у встановленому законом порядку.

Закон України "Про планування і забудову територій" (1998 р.) встановлює правові і організаційні основи розпланування, забудови і іншого використання територій на різних рівнях – загальнодержавному, регіональному, місцевому та вимоги щодо розробки змісту відповідної містобудівної документації. Основними завданнями щодо планування і забудови територій є: обґрунтування майбутніх потреб із визначенням переважних напрямів використання територій; урахування державних, громадських і приватних інтересів під час розпланування, забудови та іншого використання територій; обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням та використання територій для містобудівних потреб; забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку населених пунктів; визначення і

раціональне розташування територій житлової та громадської забудови промислових, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших територій і об'єктів; обґрунтування та встановлення режиму раціонального використання земель та забудови територій, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність; вилучення (викуп) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб на основі містобудівної документації; визначення територій, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, історико-культурну цінність, встановлення передбачених законодавством обмежень на її розпланування, забудову та інше використання; охорона довкілля та раціональне використання природних ресурсів; регулювання забудови населених пунктів та інших територій.

Це стосується різних рівнів містобудівного проектування. В розділі про планування території на державному і регіональному рівнях розглядаються види планувальних документів для кожного рівня, їх склад, організація і затвердження. В розділі про планування територій на місцевому рівні – види планувальних документів, що розробляються на місцевому рівні: схема планування територій, генеральний план, детальний план території, план червоних ліній, проект забудови територій та інші. Визначені дії щодо врахування державних і громадських інтересів, встановлення режиму забудови. Визначаються також засади регулювання планування, забудови та іншого використання територій. Встановлені вимоги щодо нормативних територій, регіональних і місцевих правил забудови, процедури організації забудови територій від часу одержання дозволу на будівництво до одержання дозволу на виконання будівельних робіт; забезпечення моніторингу використання територій. Викладені положення щодо державного контролю за плануванням, забудовою та іншим використанням територій, відповідальності за порушення законодавства.

Закон України "Про генеральну схему планування території України" (2002 р.) визначає пріоритети та концептуальні вирішення планування і використання території країни, вдосконалення систем розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі.

Генеральну схему розроблено інститутом "Діпромісто" відповідно до законів України та інших нормативно-правових актів з питань використання територій з урахуванням економічних, географічних, історичних, екологічних, демографічних особливостей регіонів. Реалізація Генеральної схеми розрахована на два етапи: 2001-2010 та 2011-2020 роки. На першому етапі передбачається: удосконалення законодавчого, наукового, інформаційного, проектного, організаційного забезпечення планування території на загальнодержавному рівні; організація проведення моніторингу реалізації Генеральної схеми; здійснення першочергових заходів щодо планування території відносно до вирішень Генеральної схеми, які забезпечуватимуть досягнення найбільшого економічного, соціального та екологічного ефекту.

На другому етапі передбачається здійснення заходів щодо планування території відповідно до вирішень Генеральної схеми та проведення моніторингу її реалізації. Реалізація Генеральної схеми забезпечується органами державної влади та органами місцевого самоврядування в порядку, визначеному законодавством. З метою забезпечення реалізації Генеральної схеми, Кабінет Міністрів України: враховує вирішення Генеральної схеми у процесі підготовки прогнозів і державних програм економічного і соціального розвитку України, схем розвитку окремих галузей економіки, інших державних програм з питань охорони земель, охорони здоров'я населення, охорони природи, розвитку інженерно-транспортної інфраструктури, збереження історико-культурної спадщини, розвитку туризму, прийняття рішень щодо регулювання

використання територій загальнодержавного значення; організовує проведення моніторингу реалізації Генеральної схеми та здійснення аналізу змін у пріоритетних напрямках використання території України; приймає рішення про розроблення схем планування окремих частин території України.

Ряд питань містобудівної діяльності регулюється і іншим законодавством. Так, окремі питання відповідальності за порушення у сфері містобудування і будівництва, крім спеціального закону, регулюються також Законом *"Про внесення змін і доповнень до Кримінального кодексу України"* та Кодексом України *"Про адміністративні порушення"*.

Грошову оцінку земель, у т.ч. населених пунктів, земельні податкові відносини регулює Закон *"Про плату за землю"*, орендні земельні відносини — Закон *"Про оренду землі"*.

Особливості статусу та розвитку окремих територій регулюють Закони *"Про статус гірських населених пунктів"*, *"Про загальні засади створення і функціонування спеціальних (вільних) економічних зон"*, *"Про столицю України — місто Київ"*, *"Про місто-герой Севастополь"*.

Охорона середовища, у т.ч. населених пунктів, регулюється Законами *"Про охорону навколишнього природного середовища"*, *"Про охорону атмосферного повітря"*, *"Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення"*. Вимоги щодо природоохоронних територій, їх статус, форми власності регулюються Законом *"Про природно-заповідний фонд України"*.

У Законі *"Про охорону культурної спадщини"*, прийнятому у 2000 р., надається класифікація пам'яток: за типами (споруди, комплекси, визначні місця) та видами (археологічні, історичні, архітектури та містобудування, садово-паркового мистецтва, ландшафтні). Визначаються органи управління охороною культурної спадщини та їх повноваження; порядок занесення об'єктів до Державного реєстру нерухомих пам'яток України (залежно від категорії національного або місцевого значення).

Встановлюються форми власності на пам'ятки (державної, комунальної, приватної); правила, обов'язки, відповідальність у сфері охорони, утримання та використання; форми захисту (надання територіям статусу охоронюваних археологічних заповідників, музеїв-заповідників; віднесення поселень до Списку історичних місць України, визначення меж їх історичних ареалів; складання Переліку пам'яток, які не підлягають приватизації та інші).

Належність територій до земель транспорту різних видів та вимоги щодо їх цільового використання регулюються Законом *"Про транспорт"*. Класифікація автодоріг та вулиць, вимоги щодо їх проектування визначається Законом *"Про дорожній рух"*.

Законом *"Про науково-технічну інформацію"* визначена приналежність до неї (поміж іншими матеріалами) нормативно-технічної, дослідно-конструкторської, проектно-технологічної документації, звітів з науково-дослідних робіт. Встановлені права, на одержання і використання власності на неї вимоги щодо державної реєстрації і обліку.

Авторські права на твори архітектури (у т.ч. містобудівні проекти) захищаються (поряд з іншими творами) законами України *"Про авторське право і суміжні права"*, *"Про приєднання України до Бериської конвенції про охорону літературних і художніх творів"*.

Враховуючи комплексний міжгалузевий характер сфери містобудування, крім вищеназваних законів, окремі питання цієї сфери розглядаються багатьма іншими законами.

Однак багато питань ще не охоплені законодавчими актами або потребують більш детального вивчення та регулювання, особливо, такі як вилучення земель приватної і колективної власності, розпайованих сільськогосподарських земель для містобудівного розвитку та інші.

Слід мати на увазі, що при користуванні законами іноді виникають деякі питання. Справа в тому, що законодавство дає правовий інструмент вирішення питань, але як ним

користуватися залежить від багатьох факторів. Важливою ланкою між законом і практикою є підзаконні акти. Наприклад, в розвиток Закону "Про архітектурну діяльність" розроблені положення про архітектурно-планувальне завдання (АПЗ), про конкурси, про містобудівну раду тощо.

Прийняті закони, практично, сформували правове поле в галузі містобудування і архітектури і від їх дії значною мірою залежить успіх у розвитку і забудові міст. Але треба враховувати, що якість і результативність містобудівної діяльності залежить не стільки від існування закону, скільки від економічних взаємовідносин, які закон має створити.

2.4. АДМІНІСТРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ МІСТОМ

Міста являють собою надскладну багаторівневу систему управління. Процеси формування системи управління населеними пунктами на всіх рівнях — від місцевого до національного — все більше ускладнюються. Управління можна розглядати як складний процес цілеспрямованого впливу суб'єктів управління на його об'єкти, які характеризуються сукупністю більш простих процесів: керівництва, координації, регулювання, зворотного зв'язку інформації тощо.

Об'єктом управління є місто як цілісний динамічний соціально-просторовий організм. Якість результатів управління окремими сферами природно впливає на якісний рівень будь-яких інших сфер діяльності (громадські, виробничі, економічні відносини, екологія, охорона здоров'я, містобудування тощо).

Суб'єктом системи управління населеними пунктами на обласному, районному і місцевому рівнях є: територіальна громада області, обласна рада, обласна державна адміністрація; територіальна громада відповідного району, районна рада та районна державна адміністрація відповідного району; територіальна громада населеного пункту, його рада та її виконавчі органи. Суб'єктом управління містом є органи

державної влади (як законодавчої, так і виконавчої), а також органи місцевого самоврядування, принципи і повноваження яких визначені Конституцією і законодавчими актами України.

В Законі України "Про місцеве самоврядування в Україні" визначені основні положення щодо управління соціально-економічним розвитком територіальних громад, організаційно-правові та інші питання місцевого самоврядування. Цим законом передбачено місцеве самоврядування як гарантоване державою право та реальна здатність територіальної громади – жителів міста чи добровільного об'єднання у громаду – самостійно або під відповідальність органів та посадових осіб місцевого самоврядування вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України. Місцеве самоврядування здійснюється територіальними громадами як безпосередньо, так і через міські ради та їх виконавчі органи, а також через районні та обласні ради, які представляють спільні інтереси територіальних громад.

Територіальна громада – це жителі, об'єднані постійним проживанням у межах міста, що є самостійною адміністративно-територіальною одиницею. Представницьким органом місцевого самоврядування є виборний орган (рада), який складається з депутатів і відповідно до закону наділяється правом представляти інтереси територіальної громади і приймати від її імені рішення. Міські ради можуть дозволяти за ініціативою жителів створювати будинкові, вуличні, квартальні та інші органи самоорганізації населення.

У містах з районним поділом за рішенням територіальної громади міста або міської ради можуть утворюватися районні в місті ради. Районні в містах ради утворюють свої виконавчі органи та обирають голову ради, який одночасно є і головою її виконавчого комітету.

Територіальним громадам міст належить право комунальної власності на: рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки,

страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження. Право комунальної власності — це право територіальної громади володіти, доцільно, економно, ефективно користуватися і розпоряджатися на свій розсуд в своїх інтересах майном, що належить їй, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування.

Територіальні громади міста безпосередньо або через утворені ними органи місцевого самоврядування управляють майном, що є в комунальній власності, затверджують програми соціально-економічного та культурного розвитку, бюджети відповідних адміністративно-територіальних одиниць і контролюють їх виконання; встановлюють місцеві податки і збори відповідно до закону; забезпечують проведення місцевих референдумів та реалізацію їх результатів; утворюють, реорганізують та ліквідують комунальні підприємства, організації і установи, а також здійснюють контроль за їх діяльністю, вирішують інші питання місцевого значення, віднесені законом до їхньої компетенції.

Обласні та районні ради затверджують програми соціально-економічного та культурного розвитку відповідних областей і районів, районні і обласні бюджети, які формуються з коштів державного бюджету для їх відповідного розподілу між територіальними громадами або для виконання спільних проєктів та з коштів, залучених на договірних засадах з місцевих бюджетів для реалізації спільних соціально-економічних і культурних програм, та контролюють їх виконання.

Для утворення і використання фінансових ресурсів, необхідних для забезпечення функцій та повноважень

місцевого самоврядування створюється бюджет місцевого самоврядування (місцевий бюджет).

Органи місцевого самоврядування є юридичними особами і наділяються власними повноваженнями, в межах яких діють самостійно і несуть відповідальність за свою діяльність відповідно до закону. Органам місцевого самоврядування можуть надаватися окремі повноваження органів виконавчої влади, у здійсненні яких вони є підконтрольними відповідним органам виконавчої влади.

До державного рівня регулювання управління містом віднесено: установлення та розмежування повноважень між органами державної влади і місцевого самоврядування; Закони України, що встановлюють загальнодержавні норми і правила у різних сферах діяльності; нормативні акти галузевих міністерств і відомств стосовно різних сфер діяльності.

Виключною компетенцією міських рад стосовно містобудівних вирішень є:

- затвердження програм соціально-економічного та культурного розвитку відповідних адміністративно-територіальних одиниць, цільових програм з інших питань місцевого самоврядування;
- вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин, затвердження ставок земельного податку, розміри плати за користування природними ресурсами, що є у власності відповідних територіальних громад;
- прийняття рішень про організацію територій і об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та інших територій, що підлягають особливій охороні; внесення пропозицій до відповідних державних органів щодо оголошення природних та інших об'єктів, що мають екологічну, історичну, культурну або наукову цінність, пам'ятками природи, історії або культури, які охороняються законом;

- надання відповідно до законодавства згоди на розміщення на території міста нових об'єктів, сфера екологічного впливу діяльності яких, згідно з діючими нормативами, включає відповідну територію;
- прийняття рішень з питань адміністративно-територіального устрою в межах і порядку, визначених законодавством;
- затвердження в установленому порядку місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови відповідних населених пунктів, іншої містобудівної документації;
- встановлення відповідно до законодавства правил з питань благоустрою території населеного пункту, забезпечення в ньому чистоти і порядку, торгівлі на ринках, додержання тиші в громадських місцях, за порушення яких передбачено адміністративну відповідальність;
- прийняття рішень, пов'язаних із створенням спеціальних вільних та інших зон, змінами в статусі цих зон, внесення до відповідних органів пропозицій з цих питань, надання згоди на створення таких зон за ініціативою Президента України або Кабінету Міністрів України.

Повноваження виконавчих органів в галузі будівництва, житлово-комунального господарства, побутового, торговельного обслуговування, громадського харчування, транспорту і зв'язку:

- організація за рахунок власних коштів і на пайових засадах будівництва, реконструкції і ремонту об'єктів комунального господарства та соціально-культурного призначення, жилих будинків, а також шляхів місцевого значення;
- визначення у встановленому законодавством порядку відповідно до рішень ради території, вибір, вилучення(викуп) і надання землі для містобудівних потреб, визначених містобудівною документацією;
- підготовка і подання на затвердження ради відповідних місцевих містобудівних програм, генеральних планів

забудови населених пунктів, іншої містобудівної документації; встановлення на відповідній території режиму використання та забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність;

- координація на відповідній території діяльності суб'єктів містобудування щодо комплексної забудови населених пунктів; надання відповідно до законодавства дозволу на спорудження об'єктів містобудування незалежно від форм власності; прийняття в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів;
- організація роботи, пов'язаної зі створенням і веденням містобудівного кадастру населених пунктів;
- здійснення в установленому порядку державного контролю за дотриманням законодавства, затвердженої містобудівної документації при планування та забудові відповідних територій, зупинення у випадках, передбачених законом, будівництва, яке проводиться з порушенням містобудівної документації і проектів окремих об'єктів, а також може заподіяти шкоди навколишньому природному середовищу;
- здійснення контролю за забезпеченням надійності та безпечності будинків і споруд незалежно від форм власності в районах, що зазнають впливу небезпечних природних і техногенних явищ та процесів;
- організація охорони, реставрації та використання пам'яток історії і культури, архітектури та містобудування, палацо-паркових і садибних комплексів, природних заповідників;
- вирішення відповідно до законодавства спірних з питань містобудування;
- сприяння розширенню житлового будівництва, подання громадянам, які мають потребу в житлі, допомоги в будівництві житла, в отриманні кредитів, у тому числі пільгових, та субсидій для будівництва чи придбання житла, надання допомоги власникам квартир (будинків) в їх обслуговуванні та ремонту, сприяння створенню об'єднань

співвласності багатоквартирних будинків, реєстрація таких об'єднань;

- реєстрація житлово-будівельних і гаражних кооперативів, прийняття рішень про організацію стоянок автомобільного транспорту, здійснення контролю за їх діяльністю відповідно до закону;
- організація благоустрою населених пунктів, залучення на договірних засадах з цією метою коштів, трудових і матеріально-технічних ресурсів підприємств, установ та організацій незалежно від форм власності, а також населення; здійснення контролю за станом благоустрою виробничих територій, організації озеленення, охорони зелених насаджень і водойм, створення місць відпочинку громадян.

До відання виконавчих органів міських рад (за винятком міст районного значення) належить також видача забудовникам архітектурно-планувальних завдань та технічних умов на проектування, будівництво, реконструкцію будинків і споруд, благоустрій територій та надання дозволу на проведення цих робіт.

Згідно ст. 5 Закону України "Про місцеве самоврядування" система місцевого самоврядування в містах включає: територіальну громаду, міського голову, міську раду, виконавчі органи міської ради, районні ради в містах та їх виконавчі органи, органи самоорганізації населення. На них і покладені функції управління розвитком міст та інших населених пунктів. Ряд повноважень органів місцевого самоврядування визначені як делеговані державою виконавчим органам місцевого самоврядування. Тому місцеве самоврядування представляє інтереси як територіальної громади, так і держави, тобто має права і відповідальність як перед територіальною громадою, так і перед органами виконавчої влади вищого рівня.

Структура виконавчих органів міських рад характеризується своєю однотипністю для усіх міст України з деякою різницею стосовно особливостей їх розвитку (величини

за чисельністю населення, народногосподарського профілю, адміністративного значення тощо). В Законі України "Про місцеве самоврядування" закріплено основний принцип місцевого самоврядування — правова і організаційна самостійність. До виключної компетенції міської ради відноситься затвердження структури виконавчих органів місцевого самоврядування та їх повноваження. На рис. 7 наводиться структура виконавчих органів міської ради одного з найкрупніших міст України. Структура являє собою чотири основних самостійних блоки (чотири управління), кожний з яких об'єднує в собі розгляд і прийняття рішення з споріднених і взаємопов'язаних питань: головне управління міського господарства; головне управління з гуманітарних і соціальних питань; головне управління економіки і комунального майна; головне управління бюджету і фінансів.

За цим же принципом об'єднані в самостійні блоки:

- під керівництвом керуючого справами виконавчого комітету – організаційний відділ, відділ по роботі із зверненням громадян, адміністративно-господарський відділ, відділ кадрів і спецроботи, відділ реєстрації та єдиного міського реєстру, відділ реєстрації актів громадського стану, міський архів;
- підпорядковані безпосередньо міському голові та його першому заступнику з питань діяльності виконавчих органів ради: референти міського голови, прес-служба, відділ громадської безпеки і оборонної роботи, відділ міжнародних зв'язків, контрольна інспекція, юридична служба, відділ бухгалтерського обліку та звітності, інформаційно-аналітична служба.

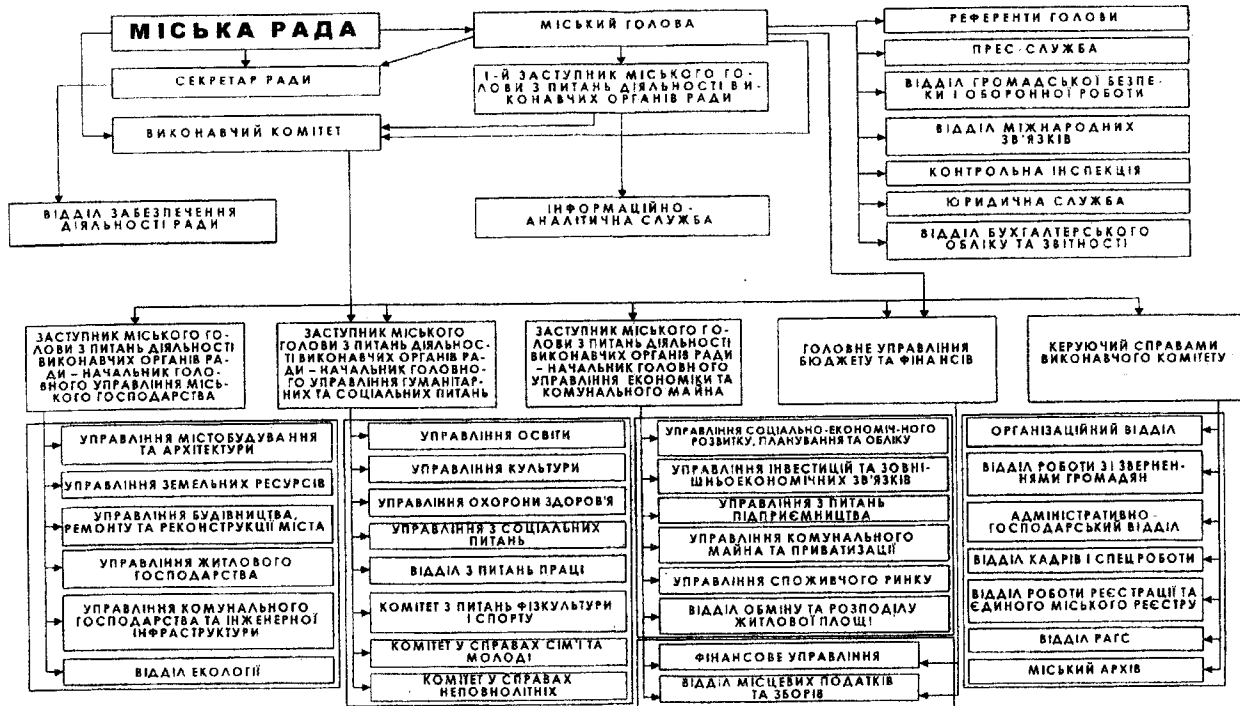


Рис. 7. Структура виконавчих органів міської ради найкрупнішого міста

Для великих і крупних міст структура органів місцевого самоврядування дещо спрощена (Рис. 8, 9). Розглянемо деякі аспекти головних управлінь з позиції координуючої функції взаємодії як в самому головному управлінні, так і взаємодії між ними (за даними аналізу В.Г.Горбенко).

Усі головні управління мають власний апарат, який очолює заступник міського голови з питань діяльності виконавчих органів – начальника головного управління (за винятком головного управління бюджету і фінансів). Роль і завдання апарату головних управлінь – це координуюча функція діяльності управлінь і відділів, які входять до складу головного управління, цілі і завдання яких дещо різні. Виконання цієї функції здійснюється апаратом головного управління шляхом аналітичного аналізу діяльності своїх підрозділів, передбачаючи наслідки і зміни у їх діяльності, своєчасно знаходити і визначати потрібні поправки в їх роботі, впливаючи на них, спрямовувати на досягнення планових наслідків і змін, які відповідають загальній меті і завданням головного управління.

Управління міськдержадміністрації згруповані в "блоки" під керівництвом одного з заступників. Розглянемо функціонування деяких "блоків", які безпосередньо мають відношення до містобудівної діяльності.

УПРАВЛІННЯ З ПИТАНЬ ОБОРОННОЇ
І МОБІЛІЗАЦІЙНОЇ РОБОТИ

УПРАВЛІННЯ З ПИТАНЬ
НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЙ

**ГОЛОВА МІСЬКОЇ
ДЕРЖАВНОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ**



Рис. 8. Структура міської державної адміністрації

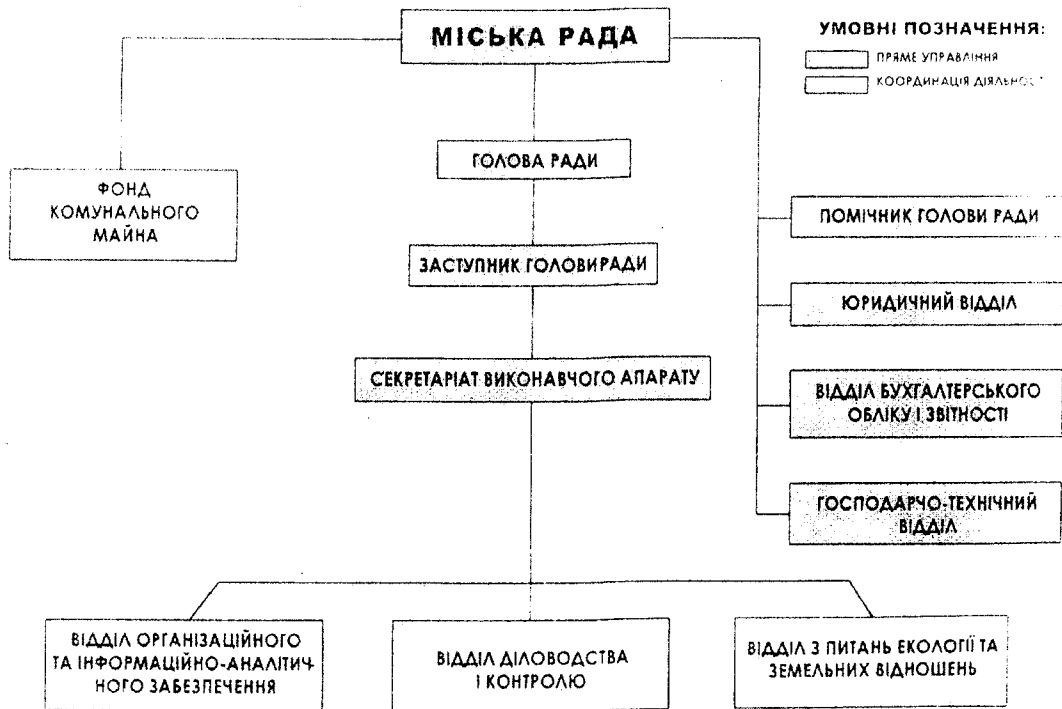


Рис. 9. Структура міської ради

Блок "сфера експлуатації і розвитку міста" включає забезпечення експлуатації і розвитку міського господарства в цілому і усіх об'єктів життєдіяльності міста – житлового господарства, тепло-водопостачання, водовідведення, міського електротранспорту, дорожнього господарства та надання інших послуг для задоволення потреб населення, удосконалення системи розселення, регулювання розвитку міста з урахуванням сучасних вимог на основі Генерального плану міста, інших планувальних матеріалів, координації діяльності суб'єктів містобудування відносно комплексної забудови міст, забезпечення виконання завдань з будівництва об'єктів житлово-цивільного призначення і ефективного використання капіталовкладень, сприяння впровадженню в будівництво прогресивних проектних вирішень, будівельних матеріалів, конструкцій і виробів, забезпечення розробки і виконання основних напрямів розвитку транспорту і зв'язку в місті, організації перевезення населення, координації роботи підприємств пасажирського автотранспорту усіх форм власності, які здійснюють перевезення пасажирів, забезпечення обліку і розподілу житла, а також проведення земельної реформи, контролю за використанням міських територій, ведення міського земельного кадастру, забезпечення управління комунальною власністю територіальною громадою міста з метою зміцнення економічних підвалин місцевого самоврядування, поліпшення умов надання громадських послуг населенню, здійснення повноважень з організації і проведення приватизації об'єктів комунальної власності територіальної громади міста, вирішення в межах своєї компетенції питань, пов'язаних з наданням у користування об'єктів комунальної власності територіальної громади міста.

Сфера експлуатації і розвитку міста включає в себе управління і відділи: управління житлово-комунального господарства, управління капітального будівництва, управління містобудування і архітектури, відділ обліку і розподілу житла,

фонд комунальної власності, а також відділ земельних ресурсів, який не є структурним підрозділом міськвиконкому, але підзвітний в повноваженнях, делегованих йому міською радою.

До складу головного управління міського господарства входять: власне апарат Головного управління, управління земельних ресурсів, управління комунального господарства і інженерної інфраструктури, відділ екології, управління містобудування і архітектури, управління будівництва, ремонту і реконструкції міста, управління житлового господарства (рис. 10, 11).

Згідно з Положенням про Головне управління метою і завданням його діяльності є створення сприятливих умов для функціонування міського господарства, забезпечення прав територіальних громад міста на сприятливі умови мешкання і навколишнього природного середовища.

Блок "Соціальна сфера" забезпечує соціальний захист населення і функціонування об'єктів соціальної сфери (освіти, культури, охорони здоров'я, фізичної культури і спорту та ін.). Включає наступні управління і відділи: управління соціального захисту населення, відділ освіти і культури, комітет фізичної культури і спорту, відділ у справах сім'ї і молоді, центральну міську лікарню.

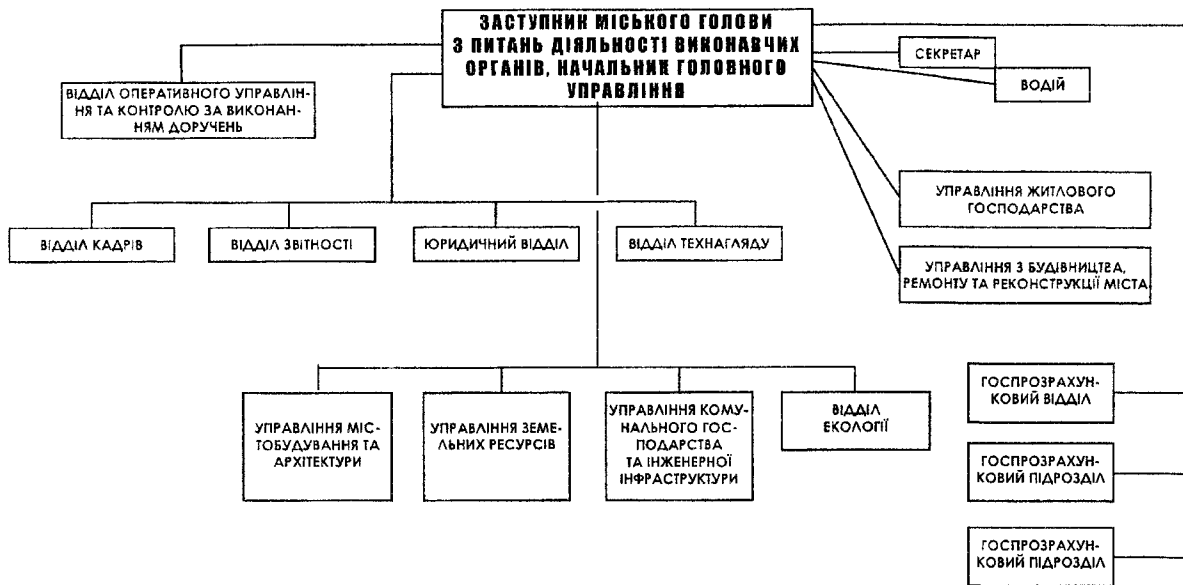


Рис. 10. Структура головного управління міського господарства

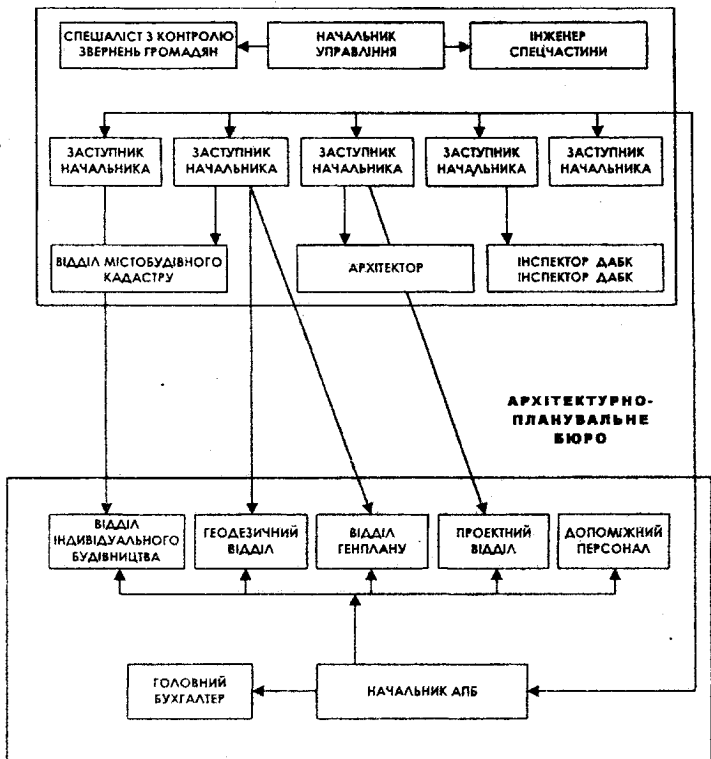


Рис. 11. Структура управління містобудування і архітектури

Блок "Сфера економіки і розвитку" забезпечує збалансованість економічного і соціального розвитку міста і ефективності використання природних, трудових і фінансових ресурсів міста (управління економіки і майном комунальної власності).

Основним завданням управління економіки (рис. 12) є: розробка і реалізація державної політики, стратегічних і поточних програм соціально-економічного розвитку міста, забезпечення державної цінової політики, інформування громадськості стосовно цілей і досягнень економічного і соціального розвитку міста.

Управління, відповідно з покладеними на нього задачами:

- аналізує стан і тенденції, визначає пріоритети економічного і соціального розвитку міста;
- розробляє напрямки структурно-інвестиційної політики і подає керівництву пропозиції, спрямовані на забезпечення сталого розвитку міста, підвищення рівня добробуту населення;
- бере участь у підготовці пропозицій щодо соціального захисту населення, розробці програм зайнятості і використання трудових ресурсів, приватизації майна;
- сприяє розвитку науки і техніки, реалізації регіональних науково-технічних програм, створення територіальних інноваційних центрів технопарків;
- сприяє розвитку підприємництва на території міста, створенню і функціонуванню спеціальних вільних економічних зон, застосуванню спеціальних режимів інвестиційної діяльності на території пріоритетного розвитку;
- організує роботу по залученню іноземних інвестицій і кредитних ресурсів для розвитку економічного потенціалу міста;

- вносить пропозиції щодо розміщення на території міста нових, реконструкції, розширення, ліквідації діючих підприємств та інших об'єктів незалежно від форм власності з урахуванням потреб комплексного економічного і соціального розвитку території, раціонального використання її ресурсного потенціалу, дотримання екологічних норм безпеки;
- бере участь у розробці і виконанні регіональних міських економічних програм, реалізації державного механізму природокористування, охорони навколишнього природного середовища;
- бере участь у визначенні лімітів використання природних ресурсів, лімітів викидів забруднених речовин в навколишнє природне середовище;
- передбачає в програмах соціально-економічного розвитку міст прогнози розвитку мережі закладів освіти, культури, охорони здоров'я і соціального захисту населення, фізкультури і спорту, молодіжної політики;
- розробляє пропозиції щодо формування інвестиційної політики, визначає пріоритетні напрямки розвитку міста і галузей соціального призначення.



Рис. 12. Структура управління економіки міської державної адміністрації

Органи місцевого самоврядування при здійсненні містобудівної діяльності повинні забезпечити:

- розробку містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів згідно з вихідними даними на проектування, з дотриманням державних стандартів, норм і правил, регіональних і місцевих правил забудови;
- розміщення і будівництво об'єктів відповідно до затверджених у встановленому порядку містобудівної документації та проектів цих об'єктів;
- раціональне використання земель та територій для містобудівних потреб, підвищення ефективності забудови та іншого використання земельних ділянок;
- формування високих архітектурно-планувальних, функціональних і конструктивних якостей об'єктів містобудування, формування і реконструкцію містобудівних ансамблів, кварталів, районів і ландшафтних комплексів, зон відпочинку та природних лікувальних ресурсів;
- охорону культурної спадщини, збереження традиційного характеру середовища населених пунктів;
- урахування державних та громадських інтересів при плануванні та забудові територій;
- інформування через засоби масової інформації громадян про плани перспективного розвитку територій і населених пунктів, розміщення важливих містобудівних об'єктів;
- участь громадян, об'єднань громадян в обговоренні містобудівної документації, проектів окремих об'єктів і внесення відповідних пропозицій до державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій; захист прав громадян та громадських організацій згідно із законодавством.

2.5. ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЕРЖАВНИХ ТА ГРОМАДСЬКИХ ІНТЕРЕСІВ ПРИ ЗДІЙСНЕННІ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Врахування державних інтересів під час планування і забудови територій на місцевому рівні полягає у визначенні потреби в територіях, необхідних для розташування та утримання об'єктів загальнодержавного значення, вирішення інших завдань реалізації державної політики щодо розвитку і забудови міст. Врахування державних інтересів здійснюється шляхом виконання відповідних вимог до розроблення генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, проведення їх експертизи, здійснення державного контролю за плануванням, забудовою, іншим використанням територій та окремих земельних ділянок. Вимоги до планування, якими забезпечуються державні інтереси під час розроблення генеральних планів та іншої містобудівної документації, визначаються згідно з законом відповідними спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури спільно з іншими органами виконавчої влади.

Державні стандарти, норми і правила встановлюють комплекс якісних та кількісних показників і вимог, які регламентують розробку і реалізацію містобудівної документації проектів конкретних об'єктів з урахуванням соціальних, природнокліматичних, гідрогеологічних, екологічних та інших умов і спрямовані на забезпечення формування повноцінного життєвого середовища.

В розвинених країнах, в яких існує вільний ринок землі і нерухомості, рішення щодо будівництва нових об'єктів приймається з урахуванням інтересів приватних осіб, які визначають призначення, типи і форми будівель. Такі рішення приймаються згідно муніципальних законів незалежно від державного контролю. Підприємець не зобов'язаний одержувати дозвіл для виконання планувальних чи проектних робіт. Він вибирає земельну ділянку і самостійно домовляється з її володарем про оцінку і інших умовах придбання. Забудовник наймає архітектора і інших фахівців для складання техніко-економічного обґрунтування і виконання проектних

робіт. Основною умовою виконання вимог діючих законів і положень, що забезпечують співіснування нових типів землекористування з існуючими на сусідніх ділянках, задовольняють вимоги генерального плану за районами міста в цілому, правил техніки безпеки і санітарно-гігієнічних норм.

В світовій практиці крім впровадження генеральних планів використовується управлінський інструмент правового зонування території. В нашій країні він також застосовується як інструмент реалізації генерального плану. Цей правовий документ називається "зонінг", тобто правила зонування, землекористування і забудови і приймається містом на рівні місцевого закону. До його складу входять містобудівні регламенти, які відносяться до певних територій міста. Вони визначають, що може бути побудовано в даній зоні міста, якої поверховості чи висоти тощо. Принципи зонінга територій дозволяють землевласникам здійснювати більш широкий вибір використання земельних ділянок, захищають державні та громадські інтереси, не дозволяють використовувати земельні ділянки не за призначенням або неналежним чином. Земля, що належить приватним особам та проекти приватної забудови не регулюються правилами відповідності генеральному плану міста. Замість цього приватна забудова є предметом регулювання правилами про розміри земельних наділів, типи і форми будинків, які містяться в зонінгових правилах. Ці правила приймаються як місцеві законодавчі акти міською Радою і включають всі обмеження, які місто вважає за необхідне для втілення в життя концептуального плану міста в цілому і окремих його районів і територій. Якщо в положення вносяться нові правила, або змінюється зонінгова карта, ці зміни розглядаються з точки зору відповідності генеральному плану з позицій технічної і природоохоронної перевірки, тобто висновків міського планувального управління про відповідність (або невідповідність) проекту завданням генерального плану, що цей проект не завдасть шкоди щодо забруднення міського середовища, та висновки громадськості

про даний проект. Таким чином забудовник, ознайомившись з зонінговими положеннями, завчасно одержує інформацію про допустимі типи землекористування на території під забудову і має юридичну гарантію, що виконуючи правила зонінгу він обов'язково одержить дозвіл на будівництво. Ні головний архітектор, ні керівники міста не мають можливості втручатися або змінювати проект, що відповідає правилам.

Для забезпечення державних, громадських і приватних інтересів, розміщення об'єктів, що забезпечують життєдіяльність населеного пункту та для його перспективного розвитку виконавчі органи міських рад на основі містобудівної документації встановлюють режим забудови та іншого використання земель.

На територію, яка передбачається для подальшого освоєння під розвиток міської структури, має встановлюватися певний регламент використання. Наприклад, якщо передбачається, що через 5-10 років вона буде забудована, тут не повинно виникати об'єктів, які потім доведеться зносити і компенсувати. Адже будь-який генплан, як правило, визначає масштаби і напрямки територіального розвитку міста. Землю змушені будуть викупати, а на використання цієї земельної ділянки заздалегідь встановлюється регламент. Суть резервування полягає саме в цьому. Процедура резервування здійснюється шляхом угоди між місцевою владою, яка зацікавлена в додатковій землі, і власником землі. Це угода на характер використання земельної ділянки з певними обмеженнями, не більше того.

Узгодження питань щодо забудови та іншого використання земель, в яких заінтересовані суміжні територіальні громади, здійснюється на підставі угод, відображається у схемах планування зазначених територій та генеральних планах населених пунктів. Встановлення режиму забудови та іншого використання земель не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до часу вилучення

(викупу), надання цих ділянок для здійснення запланованої містобудівної діяльності у встановленому законодавством порядку.

Резервування територій здійснюється радою, якій підпорядкована ця територія і не тягне припинення права власності та права користування земельними ділянками, зміни меж адміністративно-територіальної одиниці, якщо не буде проведено їх вилучення (викупу) або зміни меж у встановленому законодавством порядку. На резервних територіях в межах населених пунктів відповідними органами влади встановлюється особливий режим їх використання. Режим використання резервних територій за межами населених пунктів встановлюється на договірних засадах між радою населеного пункту, для розвитку якого здійснюється резервування, та радою, якій підпорядкована ця територія. Порядок резервування територій, встановлення режиму їх тимчасового використання, компенсація збитків власникам та користувачам земельних ділянок, пов'язаних з обмеженням їх прав, встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Одержання умов використання і забудови земельних ділянок є обов'язковим для фізичних та юридичних осіб, які мають намір: змінити існуючий або запровадити новий тип використання земельної ділянки; здійснити капітальне будівництво, добудову, перебудову, капітальний ремонт чи змінити призначення існуючих будинків і споруд на земельній ділянці; здійснити приватизацію земельної ділянки, її купівлю та інші дії, пов'язані зі зміною відносин власності. Умови використання і забудови земельної ділянки надаються органами містобудування та архітектури після письмового звернення зацікавлених осіб відповідно до чинного законодавства. Перелік обов'язкових вимог, які включаються до умов використання і забудови земельних ділянок, містяться у затверджених правилах використання і забудови територій. Порядок їх надання встановлюється відповідними виконавчими органами рад.

Дотримання правил планування і забудови міст після їх затвердження є обов'язковим для всіх фізичних і юридичних осіб при здійсненні вибору, вилучення, відведення, встановлення та зміни меж земельних ділянок, визначення умов їх використання і забудови, проектуванні, будівництві, реконструкції, капітальному ремонті будівель і споруд.

Для забезпечення державних інтересів та контролю за додержанням законодавства, державних норм і правил при плануванні і забудові міст виконавчі органи місцевих рад: включають до складу завдань та вихідних даних для розробки генеральних планів міст вимоги розміщення об'єктів національного та регіонального значення, яке передбачено відповідними рішеннями уряду, планувальною документацією вищих рівнів; подають розроблені генеральні плани для підготовки висновків щодо їх затвердження на розгляд районним та обласним державним адміністраціям; забезпечують проведення експертиз, передбачених законодавством; здійснюють реалізацію генеральних планів міст з обов'язковим додержанням державних інтересів; залучають громадськість до участі у обговоренні завдань на проектування та обговоренні розробленої містобудівної документації.

Врахування громадських інтересів полягає у визначенні потреби територіальної громади в територіях, необхідних для розташування, утримання об'єктів житлово-комунального господарства, соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури, вирішення інших завдань, забезпечення сталого розвитку населеного пункту. Врахування приватних інтересів полягає у забезпеченні фізичним та юридичним особам рівних можливостей набуття у власність або у користування земельних ділянок, захисту майнових прав, а також безпечного функціонування об'єктів нерухомості.

Для врахування громадських інтересів виконавчі органи міських рад, в межах повноважень встановлюють процедури інформування територіальних громад, фізичних і юридичних

осіб про планування територій, громадських обговорень генеральних планів, іншої планувальної документації, правил використання і забудови територій, розгляду і врахування їх пропозицій та зауважень; повідомляють через засоби масової інформації про початок розроблення містобудівної документації, а також про форми, місце і строк подання фізичними та юридичним особами пропозицій щодо цієї документації; оприлюднюють через засоби масової інформації рішення про затвердження містобудівної документації, місцевих правил забудови та змін до них, а також дають роз'яснення про їх зміст; інформують про правові, економічні та екологічні наслідки планування території, а також про порядок врахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок, будівель і споруд, що оточують місце будівництва.

Громадське обговорення з метою інформування громадськості і залучення її до участі в прийнятті рішень є обов'язковим при: видачі спеціального дозволу на розміщення і будівництво об'єкту на збереження вимушеної невідповідності вимогам; внесення змін в зонування міської території. Громадське обговорення є обов'язковим при погодженні містобудівної документації перед її затвердженням міською радою або міськвиконкомом.

В прилюдному повідомленні про громадське обговорення повинна міститися інформація про тип пропонованої забудови, місцезнаходження земельної ділянки будинку і споруди, найменування містобудівної документації, а також про час і місце ознайомлення громадськості з проектними матеріалами, час і місце обговорення даного питання. Повідомлення здійснюється в місцевій газеті, оголошенням по місцевому радіо і телебаченню, установленням щита з об'явою на земельній ділянці, стосовно якого намічається розгляд.

Територіальні громади, фізичні та юридичні особи, через органи місцевого самоврядування і безпосередньо для захисту їх законних інтересів мають право на: завчасне одержання

інформації про містобудівні вирішення генерального плану міста та його правові, економічні та екологічні наслідки; участь у розгляді і прийнятті містобудівних вирішень, внесення пропозицій і зауважень та їх оскарження у встановленому законодавством порядку; отримання умов використання і забудови земельних ділянок; відшкодування збитків, які можуть виникати внаслідок планування територій відповідно із державного, обласного та районного бюджетів згідно з законодавством.

Важливим є питання – як уникнути соціальних конфліктів, що виникають з приводу містобудівних вирішень. В кожному суспільстві, в тому числі і в нашій країні, населення схильне підозрювати владу в прагненні будь-якими шляхами "протягнути" непопулярні програми. Це часто викликано дефіцитом у населення достовірної інформації щодо запроєктованих вирішень та породженням різного роду чуток.

Інформаційна культура розробки громадсько-значущих проєктів вимагає від місцевої влади і проєктувальників уміння налагодити з громадськістю такий діалог, завдяки якому у населення склалось би відчуття прозорості проєкту і почуття власної причетності до контролю за його соціальною якістю. Найбільший ефект досягається у випадку, коли у населення формується відчуття причетності до самого процесу створення проєкту, його розробки і коригування за допомогою врахування думки і пропозицій пересічних громадян. Важливою передумовою такого діалогу є законодавчо закріплені обов'язки місцевої влади сповіщати населення про плани майбутнього будівництва; публікувати в місцевій пресі інформацію про цілі містобудівних перетворень, про хід проєктування, основних його результатах і труднощах, надавати приміщення для організації виставок, слухань, прес-конференцій тощо.

До функцій проєктувальників щодо інформування населення відноситься викладення в доступній для масового сприйняття формі основних положень містобудівного задуму і можливих наслідків (економічних, соціальних, екологічних та

ін.), його реалізації, а також залучення населення до різних форм сприяння у виконанні проекту. Це пов'язано з розумінням особливостей психології населення, неоднорідності його структури, відмінностей і протиріч в інтересах різних груп населення.

В процесі вивчення громадської думки виявляється, які сфери проектування в найбільшій мірі вимагають врахування запитів населення, тобто соціального замовлення "знизу". Тому містобудівне проектування повинно враховувати взаємоузгодження інтересів забудовників і споживачів, тобто населення. Необхідне тісне співробітництво між місцевою владою, вченими, проектувальниками і громадськістю. Генеральний план розвитку міста до його затвердження має бути узгоджений з депутатськими комісіями і представниками громадських організацій і тільки потім розглядатися і затверджуватися сесією міської Ради. Такий динамічний і відкритий процес узгодження йде на користь усім учасникам розробки і реалізації містобудівної документації. Іноді на сесії міськвиконкому за участю представників громадськості виникають несподівані пропозиції щодо вирішення тих чи інших проблем, які не були передбачені ні державними нормами, ні діючими стандартами. Рішення, які диктуються життям в конкретних містобудівних умовах, особливо, якщо вони торкаються інтересів мешканців, повинні враховуватися в проектах і при їх реалізації.

Мешканці міста через відповідні громадські організації самоуправління (вуличні або квартальні комітети, об'єднання власників індивідуальних будинків або приватних квартир) через загальні збори або референдуми можуть брати участь в обговоренні проектів, подавати свої пропозиції і тим самим впливати на прийняття остаточного рішення. Це стосується використання і забудови територій, проведення додаткової незалежної експертизи тощо. Але необхідно брати до уваги, що громадська думка може бути неоднорідною і суперечливою з багатьох злободенних питань. Позиції і оцінки різних

соціально-професійних, демографічних та інших груп населення не співпадають і нерідко вони суперечливі.

Участь громадян у процесах прийняття рішень створює переваги з багатьох точок зору. Тому дуже важливим є розуміння посадовими особами місцевого самоврядування того, яку користь можуть отримати вони та їх громада з взаємної співпраці.

Аналізуючи дані виконаних досліджень як в Україні, так і в інших країнах, можна дійти висновку, що громадяни хочуть, по-перше, бути почутими посадовими особами місцевого самоврядування; по-друге, відчуті свою належність до спільноти. Таким чином, налагоджуються партнерські стосунки між владними структурами та громадськістю і підтримується ініціатива, яка відображує прагнення громадян. Посадові особи місцевого самоврядування мають націлювати громадськість на прояв ініціативи щодо вирішення проблем місцевого значення і, головне, ці ініціативи повинні помічатися і підтримуватися. Найхарактернішими проявами громадської активності є проведення громадських слухань, виявлення місцевих ініціатив, створення дорадчих комітетів при органах місцевого самоврядування та органах самоорганізації населення.

На жаль, залучення громадян до участі у вирішенні проблем на місцевому рівні ще не набуло значного поширення в Україні, хоча і довело свою життєздатність. Наприклад, у деяких містах (Харкові, Івано-Франківську та ін.) були впроваджені проекти, спрямовані на розвиток різних аспектів громадського життя: повне і об'єктивне інформування мешканців міст про діяльність органів місцевого самоврядування, залучення громадян до процесу управління адміністративно-територіальною одиницею, розвиток форм самоорганізації населення, активізація молодіжного руху, підтримка малого та середнього бізнесу. Однак, недостатні знання працівників органів влади про форми і методи залучення громадян до участі у місцевому самоврядуванні

звужують, а в ряді випадків унеможливають здійснення громадою своїх прав у частині впливу на події місцевого життя.

Низький рівень інформованості громадськості про місцеве самоврядування, його функції, повноваження та можливості створює певні перешкоди у порозумінні місцевих влад з громадою. Інформування громадськості забезпечує отримання громадянами доречної, зрозумілої і збалансованої інформації щодо проблем місцевого значення. Інформацію треба складати з урахуванням того, що люди вже знають про предмет, про який їм слід дізнатися. Вони мають переконатися в існуванні проблеми, необхідності і можливості її вирішення. Забезпечення постійного інформування громадськості може бути важливим внеском у створення доброзичливого ставлення як до органу місцевого самоврядування, так і до окремих посадових осіб.

УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДІВНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ

3.1. НАУКОВІ ПЕРЕДПРОЕКТНІ ДОСЛІДЖЕННЯ ЯК ОСНОВА ОБГРУНТОВАНOSTІ МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ

Проблема удосконалення розвитку міст не може успішно вирішуватись без попередніх наукових розробок. Базуючись на загальних закономірностях містобудівних процесів, а також концептуальних основах розвитку міст передпроектні дослідження забезпечують визначення доцільної мети обґрунтування проектних вирішень та вибір оптимальної стратегії їх досягнення. Метою цих досліджень є розкриття специфічних для кожного об'єкту проявів загальних закономірностей функціонально-планувальної організації міських систем та визначення їх основних ознак і властивостей. Наукові передпроектні дослідження виконуються фахівцями містобудівних інститутів разом з суміжними галузевими інститутами за завданням органів місцевої влади або Держбуду України. Однак в будь-якому випадку потрібне взаємоузгодження програми спеціальних наукових досліджень і містобудівного проєктування. Програми досліджень, що виконуються останнім часом, спрямовані, насамперед, на теоретичне і методологічне забезпечення реформування містобудівної справи в нових соціально-економічних умовах, визначення перспектив її розвитку в ХХІ столітті. При цьому перевага надається вирішенню проблем формування міського середовища як функціональної сфери, так і сфери відродження взаємодії людини і навколишнього середовища.

Метою досліджень в соціальній сфері є визначення соціальних компонентів, що входять в поняття рівня життя населення, які необхідно передбачити в плануванні міського і регіонального розвитку. Тому містобудівні вирішення повинні

відзначатися ретельним обґрунтуванням, глибоким розумінням реальних потреб мешканців. В дослідженнях проблем забудови міст знаходять відображення питання політики житлового будівництва з урахуванням сучасних і перспективних вимог.

Враховуючи, що змінилася правова та юридична основа розвитку міст, земельні та майнові стосунки, що розпочався процес приватизації, масштаби розвитку міста повинні визначатися стосовно нових умов і завдань керування реалізацією містобудівних вирішень, а також ґрунтуватися, виходячи з оцінки ресурсних можливостей: демографічного розвитку міста (чисельності населення, його демографічної структури, доцільних структурних змін та обсягів росту економічної бази і зайнятості в матеріальному виробництві), основних напрямків його територіального розвитку та перебудови, комплексної оцінки території; функціонально-планувальної та архітектурно-просторової організації; обмежень за зовнішніми факторами інженерного та енергетичного забезпечення тощо. Розробці нових і коригуванню нині діючих генеральних планів крупних і найкрупніших міст має передувати виконання наукових основ, проведення передпроектних досліджень, розробка концепції їх розвитку. Зокрема, розробкам генеральних планів міст, в яких є джерела забруднення навколишнього середовища повинні передувати роботи з обстеження і прогнозування обмежень щодо санітарних умов. Такі розробки були проведені НДПІ містобудування при виконанні концепцій розвитку міст Великої Ялти, Львова, Сум, Житомира, Севастополя та ін., що дозволило на рівні техніко-економічних обґрунтувань дати необхідні пропозиції щодо параметрів територій для подальшого розвитку міст, визначити черговість містобудівного освоєння перспективних ділянок, реконструкції районів існуючої забудови, заходів щодо охорони і оздоровлення навколишнього середовища.

Наукові дослідження мають бути орієнтовані на розробку соціально-демографічного прогнозу та плану соціально-

економічного розвитку населеного пункту, в рамках якого визначаються такі нормативи, як мінімальна забезпеченість об'єктами соціальної інфраструктури, житлова забезпеченість, економічна (грошова) оцінка території. Дані, одержані в результаті соціально-демографічного прогнозу, визначають концепцію розвитку міста, яка ґрунтується на знанні історико-архітектурних особливостей, економічному та екологічному аналізі тощо.

Розробка концепції розвитку міста визначає стратегію, ресурсобалансованість, його масштаб в довгостроковій перспективі. Концепція передбачає альтернативи територіального розвитку, проблеми та пріоритетні цілі розвитку міста, житлову та соціально-економічну політику, принципи структурно-планувальної організації міської території та охорони навколишнього середовища. Концепція є основою розробки містобудівної програми, стратегічного планування, соціально-економічного та архітектурно-планувального розвитку міста.

Інакше кажучи, кожна довгострокова містобудівна програма повинна спиратися на стратегію територіально-планувального розвитку міста, придатну для реалізації в певному діапазоні показників зростання міста на перспективу.

Одночасно з розробкою концепції здійснюється комплекс проблемно орієнтованих досліджень, які повинні забезпечити науково обґрунтований перехід до розробки генерального плану міста. Ці дослідження охоплюють створення імітаційних, нормативних, нормативно-цільових та ресурсо-цільових моделей міста, аналіз та базову економічну оцінку територій і соціально-просторове кваліметричне зонування для обґрунтування напрямків розвитку та інтенсивності використання територій різних функціональних видів, визначення тенденцій удосконалення житлового середовища на різних структурно-планувальних рівнях та розміру орендної плати за землю в міський бюджет.

Зростає значення теоретичного узагальнення всього попереднього досвіду містобудівної діяльності і розробка нових методологічних основ міського планування і управління. Вимоги до планування і забудови міст в нашій країні безперервно підвищуються з поліпшенням матеріально-просторового середовища. Аналіз накопиченого досвіду свідчить про те, що методика розробки генеральних планів міст вимагає систематичного удосконалення. Це пов'язано, перш за все, з тим, що розраховані на 20-25 років з прогнозними розробками на більш віддалену перспективу, вони старіють і вимагають істотного коригування вже через 10 років.

Основними причинами старіння генпланів є відхилення від розрахункових показників чисельності населення і розвитку економічної бази міста, а також порушення містобудівної дисципліни. Це перешкоджає формуванню наміченої планувальної структури міст, викликає істотні диспропорції в створенні підсистем міського транспорту, інженерного обладнання, культурно-побутового обслуговування, негативно впливає на стан міського середовища.

Виконані дослідження досить переконливо свідчать, що важливою методичною основою удосконалення генеральних планів є перехід від автономного до взаємопов'язаного розвитку міст. В цьому випадку забезпечується функціональний, територіальний і структурно-планувальний взаємозв'язок окремих населених пунктів, створюється в них відносно рівноякісне міське середовище, досягається поєднання інтересів виробництва, дійове стримування зростання крупних і найкрупніших міст за рахунок перерозподілу існуючих і нових місць трудової діяльності та масового відпочинку.

Виходячи з проведеного аналізу здійснення проектних розробок, диспропорцій, що виникають, неузгодженості умов розвитку міста і наявних інвестицій в міське будівництво, необхідно змінити підходи до проектування, приділити головну увагу удосконаленню соціально-економічного обґрунтування

розвитку міст. Уявляється необхідним впровадити новий підхід моделювання міста, перегляд функцій генерального плану з посиленням соціальних програмних аспектів міського розвитку при більшій альтернативності рішень щодо рівнів ресурсозабезпеченості, варіацій економічної кон'юнктури та змінних соціальних настанов.

Формування містобудівної програми (генеральний план) слід розглядати як документ стратегічного планування соціально-економічного і архітектурно-планувального розвитку та реконструкції міста. З імовірними альтернативами досягнення поставлених цілей (економічних, соціальних, функціональних, територіальних, архітектурно-планувальних, історико-архітектурних, екологічних) на базі ресурсо-економічних обґрунтувань. На стадії розробки генплану можуть також провадитися більш деталізовані соціально-економічні, екологічні, археологічні та історико-архітектурні дослідження розвитку міста, які можуть виконуватися фахівцями суміжних дисциплін як містобудівного інституту, так і спеціалізованих установ. Підвищення ефективності і якості розробки генерального плану міста залежить від того, як в процесі проектування і забудови міста враховуються результати досліджень життєдіяльності населення.

Одним з гострих питань сучасної містобудівної політики, яка пов'язана з удосконаленням методичної бази, є територіальний розвиток міст і оцінка ефективності використання міських територій. Середні показники інтенсивності використання міських земель в усіх категоріях міст України значно відстають від вимог і сучасних рекомендацій. Аналіз територіального розвитку різної категорії міст і розміщення основних видів будівництва показав, що перед містами України досить гостро стоїть загальна проблема – невідкладність оновлення основних положень проектно-планувальної документації, і хоч звичайно це називається коригуванням, насправді мова йде про розробку нових

генеральних планів і інших проектів розвитку і забудови міст в сучасних умовах.

Останнім часом в Україні розгортається велика програма робіт з коригуванням діючих і розробкою нових генеральних планів міст. Передбачається розширити дослідження щодо підвищення обґрунтованості і стійкості проектних вирішень з урахуванням раціонального використання міських земель, матеріально-технічних і трудових ресурсів, погодження проектних вирішень з ресурсозабезпеченістю міст. Основні параметри розвитку міста: чисельність населення, структуру зайнятості, демографічну структуру, рівень маятникової міграції, вибування з експлуатації основних фондів та ін. необхідно визначати на основі відповідних прогнозів – загальноекономічного, демографічного, соціального, галузевих, технологічних та ін.

Враховуючи, що визначення чисельності населення міста на перспективу може мати за мету виявлення можливих масштабів розвитку міста (планувальної структури, функціонального зонування, обсягів водопостачання тощо), достатньою мірою точності перспективних розрахунків в проектах планування території і генеральних планів міст в більшості випадків можуть бути показники в межах 15-20%.

Серед різноманітних проблем одне з провідних місць належить техніко-економічному обґрунтуванню проектних рішень, глибина і якість розробки яких повинна забезпечити досягнення найбільшої ефективності містобудування і функціонування всієї системи міських споруд. На основі техніко-економічного і містобудівного аналізу різних варіантів визначається розміщення сільбищних і промислових районів з урахуванням оцінки перспектив комплексного соціально-економічного розвитку міста, інженерно-геологічних вишукувань, природнокліматичних умов, вимог охорони середовища і доцільності кооперації різних видів будівництва. При обґрунтуванні проектних вирішень враховуються не тільки техніко-економічні показники, але і можливості раціонального

використання міських територій, архітектурно-композиційні і естетичні вимоги, зручність мешкання населення тощо.

В загальному комплексі задач генерального плану міста особливе місце відводиться техніко-економічному обґрунтуванню. Це пояснюється необхідністю: врахування народногосподарських інтересів і функцій, що виконує місто в загальній системі населених міст регіону (виробничо-територіального комплексу) і народного господарства країни в цілому; прийняття планувальних рішень з використанням критеріїв раціонального вибору варіантів, що піддаються розрахунку і точному обґрунтуванню, а також досить широко охоплюють різнобічні функції міста, наприклад, використання критерію оптимальності, що ґрунтується на досягненні максимального значення економічної ефективності прийнятих вирішень при плануванні території міста; ефективного вирішення питань економіки міста, виходячи з того, що економіка містобудування являє собою істотно важливий елемент народного господарства країни і значною мірою сприяє вирішенню загальногосподарських завдань.

Методологією оптимального планування територій, яка висвітлена в працях таких відомих вчених і спеціалістів, як Г.Й.Фільваров, В.І.Нудельман, А.П.Осітнянко висувається вимога вибору критерію оптимальності. Формулюється він фахівцями по-різному. Зокрема, ставиться за мету забезпечення найбільшого корисного результату в певний строк при заданій лімітованій витраті коштів. Оптимальним визнається варіант, що забезпечує досягнення заздалегідь заданої величини результату при мінімумі витрат. Аналогічно визначається і критерій оптимальності містобудівних вирішень, але з деякими характерними особливостями. Передбачається досягнення мінімуму сумарних містобудівних витрат, в які включаються капітальні вкладення в міське будівництво усіх видів і експлуатаційні витрати міського господарства за ряд років. Результат будівництва не є в повному розумінні заданим. Поряд з нормативними параметрами (середня забезпеченість

населення житлом, об'єктами культурно-побутового призначення згідно з планувальними нормативами тощо) враховуються також показники, які є результатом прогнозування (наприклад, проектна чисельність населення).

Тобто критерій оптимальності повинен враховувати не лише будівельні і експлуатаційні витрати, але й умови мешкання людей. Так, показниками щільності житлової забудови враховуються необхідні площі ділянок культурно-побутових закладів, територій зелених насаджень житлових районів з нормативним рівнем благоустрою і обслуговування. При визначенні обсягів знесення і вибуття з експлуатації житлового фонду враховується якість і комфортність (фізичне і моральне зношення будинків). До експлуатаційних витрат на транспорт додається оцінка в грошовому виразі змарнованого населенням часу на поїздки, що має важливе значення, особливо для крупних міст, де ці втрати слід зводити до мінімуму.

На основі критерію мінімізації містобудівних витрат безпосередньо визначається розміщення і поверховість житлового будівництва. Проте в розрахунки включаються витрати усіх видів міського господарства, що дає можливість підстановкою у ті ж формули визначити оптимальне вирішення в галузі транспорту, вуличної мережі, інженерного обладнання в єдиному комплексі містобудівних витрат. Разом з тим техніко-економічна спрямованість у розв'язанні містобудівних задач не означає ігнорування решти аспектів містобудування, які враховуються при розробці генерального плану міста.

Застосування наукових методів розв'язання цих задач в різноманітних умовах розвитку міст, кожен з яких є неповторно своєрідним організмом, що історично склався, вимагає чіткого розуміння місця, яке займає населений пункт в загальній системі розселення, визначення факторів, які впливають на розвиток міста, та їх взаємодії. Необхідно також з'ясувати структуру містобудівного проектування і самої суті завдань генерального плану, який поєднує в собі планування, прогноз,

інженерне та архітектурне проектування. При цьому необхідно врахувати зв'язки містобудівного проектування з суміжними дисциплінами (суспільний та народногосподарський розвиток, демографія, комунальна гігієна, технічні дисципліни в галузі будівництва і міського господарства, соціології, архітектурного мистецтва та ін.).

Складність оцінки економічної ефективності містобудівних вирішень, особливо в крупних і найкрупніших містах, обумовлена масштабністю і якісною різноманітністю усіх елементів міського господарства. Їх раціональне розміщення і формування може забезпечуватися тільки на основі всебічного врахування соціальних, економічних, архітектурно-планувальних і екологічних проблем. Враховуючи особливу важливість природоохоронних заходів, що передбачаються проектами регіонального планування, разом з економічною і соціальною ефективністю велике значення має екологічна ефективність містобудівних вирішень.

Безумовно, за таких умов пошук найбільш об'єктивних, узагальнюючих показників комплексної ефективності може забезпечуватися тільки за допомогою електронно-обчислювальної техніки, яка дозволяє здійснити розробку великої кількості альтернативних варіантів і вибір на цій основі найефективнішого проектного вирішення. Для цього необхідно узагальнити і удосконалити накопичений містобудівними інститутами досвід підготовки вихідної інформації, удосконалення економіко-математичних методів обґрунтувань.

При розв'язанні задач з окремих підсистем — вибору архітектурно-планувальних і об'ємно-просторових вирішень, структури і напрямків розвитку системи громадського обслуговування, інженерно-транспортної інфраструктури, будівельно-виробничої бази та ін. — необхідна розробка альтернативних заходів з визначенням економічного ефекту в сукупності з соціальним, екологічним та ін.

До найважливіших проблем щодо підвищення ефективності заходів з містобудівного проектування необхідно

віднести: створення містобудівних передумов для стримування зростання найкрупніших міст та обласних центрів шляхом розміщення промислового і громадського будівництва в населених пунктах адміністративних районів; концентрацію промислового і цивільного будівництва в містах — центрах місцевих систем розселення; створення єдиних укрупнених міжрайонних будівельних баз промислового і житлово-громадського будівництва; створення єдиних укрупнених міжселенних зон відпочинку, громадських центрів, інженерних систем, а також розвиток міжселенної транспортної інфраструктури і ін.

В сучасних умовах широкого розгортання робіт з регіонального планування і прогнозування, а також робіт з комплексного соціально-економічного планування областей, районів і міст, підвищення рівня реалізації містобудівних вирішень, а значить їх ефективності, вимагає перш за все, їх інтеграції з роботами, пов'язаними з довгостроковим економічним і соціальним плануванням і прогнозуванням. Особливого значення набуває удосконалення обґрунтованості містобудівних проєктів. Програми досліджень соціально-економічного розвитку міст і регіонів мають міжгалузевий характер. Рівень і спрямованість розробок визначаються тими завданнями, які вирішуються на рівні країни, регіону, міста. До недавнього часу увага в дослідженнях щодо розвитку та планування населених пунктів зосереджувалась, в основному, на технічних, економічних і деякою мірою, на соціальних аспектах. Але такий підхід виявився недостатнім. Необхідні комплексні всебічні дослідження, в яких слід приділяти більше уваги соціальним, екологічним, біологічним, а також психологічним аспектам і врахуванню їх результатів при розробці і реалізації містобудівної документації.

3.2. МІСТОРЕГУЛЮЮЧА ДОКУМЕНТАЦІЯ

Найважливішим засобом управління містобудівними процесами на конкретних територіях є втілення політики у містобудівній документації. Містобудівне прогнозування і проектування відіграє значну регулюючу роль в системі соціально-економічного планування і функціонування міст. Воно спрямоване на вирішення проблем, пов'язаних з розвитком виробництва, раціональним землекористуванням, соціальними, економічними, екологічними та іншими проблемами життєдіяльності людини. Удосконалення містобудівного проектування є важливим заходом підвищення ефективності регіонального і міського планування, розробки містобудівної документації, науково-технічного обґрунтування містобудівних вирішень.

Містобудівна документація – це система проектних та інших матеріалів, пов'язаних з прогнозуванням розвитку і плануванням територій, забудовою і реконструкцією населених пунктів та їх функціональних зон. Вона включає текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій і є основою для: вирішення питань раціонального використання територій, регулювання розселення; підготовки обґрунтованих пропозицій щодо встановлення та зміни меж населених пунктів; вирішення питань щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування територій; вирішення питань вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи користування земель для містобудівних потреб. Розробка містобудівної документації здійснюється проектними організаціями, колективами спеціалістів, окремими фахівцями, які мають ліцензії на виконання відповідних проектних робіт. Розробка містобудівної документації може здійснюватися на конкурсній основі.

Види, склад, порядок розробки, погодження, експертизи та затвердження містобудівної документації визначається згідно з встановленими державними стандартами, нормами та правилами в порядку, визначеному законодавством. Містобудівна документація затверджується відповідною місцевою радою з визначенням строку її дії та переліку раніше прийнятих рішень, що втрачають чинність, а також тих рішень, до яких необхідно внести відповідні зміни. Зміни вносяться рішенням органу, який затвердив містобудівну документацію, за поданням відповідного спеціально уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури.

Реалізація містобудівної документації полягає у впровадженні рішень відповідних органів державної влади та органів місцевого самоврядування при плануванні відповідних територій, комплексній забудові та реконструкції населених пунктів, проектуванні та будівництві об'єктів житлово-цивільного і виробничого призначення, систем транспортного та інженерного забезпечення, впорядкуванні і благоустрою територій. Будівництво об'єктів містобудування незалежно від форм власності здійснюється з дозволу відповідних рад. Це право ради можуть делегувати відповідним виконавчим органам. Закінчені будівництвом об'єкти підлягають прийняттю в експлуатацію в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Експлуатація не прийнятих у встановленому законодавством порядку об'єктів забороняється.

В Україні накопичений значний досвід розробки і реалізації містобудівної документації. На її основі виконані вагомі роботи щодо планування, забудови, реконструкції і благоустрою міст. Це значно вплинуло на поліпшення умов життєдіяльності населення і формування нового архітектурного вигляду міст. Великого розмаху як за обсягами робіт, так і за масштабами охоплених територій містобудівна діяльність в Україні досягла в 70-80-х роках минулого століття. В цей період практично вся територія України на всіх територіальних

рівнях була забезпечена проектною документацією різних стадій.

Проблеми розвитку і формування міст, реконструкції і удосконалення існуючої забудови ставляться і вирішуються в Україні на декількох рівнях містобудівного планування і управління. В кожному конкретному випадку ці проблеми формулюються спеціалістами — містобудівельниками на основі методичної бази, яка розробляється в результаті спеціальних наукових досліджень в рамках комплексних цільових програм.

Містобудівне проектування здійснюється в тісному зв'язку з адміністративною структурою України. Виділяється три ступеня: національний рівень (країна), регіональний (адміністративні області), місцевий (адміністративні райони, населені пункти).

Суттєвим досягненням останнього часу в містобудівному проектуванні є розробка і законодавче затвердження Генеральної схеми планування території України, яка є найбільш важливим містобудівним проектним документом країни і рішення якої повинні втілюватися та деталізуватися на усіх територіальних рівнях. Генеральна схема планування території України — це містобудівна документація, яка визначає концептуальні рішення планування та використання території України.

До містобудівної документації на регіональному (обласному) і районному рівнях відносяться схема планування території області та відповідного адміністративного району. Метою цієї місторегулюючої документації є забезпечення раціонального використання території області або відповідного адміністративного району області, визначення регіональних пріоритетів розвитку систем розселення, виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктур.

Генеральна схема планування території України є загальнодержавним містобудівним документом, який регулює територіальний устрій країни. В цьому проекті виконано

багатоаспектний аналіз проблем стосовно раціонального планування території України, зокрема: її геостратегічне і гео економічне положення, земельні, водні, лісові, рекреаційні і лікувально-оздоровчі, природні ресурси, демографічний, науковий, виробничий, а також історико-культурний і туристичний потенціал, соціальна і інженерно-транспортна інфраструктура, інвестиційний комплекс, екологічна ситуація, техногенно-природна та ін. Головна мета Генеральної схеми – забезпечення планувальної основи для раціонального використання території України, створення і підтримання повноцінного життєвого і охорони навколишнього середовища, пам'яток історії і культури, а також визначення державних пріоритетів розвитку систем розселення, виробничої, соціальної і інженерно-транспортної інфраструктури. Схема планування території — містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин.

У схемах планування території області визначається місце населеного пункту в системі розселення, профіль і масштаби розвитку містоформуючої бази, перспективна чисельність населення (з урахуванням раціональних обсягів маятникової міграції), напрямки територіального розвитку тощо. Комплексний підхід до вирішення містобудівних завдань регіонального планування території може значно підвищити економічну і соціальну ефективність розвитку міст. Як свідчить аналіз проектів, при комплексному розвитку регіонів загальна економія досягає 10-15% обсягів капіталовкладень в нове будівництво і 3-5% – при реконструкції промислових підприємств. Економія території становить 10-12% за рахунок взаємопов'язаного вирішення будівництва промислових об'єктів і систем населених пунктів, а також кооперації з групою обслуговуючих виробництв.

В умовах широкого розгортання робіт з регіонального планування територій, прогнозування розвитку народного

господарства, підвищення ефективності реалізації містобудівних вирішень проектування на всіх етапах повинно узгоджуватись з довгостроковим економічним, соціальним і екологічним прогнозуванням. У зв'язку з цим території, для яких розробляються схеми планування територій, необхідно розглядати як об'єкти цільових комплексних територіальних програм, які мають носити характер передпрограмного документу розвитку міста.

Науково обгрунтоване визначення масштабів розвитку і забудови міст вимагає системного підходу. Це можливо при одночасному вирішенні перспектив розвитку всього територіального комплексу і взаємопов'язаної з ним регіональної сукупності поселень, що забезпечується при розробці проектів планування територій (регіональних програм), територіальних комплексних схем охорони навколишнього середовища, генеральних планів розвитку населених пунктів.

Головним документом, який визначає весь комплекс містобудівних рішень для кожного конкретного міста, є генеральний план – містобудівна документація, яка визначає принципи розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту. Схеми планування території області (району), а також генеральні плани населених пунктів – є місцевими нормативними документами органів самоврядування і місцевих органів виконавчої влади.

Генеральним планом населеного пункту визначаються: потреби в територіях для забудови та іншого використання; потреби у зміні межі населеного пункту, черговість і пріоритетність забудови; межі функціональних зон, пріоритетні та допустимі види використання та забудови територій; планувальна структура та просторова композиція забудови населеного пункту; загальний стан довкілля населеного пункту, основні фактори його формування, містобудівні заходи щодо поліпшення економічного і санітарно-гігієнічного стану;

території, які мають будівельні, санітарно-гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження їх використання.

Розробка генеральних планів міст стосовно їх планувальних вирішень повинні узгоджуватися з Генеральною схемою планування території України і схемами планування території області. Регіональне планування має особливе значення в удосконаленні розробки генеральних планів міст і забезпеченні їх комплексної забудови. Розглядаючи кожне місто як елемент територіальної системи, що динамічно розвивається, регіональне планування дозволяє ґрунтовно визначати головні параметри перспективного розвитку кожного міста, чисельність його населення, народногосподарське значення і масштаби розвитку економічної бази, удосконалення мережі громадського обслуговування, інженерної і транспортної інфраструктури. Схеми регіонального планування визначають основні проблеми подальшого розвитку міст, альтернативні шляхи їх вирішення, необхідність і черговість коригування генеральних планів.

У генеральному плані враховуються усі складові життєдіяльності міста: розвиток науково-виробничого комплексу, соціальної сфери, формування інженерної і транспортної інфраструктури, охорони довкілля. Визначаються шляхи і методи досягнення поставленої мети. Розробники генерального плану зобов'язані врахувати можливі напрями розвитку міста на позапроектний період, тобто на перспективу 50 років і більше. Для міст, що знаходяться в складних інженерно-будівельних умовах, спеціалізованими організаціями виконуються наукові обґрунтування або передпроектні розробки до генерального плану міста. У минулому майже всі населені пункти України були забезпечені затвердженими генеральними планами. Відповідна містобудівна проектна документація складалась і вчасно обновлювалась для областей, адміністративних районів, міських районів, а також для функціональних зон. Напрацьований значний обсяг методичної та нормативної бази

також обумовив створення високопрофесійної школи в цій галузі.

В більшості розвинених країн світу прийнято дворівневу систему планувальної документації. Перший рівень охоплює всю територію міста, визначає стратегію містобудівного розвитку, основні типи та умови використання територій і його вирішення є обов'язковими лише для муніципалітету. Другий рівень може охоплювати як всю, так і частину території міста і визначає конкретні форми реалізації рішень першого рівня, детальне зонування території, можливі види її використання, основні параметри забудови та ін. Документація цього рівня має статус місцевого закону і є обов'язковою як для місцевої адміністрації, так і для громадян.

Відносно мети розробки і складу генерального плану міста існують різні точки зору. Так, на думку консультанта компанії ПАДКО* Білла Валетти, генеральний план — це Концептуальний план міста. Він базується на вивченні складу населення, перспектив збільшення робочих місць, потреб в житлі, транспортній мережі тощо. Розробляється він для задоволення всіх цих потреб з використанням ряду стратегічних заходів, щодо розширення і нової забудови міста, створення інфраструктури, освоєння нових вільних земель, реконструкції існуючих занедбаних територій та ін. Генеральний план не розробляється як обов'язковий документ для приватних землекористувачів і приватних забудовників. Але існує необхідність брати його до уваги, коли безпосередньо місто приймає будь-які рішення, пов'язані, наприклад, із затвердженням бюджету і плану стосовно нового проекту інфраструктури.

Згідно з генеральним планом міста розробляється детальний план території – містобудівна документація окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів. Детальний план

* Агентство США з міжнародного розвитку.

території визначає: розташування червоних ліній, ліній регулювання забудови; окремих земельних ділянок та об'єктів містобудування, вулиць, проїздів, пішохідних зон, щільність, поверховість, інші параметри забудови; розташування інженерно-транспортної інфраструктури; принципи формування архітектурно-просторової композиції забудови; інші вимоги, визначені державними будівельними нормами. Рішення про розроблення детальних планів території приймаються відповідними радами за поданням їх виконавчих органів. Спеціально уповноважені органи з питань містобудування та архітектури відповідно до детального плану території подають висновки і пропозиції міським радам та їх виконавчим органам, для наступного прийняття рішень щодо: визначення земельних ділянок для розташування та будівництва об'єктів містобудування та іншого використання; вибору, вилучення (викупу), надання у власність або користування (оренду) земельних ділянок; визначення поверховості та інших параметрів забудови території; розроблення та затвердження місцевих правил забудови, проектів забудови території, проектів розподілу території мікрорайону (кварталу).

Відповідно до генерального плану міста, детального плану території, даних Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру визначається розташування *червоних ліній*. Червоні лінії – це визначені в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які відмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення. Червоні лінії утворюють вулично-магістральний планувальний каркас населених пунктів і забезпечують функціонування і перспективний розвиток міської інженерно-транспортної інфраструктури. *Лінії регулювання забудови* визначають межі розташування будинків відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій. План червоних ліній є складовою частиною

генерального плану населеного пункту (детального плану території) або може бути окремою містобудівною документацією.

Відповідно до планів червоних ліній міські ради та їх виконавчі органи: встановлюють межі земель загального користування; вирішують питання вилучення, надання у власність або користування (оренду) земельних ділянок, встановлюють на відповідній території єдині умови та обмеження використання земель, визначених для містобудівних потреб, визначають технічні умови для розміщення та утримання інженерно-транспортної інфраструктури.

За останнє десятиріччя в новій Україні сталися значні зміни, які повинні знаходити своє відображення в розробці містобудівної документації. До них необхідно віднести: перехід на ринкові умови господарювання зі зміною форм власності та інвестиційно-будівельної діяльності, динаміку демографічної ситуації, скорочення обсягів будівництва, нові форми економічної діяльності, обслуговування населення та зростаючу диференціацію попиту населення щодо типів і якості житла, врахування європейських стандартів, розробку нових Державних будівельних норм та інші.

В рамках нового підходу до проектування виникає необхідність забезпечення безперервності дії містобудівних рішень. Для цього необхідно своєчасно вносити відповідні коригування в проектну документацію з урахуванням змін, що відбуваються, виходячи з ресурсних можливостей і пріоритетних напрямків містобудування. НДПІ містобудування розроблені методичні основи системи безперервного проектування основних містобудівних проектних документів, що дозволяє здійснювати гнучке проектування з коригуванням окремих попередніх рішень відповідно до нових вимог розвитку населених пунктів, які досить стрімко змінюються. При цьому важливого значення набуває стратегія збереження довгострокового прогнозування і планування містобудівного

розвитку з основними напрямками при одночасному створенні умов для оперативного вирішення повсякденних питань управління інвестиційними процесами. Але, в зв'язку з економічними труднощами, процес своєчасного оновлення містобудівної проектної документації останні часом дуже уповільнився. Значна частина діючих містобудівних документів застаріла як за терміном реалізації, так і морально, в зв'язку з суттєвими змінами, що відбуваються в політичному, економічному і соціальному становищі країни в цілому, в її регіонах і населених пунктах. Поміж тим, у більшості міст накопичується низка важливих та складних проблем, які вимагають термінового вирішення. Вибіркове їх вирішення без всебічного обґрунтування найчастіше спричиняє значну шкоду для комплексного розвитку міст. При розробці нового покоління генеральних планів міст і іншої містобудівної документації повинні знайти своє відображення обґрунтування та пропозиції щодо конкретизації завдань державної політики і рішень в галузі планування і забудови міст.

До найбільш актуальних проблем, які вимагають постійної уваги та відображення у містобудівній проектній документації належать:

- відповідність документації сучасній законодавчій і нормативно-правовій базі;
- розвиток економіки держави в нових ринкових умовах, які диктують нові вимоги до сучасного виробництва, зайнятості населення, ринку нерухомого майна;
- значне старіння основних фондів, у т.ч. виробничих, житлового фонду, інженерних мереж;
- вимоги сталого довготривалого розвитку міст з урахуванням потреб майбутніх поколінь, поступового наближення до європейських стандартів;
- гармонізація системи "квартира – будинок – прибудинкова територія – житловий район – місто" для досягнення комфортного і екологічно сталого житлового середовища;

- встановлення обмежень на різні види використання території згідно з вимогами законодавства, будівельних, санітарних, природоохоронних та інших державних норм, місцевих правил використання і забудови територій;
- вирішення конфліктних ситуацій стосовно територіального розвитку міст в приміській зоні в умовах розпаювання сільгоспземель (механізми врегулювання з місцевими органами самоврядування); вирішення питань щодо приватизації земельних ділянок з урахуванням містобудівних вирішень і головне — інтересів міста;
- новий підхід до функціонально-планувальної структури, який передбачає середовищне зонування території і розробку правил і нормативів для кожної зони;
- формування інвестиційного плану міста з урахуванням привабливості земельних ділянок, інтересів міста і інвесторів на основі містобудівних програм;
- значний тиск з боку інвесторів на відведення ділянок для будівництва в історичному середовищі, що спричиняє найчастіше значну шкоду його збереженню та руйнує естетичний вигляд забудови, а також у зонах охоронюваного ландшафту, на водоохоронних прибережних та інших територіях.

Все це вимагає оперативного управління містобудівними процесами на основі всебічного обґрунтування сучасних проектних рішень.

Перехід міст і регіонів до ринкових відносин сприяє перетворенню місцевих органів управління в реальних господарів на своїй території, що обумовлює розширення їх економічних і соціально-культурних функцій, а також підвищує їх роль у процесі реалізації містобудівної документації і, перш за все, в раціональному функціональному використанні територій. Органи місцевої влади та їх виконавчі органи керуються затвердженою містобудівною документацією при вирішенні таких нагальних проблем: складанні програм соціально-економічного розвитку та охорони природи

відповідних територій, визначенні цільового призначення земельних ділянок; вилученні, передачі у власність, купівлі, продажу земель; розміщенні усіх видів будівництва та попередньому погодженні місця їх розташування, наданні дозволу на будівництво; грошовій оцінці земель, визначенні ставок земельного податку, стартової ціни земельних ділянок у разі їх продажу на конкурсних засадах; підготовці пропозицій щодо встановлення та зміни меж населених пунктів та інших територій; визначенні територій пріоритетного розвитку та фінансового забезпечення цього розвитку; виконанні оцінки впливу народногосподарського комплексу на стан навколишнього природного середовища; формуванні систем соціальної, інженерної та транспортної інфраструктури; резервуванні територій для подальшого розвитку населених пунктів та вирішенні інших питань.

Для нормативного і організаційного регулювання використання і забудови територій, відповідно з генеральними планами, міські ради забезпечують розробку і затвердження правил використання і забудови території та контроль їх виконання.

Містобудівна проектна документація, що розроблена в останні роки, має значну новизну, враховує політичні та соціально-економічні зміни та інституційні перетворення, які відбуваються в Україні після набуття нашою державою суверенітету. Прикладом можуть бути генеральні плани міст-регіонів Києва та Севастополя.

Генеральний план м. Києва (Інститут "Київгенплан", 2002 р.) є прикладом вирішення цілого ряду проблем розвитку міста-столиці – виходу з економічної кризи, посилення столичних функцій і розвитку інфраструктури міжнародної діяльності, проблеми поєднання функціонально-планувальних та адміністративних районів міста, що дозволяє однозначно реалізувати організацію їх центрів, приєднання до міста приміських територій, необхідних для його територіального

розвитку (промислового, житлового будівництва, зони відпочинку) та інших.

Концепція розвитку м. Севастополя (НДПІ містобудування, КримНДОпроект, 2001 р.) та генеральний план міста, вирішують проблеми розвитку і організації міста як приморського міста-екополісу, де 45% території – екологічно чисті, екзотично неповторні ландшафти майбутнього національного парку, заказників, лісів і лісопарків. Ця форма соціально-економічної організації міста, що на території 86,4 тис.га об'єднує 29 населених пунктів, була характерна для давньої Греції і Риму та відродилась у цьому місті, заснованому на території поліса Херсонес. Місто-регіон, замкнуте морем і гірськими хребтами, було ідеальним місцем розміщення ВМС колишнього СРСР. Вирішення проблеми переходу господарського комплексу міста від монофункціональної мілітаризованої до цивільної багатофункціональної економіки, формування технопарків на базі науково-промислових комплексів, значний розвиток рекреаційної, виробничої, транспортної та інших функцій міста, проблеми розміщення двох флотів (українського та російського), ефективного використання або перепрофілювання військових та інших територій.

3.3. РОЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ В УПРАВЛІННІ РОЗВИТКОМ МІСТА




Головним містобудівним проектним документом, згідно з яким розвивається і забудовується місто, а також визначається весь комплекс містобудівних вирішень, є генеральний план міста. Метою розробки генплану є визначення його довгострокових (на 20-25 років) перспектив. В цьому документі детально визначаються напрями та масштаби соціально-економічного і територіального розвитку, планувальна структура міста в цілому та його промислових, житлових, комунально-складських та інших функціональних зон,

території забудови, розвиток мереж громадського обслуговування населення з розрахунком ємності усіх об'єктів, систем транспортного та інженерного обладнання, а також основні вирішення з охорони та поліпшення оточуючого середовища, пам'яток історії та культури.

Комплексна розробка генеральних планів міст передбачає взаємопов'язане розміщення місць трудової діяльності і розселення трудящих з урахуванням зручних транспортних і пішохідних зв'язків, створення комплексних виробничо-сільбищних зон з пішохідною доступністю до промислових підприємств і виробничих об'єктів, формування системи культурно-побутового обслуговування і мережі інженерного забезпечення на основі кооперації промислового і міського господарства, архітектурно-композиційного взаємозв'язку усіх функціональних зон, охорони навколишнього середовища і раціонального використання земельних, водних, паливно-енергетичних та інших матеріальних ресурсів (рис. 13).

В практиці містобудування застосовуються різні принципи розселення і розміщення житлового будівництва відносно основних функціональних зв'язків, що формуються в місті (трудова, культурно-побутова, рекреаційна): принцип замкнутого або відносно замкнутого (біля 80%) трудового балансу, наприклад, Київ, Харків; принцип забезпечення нормованої (до 45 хвилин) транспортної досяжності (більшість крупних і найкрупніших міст); принцип вибору найсприятливіших в інженерно-будівельному і санітарно-гігієнічному відношенні територій з наступною організацією, необхідних транспортних зв'язків (в основному – великі міста). Останній принцип застосовувався також у поєднанні з першими двома для крупних, а іноді для найкрупніших міст (Запоріжжя, Львів, Кривий Ріг та ін.).

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

-  — територія адміністративно-культурного центру;
-  — території реконструкції існуючих житлових кварталів;
-  — території нової житлової забудови;

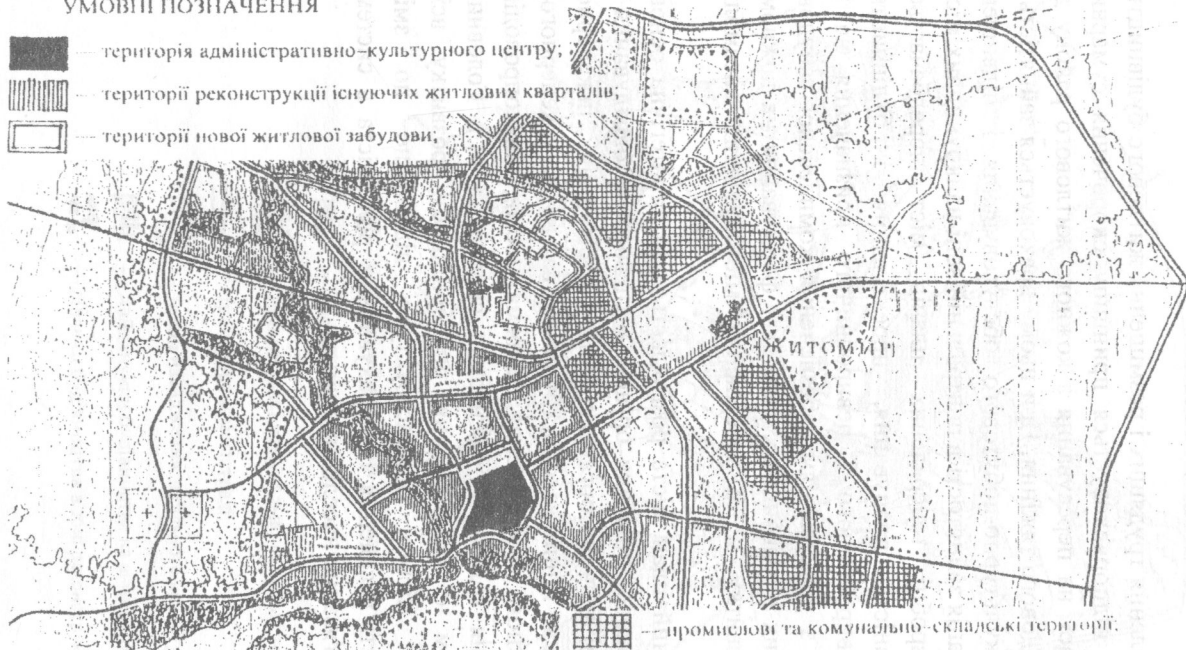




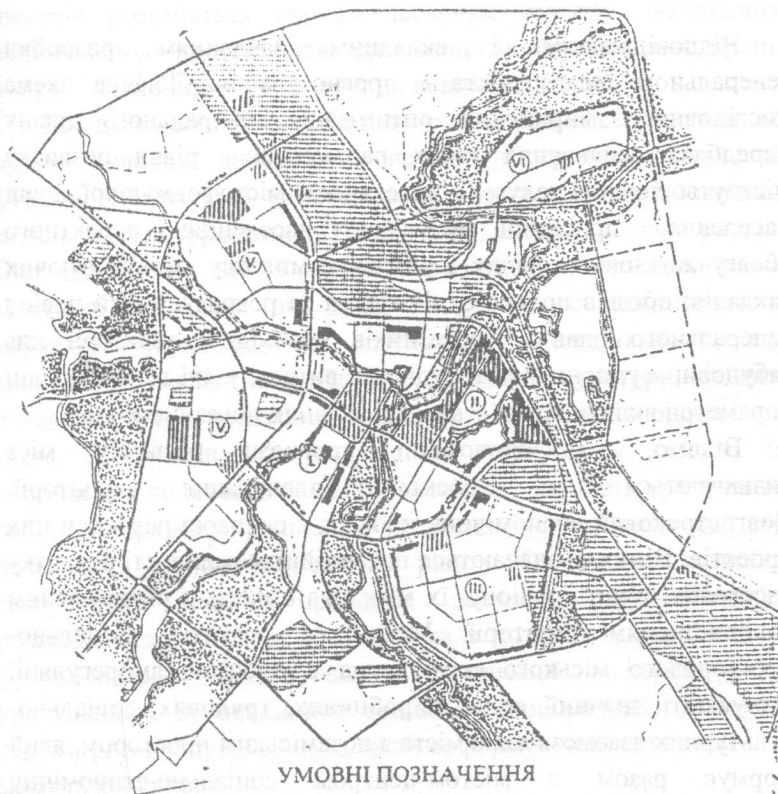


Рис. 13. Середовищний підхід до формування житлових районів міста (на прикладі м. Житомира)

-  — промислові та комунально-складські території;
-  — території зелених насаджень загального користування;
-  — центри культурно-побутового обслуговування;
-  — території і осередку.

Розселення трудящих і розміщення житлового будівництва в містах підпорядковується принципу скорочення сумарних витрат часу на пересування з кожного житлового району до місць трудового тяжіння. При цьому враховується зайнятість в системі культурно-побутового обслуговування і підвищена концентрація зайнятості в центральній зоні найкрупніших міст. При розробці генеральних планів міст передбачається безперервність планування, проектування і будівництва об'єктів виробничого і невиробничого призначення на їх території з урахуванням забезпечення комплексної забудови виробничих і сільбищних районів і формування на кожному етапі розвитку міста завершених містобудівних ансамблів (Рис.14).

Генеральний план міста розглядається як стратегічна основа довгострокової політики органів місцевого самоврядування у визначенні значних організаційних, інвестиційних, інженерно-технічних та інших заходів (будівництва систем інженерного і транспортного забезпечення, зокрема мостів, шляхопроводів, розміщення головних інженерних споруд та ін.). Головним принципом є забезпечення пропорційності розвитку всіх елементів міської інфраструктури відповідно до змін чисельності населення і з урахуванням ролі міста в системі взаємопов'язаних населених пунктів.



II — території житлових районів;

III — громадські центри;

IV — промислові і комунально-складські території;

V — транспортні магістралі;

VI — зелені насадження загального користування;

VII — майданчики будівництва на вільних територіях;

VIII — ділянки будівництва в зоні реконструкції.

Рис. 14. Формування міського середовища (на прикладі м. Суми)

Відповідальним і складним завданням розробки генерального плану міста є прогнозування. Логічна схема послідовності вирішення оптимізації генерального плану передбачає виявлення таких параметрів: рівня розвитку містоутворюючих галузей; чисельності містоформуючої групи населення; проектної чисельності населення; проектного обсягу житлового фонду і усього комплексу обслуговуючих закладів; обсягів нового будівництва за розрахунковий період генерального плану; показників необхідної території для забудови; сумарних містобудівних витрат, у які всі попередні параметри включаються у вигляді заданих показників.

Відомо, що економічні прогнози розвитку міст визначаються в проектах планування території. Довгостроковий економічний прогноз є основою розробки цих проектів. В них визначаються потенційні можливості розвитку населених пунктів району, їх можлива ємність з оптимальним використанням території. Механізми розвитку соціально-просторового міського середовища в процесі саморегуляції відчують значний вплив виробничих, трудових, соціально-культурних взаємозв'язків міста з позаміським простором, який формує разом з містом-центром соціально-економічну територіальну систему відкритого типу. Тому функції міста не обмежуються задоволенням потреб населення власне даного міста, а поширюються далеко за його межі. Істотно підвищується значення міст – регіональних центрів обслуговування не тільки міського, але й сільського населення.

За таких умов вирішення цілої низки планувальних задач може бути успішним лише при врахуванні дуже складної взаємодії міста з системою оточуючих територій і населених пунктів. В містобудівному аспекті однією з найважливіших проблем стає створення просторових структурно-функціональних моделей розселення. У зв'язку з цим все більше значення має прогноз розвитку системи взаємопов'язаних населених пунктів. Під *системою населених*

пунктів розуміється група населених пунктів, об'єднаних раціональною просторовою організацією виробництва, праці, побуту і відпочинку населення на певній території.

Все це викликає необхідність розглядати місто, як вищою мірою складну динамічну систему відкритого типу, на функціонування якої впливають як внутрішні, так і зовнішні зв'язки з територіальними системами більш високих рангів. Стає очевидним, що підвищення якості міського середовища залежить не тільки від того, як у процесі комплексного управління враховуються результати життєдіяльності, що включають реальні виробничі і соціально-культурні зв'язки населення, його рухомість, характер відвідування різних зон міста і закладів обслуговування, спілкування людей, їх відношення до житлового оточення тощо, але й від врахування районуотворюючої ролі міст, їх місця і значення в системі розселення різних ієрархічних рівнів. Отже, при розробці генеральних планів проблема розвитку міст повинна розглядатися не тільки і не стільки з позицій їх внутрішньої функціональної і планувальної організації, а переважно з урахуванням їх зовнішніх соціально-економічних, а також структурно-планувальних системоформуючих зв'язків в масштабах району.

Такий підхід до розвитку міста в тісному взаємозв'язку з його оточенням впливає не тільки на визначення перспективи, але й на загальну спрямованість тих трансформацій, які зазнає простір міста, а значить на формування його функціонально-планувальної структури, що передбачає вибір варіантів розселення, формування центрів обслуговування, відкритих просторів різного призначення.

Виходячи з цих позицій розробка генерального плану має подвійний зміст:

- правильно передбачити і врахувати зовнішні фактори, які впливають на параметри розвитку міста і визначаються на більш високому рівні народногосподарського, виробничого і

територіального планування і є вихідними даними для проектування;

запроектувати систему планування території, забудови і інженерного забезпечення міста, яка передбачає найбільшу ефективність будівництва і функціонування міського господарства, іншими словами, з усіх можливих варіантів вирішення генерального плану вибрати найефективніший у соціально-економічному відношенні варіант.

Прогнозування зовнішніх факторів розвитку міста при розробці генерального плану здійснюється з урахуванням всіх існуючих матеріалів довгострокового прогнозування на більш високому рівні і є самостійним і складним завданням. При його вирішенні слід враховувати не тільки оптимальний розвиток міст, але й можливі відхилення. При прийнятті рішення важливим принципом є зведення до мінімуму очікуваних або можливих втрат в разі прийняття помилкового рішення, або такого, що не підтвердилось фактичним розвитком. Внутрішніми факторами розвитку буде визначатися більша або менша площа сільбищних і позасільбищних територій міста, проектна чисельність населення, обсяги водопостачання, енергопостачання та ін. Але слід мати на увазі, що за умови будівництва головних споруд міського господарства послідовними етапами, деяке завищення цих параметрів не буде мати небажаних наслідків, у той час як їх зниження може поставити міське господарство в скрутне становище.

Важливим принципом генеральних планів крупних і найкрупніших міст є необхідність врахування можливостей переважного розвитку населених пунктів у зовнішній зоні групових систем шляхом розміщення нових виробництв або перебазування окремих об'єктів містобудівного значення з міст-центрів. У зоні містобудівного регулювання і управління необхідно включити всю сукупність поселень групової системи населених пунктів, що створює можливості використання багатьох середніх і малих міст як перспективних центрів нового промислового будівництва.

Розвитку і забудові цієї категорії міст не приділяється достатньої уваги на державному рівні, хоча вони складають переважну частину населених пунктів України. Їх кількість досягає 90% загальної кількості міст і перманентно зростає за рахунок занесення до їх категорії селищ міського типу, а також за рахунок формування нових міст. У малих та середніх містах мешкає понад однієї третини міського населення. Ця категорія міст має переважно сприятливі економіко-географічні умови і необхідні ресурси для розвитку виробництва та життєдіяльності населення, але відстає в соціально-культурному рівні обслуговування населення. Слід зауважити, якщо проблема розвитку крупних і найкрупніших міст досить вагомо представлена в наукових дослідженнях та практичних розробках, то малі та середні міста України завжди займали другорядного значення як в обґрунтуваннях, так і в реальній дійсності.

У програмних документах уряду неодноразово вказувалось на необхідність переважного розвитку малих і середніх міст, які мають необхідні для цього економічні умови. Водночас кошти на міський розвиток і будівництво осідали переважно в обласних центрах. Зростання ж промислового потенціалу малих і середніх міст постійно гальмувалось.

Слід зазначити, що в практиці проектування при розробці генеральних планів малих і середніх міст необґрунтовано використовувались прийоми і рішення, властиві крупним містам, спостерігалась тенденція значного завищення можливих темпів і масштабів їх зростання. Це привело до ряду помилок у визначенні параметрів і напрямів територіального розвитку даної категорії міст, завищення розмірів ділянок громадських центрів, площ, вулиць, транспортних розв'язок, перебільшення масштабів житлової забудови. Політика багатопверхового будівництва була механічно впроваджена в малі міста, які не мають ні достатнього промислового потенціалу, ні розвиненої будівельної бази, ні умов розвитку міського господарства.

Недостатньо враховувались у проектній практиці відмінності в укладі життя, які залежать від типу поселень, їх ролі в системі розселення, величини і активності розвитку, регіональних особливостей і місцевих традицій. Як проміжні населені пункти між великими містами і сільськими поселеннями, малі та середні міста об'єднують в собі риси як міського, так і сільського способу життя. Це стосується перш за все характеру ведення домашнього господарства, виробництва сільськогосподарських продуктів на власних присадибних ділянках тощо. Отже, малі і середні міста вимагають особливого диференційованого підходу до їх територіального планування, формування забудови, до типів і поверховості громадських і житлових будинків.

В умовах радикальної економічної реформи важливою передумовою розвитку даної категорії міст може стати створення мережі малих підприємств. В сукупності з організацією комерційних підприємств і індивідуальною трудовою діяльністю відкриваються можливості активізації економічної бази розвитку малих і середніх міст і стимулювання виробництва окремих видів продукції, перш за все, місцевих будівельних матеріалів і виробів. Це може також істотно вплинути на розвиток соціальної інфраструктури, формування житлової забудови, функціональне зонування території, розміщення місць прикладання праці з урахуванням пішохідної доступності з широким вибором професій і видів діяльності для населення.

Відносно невеликі розміри малих і середніх міст істотно впливають на їх територіальне планування і забудову. Об'єктивно в них немає економічної необхідності значного підвищення щільності і поверховості забудови, чим вони принципово відрізняються від крупних міст. У планувальній організації території малих міст необхідно не тільки зберегти, але й розвинути характерні для них якості: близькість до природи, сприятливі екологічні умови мешкання, пішохідна доступність до місць прикладання праці і зон відпочинку

населення. Містобудівну політику у розвитку малих і середніх міст на сучасному етапі необхідно спрямувати на активізацію їх соціально-економічного розвитку, збереження притаманних їм позитивних якостей.

Важливого соціально-економічного і містобудівного значення у взаємопов'язаному проектуванні міста і зони його впливу набувають питання планувального регулювання сільського розселення і управління соціально-демографічними процесами, особливо в зонах впливу крупних міст України. Важлива роль у цьому питанні належить удосконаленню проектних пропозицій функціональної і архітектурно-планувальної структури мережі сільських поселень, систем громадського обслуговування, оптимізації розміщення усіх видів будівництва, формування і розміщення аграрно-промислових комплексів, інженерного устаткування сільських територій і дорожньо-транспортного будівництва, розвитку єдиних (міжрайонних) будівельних баз та ін.

В останні роки збільшується міграція сільського населення в міста, особливо крупні. Як виявлено, молодь та й люди іншого віку, їдуть з села не тільки в пошуках більш високих заробітків і міської квартири. Приваблює зміна видів праці, їх більша різноманітність, можливість придбати бажану спеціальність, міський характер спілкування та інші причини соціальних переміщень, які залишаються за рамками містобудівних досліджень. Загальна тенденція збільшення притоку населення в крупні та найкрупніші міста обумовлена, з одного боку, зростаючою їх роллю в народногосподарському комплексі України, з іншого – тенденцією переселення в такі міста молоді. Отже, завдяки механічному приросту населення стає можливим підтримувати прогресивну структуру населення з високою питомою вагою трудоспроможної її частини.

Отже генеральний план як довгостроковий керівний документ повинен зберігати свою дієздатність навіть при виникненні серйозних відхилень від передбачених параметрів в ході реалізації. Інакше кажучи, кожна довгострокова

містобудівна програма повинна спиратися на стратегію територіально-планувального розвитку міста, придатну для реалізації в певному діапазоні показників зростання міста на перспективу. Це доводить практика розробки і реалізації проектів розміщення першочергового будівництва, де необхідність втручання в основні положення генерального плану виникає лише при певних досить великих відхиленнях реалізації від проектних рішень, що слід розуміти як виникнення конфліктної ситуації в розвитку міста. Якби в систему вирішень генерального плану входив принцип передбачення конфліктних ситуацій як основи стратегії поетапного розвитку міста, то довгострокові вирішення зберігали б свою дієвість і при значних відхиленнях від передбаченого прогнозу. Оскільки в принципі неточностей прогнозу не можна уникнути, то необхідне знання їх допустимої межі.

Двадцятирічний розрахунковий період для розробки генеральних планів міст за своєю тривалістю знаходиться фактично на межі існуючих можливостей прогнозування і в той же час зобов'язує забезпечення реальності вирішень, закладених в проекті на цей строк. Доводиться долати великі труднощі, пов'язані з нестачею інформації і необхідністю вирішувати досить складні питання, що виходять за межі можливого на рівні містобудівного проектування. Між тим, для повного обґрунтування містобудівних вирішень необхідно враховувати ще більш далекі перспективи розвитку міст, для надійної розробки яких відсутні реальні можливості. Тому суттєвого значення набуває поліпшення існуючих методів розробки містобудівних прогнозів, а саме соціально-економічного обґрунтування.

У зв'язку з крупномасштабністю ряду найважливіших заходів, а також інерцією містобудівних процесів за двадцятирічний період практично неможливо досягти повної планувальної і технічної завершеності містобудівної структури, особливо в найкрупніших містах. Тому з метою упередження

помилку у функціонально-планувальному розвитку міста, обґрунтованого резервування території для його формування за межами розрахункового строку, планомірного створення повноцінної інженерно-транспортної інфраструктури особливого значення набуває всебічне соціально-економічне обґрунтування розвитку міста на більш віддалену перспективу з урахуванням його положення і значимості в системі розселення, природних умов і інженерно-будівельних властивостей території, наявності ресурсів тощо.

Розвиток міст значно ускладнюється сучасними умовами економічної кризи та управління, відсутністю або неузгодженістю містобудівного законодавства. В умовах ринкової економіки, ускладнення інвестиційних процесів змінюються обставини соціально-економічного розвитку міст і значно зростає роль оперативного планування та керування містобудівними процесами. Отже, містобудівне проектування повинне стати складовою невід'ємною частиною процесу керування розвитком міст. Останні роки характеризуються зміною правової бази розробки генеральних планів міст, чому сприяє прийняття Земельного кодексу України, Закону про самоврядування, декрету Кабінету Міністрів України про приватизацію земельних ділянок та ін. Виникнення нових структур міста – приватних фірм, акціонерних товариств тощо – обумовлюють нові завдання генерального плану — розробку зонування міських земель, регулятивів забудови та адресної програми реалізації.

Основними рисами (особливостями) сучасного підходу до розробки нового покоління генеральних планів міст можна вважати: перехід від галузевого до соціального розвитку міст; середовищний підхід до планування і забудови, який передбачає зонування території і розробку правил і нормативів для кожної зони з урахуванням її індивідуальних особливостей; містобудівне обґрунтування та грошова оцінка якості земельних ділянок; вирішення конфліктних ситуацій стосовно територіального розвитку міст в приміській зоні (механізми

врегулювання з місцевими органами самоврядування); вирішення питань щодо приватизації земельних ділянок з урахуванням містобудівних вирішень і інтересів міста; формування інвестиційного плану міста на основі привабливості земельних ділянок, інтересів міста і інвесторів, містобудівних програм.

Розробка генеральних планів міст здійснюється проектними організаціями містобудівного профілю, підпорядкованими Держбуду України (або які входять до сфери його управління), міськвиконкомам (Київпроект, Харківпроект, Донецькпроект), за участю галузевих і інших проектних організацій. Комплексність розробки генеральних планів міст забезпечується участю в ній територіальних проектних організацій. Замовниками на розробку генеральних планів міст є місцеві органи самоврядування.

Проектна організація, що розробляє генеральний план міста, несе відповідальність за його якість, додержання діючих містобудівних нормативів і строків проектування, а також за повноту і взаємопов'язання усіх розділів генерального плану міста. З цією метою в процесі розробки генерального плану проектна організація здійснює поточне погодження рішень генерального плану з зацікавленими організаціями з таких питань: наявності і раціонального використання земельних, трудових, водних, паливно-енергетичних, курортних та інших ресурсів, охорони природного середовища; розміщення нових, розвитку, реконструкції або ліквідації існуючих підприємств і споруд промисловості і транспорту; організації санітарно-захисних зон, переселення населення і перевлаштування дитячих і лікувально-профілактичних закладів із зон шкідливості; охорони і використання пам'яток історії, археології, містобудування і архітектури, монументального мистецтва; забезпечення взаємозв'язку основних вирішень генплану з інженерно-технічними заходами щодо захисту населення від антропогенних впливів; забезпечення пожежної безпеки, безпеки руху і громадського порядку.

Генеральні плани найкрупніших, крупних і великих міст, а також курортів державного значення повинні погоджуватись з Міністерством геології, а міст, розташованих на площах залягання родовищ корисних копалин, — органами державного гірничого нагляду. Розміщення нових, розвиток, реконструкція або ліквідація існуючих підприємств і споруд промисловості і транспорту узгоджується з територіальною проектною організацією Держбуду України, а також з відповідними Міністерствами і відомствами (або підвідомчими їм організаціями) стосовно проектних вирішень, якщо ці вирішення не визначені відповідними постановами і розпорядженнями, непередбачені завданням на розробку генплану.

Передбачені генеральним планом міста зміни в землекористуванні погоджуються з Держкомземом України або їх органами на місцях. Генеральний план або його розділи вважаються погодженими, якщо відповідне міністерство, відомство та інші зацікавлені організації надали висновки, які містять принципову згоду з рішеннями проекту. Зміни та доповнення до розробленого генерального плану міста, що виникли при розгляданні в різних інстанціях, вносяться проектною організацією в генеральний план до його передачі на затвердження. Генплан проходить незалежну експертизу та затверджується органами влади щодо інвестицій в міське будівництво, розміщення об'єктів будівництва за всіма видами міської інфраструктури та відведення відповідних територій.

Досвід НДП містобудування з розробки генеральних планів міст в сучасних умовах (Житомира, Севастополя, Сум, Дніпродзержинська, Южного, Бердянська, Кам'янця-Подільського, Українки та інших) свідчить про необхідність широкого обговорення його рішень з депутатськими комісіями міської ради, із залученням широкого кола представників громадськості, а також мешканців міста.

У процесі обговорення виникає значна кількість пропозицій, які впливають на прийняття остаточного рішення і

пов'язані з внесенням відповідних коригувань. Згодом, на адресу проектної організації – розробника генерального плану надсилаються запити та пропозиції депутатів, окремих громадських організацій чи мешканців міста відносно певних вирішень. Тільки після прийняття обґрунтованих і збалансованих з потребами населення вирішень, генеральний план виноситься на розгляд сесії міської ради. Тобто у порівнянні з попереднім періодом значно зростає роль мешканців міста та громадськості в обговоренні проектів і прийнятті остаточних вирішень. Захист генеральних планів населених пунктів під час їх розгляду в усіх інстанціях покладається на проектну організацію, яка розробляє генеральний план та на управління містобудування і архітектури відповідного міста.

Затверджений генеральний план є обов'язковим для всіх організацій, які здійснюють проектування і будівництво на території міста, незалежно від відомчого підпорядкування, стосовно використання територій міста і регулювання його планування і забудови.

3.4. ТЕРИТОРІАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ У МІСЬКОМУ СЕРЕДОВИЩІ

Якість міського середовища значною мірою визначається функціональним використанням територій. Як показав аналіз забудови крупних і найкрупніших міст України (Києва, Харкова, Львова, Одеси, Дніпропетровська, Миколаєва, Житомира та ін.) у багатьох районах, зокрема і в житлових, розташована значна кількість підприємств, адміністративних та господарських установ, офісів, об'єктів громадського обслуговування, які задовольняють комунальні і соціально-побутові потреби населення. Більшість із них розташована в житлових будинках і має спільний вхід для відвідувачів і мешканців, що вимагає планомірної модернізації їх розпланування і благоустрою, влаштування зручних підходів і

під'їздів. Останнім часом значно розширюється мережа об'єктів комерційної діяльності, магазинів і кіосків роздрібної торгівлі, які здебільшого розташовуються стихійно. Все це обумовлює необхідність удосконалення організації громадського обслуговування і насамперед ефективного його розміщення.

Проблеми організації громадського обслуговування як сфери задоволення потреб населення, а також його раціонального розміщення висвітлені в фундаментальних працях вітчизняних вчених М.М.Дьоміна, М.Ф.Тимчука та ін. Для вивчення зон обслуговування підприємств торгівлі аналізувались матеріали анкетного опитування покупців у торговельних підприємствах, які є центрами масового тяжіння мешканців міста і позаміських покупців. Ці та інші обстеження дали змогу виявити інтенсивність зв'язків у межах зони обслуговування, визначити території з підвищеною активністю і вплив на розрахункову місткість закладів міжселенного обслуговування і умов їх розміщення в розпланувальній структурі населених пунктів.

Слід зазначити, що дослідження проводились в нашій країні не систематично і не мали в подальшому практичного застосування. Крім того, відсутні дослідження щодо формування і територіальної організації комерційної діяльності, яка набуває в нашій країні все більшого розвитку. У комерційній і фінансовій діяльності значно зростає частка зайнятості активного міського населення, для якого вона стає головним джерелом до засобів існування. Будинки офісів і магазинів займають поки ще незначну частину міських територій, але більшість з них розташовуються в ядрі міського центру.

У розвинених країнах організації комерційної діяльності надається досить велика увага. У США, наприклад, такою діяльністю займаються понад 40% економічно активного міського населення і вона є головним джерелом існування. Території, відведені для комерційної діяльності, займають

незначну частку міських земель — до 5%, але на них розміщують найбільш високі і престижні будинки.

Види комерційної діяльності включають: роздрібну торгівлю, оптову торгівлю, фінанси, страхування, операції з нерухомістю, надання платних послуг тощо. До окремої самостійної групи відноситься торговельна діяльність. Організація комерційної діяльності розглядається з таких позицій: використання міських територій (під які функції), характер діяльності і види зайнятості. Ці особливості істотно впливають на розміщення інформації комерційної діяльності на території міста. Джерелом інформації при вивченні комерційної функції міста слугують обстеження, які систематично проводить Бюро перепису США. У матеріалах перепису наводяться дані про чисельність зайнятих у комерційній діяльності в межах статистичних територіальних одиниць, урбанізованих територій і населених пунктів міського типу. Збирається також інформація про зайнятість у секторах національної економіки (приватний, державний, робота на власних підприємствах, неоплачувана праця членів сім'ї). Інформаційні дані узагальнюються і наносяться на спеціальні карти. Використання землі в комерційних цілях відображається на них з розподілом на роздрібну і оптову торгівлю, фінанси, страхування, операції з нерухомим майном. За необхідності на карті відображається якась одна з головних галузей торгівлі, наприклад, роздрібна, розмежовуючи її на торгівлю одягом, галантереєю, продовольчими товарами тощо. Це дозволяє мати уяву про взаємозв'язки між усіма видами комерційної діяльності в цілому, а також про місцезнаходження окремих галузей оптової торгівлі, автомобільних стоянок та ін. Спираючись на такі карти, можливо визначити відносне значення кожного виду використання землі в торговельних цілях, а найголовніше — зв'язок між розподілом торгівлі в цілому або окремих її видів, з одного боку, і розміщенням інших галузей господарства — з іншого.

Заслужують на увагу більш деталізовані дослідження з роздрібною торгівлі. У межах міста виділяються п'ять районів: центральний діловий район, периферійний торговельний центр, головна торговельна артерія, торговельні вулиці місцевого значення, окремі групи магазинів. В інших випадках виділяються два головних види розміщення: лінійний і ядерний. У першому випадку ділянки, що використовуються в торговельних цілях, розташовуються вздовж транспортних артерій, що обслуговують транзитних пасажирів. Торговельні вулиці місцевого значення, враховуючи близькість житлових районів, стимулюють розвиток продовольчих магазинів. Ядерне розміщення характеризується згустком підприємств роздрібною торгівлі. Найбільш виразним ядром у межах міста, безумовно, є центральний діловий район. Периферійні торговельні центри займають друге місце і за ними вже відокремлені групи торговельних центрів.

При виявленні особливостей у розміщенні комерційної діяльності в містах визначається ряд факторів. Найголовнішим з них вважається заміна масового транспорту приватним автомобілем, що відбивається на розміщенні підприємств роздрібною торгівлі. На друге місце висувається зростання витрат на душу населення; на третє – збільшення відстані від житлових районів міста до його центру, що сприяє появі нових торговельних центрів, на четверте – законодавство про зонування, яке негативно відображається на частці відокремлених магазинів; на п'яте – стирання межі між торговельними підприємствами різних типів (наприклад, аптеки все частіше перетворюються в універсальні торгові точки).

У розвитку торгівлі в США проявляється постійне прагнення розміщувати торгові підприємства якнайближче до клієнтів. Відносно центральних ділових районів здійснюються заходи з їх перетворення в місце зосередження комерційних підприємств, звільняючи їх від зайвої концентрації великих магазинів. Підприємства оптової торгівлі зосереджуються в

безпосередній близькості від межі центрального ділового району, де відкривається доступ до автомагістралей і залізниць, а також в інших частинах міста, переважно біля перехресть шосейних шляхів.

Встановлено ряд вимог, які висуваються різними типами торговельних закладів до свого місцеположення. Так, аптеки розташовуються в містах, які забезпечують доступ до широкої клієнтури. На багатолюдних вулицях для них не обов'язково займати кутове положення, хоч воно і є бажаним. Враховуючи, що в ресторанах і кафе ціни на асортимент блюд різняться, кожен з цих закладів прагне якнайближче розміститися до тієї економічної групи населення, яку воно обслуговує. Вважається, що магазини жіночого взуття краще розміщувати там, де жінки роблять закупки, тобто поруч з магазинами жіночого одягу, галантерейними, універсальними магазинами тощо. Магазини чоловічого одягу, чоловічого взуття, спорттоварів, тютюнові кіоски також зручніше розміщувати поруч. Тобто вважається вигідним і зручним місцеположення по сусідству з закладами, що їх доповнюють, оскільки вони розраховані на один рівень клієнтів.

Серед різнобічних форм економічної діяльності велике значення має діяльність офісів. Максимальна концентрація офісів знаходиться в межах ділового району міста. Офіси поділяються на офіси при торговельних і промислових підприємствах; відокремлені невеликі офіси; ряд офісів, що займають разом лише частину будинку, та офіси, що займають цілком весь будинок. Великого значення надається розподілу офісів на рядові і управлінські. Перші з них розміщуються, в основному, в звичайних будинках, в одному будинку або в суміжних приміщеннях розташовуються різнобічні офіси, практично ніяк не пов'язані між собою. Управлінські офіси, переважно крупні і схильні до спеціалізації, займають весь будинок або цілий поверх. До управлінських відносяться офіси нафтових, страхових та інших компаній. В межах одного міста можуть розташовуватися декілька адміністративних офісів на

територіях різних підприємств даної компанії. Але головний офіс, що координує їх діяльність, частіше всього знаходиться в діловому районі.

Розміщення офісів розглядається з двох позицій: вибір міста і вибір місцеположення в межах цього міста. Земельна ділянка під офіс залежить від величини і типу міста. У невеликих населених пунктах відповідно невелика і площа ділянки. Особливо значні площі потрібні для офісів у містах з фінансовими та розподільчими функціями. Найкрупніші управлінські і міжнародні офіси віддають перевагу крупним і найкрупнішим містам. У межах міста фактор розташування не має для офісів такого важливого значення, як, скажімо, для закладів роздрібної торгівлі. Але важливим є зручність доступності і забезпеченість транспорту для доставляння на роботу службовців. У ряді випадків офіси віддають перевагу децентралізації, або розташуванню в приміській зоні. Це викликано прагненням наблизити офіси до промислових або інших підприємств, скоротити відстані до місця праці для службовців, які мешкають в приміській зоні, одержати необхідні для розширення ділянки або приміщення, влаштовувати поруч з підприємствами інші фірми з метою підтримання з ними більш тісних контактів тощо. Перевагами розташування в центральних ділових районах визнано: можливість забезпечення оперативної доступності в усі сектори діяльності в центральній зоні та всіх інших районах міста: наявність комфортабельних приміщень і висококваліфікованих кадрів; легка доступність до підприємств торговельного професійного обслуговування, розташованих в центральному діловому районі; зв'язок з такими управлінськими закладами, чия діяльність нерозривно пов'язана з розташуванням в межах цього району; функціональні переваги і престиж; зручна доступність для відвідувачів з приміської зони.

Використання землі для комерційної діяльності підпорядковується законодавству про зонування. Зонування сприяє розміщенню комерційних підприємств у визначеному

районі і дає можливість контролювати їх розвиток. Відведені під забудову комерційними підприємствами території поділяються на ділянки, в кожній з яких дозволяється тільки певний вид діяльності. Так, в деяких містах Америки не обмежується організація роздрібної торгівлі у діловому районі загального призначення. В районах обмеженої торговельної діяльності такі магазини можна відкрити тільки за спеціальним дозволом, а в районах розташування офісів їх взагалі не дозволяють відкривати. Наприклад, кегельбани дозволені тільки в діловому районі загального призначення. Подібно розташовані по районах і всі інші види діяльності.

Для кожного району визначається граничний коефіцієнт площі підлоги приміщень, тобто відношення загальної площі підлоги до площі даної ділянки. У ділових районах максимальне значення цього показника не повинно перевищувати 6. При коефіцієнті 6 шестиповерховий будинок може займати всю ділянку, а дванадцятиповерховий – половину ділянки. Розподіл допустимих максимальних значень коефіцієнта по території міста свідчить про те, що найбільша інтенсивність забудови зростає до центру міста. В цьому полягає регулююча роль коефіцієнтів і тим самим закріплюється право на спорудження найвищих будівель в центральному діловому районі з метою найбільш інтенсивного використання території.

Важливе місце посідає формування ринків збуту продукції. При виборі місця для підприємства і визначенні обсягів його ринку збуту виконуються детальні розрахунки і обґрунтування. Наприклад, окреслюється ринкова зона крупного універсального магазину. Для цього використовуються різні способи необхідної інформації – опитування покупців, визначення адресних книг та ін. Інформація охоплює широке коло питань: де мешкають покупці даного магазину, як часто вони його відвідують, скільки часу вони користуються даним магазином, співвідношення покупців-пішоходів і покупців-автомобілістів, частка одиноких чоловіків і жінок, сімейних пар

і дітей у загальній кількості покупців, до яких груп населення за розміром доходу відносяться покупці, скільки грошей витрачають покупці різних груп населення на купівлю товарів у даному магазині за одне відвідування або за тиждень, типовий набір товарів, які придбаються покупцями, що приїждять здалеку та мешкають поблизу від магазину. Для того, щоб окреслити зону збуту на опорному плані (карті) міста, розглядаються опитувальні картки з допомогою адресної книги по кожній вулиці, позначивши їх номерами. Місцеположення універсального магазину береться за центральну точку, з якої описуються концентричні кола на все більшій відстані від центру. На карті проставляються крапки, що відповідають місцям мешкання покупців і одночасно відмічається на картці, в яку зону попадає дана крапка. Щільність крапок відповідає місцям мешкання покупців. В одних секторах карти міста вона буде дуже високою, в інших занадто низькою. У деяких місцях крапки взагалі будуть відсутні. Одержану картину зіставляють з розподілом щільності населення і прибутків. Таким чином з'являється можливість визначення ринкової зони даного магазину. Якщо виявиться, що деякі частини міста не попадають у сферу обслуговування магазину, може прийматися рішення про відкриття додаткових торговельних точок в районах, які недостатньо обслуговуються. Можливо також виникає необхідність поліпшення організації реклами. Крім того, вивчення ситуації позбавляє від помилок, як відкриття магазинів у тих районах, де це відлучить клієнтуру від існуючих торговельних точок фірми.

Слід мати також на увазі, що для вивчення ринку збуту може бути використана не вся вказана вище інформація. Можливе використання вибірових методів або, навпаки, збір додаткової інформації, наприклад, дані про етнічний склад населення і про місце народження американців іноземного походження.

Викладене вище свідчить про необхідність впровадження в містобудівну документацію обґрунтувань територіальної

організації комерційної діяльності – бізнес-план міста, який може бути в складі генерального плану міста як один з головних його розділів або як самостійна схема з пояснювальною запискою і обґрунтуваннями. Для цього рекомендується вивчити і узагальнити досвід і розробки як вітчизняних вчених так і зарубіжних фахівців з цього питання. Перевагою методів обґрунтування вітчизняних вчених є врахування потреб населення в зоні впливу міст і формування системи міжселенного обслуговування. Американський досвід свідчить про необхідність більш детального і постійного вивчення потреб населення з урахуванням їх запитів і можливостей, ситуації, що склалася в місті і очікуваних змін в наступні періоди (схема на рис. 15).

3.5. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ МІСТОБУДІВНИХ ВИРІШЕНЬ

Техніко-економічне обґрунтування містобудівних вирішень передбачає визначення перспектив розвитку економічної бази міста, а також вибір ефективних територіальних, архітектурно-планувальних вирішень, оптимізації житлового, культурно-побутового і комунального будівництва, удосконалення систем міського господарства, створення сприятливого міського середовища.

Техніко-економічне обґрунтування забезпечує підвищення якості і ефективності проектних вирішень на основі впровадження сучасних досягнень науково-технічного прогресу, раціонального використання інвестицій та основних міських фондів.

ПЕРЕВАГИ	
МОЖЛИВІСТЬ ОДЖЕРЖАННЯ ДІЛЯНОК З НЕОБХІДНИМИ ВЛАСТИВОСТЯМИ ДЛЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ВИРОБНИЦТВА І ЙОГО РОЗШИРЕННЯ	ПРИВАБЛИВІСТЬ МІСЦЕРОЗТАШУВАННЯ І ПРЕСТИЖНІСТЬ
ВІДНОСНО НИЗЬКІ ЦІНИ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ	ФУНКЦІОНАЛЬНІ ПЕРЕВАГИ І ВЗАЄМНЕ ТЯЖІННЯ ФУНКЦІЙ
НАБЛИЖЕННЯ ОФІСІВ ДО ПІДПРИСМСТВ	РОЗВИНЕНІСТЬ КОМУНІКАЦІЙНИХ ТА ІНФОРМАЦІЙНИХ ЗВ'ЯЗКІВ
СПРИЯТЛИВА ТРАНСПОРТНА ДОСТУПНІСТЬ	ОПЕРАТИВНА ДОСТУПНІСТЬ В УСІ СЕКТОРИ ДІЯЛЬНОСТІ
ПЕРЕВАГИ У ФОРМУВАННІ РИНКІВ ЗБУТУ ПРОДУКЦІЇ	НАЯВНІСТЬ КОМФОРТАБЕЛЬНИХ ПРИМІЩЕНЬ І ВИСОКОКВАЛІФІКОВАНИХ КАДРІВ
СКОРОЧЕННЯ ВІДСТАНИ ДО МІСЦЯ ПРАЦІ ДЛЯ СЛУЖБОВЦІВ	КОНЦЕНТРАЦІЯ ОФІСІВ У МЕЖАХ ДІЛОВОГО ЦЕНТРУ
МОЖЛИВІСТЬ НАБЛИЖЕННЯ ДО ТІЄЇ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ ГРУПИ НАСЕЛЕННЯ, ЯКУ ОБСЛУГОВУЄ ПІДПРИСМСТВО	НАЯВНІСТЬ ТРАНСПОРТНОЇ МЕРЕЖІ І ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ
	ЗРУЧНА ДОСТУПНІСТЬ ШИРОКОЇ КЛІЕНТУРИ
НЕДОЛІКИ	
РОЗШИРЕННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА, ВІДШКОДУВАННЯ ПРИМІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ	ВИСОКІ ЦІНИ І ПОДАТКИ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ТА ІН. НЕРУХОМІСТЬ
ДОДАТКОВІ ВИТРАТИ НА РОЗВИТОК ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	НАДЗВИЧАЙНА КОНКУРЕНЦІЯ
СКАРГИ НАСЕЛЕННЯ НА НЕБАЖАНЕ СУСІДСТВО ПІДПРИСМСТВ	СКЛАДНІСТЬ З РОЗШИРЕННЯМ ПІДПРИСМСТВ
	ДАЛЕКІСТЬ ПОЇЗДОК СЛУЖБОВЦІВ ДО МІСЦЯ ПРАЦІ

Рис. 15. Містобудівні фактори впливу на ефективність розміщення об'єктів комерційної діяльності

При техніко-економічному обґрунтуванні застосовуються нові сучасні методи системного аналізу, які дозволяють враховувати складні містобудівні умови розвитку і забудови населених пунктів, вірогідний характер міського розвитку на далеку перспективу, розглядати численні альтернативні варіанти, виконувати їх комплексну соціально-економічну оцінку і вибір оптимального вирішення.

В умовах зростаючих обсягів міського будівництва при дефіциті вільних територій, сприятливих для освоєння під забудову, визначення економічної ефективності містобудівних вирішень набуває важливого значення. Економічна ефективність освоєння нових територій чи реконструкції існуючої забудови є вирішальною умовою вибору варіантів архітектурно-планувальної структури міста.

Економічність забудови нових та реконструкції існуючих районів досягається завдяки раціональним містобудівним вирішенням: ефективного планування, використання існуючих інженерних і транспортних мереж, житлово-громадських будівель тощо. Економічну ефективність містобудівних вирішень визначають загальні соціально-економічні умови розвитку кожного міста, розташування району забудови в системі міста і передбачених до освоєння вільних територій відносно місць концентрованого застосування праці та загальноміського центру, обсягу і удосконалення інженерної і транспортної мережі тощо.

Економічність містобудівних вирішень є невід'ємною складовою частиною загальної народногосподарської ефективності. Вона досягається шляхом оптимальної територіальної організації виробництва, раціонального розселення і розміщення об'єктів трудової діяльності, комплексного використання усіх видів ресурсів, раціональної забудови і реконструкції міст, охорони навколишнього середовища. Загальний містобудівний ефект визначається комплексністю забудови міських територій, задоволенням головних потреб населення, забезпеченням комфорту

мешкання, зручним користуванням соціальною інфраструктурою. Досягнення загального ефекту передбачає взаємодію декількох ефектів.

Економічний ефект досягається за рахунок найдоцільнішого розміщення виробництва і розселення, будівництва та експлуатації міських об'єктів, економії території, раціональної організації житлової забудови, системи культурно-побутового обслуговування, транспортного і інженерного устаткування, економії капіталовкладень, матеріальних ресурсів і поточних витрат на спорудження і експлуатацію усіх елементів міста, скорочення тривалості будівництва будинків і споруд.

Соціальний ефект характеризується поліпшенням життєвих умов населення та якості міського середовища, зокрема поліпшення житлових умов, зменшення витрат часу на поїздки до місць трудової діяльності, об'єктів культурно-побутового обслуговування та зон відпочинку, розселенням більшості населення в районах із сприятливими санітарно-гігієнічними і мікрокліматичними умовами.

Екологічний ефект є результатом природоохоронних заходів, спрямованих на поліпшення навколишнього середовища, збереження природних ландшафтів, раціональне використання ресурсів, забезпечення екологічної рівноваги на урбанізованих територіях, скорочення частини територій, розташованих у зонах дискомфорту, збільшення площі природних ландшафтів.

Естетичний ефект створюється за рахунок збереження культурних цінностей, історичної забудови, архітектурно-планувальної структури, поліпшення естетично-художньої виразності міста.

Поряд з цим досягаються і супутні ефекти, пов'язані з впливом містобудівних вирішень на будівництво і функціонування основних галузей народного господарства (промисловість, сільське господарство, транспорт та ін.) і проявляються в раціональному їх розміщенні, взаємозв'язках з

підсистемами міста, охороною здоров'я, підвищенням продуктивності праці і зростанням обсягів виробництва, додаткового залучення населення до праці на виробництві, в обслуговуванні тощо.

Послідовне вивчення містобудівної діяльності і шляхів досягнення економічного соціального, екологічного та інших ефектів створює передумови для зіставлення варіантів проектних вирішень і вибору оптимального.

Техніко-економічне обґрунтування реконструкції існуючої забудови пов'язане з деякими труднощами: складністю структури міських фондів, наявністю будинків різного призначення, територій різнопрофільного функціонального використання; різною довговічністю будинків і споруд; різноманітністю реконструктивних заходів — знесення, модернізація, капітальний ремонт, нове будівництво та ін.

Загальною умовою ефективності реконструкції забудови є досягнення такої економії, яка б дозволяла, не зважаючи на знесення частини існуючого фонду, забезпечити приріст житлової площі не менше ніж при освоєнні вільних територій. При досягненні однакового приросту житлового фонду реконструкція існуючої забудови має переваги у порівнянні з забудовою нових територій.

Техніко-економічне обґрунтування проектних вирішень і вибір оптимального варіанту (реконструкція раціонального розміщення, поверховості забудови тощо) базується на загальних теоретичних положеннях щодо економічної ефективності капітальних вкладень. Відповідно до методології, прийнятої в техніко-економічних обґрунтуваннях, ефективність проектних вирішень оцінюється шляхом зіставлення витрат на їх реалізацію і досягнутих результатів. Критерієм економічності є мінімум загальних містобудівних витрат при заданому корисному результаті (ефекті).

Загальні містобудівні витрати включають вартість будівництва і експлуатації житлових будинків, усіх споруд міського господарства та інженерних мереж (інженерного

обладнання, вулично-дорожніх мереж, транспорту), установ культурно-побутового обслуговування населення, які розміщуються в запроектованому житловому районі з урахуванням тимчасового ("денного") населення, озеленення та благоустрою території, а також частини позамайданчикових витрат, які відносяться до даного регіону. Крім того, враховуються витрати, пов'язані з усуненням санітарних шкідливостей в районах існуючої забудови, втрати в суміжних галузях народного господарства (в зв'язку з відведенням під забудову сільськогосподарських угідь, ділянок з корисними копалинами тощо), а також втрати часу в вартісній оцінці на трудові поїздки населення. Варіанти зіставляються за сумою загальних містобудівних витрат, тобто необхідних капіталовкладень у розвиток і удосконалення всіх систем міського господарства та щорічних витрат на їх експлуатацію.

Витрати, що впливають на вартість забудови і реконструкції територій поділяються на три складові:

компенсаційні, пов'язані із знесенням або перенесенням виробничих, житлових, громадських та інших об'єктів, з вилученням під забудову сільськогосподарських та інших земель, з оплатою за земельну ділянку та ін.;

витрати на освоєння та інженерну підготовку території для здійснення комплексу захисних заходів на деформованих територіях (здатних до зсувів, осідальних, надто зволжених і підтошлювальних територіях);

на створення інженерної та транспортної інфраструктури – прокладання інженерних комунікацій (водопроводу, каналізації, теплопостачання та ін.), будівництво автошляхів, транспортної мережі тощо.

При визначенні вартості інженерного обладнання території і інженерних споруд можливі особливі випадки, що вимагають внесення в розрахунки певних уточнень і коригувань. Так, якщо передбачається будівництво магістрального водоводу, каналізаційного колектора, теплоелектроцентралі, транспортних мереж, які використовуються для забезпечення

потреб не тільки даного, а й інших житлових, промислових та інших районів для транзитного пропускання води, тепла, транспорту, то при порівнянні варіантів розміщення житлової забудови необхідно визначати частку вартості споруд, яка припадає на даний житловий район.

Важливу роль у визначенні вартості освоєння будь-якого майданчика відіграють "порогові" витрати, тобто такі, що витрачаються повністю перед початком освоєння району. У зв'язку з тим, що забудова району провадиться протягом кількох років, значні капіталовкладення на подолання "порогу" (наприклад, будівництво мосту через річку, прокладання загальноміських мереж комунікацій тощо) припадають на першу в часі забудову мікрорайону. Це значно підвищує вартість житлового будівництва, хоч попередні витрати на освоєння майданчика для забудови використовуються лише частково. Збудова наступних мікрорайонів і житлових районів здійснюється за більш вигідних умов, бо основні витрати вже здійснені. Тому в витратах на забудову даного району необхідно врахувати лише частку вартості "порогової" споруди.

Зіставлення варіантів за критерієм мінімуму містобудівних витрат можна здійснювати як у вигляді загальної суми капітальних вкладень і поточних витрат, так і у вигляді питомих витрат на одиницю розрахункового соціального показника, наприклад, на одне місце в об'єктах охорони здоров'я, дитячих закладах, на 1 м² житлової площі, за умов повного зіставлення результатів. Тому має бути забезпечена рівноцінність варіантів, що порівнюються, за рівнем комфорту, умов мешкання, естетичних властивостей тощо. Таке зіставлення досягається шляхом використання при проектуванні обов'язкових соціально-культурних нормативів (стандартів життєвого рівня), до яких відносяться: загальна і житлова площа, норми освітлення, споживання води, кількість місць в дитячих закладах тощо.

Особливої уваги заслуговує економічна оцінка заходів, спрямованих на охорону і оздоровлення міського середовища. Така оцінка передбачає зіставлення кількісних показників втрат у зв'язку з небажаними наслідками від зміни навколишнього середовища і витрат, пов'язаних з їх усуненням, або зниженням. Сумарні збитки включають додаткові витрати в житлово-комунальному господарстві, на виробництві, заходи з охорони здоров'я населення та ін.

Слід мати на увазі, що критерій економічної ефективності є одним з найголовніших, але не єдиним для визначення найдоцільнішого містобудівного вирішення. Тому в оптимальні за економічним критерієм вирішення можуть вноситись коригування, пов'язані з екологічними, архітектурно-планувальними та іншими вимогами. При виборі районів розташування житлової забудови необхідно також брати до уваги нерівномірність розселення відносно основних місць трудової діяльності. Використання усіх територіальних ресурсів безумовно дозволить досягти трудозбалансованості, але буде пов'язано з розвитком інженерної та транспортної інфраструктури і заходів на охорону та оздоровлення міського середовища. Розміщення житлової забудови слід також пов'язувати з етапами розвитку міста, необхідністю внесення на кожному з них необхідних поправок на черговість освоєння тієї чи іншої ділянки.

3.6. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Створення ефективної нормативної системи, яка відповідає вимогам містобудування, є неодмінною умовою забезпечення надійних засобів державного регулювання в цій сфері. Основним завданням державних норм у галузі містобудування є встановлення єдиних науково обґрунтованих вимог до проектування і будівництва, з застосуванням найдоцільніших вирішень стосовно забудови населених пунктів, будинків і

споруд, раціонального використання матеріальних ресурсів, поліпшення умов праці, побуту та мешкання населення, охорони навколишнього середовища, раціонального використання територій та природних ресурсів.

Сучасний стан нормативної бази в сфері містобудування, яка в цілому складається з нормативних документів різного статусу і рівня, включаючи законодавчі та підзаконні акти (постанови уряду, директиви та нормативні вимоги міністерств та відомств), рішення місцевих органів влади з питань містобудування, характеризується невпорядкованістю і, деякою мірою, суперечністю. Аналіз, проведений НДП містобудування, виявив більш як 300 одиниць нормативних документів (законодавчі і директивні документи, будівельні норми і правила, відомчі акти тощо), створених в умовах і за вимогами адміністративно-командного управління, які далеко не повною мірою відповідають потребам регулювання національного містобудування.

За останні роки нормативна база на всіх її рівнях зазнала значних змін. Важливим зрушенням є визначення місця нормативної бази в системі державного регулювання на основі Закону України "Про основи містобудування". Передбачено його диференціювання за рівнями управління. До сфери містобудування згідно з її правовим визначенням, даним в статті 1 вказаного закону, необхідно віднести й ряд інших нещодавно прийнятих законодавчих актів або їх складових частин. Серед них є такі, що частково чи повністю не відповідають сучасним вимогам містобудування, внаслідок чого ускладнюється нормативне регулювання в цій сфері, виникають міжвідомчі конфлікти. Зберігається невизначеність в регулюванні ряду питань, які досі не охоплені законодавством.

Значна кількість підзаконних актів у процесі реформ втратила своє значення або відмінена. В нормативних актах, які стосуються сфери містобудування, не завжди враховуються його вимоги, не здійснюється в обов'язковому порядку їх

погодження з Держбудом України. Значну частину нормативної бази складають нормативні вимоги, які затверджуються наказами (спільними наказами) міністерств і відомств. Але є факти паралелізму у встановленні містобудівних вимог актами різних відомств. Недостатня узгодженість нормативно-правових документів є прямим наслідком відсутності розуміння комплексного характеру містобудування, яке за своєю природою спрямоване на міжгалузеву діяльність.

Останнім часом здійснюється оновлення ряду документів, приймаються принципово нові акти, зумовлені реформами. У створенні конкретних нормативно-правових документів і їх удосконаленні беруть участь безліч організацій — органи державної і місцевої виконавчої влади, науково-дослідні, проектно-вишукувальні і будівельні організації різного підпорядкування і форм власності, учбові заклади, малі підприємства.

Розглянемо коротко основні нормативно-правові акти стосовно містобудування, прийняті в останні роки незалежної України.

Указ Президента *"Про пріоритетні завдання у сфері містобудування"*, прийнятий у 1997 р., передбачає: забезпечення сталого розвитку населених пунктів; удосконалення планування і забудови територій; резервування для житлового і громадського будівництва, інженерно-транспортної інфраструктури; охорону історико-культурних пам'яток, природного ландшафту; розв'язання житлових проблем на базі різних джерел фінансування; залучення інвестицій для переозброєння підприємств та добудови незавершених; розроблення і коригування містобудівної документації; захист життєвого середовища від небезпечних техногенних і природних явищ; здійснення державного контролю за дотриманням містобудівного законодавства, норм і правил, затвердження генеральних планів, ведення

містобудівного кадастру поселень (частина з них вже врахована у законах, розроблених щодо втілення цього Указу).

Дані про території, згідно з Постановою Кабінету Міністрів України (1993 р.), *"Про порядок ведення державного земельного кадастру"*, систематизуються Держкомземом, регіональними і місцевими управліннями земельних ресурсів, на базі топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних, радіологічних, містобудівних та інших обстежень; створюються кадастрові карти, плани з межами адміністративно-територіальних утворень, земельних ділянок; ведуться книги реєстрації державних актів на право володіння і користування ними, проводиться облік земель за кількістю, якістю, їх класифікація, грошова оцінка територій тощо.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України (1996 р.) *"Про затвердження Порядку ведення державного водного кадастру"* Держкомгоспом, Держкомгеологією, Держгідрометом, за узгодженням з Мінекології та природних ресурсів (на базі створення міжвідомчої комісії) здійснюється систематизація відомостей про поверхневі, підземні, морські (внутрішні та територіальні) води; їх обсяги, якість, режим використання; водокористувачів; водогосподарські споруди.

Два Укази Президента *"Про резервування для наступного заповідання цінних природних територій"* (1994 та 1998 рр.) затверджують *"Перелік цінних природних територій, що резервуються..."* для створення нових або розширення існуючих природних заповідників, національних парків, заказників і пам'яток природи загальнодержавного значення та встановлюють режим їх використання без зміни цільового призначення та прав власності (не допускається промислове, господарське, дачне та інше будівництво, проведення меліоративних робіт, розорювання або заліснення цілинних земель тощо).

Такий же обов'язковий характер, як і закони, мають Постанови Кабінету Міністрів України, але в них, як правило, розкривається механізм дії того чи іншого Закону,

деталізуються і регламентуються певні процедури і положення, а також даються певні доручення окремим міністерствам і відомствам. Усі ці законодавчо-правові документи є необхідною базою для удосконалення проектно-планувального процесу і довгострокового розвитку населених пунктів, забезпечення скоординованої діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування з розв'язання практичних містобудівних завдань на державному, регіональному та місцевому рівнях.

Відповідно до Закону України "Про основи містобудування" Кабінет Міністрів України прийняв Постанову "Про містобудівний кадастр населених пунктів". Містобудівний кадастр — це система даних про населені пункти, їхні функціональні зони, окремі території та земельні ділянки, будинки й споруди, соціальну, інженерну і транспортну інфраструктури, екологічні та інженерно-геологічні умови.

Організація ведення містобудівного кадастру забезпечується місцевими державними адміністраціями і виконавчими комітетами місцевих Рад народних депутатів за рахунок коштів місцевого бюджету.

Декретом Кабінету Міністрів "Про приватизацію земельних ділянок" (1992 р.) громадянам України надається право приватизації ділянок, наданих для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку, дачного і гаражного будівництва (крім розташованих у зонах відчуження та безумовного відселення з ЧАЕС).

Постановою Кабінету Міністрів "Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам" (1993 р.) встановлено, що при вилученні (викупі) ділянок, їх тимчасовому зайняттю, обмеженні прав власності і користування, погіршенні якості земель або приведенні у непридатність для використання за призначенням — у результаті діяльності підприємств, організацій, громадян —

ними відшкодовуються заподіяні збитки, а при вилученні ділянок до земель запасу – Радами, що прийняли ці рішення.

Декрет Кабінету Міністрів *"Про перелік майнових комплексів державних підприємств, організацій, їх структурних підрозділів основного виробництва, приватизація або передача в оренду яких не допускається"*, (1993 р., із змінами 1997 р.), зокрема включає: об'єкти культури, мистецтва, архітектури, меморіальні комплекси, заповідники, парки загальнонаціонального значення; об'єкти інфраструктури та благоустрою міст; крематорії, кладовища; полігони для захоронення відходів; метрополітен, міський електротранспорт; бюджетні установи освіти, науки, спорту; майно органів управління силових структур та інші об'єкти.

Прийнятий ряд Постанов Кабінету Міністрів у 1995-1997 рр. щодо режиму використання окремих функціональних територій: *"Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них"*; *"Про затвердження Порядку користування землями водного фонду"*; *"Про затвердження Правил охорони ліній зв'язку"*; *"Про затвердження Правил охорони електричних мереж"*; *"Про затвердження Порядку поділу лісів на групи, віднесення їх до категорії захисності та виділення особливо захисних земельних ділянок лісового фонду"*; *"Про затвердження Положення про порядок надання гірничих відводів"* (у т.ч. для розробки корисних копалин, підземного будівництва) та інші.

Особливий режим функціонування мають курортні поселення. Постановою Кабінету Міністрів *"Про внесення змін до Переліку населених пунктів, віднесених до курортних"* (1997 р.), цей перелік поновлений у новій редакції.

Постанова Кабінету Міністрів *"Про затвердження переліку видів діяльності, що належать до природоохоронних заходів"* (1996 р.) включає до них: охорону і раціональне використання земель, природних рослинних ресурсів, водних ресурсів;

збереження природно-заповідного фонду; зберігання і раціональне використання виробничих і побутових відходів.

Ряд Постанов Кабінету Міністрів присвячений розвитку транспортної інфраструктури і вулично-дорожньої мережі: "Про створення в Україні транспортних коридорів та входження їх до міжнародної транспортної системи"; та "Про затвердження Концепції створення та функціонування національної мережі міжнародних транспортних коридорів в Україні" (у т.ч. міжнародних автомобільних і залізничних шляхів та змішаних перевезень; морських, річкових, повітряних портів); "Про класифікацію автомобільних доріг загального користування та перелік автомобільних доріг України... державного значення"; "Про затвердження правил зберігання транспортних засобів на автостоянках" (із класифікацією автостоянок та вимогами щодо облаштування); "Про затвердження Правил роздрібної торгівлі нафтопродуктами (з класифікацією АЗС та вимогами щодо їх розміщення); "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони (включаючи вимоги щодо користування придорожніми зонами, розміщення житлових будинків та інших споруд від краю проїжджої частини).

Нормативи забезпечення населення аптечними закладами та їх пішохідної доступності затверджено Постановами Кабінету Міністрів "Про впорядкування діяльності аптечних закладів та затвердження Правил роздрібної реалізації лікарських засобів" та "Про затвердження нормативів мінімального забезпечення населення державними та комунальними закладами охорони здоров'я, що здійснюють реалізацію лікарських засобів".

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів "Про затвердження Положення про Національну систему сейсмічних спостережень та підвищення безпеки проживання населення у сейсмонебезпечних регіонах, Положення про

міжвідомчу комісію із сейсмічного моніторингу та Програми функціонування і розвитку національної системи..." передбачається проведення робіт із уточнення сейсмічного районування України, детального районування і мікрорайонування регіонів інтенсивної промислової і цивільної забудови, комплексу профілактичних заходів у районах очікуваних сильних землетрусів (Крим, Закарпаття, південно-західна Україна, Донбас та інші), оцінки реальної сейсмостійкості будинків, удосконалення нормативної будівельної документації.

Прийнято у 1994-2000 рр. ряд документів щодо створення спеціальних економічних зон (СЕЗ): Постанова Кабінету Міністрів "Про затвердження Положення про Міжвідомчу комісію з розгляду і підготовки документів щодо створення спеціальних (вільних) економічних зон та Порядку розгляду документів..."; Укази Президента: "Про Північнокримську експериментальну економічну зону "Сиваш"; "Про спеціальні економічні зони та спеціальний режим інвестиційної діяльності в Донецькій області", "Про спеціальну економічну зону "Славутич"; "Про спеціальну економічну зону "Інтерпорт Ковель" та інші.

У зв'язку з інфляційними процесами в країні, в 2000 р. прийнята Постанова Кабінету Міністрів "Про проведення індексації грошової оцінки земель", яка була зроблена в попередні роки.

Прийнятий ряд Постанов Кабінету Міністрів щодо удосконалення адміністративного управління та контролю містобудівної діяльності: "Про затвердження Положення про порядок накладення штрафів за правопорушення у сфері містобудування" (таке право надано інспекціям державного архітектурно-будівельного контролю); "Про затвердження Положення про державний архітектурно-будівельний контроль" (визначені функції і права Держархбудінспекції у складі Держбуду України та місцевих інспекцій у складі регіональних (обласних), районних, міських органів

містобудування і архітектури); *"Про затвердження типових положень про управління містобудування та архітектури обласної, Київської і Севастопольської міської, відділ містобудування та архітектури районної, районної у містах Києві та Севастополі державної адміністрації"*. Останньою постановою визначено склад цих органів, їх повноваження і завдання, серед яких: реалізація державної політики у сфері містобудування і архітектури; аналіз стану містобудування; забезпечення затвердження містобудівної документації; координація суб'єктів містобудівної діяльності щодо комплексного розвитку територій і населених пунктів, поліпшення їх архітектурного вигляду; забезпечення дотримання законодавства у сфері містобудування, державних норм і правил, місцевих правил, містобудівної документації; організація охорони, реставрації, використання пам'яток архітектури і містобудування – в межах своїх повноважень та під методичним керівництвом Держбуду України.

За останні роки на державному рівні створені також основи нормативно-правової бази стосовно безпечних умов мешкання населення, які крім інших важливих заходів, включають: комплексну схему захисту населених пунктів і господарських об'єктів від небезпечних природних процесів; розробку і здійснення регіональних і місцевих планів попередження і ліквідації надзвичайних ситуацій техногенного і природного характеру; врахування під час розробки генеральних планів забудови населених пунктів можливих проявів небезпечних і катастрофічних явищ; будівництво будинків, споруд, інженерних мереж і транспортних комунікацій з заданими рівнями безпеки і надійності; будівництво інженерних споруд, що забезпечують захист від зсувів, повенів, селів, лавин, ерозійних та інших негативних процесів.

Окремо законами України та нормативно-правовими актами центральних органів виконавчої влади обумовлюється необхідність удосконалення існуючої правової бази з питань розміщення, проектування і будівництва об'єктів

містобудування. Існуюча система надання дозвільної документації на будівництво об'єктів характеризується громіздкістю, непрозорістю, довготривалістю, дублюванням процедур. Негативними наслідками, пов'язаними з цим, є недостатня інвестиційна активність суб'єктів підприємницької діяльності.

До неврегульованих питань відносяться: дублювання дозволів та погоджень під час вибору, вилучення і надання земельних ділянок для будівництва, розміщення, проектування і будівництво об'єктів містобудування на різних етапах розгляду цих питань. Довготривалість прийняття рішень стосовно надання земельних ділянок для розміщення, проектування та будівництва об'єктів. Відсутність єдиної методики визначення розмірів відрахувань на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктур населених пунктів; врегулювання майнових питань щодо новостворених об'єктів за рахунок дольової участі; відсутність єдиної державної служби з проведення комплексної державної експертизи; забезпечення скоординованості діяльності органів виконавчої влади під час здійснення державного регулювання у сфері містобудування; удосконалення реалізації права фізичних та юридичних осіб на забудову, надання земельних ділянок для будівництва, отримання дозволів та погодження на розміщення проектування і будівництво об'єктів містобудування; забезпечення механізму відкритості та прозорості рішень які приймаються органами виконавчої влади та місцевого самоврядування щодо надання земельних ділянок для будівництва розміщення, проектування і будівництва об'єктів; створення єдиної організації та її регіональних служб для проведення комплексної державної експертизи проектної документації; встановлення єдиного порядку відрахувань та врегулювання майнових питань щодо об'єктів соціальної сфери, інженерної і транспортної інфраструктур; залучення коштів замовників на будівництво; удосконалення порядку здійснення державного контролю у сфері містобудування та

визначення міри відповідальності осіб за порушення законодавства.

Механізм вирішення неврегульованих питань включає розроблення нових законопроектів, внесення відповідних змін до окремих Законів України та інших нормативно-правових актів, які стосуються питань розміщення, проектування і будівництва об'єктів містобудування. Реалізація цих положень сприятиме: активізації інвестиційної діяльності та встановленню соціальної стабілізації; створенню умов для забезпечення права на забудову земельної ділянки фізичним та юридичним особам, суб'єктам підприємницької діяльності; удосконаленню нормативно-правової бази щодо розміщення, проектування та будівництва об'єктів містобудування; визначенню правового механізму відповідальності за порушення законодавства.

Окремо треба виділити *нормативні акти Держбуду України*, видані на виконання доручень Кабінету Міністрів, як найбільш оперативний інструмент реагування на потреби містобудівної сфери: накази, рішення колегії, а також рішення інших відомств стосовно суміжних питань.

Це, по-перше, Рішення колегії Держбуду "*Про затвердження Типового положення про управління містобудування та архітектури виконавчого комітету міської Ради*" (1996 р.), які створюються головою виконкому міської Ради, та здійснюють керівництво сферою містобудування і архітектури на території міста – у межах своїх повноважень. У розвиток цього рішення видано Наказ Держбуду "*Про затвердження Примірного положення про госпрозрахункові підрозділи при місцевих органах містобудування і архітектури*", завданням яких є практичне виконання робіт з регулювання забудови населених пунктів: ведення її чергового плану; підготовка замовникам архітектурно-планувального завдання, технічних умов, забезпечення топогеодезичною зйомкою, розробка проектних пропозицій щодо розміщення об'єктів будівництва, наданню та вилученню земель для

містобудівних потреб; виконання проектних робіт з будівництва садибної забудови, благоустрою, озеленення; збір і обробка інформації для ведення містобудівного кадастру; винесення у натуру червоних ліній забудови, трас інженерних мереж, осей будинків і споруд; забезпечення здійснення інспекціями архітектурно-будівельного контролю та ліцензування спеціальних видів робіт; розгляд звернень громадян.

Наказами Держбуду також затверджуються *Державні будівельні норми і правила* та зміни до них. Держкомітетом України по земельних ресурсах, разом з Держбудом України, Держкомітетом по житлово-комунальному господарству виданий Наказ "Про затвердження Положення про порядок встановлення та закріплення меж прибудинкових територій існуючого житлового фонду та надання у спільне користування або спільну сумісну власність земельних ділянок для спорудження житлових будинків". Згідно з ним частка володіння (або користування) ділянкою залежить від відношення площі власника квартири (квартир) та нежитлових приміщень до загальної площі усіх приміщень будинку. До складу прибудинкової території включаються: площі під будинком (будинками), проїзди і тротуари, майданчики для відпочинку, фізкультурні, дитячі, господарські, для тимчасового зберігання автомобілів, озеленені та інші території, пов'язані із експлуатацією будинків. Межі ділянки, що передається об'єднанню власників, встановлюються за проектом її відведення, на основі проекту поділу території мікрорайону (кварталу, групи будинків).

Наказом Держкомітету по житлово-комунальному господарству "Про затвердження *Правил утримання зелених насаджень міст та інших населених пунктів України*" (1994 р.) встановлюється режим користування озеленими територіями із заборонаю окремих видів діяльності, у т.ч. будь-якого будівництва, влаштування автостоянок, зупинок пасажирського транспорту тощо. Наказом "Про затвердження

Правил розміщення та обладнання зупинок міського електро- та автомобільного транспорту" (1995 р.) впроваджуються ці правила, у яких надається класифікація і планувальні параметри зупинок, умови їх розміщення, відстані між ними, дальність пішохідних підходів до зупинок, вимоги щодо їх утримання.

Міністерством охорони здоров'я України видано наказ *"Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів"* (1996 р.). Цими правилами встановлюються санітарно-гігієнічні вимоги щодо розташування і організації усіх видів територій населених пунктів та усіх видів їх забудови (включаючи зелене господарство та інженерно-транспортні мережі). Особлива увага приділяється виробничим територіям і підприємствам (промисловим, сільськогосподарським), комунальним, транспортним та іншим об'єктам, які є джерелами забруднення навколишнього середовища (хімічного, електромагнітного, шумового та іншого) і потребують встановлення навколо них санітарно-захисних зон або мінімальних відстаней до житлової забудови, шкіл та дошкільних дитячих закладів, лікувальних, фізкультурних та інших громадських установ, рекреаційних об'єктів. Встановлюються також гранично допустимі рівні для різних видів забруднень.

Наказом МВС України *"Про введення в дію Правил пожежної безпеки в Україні"* (1995 р.), які є обов'язковими для усіх підприємств, установ, посадових осіб і громадян і, зокрема, включають вимоги протипожежної безпеки до територій, будівель, приміщень, у т.ч. відстані між спорудами, які повинні враховуватись при їх проектуванні, будівництві і експлуатації.

Держбудом України затверджено "Перелік чинних в Україні нормативних документів у галузі будівництва". Розглянемо ті з них, які безпосередньо регулюють сферу містобудівної діяльності, або впливають побічно, враховуючи її комплексний характер. Для максимального зближення

нормативної бази країн СНД створена "Міждержавна науково-технічна комісія з стандартизації, технічного нормування і сертифікації в будівництві". Поряд із створенням власної нормативної бази, продовжена дія деяких сумісних нормативних документів, розроблених у попередні роки.

Системою стандартизації та нормування в будівництві в складі державних будівельних норм виділено норми містобудування в окремі групи з поділом на підгрупи та комплекси документів. Це перш за все документи підгрупи "Вишукування, проектування і територіальна діяльність"; "ДБН А.2.2-1-95. Проектування. Склад і зміст матеріалів оцінки впливу на оточуюче середовище (ОВОС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд"; "ДБН А.2.2-2-96. Проектування. Технічний захист інформації. Загальні вимоги до організації проектування і проектної документації для будівництва"; "ДБН А.2.2-3-97. Проектування. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва"; "ДБН 361-92. Положення про територіальну діяльність у будівництві" та інші.

Безпосередньо сферу містобудування регулюють нормативні документи, що розробляються згідно з Концепцією їх створення. До підгрупи "Містобудівна документація та інформаційне забезпечення", зокрема, входять документи цієї системи: "ДБН Б.1-1-93. Порядок створення і ведення містобудівних кадастрів населених пунктів"; "ДБН Б.1-2-95. Склад, зміст, порядок розробки, погодження і затвердження комплексних схем транспорту для міст України"; "ДБН Б.1-3-97. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів" та ін.

Підгрупа "Планування та забудова територій і населених пунктів" включає основний документ "ДБН 360-92**". Планування та забудова міських і сільських поселень" (із змінами), робота над удосконаленням якого продовжується постійно із метою врахування змін, які містять інші документи.

Передбачається створення єдиного Містобудівного кодексу, який існує у багатьох країнах світу (а іноді і в окремих містах).

Враховуючи, що захист територій і їх забудови від небезпечних геологічних та інших явищ є складовою частиною містобудівної діяльності в районах із складними природними умовами, низка документів є суміжними із містобудівними, прямо або опосередковано торкаючись цієї сфери, зокрема, підгрупи "Загальнотехнічні вимоги до життєвого середовища та продукції будівельного призначення". У т.ч. "ДБН В.1.1-3-97. Захист від небезпечних геологічних процесів. Інженерний захист територій, будинків і споруд від зсувів і обвалів. Основні положення".

Значні територіальні ресурси займають транспортні споруди, у т.ч. автомобільні шляхи та залізниці, аеропорти, трубопроводи, порти та причали водного транспорту, міський електротранспорт, проектування яких є складовою частиною містобудівної діяльності. Тому суміжними із містобудівними є численні нормативні документи групи "Споруди транспорту", що встановлюють їх габарити, норми відводу земель, санітарно-захисні зони, відстані до житлових і громадських об'єктів. Це ж стосується і складних інженерних споруд, які нормуються численними нормативними документами групи "Гідротехнічні, енергетичні та меліоративні системи і споруди, підземні гірничі виробки" та "Інженерне обладнання споруд, зовнішніх мереж". До останніх відносяться і норми проектування зовнішніх інженерних мереж населених пунктів: водопроводу, каналізації, тепlopостачання, газопостачання, електромереж, ліній зв'язку. Суміжними з містобудівними нормативними документами є частина документів групи "Експлуатація, ремонт, реставрація та реконструкція", які містять деякі особливості містобудівної діяльності в районах реконструкції та історичної забудови. Крім перелічених документів, норми яких є обов'язковими при виконанні проектних і будівельних робіт, існує група документів — "Посібники", які розроблені на допомогу проектувальникам. З

них найбільш важливим є "Містобудування. Довідник проектувальника" (НДП містобудування, 2001 р.).

Крім будівельних норм у будівничій галузі (у т.ч. суміжних з містобудуванням сферах) діють також "Суміщені норми технологічного та будівельного проектування" для технологічно складних об'єктів із значною специфікою, у т.ч. групи "Норми технологічного проектування України", розроблені у 1992-1998 рр. Мінпромполітики, Мінагропромом, Мінтрансом та Міненерго України.

Загалом треба зазначити, що система нормування будівельної галузі, зокрема сфери містобудування України, користується ще багатьма документами, розробленими у попередні роки та потребує удосконалення, з урахуванням сучасних вимог та змін суспільних відносин. Ситуація, яка склалася, свідчить про необхідність вжиття принципових заходів з упорядкування нормативного регулювання в сфері містобудування.

На замовлення Держбуду України НДП містобудування розроблена "Концепція нормативної бази в сфері містобудування", яка ставить за мету визначення принципів, напрямів, конкретних дій щодо створення і вдосконалення системи нормативного регулювання національного містобудування в умовах суверенної правової держави з ринковими формами господарювання. Концепція спирається на вивчення особливостей містобудівного нормування в країнах світу, проблем і потреб управління в сфері містобудування сучасної України, виходить з чинних нормативних і програмних документів щодо розвитку містобудівного законодавства, нормування і стандартизації в будівництві, враховує вже накопичений вітчизняний досвід розробки нормативних документів.

Концепція побудована на поєднанні всіх засобів державної регламентації містобудівної діяльності (законодавства, державних норм і стандартів, місцевих правил забудови) в

єдину систему регулювання та розподілу їх відповідно до реальних потреб за всіма рівнями управління.

Згідно Концепції вдосконалення норм в сфері містобудування здійснюватиметься в напрямку забезпечення відповідності вимогам створення демократичної правової держави і впровадження ринкових засад господарювання. Передбачається нормоутворення на всіх рівнях структури обмежити мінімальною кількістю актів, необхідних для задовільного здійснення функцій управління. Забезпечуватиметься постійний перегляд нормативної бази з метою скорочення засобів централізованого адміністративного управління, невиправданого втручання в господарську діяльність та територіальне самоуправління, поступово передаватимуться ті нормативні повноваження, які відповідають його завданням і задовільно реалізуються на цьому рівні.

Нормативні вимоги, які є чільними в питаннях забезпечення громадських прав, створення гарантованих з боку влади якостей життєвого середовища послідовно будуть виявлятися і отримують вищий правовий статус, чим забезпечується встановлення правового порядку вирішення громадських питань в містобудуванні. Поступово правовими актами прямої дії буде охоплена вся сфера містобудівної діяльності. Впроваджуються демократичні форми встановлення норм з процедурою громадських і професійних обговорень.

Структура нормативної бази передбачає такий поділ нормативних актів за правовим статусом та призначенням.

Законодавство України. Цей рівень фактично складають закони та їх складові частини, що стосуються сфери містобудування згідно з його правовим визначенням і реалізують завдання регулювання головних напрямків містобудівної діяльності: визначення територій та земельних ділянок для містобудівного використання, проектування будівництва і реконструкції об'єктів житлово-цивільного, виробничого призначення, створення соціальної, інженерної,

транспортної інфраструктур, захист життєвого та природного середовища від шкідливих впливів, охорона пам'яток тощо.

Можна завбачити, що в процесі побудови правової держави в Україні до вищого правового рівня при подальшому вдосконаленні нормативних вимог послідовно будуть переноситися ті з них, які посідають чільне місце в питаннях забезпечення громадських прав і гарантій якості життєвого середовища (рівень забезпеченості соціальними благами, припустима інтенсивність містобудівної діяльності тощо). Зростатиме кількість правових актів прямої дії, які виступатимуть безпосередньою основою судового вирішення численних конфліктних питань в містобудуванні. Для забезпечення цього необхідне здійснення постійної роботи з аналізу нормативної бази на всіх її рівнях, вивчення соціально-економічної ситуації в Україні та світового досвіду нормування.

Підзаконні нормативні акти. До цього рівня відносяться Укази Президента України, постанови і розпорядження Кабінету Міністрів України, інші нормативні акти, видані центральними органами державної виконавчої влади, в тому числі державні і галузеві стандарти і норми. Державні будівельні норми, до складу яких включено норми містобудування, Кабінетом Міністрів України прирівняні до державних стандартів, їх затвердження входить до компетенції Держбуду України. Розвиток і вдосконалення нормативного регулювання на цьому рівні пов'язаний з визначенням і диференціюванням повноважень органів виконавчої влади в Україні.

Виходячи з законодавчого визначення змісту та основних напрямів містобудівної діяльності пропонується внести зміни до Класифікації нормативних документів України в галузі будівництва. Державні будівельні норми з планування та забудови територій і населених пунктів, проектування житлових, громадських, виробничих та допоміжних будинків і споруд, споруд транспорту, інженерного обладнання, захисту від небезпечних геологічних процесів, шкідливих впливів тощо повинні розглядатися як такі, що відносяться до сфери містобудування.

Регіональні та міські норми і правила. Цей рівень нормативного регулювання знаходиться в стадії формування. Його утворення викликане потребою заповнення реальним змістом владних повноважень місцевих Рад і розвитком місцевого самоврядування, впровадження ринкових відносин щодо землі і нерухомого майна. Нормативні акти встановлюються обласними, районними, міськими Радами народних депутатів з метою регулювання містобудівної діяльності відповідно до законодавства, державних норм, з урахуванням регіональних, місцевих особливостей містобудівного розвитку і є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами містобудування на території відповідних Рад.

Створення і впровадження нормативного регулювання на регіональному і міському рівнях знаходиться в нерозривному зв'язку з необхідністю перегляду завдань державного регулювання містобудівної діяльності. Подальший розвиток нормативної бази на цих двох рівнях здійснюватиметься на таких засадах. Державне нормативне регулювання стосується державних і загальногромадських вимог до містобудівної діяльності. Обсяг і зміст державних норм суворо обмежується потребами управління в умовах демократичної правової держави з ринковою економікою. На місцях, виходячи з конкретних завдань управління, місцевих умов, економічних, географічних, історико-культурних та інших особливостей, традицій, вимог населення тощо можуть встановлюватися більш детальні вимоги в межах чинного законодавства та без протиріччя державним нормам (вимоги до використання і забудови конкретних територій, архітектури будівель, утримання парканів, вивісок, реклами, технічних споруд та ін.).

Державними нормами встановлюються граничні значення містобудівних параметрів (ресурсокористування, припустимі екологічні навантаження, гарантовані державою стандарти якості життєвого середовища тощо). Регіональні та міські норми і правила конкретизують значення цих параметрів. У процесі розвитку і вдосконалення системи містобудівного нормування можуть виникнути і інші види взаємодії між рівнями нормування. Ці питання вимагають постійної уваги з боку держави.

УПРАВЛІННЯ МІСЬКИМ ГОСПОДАРСТВОМ

4.1. ОСНОВНІ НАПРЯМИ ДІЯЛЬНОСТІ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ТА ЙОГО ПІДСИСТЕМ

Міське господарство – це комплекс розташованих на території міста підприємств, закладів і організацій, служб та інженерних споруд з їх обслуговуючою інфраструктурою, діяльність яких спрямована на задоволення комунальних, соціально-культурних і побутових потреб населення, що мешкає в даному місті. Мережа інженерних комунікацій і технічних споруд, які забезпечують функціонування міського господарства створюють інженерну інфраструктуру міста. Галузі міського господарства пов'язані з управлінням міським господарством, комунікаційною діяльністю та підтриманням міського середовища в нормативному технічному і екологічному стані. Обсяги і склад міського господарства визначаються чисельністю населення, темпами його зростання, територією міста та зонами його впливу.

Житлово-комунальна сфера міського господарства за складом підприємств, організацій і закладів досить неоднорідна і її структуру можна охарактеризувати такими основними напрямками діяльності: житлове господарство, енергетичне господарство (електро-, тепло-, газопостачання), сантехнічне господарство (водопровід, каналізація), міський транспорт (автобус, тролейбус, трамвай та ін.), системи зв'язку (пошта, телефон, телеграф), ремонтно-будівельні організації, підприємства промисловості місцевого значення, захист міста від стихійних лих. До благоустрою міст відносяться: дорожнє господарство, зелене господарство, санітарна очистка, вуличне освітлення. Кожна система міського господарства орієнтована на задоволення певної функції життєдіяльності міського організму.

Послуги багатьох підприємств міського господарства мають місцевий характер. Обсяги, асортимент, якість і вартість послуг підприємства визначаються замовником (населенням міста) і контролюється місцевими радами. Якість послуг залежить від протяжності комунікацій, їх технічного стану, засобів експлуатації тощо. В сучасних умовах розвитку міст усі системи міського господарства повинні працювати комплексно як єдина система обслуговування і задоволення потреб населення та забезпечення життєдіяльності міста. Кожна система складається з підсистем, які виконують різні функції: технологічні, експлуатаційні, захисні, ремонтно-будівельні та функції управління (табл. 4.1).

Технологічні системи охоплюють такі складні галузі міського господарства з інженерною технологією: водопостачання, каналізація, тепlopостачання, електропостачання, газопостачання, громадський транспорт, телебачення, телефон, телеграф, пошта, зовнішнє освітлення, санітарна очистка та утилізація відходів життєдіяльності населення та виробництва.

До експлуатаційних відносяться системи, що займаються переважно діяльністю щодо підтримання в нормальному технічному стані і експлуатації об'єктів міського господарства: житловий фонд, вулично-дорожні мережі, системи зелених насаджень загального користування. До захисних відносяться системи міського господарства, що виконують функції з захисту міського середовища від стихійних лих (зсуви, підтоплення, просідання та ерозія ґрунту), а також протипожежних заходів.

Мережа об'єктів міського господарства тісно пов'язується з планувальною структурою міста. Усі види міського господарства мають просторові зв'язки з усіма землекористувачами. Тіснота зв'язку між ними залежить від обсягів споживання послуг галузей міського господарства. Якість послуг залежить від протяжності комунікацій, їх технічного стану, засобів експлуатації тощо.

Структура систем і підсистем міського господарства

<i>Системи міського господарства</i>	<i>Підсистеми та напрямки їх діяльності</i>
1	2
Експлуатаційні системи з підтримки в нормальному технічному стані і експлуатації об'єктів міського господарства	Житлове, дорожнє і зелене господарство; експлуатаційна діяльність
Система забезпечення господарчо-побутових процесів життєдіяльності міста	Водопостачання, теплопостачання, електропостачання, газопостачання, зовнішнє освітлення міста
Системи міського громадського транспорту	Міський електротранспорт
Системи самоочищення	Каналізація, санітарне очищення, утилізація відходів життєдіяльності населення та виробництва, цвинтарі
Захист від несприятливих природних явищ і стихійних лих	Протизсувні, протипожежні, проти підтоплень і повенів та інші заходи
Системи інформації	Пошта, телеграф, телефон, телебачення
Ремонтно-будівельні організації міста	Забезпечення потреб міста; ремонт об'єктів житлово-комунального господарства

Міські комунальні об'єкти належать до різних рівнів управління. Обґрунтованість прийняття рішень залежить від низки критеріїв, основними з яких є: віднесення до соціального чи соціально-виробничого інфраструктурного комплексу в рамках адміністративно-територіальної одиниці; обслуговування потреб населення конкретного населеного пункту або його частини; організація виробничої діяльності з урахуванням раціонального використання міських земель та природних ресурсів; наявність умов, що забезпечують

виробничу діяльність підприємств і організацій за принципами самофінансування; виконання умов технології виробництва та якості послуг; самозабезпечення матеріально-технічними ресурсами.

Із соціальної точки зору рівень розвитку міського господарства достатній за умови, якщо кожна з його сфер забезпечує потреби населення в необхідному виді послуг у потрібній кількості, асортименті, якості тощо.

Основними завданнями управління на рівні міста є визначення: житлової політики і програми на довгострокову перспективу, обсягів житлового будівництва, його розташування, структури інвестування та ін.; довгострокових програм розвитку інженерно-транспортної інфраструктури і системи об'єктів соціального обслуговування; екологічної політики і програми охорони навколишнього середовища на рівні міста і зони його впливу; економічної політики, спрямованої на комерціалізації низки функцій міського господарства. При здійсненні першочергових заходів із забудови міста необхідно враховувати реальні можливості і строки впровадження інженерно-технічних і транспортних засобів з метою забезпечення необхідних умов життєдіяльності населення (транспортний зв'язок з місцями трудової діяльності, центром міста, зоною відпочинку тощо).

Розвиток підсистем міського господарства має ґрунтуватися на прийнятих проектних вирішеннях в генеральних планах міст, комплексних транспортних схемах, спеціальних довгострокових планах озеленення, технічних проектах або схемах інженерного обладнання і захисту територій (зокрема, прибережних), територіальних комплексних схемах охорони природи та ін. Ці заходи повинні тісно пов'язуватися з розвитком архітектурно-планувальної структури міста, черговістю освоєння окремих районів, потужністю спеціалізованих будівельних організацій (наприклад, мостозагонів, підрозділів гідромеханізації та ін.), з можливими інвестиціями і матеріальними фондами та

обґрунтованою техніко-економічною доцільністю. Заходи щодо розвитку систем міського господарства необхідно пов'язувати з перспективним територіальним розвитком міста, обсягами і розміщенням усіх видів міського будівництва, розвитком систем інженерного обладнання і транспорту. Слід також враховувати обсяги будівництва наступних його етапів для планомірного і своєчасного створення умов забудови в усіх районах міста.

Необхідно враховувати взаємозалежність обсягів окремих видів робіт, що обумовлюють комплексне проектне вирішення. Так, без створення мінімально необхідної мережі доріг не можуть відповідно розвиватися лінії і маршрути міського транспорту; без захисту від підтоплення — освоєння під забудову прибережних територій; без будівництва мостів і інших інженерних споруд — забудова ділянок, відмежованих річкою, розвиненими вузлами залізниць і автомобільних шляхів тощо. Без нарощування потужностей головних і розподільчих споруд неможливо забезпечити подання в нові райони міста відповідної кількості води, тепла, газу. Тому виникає необхідність взаємопов'язування фізичних обсягів будівництва всього інженерного комплексу, зіставлення можливих варіантів використання джерел постачання, трасування лінійних споруд, вибору видів транспорту, заходів із захисту територій. Крім того, слід враховувати: наявність технічної документації, необхідність підготовки для освоєння територій на найближчий за проектним періодом рік, тобто створення передумов, які забезпечать введення нового житлового фонду в наступний період.

При визначенні напрямів розвитку підсистем міського господарства необхідно передбачати поліпшення обслуговування населення і житлового фонду за рахунок підвищення норм споживання, збільшення забезпеченості інженерними мережами, зеленими насадженнями загального користування, скорочення витрат часу на трудові і культурно-

побутові поїздки, удосконалення безпеки руху, оздоровлення міського середовища.

Масштаби і темпи розвитку і забудови міст, а також вирішення багатьох містобудівних проблем значною мірою визначаються матеріально-технічною базою будівництва. Тому неодмінною умовою забезпечення зростаючих обсягів усіх видів міського будівництва є формування сучасної будівельної бази і її випереджаюче зростання у порівнянні з іншими підсистемами міського господарства. Рівень розвитку матеріально-технічної бази обумовлює також обсяги і поверховість житлового будівництва, підвищення житлової забезпеченості і комфорту, формування забудови міст і її архітектурно-художньої виразності. Тому при визначенні можливості здійснення намічених обсягів нового будівництва необхідно виявити сучасний стан будівельної бази і можливі перспективи її розвитку на найближчий період. Для цього необхідно виконати аналіз наявності сировинних ресурсів, придатних для виробництва будівельних матеріалів, визначити потреби в основних будівельних матеріалах і виробках, виявити можливість забезпечення будівництва міста місцевими будівельними матеріалами. Слід враховувати, що Україна має необмежені ресурси місцевих будівельних матеріалів, перш за все, в тих районах, де особливо віддається перевага індивідуальному житловому будівництву, – на Донбасі і Придніпров'ї (наявність гранульованих шлаків, гірничих відвальних порід та інших матеріалів). Використання цих матеріалів в будівництві одночасно вирішує також і екологічні проблеми, звільнення територій під забудову, озеленення та інші потреби міста.

Зіставлення потреб і потужностей діючих підприємств є основою для визначення обсягів будівництва нових і реконструкції діючих підприємств, переобладнання деяких з них у зв'язку з прогресивними вимогами забудови (перехід на виробництво нових серій будинків, понижену поверховість тощо), необхідного постачання будівельних матеріалів і

конструкцій з прилеглих районів. Слід передбачати відведення відповідних ділянок території для будівництва нових і розширення діючих підприємств матеріально-технічного забезпечення забудови міста.

У зв'язку з орієнтацією економіки на інтенсивний шлях розвитку і максимальне підвищення ефективності виробництва особливого значення набуває оцінка ефективності містобудівних вирішень і пов'язаних з ними інвестицій у будівництво і міське господарство. Розрахунки економічної ефективності використання інвестицій у містобудуванні повинні базуватися на зіставленні одержаного ефекту і величини необхідних для цього витрат. Але, оскільки містобудування має свою специфіку, головною функцією якої є соціальна, то ефективність містобудівних вирішень не може визначатися тільки ефективністю використання інвестицій, тим паче, що її не завжди можливо визначити за допомогою загальновизнаних критеріїв.

Масштаби розвитку міст обмежені певними ресурсами, особливо на етапі першочергового будівництва. До них відносяться інвестиції, ефективне використання яких є об'єктивною необхідністю. Тому одним з основних техніко-економічних показників на даній стадії проектування є вартість будівництва 1 кв.м загальної площі житла, яка безпосередньо пов'язана з обсягами міського будівництва. Особливо це стосується муніципального житла. І хоч найменша величина цього показника не в усіх випадках має перевагу (підвищений комфорт, як правило, пов'язаний з більш високими витратами), не виправдане її зростання небажане.

Другим аспектом ефективності використання інвестицій у містобудуванні є раціональний їх розподіл між галузями будівництва і міського господарства, внаслідок чого досягається пропорційність і гармонійність розвитку міста, зокрема комплексність забудови нових районів. Як приклад можна навести співвідношення капітальних витрат на інженерне облаштування території м. Вінниці, характерного

для багатьох обласних центрів України: водопостачання – 0,30; каналізація – 0,26; тепlopостачання – 0,19; газопостачання – 0,08; електропостачання – 0,12; телекомунікація – 0,05.

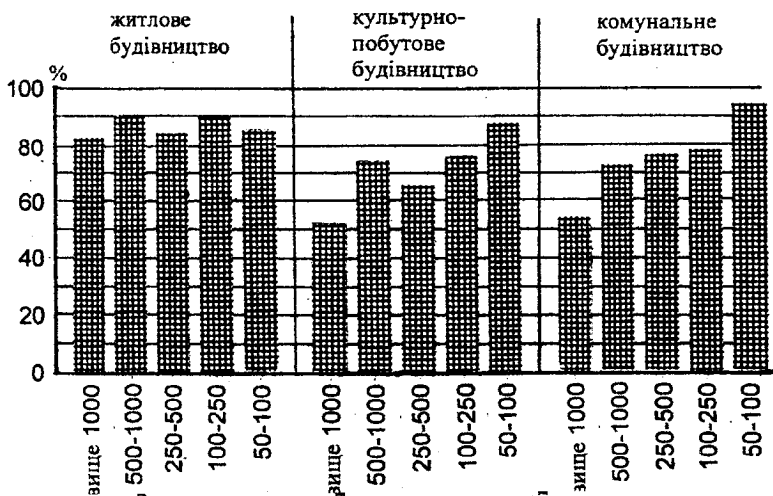
Аналіз реалізації генеральних планів міст показав, що передбачений у проектах розподіл інвестицій за окремими підсистемами міського господарства обумовлений специфічними особливостями кожного міста — умовами розміщення житлового будівництва, досягнутими показниками житлової забезпеченості, співвідношенням поверховості будівництва, рівнем культурно-побутового обслуговування, необхідними обсягами транспортного будівництва, протяжністю інженерних мереж тощо. Але в усіх містах, не дивлячись на різницю умов, більша частина інвестицій передбачалась на житлове будівництво (від 47 до 57%). Решта обсягів розподілялась між культурно-побутовим і комунальним будівництвом з деякою перевагою останнього.

Рівень реалізації інвестицій за підсистемами міського будівництва характеризується показниками, наведеними на рис. 16. У процесі реалізації запланованих інвестицій поряд із зменшенням загального обсягу порушено співвідношення в їх розподілі за підсистемами міського будівництва в бік збільшення частки на житлове і зменшення на культурно-побутове і комунальне будівництво.

У передбаченій проектами структурі інвестицій щодо розвитку підсистем міського господарства на наступний етап розвитку міста були враховані тенденції їх фактичного розподілу в попередній період, а також невідкладні потреби міст (рис. 17). Оскільки в усіх містах, різних за величиною і темпами розвитку, мало місце відставання рівня обслуговування від нормативного, то питома вага інвестицій і розвиток цих закладів у порівнянні з фактично реалізованими в попередній період збільшена в усіх групах міст, крім

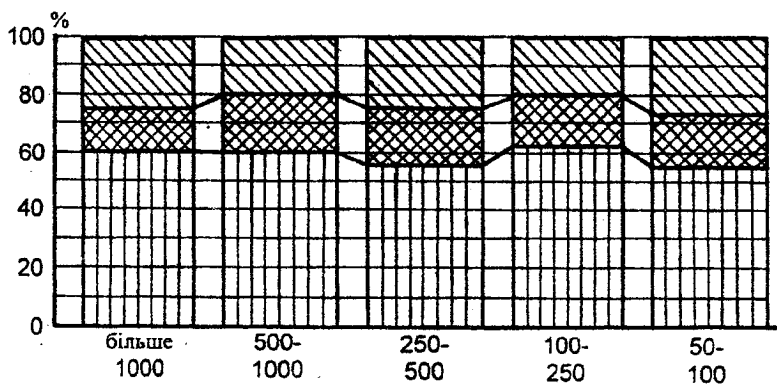
найкрупніших (понад 1 млн. чел.), де вона залишилась на рівні досягнутого (14%). В той же час питома вага інвестицій на ці цілі передбачалася на найнижчому рівні серед інших підсистем міського господарства (14-22%). Частка інвестицій в об'єкти комунального господарства передбачена в межах 19-30%. У групах найкрупніших, крупних і великих міст вона дещо вища ніж на культурно-побутове будівництво. У ряді міст інвестиції на розвиток об'єктів комунального господарства значно вищі, ніж були освоєні на ці цілі в попередній період.

При розподілі інвестицій за підсистемами міського господарства для деяких міст вже були закладені передумови диспропорцій в їх розвитку. Так, з метою забезпечення комплексного розвитку нових районів майже половина асигнувань повинна була використовуватись на житлове будівництво, інша – переважно рівними частками розподілятися між культурно-побутовим і комунальним. У зв'язку з тим, що житлове будівництво розміщується не тільки на нових територіях, але і в районах реконструкції, це співвідношення може змінюватись, проте надзвичайне завищення витрат на будівництво житла в деяких містах не можна вважати доцільним. При такому співвідношенні інвестицій між міськими підсистемами неможливо досягти комплексності забудови. У деяких містах передбачається збільшення частки інвестицій на культурно-побутове і комунальне будівництво. Таке збільшення виправдане, якщо враховувати, що на попередніх етапах мало місце значне відставання в будівництві цих об'єктів.



групи міст за чисельністю населення, тис. чол

Рис. 16. Реалізація запланованих інвестицій у міське будівництво.



групи міст за чисельністю населення, тис. чол

житлове будівництво
 культурно-побутове будівництво
 комунальне будівництво

Рис. 17. Співвідношення фактичних витрат у галузях міського будівництва

Отже розподіл інвестицій за підсистемами міського господарства необхідно здійснювати відповідно з потребами пропорційного їх розвитку, дотриманням комплексності забудови, ліквідацією диспропорцій у забезпеченості населення закладами культурно-побутового і комунального обслуговування, транспортом та ін.

4.2. УПРАВЛІННЯ ЗАБУДОВОЮ МІСТ

За весь період свого існування, людство не припиняє прагнути до поліпшення умов життєдіяльності, до підвищення комфортності мешкання. Як в древні часи, так і для містобудівників нинішнього ХХІ століття, головним є вирішення завдання – де будувати і як будувати, на яких принципах створювати нову і удосконалювати існуючу забудову.

Усі види проектних та будівельних робіт на території України здійснюються відповідно до діючої містобудівної документації, державних норм будівельного, містобудівного і технологічного проектування. У разі необхідності внесення змін до діючої містобудівної документації, а також з метою принципового визначення можливостей розміщення об'єктів будівництва в системі забудови міста, використання наявних джерел живлення, інженерних комунікацій, умов їх розвитку тощо виконується поновлення або розробка нової проектно-планувальної документації, необхідність якої визначається у кожному конкретному випадку управлінням містобудування та архітектури.

Для правового, нормативного і організаційного регулювання використання і забудови територій у відповідності з діючими генеральними планами міські ради забезпечують розробку і затверджують місцеві правила забудови території та контролюють їх виконання. Правовою основою цих правил є Закони України "Про основи містобудування", "Про місцеве самоврядування в Україні",

"Про місцеві державні адміністрації", "Про архітектурну діяльність", "Про планування і забудову територій", Земельний кодекс України, інші законодавчі акти, що стосуються використання і забудови територій, а також Указ Президента України "Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення", інші Укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України, нормативні акти Держбуду, інших центральних органів виконавчої влади.

Місцеві правила забудови – це нормативно-правовий акт, яким встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови, іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Місцеві правила забудови мають забезпечити: реалізацію генеральних планів населених пунктів, схем планування їх територій та іншої містобудівної документації на місцевому рівні, регулювання використання територій населених пунктів, ухвалення та реалізацію відповідних рішень про дотримання містобудівної документації; встановлення правових гарантій щодо використання і забудови земельних ділянок (зокрема, будівельних змін нерухомості) для власників і осіб, що бажають придбати права власності на землю, інші об'єкти нерухомості; підвищення ефективності використання міських земель, зокрема, шляхом створення сприятливих умов для залучення інвестицій в будівництво та облаштування нерухомості.

Правила встановлюють порядок вирішення питань розташування, надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування на виконання будівельних робіт, прийняття цих об'єктів в експлуатацію, а також порядок здійснення контролю за містобудівною діяльністю. Правила розробляються за рішенням міських рад їх виконкомами за обов'язковою участю

містобудівних інститутів-розробників генерального плану та іншої містобудівної документації, а також громадськості. Затверджуються відповідним міськими радами і є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території та здійснюють містобудівну діяльність. Затверджені Правила підлягають обов'язковому оприлюдненню в засобах масової інформації.

У складі правил розробляється план або карта поділу відповідної території на зони з різними видами забудови, або інших видів їх використання. Для кожної зони встановлюється перелік обов'язкових вимог щодо призначення, розмірів та архітектури будівель, їх розміщення на ділянках, розміри ділянок тощо. В правилах визначені планувальні обмеження на використання ділянок.

План зонування та перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок розробляється для всієї території населеного пункту або окремої його частини, перш за все інвестиційно привабливої території, з метою управління забудовою міст.

На основі розпорядження міського голови створюється і очолюється його заступником Планувальна рада як консультативно-координаційний орган. Основна відповідальність за виконання і забезпечення дотримання Правил покладається на головного архітектора міста, який зобов'язаний: розглядати і видавати погодження на переважні види забудови та іншого використання земельних ділянок, що безумовно дозволені у відповідних зонах; розглядати і видавати рекомендації Планувальній раді на допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок; вести аналітичні роботи з моніторингу процесів забудови та землекористування і на цій основі видавати рекомендації Планувальній раді щодо внесення поправок і змін до Правил,

включаючи план зонування, єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок; готувати не менше одного разу на рік доповіді міському голові і Планувальній раді щодо реалізації Правил, вести план зонування та вносити до нього затверджені доповнення і зміни.

Для врахування громадських і приватних інтересів виконавчі органи міських рад повідомляють через засоби масової інформації про початок розроблення правил, а також про форми, місце і строк подання фізичними і юридичними особами пропозицій щодо цієї документації; протягом місяця після завершення розроблення правил повідомляють через засоби масової інформації про місце їх розгляду, форми, місце і строк подання пропозицій (зауважень), порядок їх обговорювання; оприлюднюють рішення про затвердження Правил та змін до них, а також дають роз'яснення про їх зміст; інформують про правові, економічні та екологічні наслідки реалізації Правил, а також про порядок врахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок, будівель і споруд, що оточують місце будівництва; забезпечують участь громадськості в розробленні та реалізації Правил.

Для врахування громадських і приватних інтересів виконавчі органи міських рад на основі Правил встановлюють режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, а також здійснюють контроль за забудовою населених пунктів.

Одним з ключових положень розробки проектів є забезпечення постійного комплексного аналізу містобудівного стану населених пунктів тобто ведення містобудівного кадастру, що визначено законом України "Про основи містобудування" і постановою Кабінету Міністрів України "Про містобудівний кадастр населених пунктів" (1993 р.).

Містобудівний кадастр населених пунктів, призначений для забезпечення моніторингу забудови та іншого використання територій і надання суб'єктам містобудування

необхідної інформації у порядку, встановленому законодавством. Містобудівний кадастр містить систему даних про населені пункти, належність територій до відповідних функціональних зон, їх правовий статус, сучасне та перспективне призначення, екологічну, інженерно-геологічну ситуацію, стан забудови, характеристики будинків і споруд, соціальну інженерну і транспортну інфраструктуру на землях усіх форм власності.

Дані містобудівного кадастру використовуються при вирішенні питань: прогнозування розвитку, планування і забудови населених пунктів; розміщення, проектування, будівництва і реконструкції об'єктів житлового, цивільного, виробничого, комунального та іншого призначення; охорони пам'яток архітектури і містобудування, регенерації історичних поселень; створення соціальної, інженерної і транспортної інфраструктур; регулювання земельних відносин на відповідних територіях; визначення зон економічної оцінки територій, обґрунтування розмірів оподаткування і вартості земельних ділянок, будинків і споруд з урахуванням місцевих умов; обліку власників і користувачів будинків і споруд; контролю за раціональним використанням територіальних ресурсів; аналізу реалізації затвердженої містобудівної документації та інших питань.

Містобудівний кадастр ведеться на окремий населений пункт і включає текстові, цифрові та графічні матеріали, які містять систему основних відомостей про: межі та площі населеного пункту, його адміністративно-територіальних утворень, окремих земельних ділянок, їхній правовий режим та якість; належність до відповідних функціональних зон окремих територій та земельних ділянок, їхнє сучасне використання, стан забудови, інженерного забезпечення та озеленення, перспективне містобудівне призначення; соціальну, інженерну та транспортну інфраструктуру населеного пункту; будинки і споруди, їхній правовий режим, технічний стан, архітектурну та історико-культурну цінність; екологічні та інженерно-

геологічні характеристики окремих територій і земельних ділянок, можливість здійснення на них містобудівної діяльності з урахуванням планувальних обмежень.

Для виконання робіт по веденню містобудівного кадастру при місцевих органах містобудування і архітектури можуть утворюватися спеціалізовані підрозділи, в тому числі госпрозрахункові, залучатися на договірних засадах науково-дослідні та проектні організації містобудівного профілю та інші спеціалізовані організації. Містобудівний кадастр вимагає створення повноцінної автоматизованої геоінформаційної системи міста з використанням передових інформаційних технологій і програм.

Згідно з прийнятою в Україні стадійністю проектування, на основі затвердженого генерального плану міста розробляється детальний план території на визначені частини населеного пункту різних функціональних зон (сельбищної, виробничої, ландшафтно-рекреаційної). Детальний план може розроблятися на всю територію невеликого населеного пункту. В цьому випадку він суміщається з генеральним планом населеного пункту.

Детальний план розробляється з метою: уточнення в більш крупному масштабі планувальної структури території, яка передбачається для будівництва або реконструкції існуючої забудови; установлення червоних ліній; розробки стратегії об'ємно-просторового рішення забудови з установленням поверховості і типів будівель, визначення в потребі установ і підприємств обслуговування, уточнення їх розміщення; рішення питань транспортного обслуговування, інженерного обладнання, освоєння підземного простору, благоустрою та озеленення, інженерної підготовки території; забезпечення охорони і використання пам'яток культури; забезпечення охорони та поліпшення навколишнього середовища.

Затверджений детальний план території населеного пункту є основою для видачі завдання на розробку необхідної проектної документації для будівництва, розробки проектів

будинків і споруд, а також устрою вулиць, майданів, складних транспортних розв'язок, зелених насаджень загального користування, інженерних мереж і споруд, розробки заходів з охорони і використання пам'яток історії та культури. При розробці детального плану території сельбищної зони населеного пункту необхідно забезпечити у відповідності з рішенням його генерального плану цілісне формування чи реконструкцію структурних елементів (групи житлових кварталів, житлового району, сельбищного району), території загальноміського центру тощо.

Детальні плани території спеціалізованих наукових, навчальних, медичних, спортивних та інших комплексів, зон відпочинку тощо розробляються в межах, визначених генеральним планом населеного пункту. Розрахункові строки реалізації детальних планів різних функціональних зон приймаються не більше строку реалізації двох оперативних планів розміщення будівництва населеного пункту, а території загальноміського центру (центрального району) населеного пункту приймаються, як правило, в межах розрахункового строку генерального плану з виділенням першої черги будівництва.

Рішення детального плану території знаходять подальший розвиток і уточнення в проекті забудови території.

Проект забудови території – це документація, що поєднує властивості містобудівної та проектної документації, яка розробляється для будівництва комплексів будинків і споруд. Проект забудови визначає: розташування об'єктів містобудування, місцевих проїздів відносно червоних ліній; архітектурно-просторове вирішення, щільність, поверховість та інші показники конкретних об'єктів містобудування; показники та технічні вирішення інженерно-транспортної інфраструктури; потребу в проведенні інженерної підготовки території та обсяг цих робіт; місця та технічні вирішення під'єднання інженерного обладнання об'єктів містобудування до зовнішніх інженерних мереж і споруд; організацію

будівництва; техніко-економічні показники та загальний кошторис забудови території.

У разі необхідності у складі проекту забудови території може розроблятися проект розподілу території. Проект розподілу території – це містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок. Проектом розподілу території визначаються площі та межі: прибудинкових територій існуючих і запроєктованих жилих будинків; земельних ділянок, на яких розміщують громадські споруди та інші об'єкти; територій загального користування; територій обмеженого користування земельною ділянкою. Ці площі визначаються з урахуванням державних будівельних норм і детального плану території (проекту забудови території). Порядок розроблення проектів розподілу території встановлюється органом виконавчої влади з питань містобудування та архітектури.

З метою підвищення якості і обґрунтованості містобудівних вирішень вперше в Україні введено новий вид проектної документації – містобудівне обґрунтування розташування об'єкту. Це вид містобудівної документації, в якій визначається комплекс умов і обмежень, можливих параметрів забудови та іншого використання території, або обґрунтовуються зміни до відповідної містобудівної документації. Розробляється з урахуванням державних стандартів, норм і правил, існуючої забудови, рішень наявної містобудівної документації, затвердженого генерального плану населеного пункту, у разі відсутності місцевих правил забудови, детального плану території, проектів забудови та проектів реконструкції кварталів або мікрорайонів. Розроблення містобудівного обґрунтування здійснюється комплексно, в межах планувального утворення (кварталу, групи кварталів, мікрорайону, промислового вузла) або в системі суміжних територій з урахуванням містобудівного значення об'єкта.

Містобудівне обґрунтування *внесення змін до відповідної містобудівної документації* вирішує завдання встановлення доцільності зміни функціонального або цільового призначення території, визначеного містобудівною документацією або зміни у транспортно-планувальному вирішенні окремих елементів магістральної мережі міста, транспортного обслуговування об'єктів та відповідного коригування червоних ліній. Залежно від завдань до змісту містобудівного обґрунтування включається: аналіз доцільності зміни функціонального або цільового призначення території, визначеного містобудівною документацією; коригування червоних ліній окремих вулиць і доріг або їх ділянок для розширення; ущільнення чи винесення об'єктів суміжних із зазначеними ділянками вулиць і доріг; матеріали і розрахунки щодо можливості прокладання необхідних інженерних мереж; забезпечення умов функціонування транспортної мережі населеного пункту, району, об'єкту з урахуванням схеми вулично-дорожньої мережі та організації транспорту, безпеки транспортного руху; особливостей розташування будинків та їх безпечної експлуатації із мінімально необхідним розширенням елементів поперечних профілів вулиць і доріг; висновки, які повинні містити доцільність внесення змін до відповідної містобудівної документації.

Містобудівне обґрунтування коригування червоних ліній окремих вулиць доріг, зміни функціонального або цільового призначення територій одночасно є обґрунтуванням внесення зміни відповідної містобудівної документації. Містобудівне обґрунтування погоджується органом містобудування та архітектури, та при потребі іншими органами державного нагляду та затверджується місцевою радою як відповідна містобудівна документація згідно з Законом України "Про планування та забудову територій". При цьому визначається перелік раніше прийнятих рішень, що втрачають чинність, а також тих рішень, до яких необхідно внести відповідні зміни.

Містобудівне обґрунтування розташування об'єкту вирішує завдання визначення варіантів територіального розміщення об'єкту містобудування, або параметрів окремого житлового, громадського будинку, установи і підприємства обслуговування, промислової, комунальної, складської, інженерно-транспортної споруди тощо на визначеній земельній ділянці у кварталі існуючої забудови. Містить розрахунки щодо наявності в кварталах, мікрорайонах резервних територій для розташування цього об'єкту, допустимих граничних параметрів забудови.

Містобудівне обґрунтування розміщення житлових, громадських будинків, установ і підприємств обслуговування, промислових, комунальних, складських, інженерно-транспортних споруд тощо в кварталі існуючої забудови визначає допустимі (для житлового будинку), граничну щільність забудови або інші відповідні розрахункові показники для об'єктів виробничого, комунального, іншого призначення та обґрунтовану потребу в площі земельної ділянки. До складу містобудівного обґрунтування включаються схеми, креслення та розрахунки, які обґрунтовують можливість місця розташування або розширення об'єкту містобудування та його параметри, ув'язку його архітектурно-планувального та об'ємно-просторового рішення, системи обслуговування, інженерних комунікацій, транспортного обслуговування та благоустрою з існуючою забудовою кварталу (групи кварталів) або територій іншого використання з додержанням державних норм, правил і стандартів.

Рішення містобудівного обґрунтування розташування об'єкту містобудування містять: граничні відстані розташування об'єкта містобудування до червоних ліній, меж суміжних ділянок, існуючих будинків і споруд, інших планувальних обмежень; гранично допустиму поверховість (висоту) будинків і споруд та щільність забудови; умови використання перших та цокольних поверхів і підвалів, підземного простору; вимоги щодо необхідності створення

нових або розширення існуючих об'єктів обслуговування населення; вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів; у разі якщо намічено здійснити розширення або надбудову існуючого об'єкта архітектури — відомості про історико-культурну та архітектурну цінність об'єкта архітектури; для будівництва об'єкта архітектури промислового чи комунального призначення — вимоги до оцінки впливу об'єкта архітектури на навколишнє природне середовище; заходи щодо забезпечення санітарно-гігієнічних та екологічних вимог; у разі потреби інші особливі умови та вимоги.

Містобудівне обґрунтування розробляється на замовлення фізичних або юридичних осіб проектними організаціями, які мають відповідний дозвіл на виконання проектних робіт. З метою визначення варіантів розміщення об'єкту, встановлення доцільності розміщення окремого об'єкту архітектури в кварталі існуючої забудови виконується як окрема передпроектна робота. Організацію погодження роботи забезпечує замовник. У разі необхідності проектувальник може залучатись до процесу погодження та затвердження проекту. Фінансування робіт може здійснюватись як за рахунок бюджетних коштів, так і за рахунок юридичних та фізичних осіб.

Проектування об'єктів здійснюється на підставі вихідних даних. Для погодження та затвердження проектної документації розробляється, як правило, стадія проект (П), для будівництва – стадія робоча документація (РД). Для технічно складних об'єктів відносно містобудівних, архітектурних, художніх та екологічних вимог, технології, інженерного забезпечення, впровадження нових будівельних конструкцій для експериментального будівництва, а також обґрунтування інвестицій розробляється, як правило, для об'єктів цивільного призначення – ескізний проект (ЕП), для меліоративного та інших спеціальних видів будівництва – техніко-економічне обґрунтування (ТЕО), проект (П) і робоча документація (РД).

Стадії проектування встановлюються замовником спільно з проектувальником в залежності від архітектурної, технічної та екологічної складності об'єкта, вимог управління містобудування та архітектури, вартості будівництва об'єкта.

Погоджена проектна документація передається в інспекцію архітектурно-будівельного контролю для проведення комплексної експертизи, реєстрації та надання дозволу на виконання будівельних робіт. Розміщення і будівництво нових, добудова, перебудова будівель і споруд, благоустрій здійснюється виключно на підставі дозволу на забудову земельної ділянки. Дозвіл надається виконавчим органом міської ради у вигляді адміністративного рішення за умов наявності розробленої і затвердженої проектно-кошторисної документації відповідно до державних стандартів, норм і правил, місцевих правил використання і забудови територій, права власності чи права користування земельною ділянкою. Дозвіл зберігає чинність протягом всього періоду будівництва, але не менше двох років з моменту його надання. Після закінчення цього терміну дозвіл на забудову земельної ділянки втрачає чинність і може бути поновлений за визначеною процедурою.

Не допускається прийняття в експлуатацію об'єктів без наявності дозволів органів державного контролю і нагляду за експлуатацією закінченого будівництвом об'єкту. Вказані дозволи на підставі проведених обстежень, стану закінчених будівництвом об'єктів видають: санепідстанції – з санітарно-гігієнічних нормативних умов експлуатації; управління пожежної охорони – з протипожежних нормативних умов експлуатації; держнаглядохоронпраці; державна екологічна інспекція – стосовно нормативних природоохоронних вимог експлуатації об'єктів з шкідливим для навколишнього природного середовища виробництвом; інспекції державного архітектурно-будівельного контролю з нормативних архітектурно-будівельних вимог.

Органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування здійснюється державний архітектурно-будівельний контроль. Відповідно до Закону України "Про основи містобудування" Кабінет Міністрів затвердив Положення про державний архітектурно-будівельний контроль. Згідно з цим Положенням державний архітектурно-будівельний контроль розглядається як сукупність організаційно-технічних і інших заходів, спрямованих на забезпечення дотримання законодавства, державних стандартів, правил, архітектурних вимог і технічних умов, а також положень затвердженої містобудівної документації та проектів конкретних об'єктів, місцевих правил забудови населених пунктів усіма суб'єктами містобудівної діяльності незалежно від форм власності під час забудови територій і населених пунктів розміщення, будівництва, реконструкції, капітального ремонту об'єктів житлово-цивільного, виробничого та іншого призначення, реставрації архітектурних пам'яток, створення інженерної та транспортної інфраструктур, виробництва будівельних матеріалів, виробів і конструкцій.

Державний архітектурно-будівельний контроль здійснюють: Державна архітектурно-будівельна інспекція (Держархбудінспекція) у складі Держбуду України; інспекції державного архітектурно-будівельного контролю у складі органів містобудування і архітектури в Автономній Республіці Крим, областях, містах Києві та Севастополі, містах обласного підпорядкування, районах.

Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю виконують такі основні функції: видача забудовникам дозволів на виконання робіт з будівництва, реконструкції, реставрації та капітального ремонту, реєстрації об'єктів, на які виконуються ці роботи; участь у встановленому порядку в роботі комісій з прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, а також у розслідуванні причин аварій на будівництві; здійснення вибіркової перевірки відповідності розміщення об'єктів, виконання будівельних робіт, виробництва

будівельних матеріалів, виробів і конструкцій законодавству, державним стандартам, нормам, правилам, архітектурним вимогам, технічним умовам, затвердженим проектним рішенням, а також місцевим правилам забудови населених пунктів; наявності сертифікатів на будівельну продукцію; розгляд справ про правопорушення у сфері містобудування і прийняття відповідних рішень.

Інспекціям державного архітектурно-будівельного контролю надається право: давати у межах своїх повноважень замовникам, проектним і будівельним організаціям, підприємствам, що виготовляють будівельні матеріали, вироби і конструкції, обов'язкові для виконання приписи щодо усунення допущених порушень, вносити замовникам пропозиції про припинення фінансування об'єктів до усунення виявлених недоліків; зупиняти будівельні роботи, які не відповідають вимогам законодавства, державних стандартів, норм і правил, архітектурним вимогам, технічним умовам, затвердженим проектним рішенням, місцевим правилам забудови населених пунктів або здійснюються без дозволу на їх виконання; вносити подання відповідним органам про анулювання або призупинення дії ліцензій на право здійснення спеціальних видів робіт у проектуванні та будівництві; складати протоколи про правопорушення у сфері містобудування та накладати штрафи відповідно до чинного законодавства. Крім того, Держархбудіспекція здійснює методичне керівництво та нормативне забезпечення діяльності місцевих інспекцій державного архітектурно-будівельного контролю, розглядає спірні питання, що виникають у процесі державного архітектурно-будівельного контролю; проводить вибіркочку перевірку дотримання встановленого порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів.

4.3. Управління міським зеленим господарством

Зелені насадження є важливим компонентом ландшафту міста, мають велике рекреаційне значення. Вони найбільш ефективно підтримують природний стан біосфери, нормалізуючи газовий режим і поліпшуючи хімічний стан атмосфери, сприяють біологічному очищенню повітря і води. Лише зелена рослинність, зокрема дерева, в процесі фотосинтезу здатні перетворювати енергію сонця і неорганічні речовини в органічну масу, виділяючи при цьому кисень і поглинаючи вуглекислий газ.

При розміщенні зелених насаджень на території міста необхідно враховувати його величину, характер промисловості і природні умови. Рациональне розміщення зелених насаджень в місті повинно створити найкращі мікрокліматичні умови. Привабливість вулиць, бульварів і площ значною мірою залежить від ступеню і характеру їх озеленення.

За функціональними ознаками міські зелені насадження діляться на три групи:

- загального користування – міські та районні парки; парки культури і відпочинку, сади житлових районів і груп житлових будинків, сквери, бульвари, набережні, лісопарки, лугопарки, гідропарки та інші;
- обмеженого користування – насадження на територіях громадських і житлових будівель, шкіл, дитячих закладів, спортивних споруд, закладів охорони здоров'я, промислових підприємств, складських територій та інші;
- спеціального призначення – насадження вздовж вулиць, у санітарно-захисних і охоронних зонах, на території ботанічних і зоологічних садів, виставок; насадження розсадників, квітникарських господарств, пришляхові насадження в межах міст.

Наприклад, до системи зелених насаджень Києва належать ліси державного лісового фонду України, міські насадження загального, обмеженого та спеціального користування. В межах

міста ліси та інші лісовкриті площі займають 34,1 тис.га, або 40,9% від його загальної території. Крім цього до зелених насаджень міста належать парки – 2846 га, сквери – 438 га, газони – 3208 га, квітники – 29,9 га та інші зелені насадження – 16938 га. Переважна більшість лісовкритих площ входить до складу 3-х лісопаркових господарств – Дарницького, Святошинського, "Конча-Заспа". У цілому забезпеченість міста зеленими насадженнями складає 165 м² на 1 мешканця, в т.ч. зеленими насадженнями загального користування – 23,8 м², а з міськими лісами – 216,5 м². Провідне місце належить насадженням загального користування, як таким, що безпосередньо формують характер міської сельбищної зони і забезпечують відпочинок населення.

Насадження загального користування – це озеленені упорядковані території, призначені для відпочинку міського населення, з вільним доступом. Парк є самостійним архітектурно-організаційним комплексом площею понад 2 га, який виконує санітарно-гігієнічні функції і призначений для короткочасного відпочинку населення. Залежно від характеру і призначення вони діляться на парки культури і відпочинку, районні, спортивні, дитячі, ботанічні, дендрологічні, зоологічні, історичні, національні, меморіальні та інші. До скверів відносяться благоустроєні і озеленені ділянки площею від 0,05 до 2,0 га, призначені для короткочасного відпочинку населення, які є елементом архітектурно-художнього оформлення населених місць. Бульвар – це озеленена територія вздовж проспекту, транспортної магістралі, вулиці або набережної, з алеями і доріжками для пішохідного руху і короткочасного відпочинку. До лісопарків належать лісові масиви з елементами паркового благоустрою для масового відпочинку населення.

Номенклатуру елементів території комплексної зеленої зони міста слід приймати згідно з ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" (табл. 4.2).

**Номенклатура структурних елементів території
комплексної зеленої зони міста**

<i>Основні структурні елементи території</i>	<i>Складові структурних елементів</i>	<i>Функціональна належність</i>
	Територія забудови у межах міста	
Ландшафтно-рекреаційні території: загальноміські житлових районів	Міські сади і парки, спеціалізовані парки — дитячі, спортивні, виставочні, зоологічні та ін., ботанічні сади, сквери, бульвари Парки і сади житлових районів і міжквартальні сквери, бульвари, пішохідні зв'язки	Загального користування Те саме
Вулиці, дороги, площі	Ділянки зеленого будівництва і господарства швидкісних доріг, магістральних вулиць і доріг, вулиць місцевого призначення, периметрального обсадження площ, ділянки зеленого будівництва і господарства транспортних розв'язок і автостоянок	Спеціального призначення
Житлові квартали	Ділянки зеленого будівництва і господарства у житлових кварталах і мікрорайонах без споруд, проїздів, майданчиків і фізкультурних майданчиків	Обмеженого користування
Промислові території, санітарно-захисні зони	Ділянки зеленого будівництва і господарства на промислових, комунально-складських територіях, санітарно-захисні зони	Обмеженого користування і спеціального призначення

Інші території	Ділянки зеленого будівництва і господарства установ і підприємств обслуговування (дитячі дошкільні установи, загальноосвітні школи, навчальні заклади, установи охорони здоров'я, будинки-інтернати для людей похилого віку та інвалідів, фізкультурні і спортивні споруди, установи культури й мистецтва, підприємства торгівлі, громадського харчування й побутового обслуговування	Те саме
Територія за межами забудови у межах міста		
Ландшафтно-рекреаційні території	Лісопарки, лугопарки, гідропарки	Загального користування
Міські ліси	Лісові масиви у місті	Те саме
Інші території	Ділянки зеленого будівництва і господарства санаторно-оздоровчих установ, спортивних пристроїв, кемпінгів, будинків для людей похилого віку, смуг відведення автомобільних доріг і залізниць тощо	Обмеженого користування

Передбачається, як правило, безперервна система озеленених територій та інших відкритих просторів, які у поєднанні із позаміськими повинні формувати комплексну зелену зону міста. Зовнішні межі комплексної зеленої зони проводяться по межах землекористувань, природних рубежах, транспортних магістралях.

Збереження і удосконалення ландшафту міст з метою оздоровлення і збагачення природного середовища охоплює: роботи стосовно створення парків і лісопарків, розширення існуючих і закладка нових розсадників в крупних містах, які забезпечують виконання робіт шляхом об'єднання розрізаних

озелених масивів, окремих садів і парків у взаємопов'язану систему, що охоплює місто і приміські райони; роботи з благоустрою інженерного обладнання територій, що використовуються для приміського відпочинку населення, створення під'їзних шляхів і транспортних зв'язків, виконання підготовчих інженерно-технічних, гідромеліоративних і лісовідбудівних заходів в районах рекреаційного будівництва.

Згідно з ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" питома вага озелених територій різного призначення в межах забудови міст (рівень озеленення території забудови) повинна мати не менше 40% для районів II_В, 45% – III_{В,Б} і 50% – IV_{В2}. У містах з теплоелектроцентралями і котельними, підприємствами хімічної, металургійної, нафтопереробної промисловості і класу санітарної шкідливості рівень озеленення території забудови треба збільшувати не менш як на 15%. Площу озелених територій загального користування (парків, садів, скверів, бульварів), розміщуваних на території забудови міст треба приймати відповідно до табл. 4.3.

Таблиця 4.3

**Площа озеленення міських територій
загального користування**

<i>Озеленені території загального користування у межах міста</i>	<i>Групи міст за кількістю населення, тис. чол.</i>	<i>Полісся, Прикарпаття, Закарпаття, II_{В-1}, II_{В-4}</i>	<i>Лісостеп II_{В-2}, II_{В-3}</i>	<i>Степ III_В, III_Б</i>	<i>Південний берег Криму IV_{В-2}</i>
Загальноміські	100-1000 і більше	10	11	12	15
	50-100	7	8	9	11
	20-50	8	9	10	12
	до 20	10	11	21	15
Житлових районів	100-1000 і більше	6	6	7	8
	50-100	6	6	7	8

У найкрупніших, крупних і великих містах існуючі масиви міських лісів треба перетворювати у міські лісопарки і відносити додатково до озелених територій загального користування, виходячи із розрахунку не більше 5 м²/люд. У містах, де розміщуються промислові підприємства I і II класу шкідливості, наведені норми загальноміських озелених територій загального користування треба збільшувати на 5-10%. У середніх і малих містах, розміщених в оточенні існуючих лісів, у прибережних зонах великих річок і водойм, площу озелених територій загального користування допускається зменшувати, але не більше як на 20%. Час доступності міських парків при пересуванні на транспорті повинен становити не більше 20 хв., а парків планувальних районів – не більше 15 хв.

У сейсмічних районах треба забезпечувати вільний доступ парків, садів та інших озелених територій загального користування, не допускаючи улаштування огорож з боку житлових районів. Допустима кількість одночасних відвідувачів території парків, лісопарків, лісів, зелених зон треба приймати відповідно до укрупнених показників, люд/га, не більше: для міських парків – 100; для парків зон тривалого відпочинку – 70; для парків-курортів – 50; для парків зон короткочасного відпочинку – 20; для лісопарків (лугопарків, гідропарків) – 10; для лісів – 1-3. При кількості одночасних відвідувачів 10-50 люд./га передбачається дорожньо-стежкова мережа для організації їх руху, а на узліссях полян – ґрунтозахисні посадки; при кількості одночасних відвідувачів 50 люд./га і більше – заходи стосовно перетворення лісового ландшафту у парковий. У найкрупніших, крупних і великих містах поряд з парками міського і районного значення передбачаються спеціалізовані – дитячі, спортивні, виставочні, зоологічні та інші парки, ботанічні сади.

Важливим елементом розвитку і реконструкції міст є удосконалення системи і структури зелених насаджень, які мають високі захисні властивості при відносно невеликих

витратах. Навіть при дуже високій щільності забудови в багатьох кварталах міст є малоцінний фонд, який підлягає знесенню, а звільнені майданчики можуть бути озеленені. У зв'язку з обмеженими можливостями озеленення в переуцілених кварталах житлової забудови необхідне всебічне вивчення особливостей відпочинку різних груп населення за віком і створення їм відповідних умов. Серед зелених насаджень необхідно влаштовувати спортивні та дитячі майданчики, куточки тихого відпочинку. Вздовж найважливіших напрямів пішохідного руху повинні прокладатись алеї. Прогресивним є озеленення не окремих дворів, а трасування бульварів через квартали, з'єднуючи розрізнені озеленені ділянки. На першому етапі реконструкції такі бульвари можуть передбачатись як окремі островки на подвір'ях, але вже з самого початку вони повинні вирішуватись як частина майбутньої зеленої системи кварталу, району, міста. Ці траси повинні закріплюватися в проектах як принципові схеми зелених переходів від житла до великих садів і парків міста, разом з тим пов'язувати ці масиви між собою.

Особливо велике значення мають зелені насадження у зниженні атмосферного забруднення старих кварталів. Навіть невелика кількість зелених насаджень може благотворно впливати на прилеглі території, як засоби захисту від шуму, регулювання температури, зниження вітру тощо.

Для боротьби з шумом використовуються шумозахисне озеленення. Ступінь боротьби з шумом залежить від породи дерев і чагарників. Густокронні гіллясті насадження різні за висотою найефективніше затримують шум. Найнижчі за висотою насадження розташовують безпосередньо біля джерела шуму, а по мірі віддалення від нього, їх висоту збільшують. Ширина шумозахисної зони приймається на рівні до 25 м. Біля об'єктів – джерел високого рівня шуму організовуються 2-3 шумозахисні смуги меншої ширини з розривами між ними, рівними одній висоті насаджень.

Санітарний стан зелених насаджень загального користування (парків, скверів, бульварів) здебільшого не відповідає сучасним вимогам ведення паркового господарства. Основною причиною такого становища є відсутність необхідних коштів на розробку проектів їх реконструкції, нестача капіталовкладень на їх впорядкування та догляд за ними. Завданням охорони та збереження зелених насаджень у містах є їх утримання у здоровому і упорядкованому стані, створення, та формування високодекоративних і ефективних в екологічному відношенні, стійких до несприятливих умов навколишнього природного середовища насаджень. Утримання міських зелених насаджень – це продовження робіт із зеленого будівництва і формування ландшафтно-декоративного вигляду об'єкта. Виробничий процес утримання об'єктів зеленого господарства включає догляд за деревами і чагарниками, за газонами, квітниками, садовими доріжками, за садовим обладнанням, інвентаризацію зелених насаджень, охорону зелених насаджень від шкідників та хвороб, охорону природної фауни.

Державне управління зеленим господарством у містах здійснюють місцеві органи державної виконавчої влади. Виконання господарських заходів щодо розвитку зеленого господарства міст охорони і утримання зелених насаджень покладається на підрозділи органів місцевої державної виконавчої влади (міськкомунгоспи, комбінати комунальних підприємств та інші) та підприємства, на територіях яких зростають зелені насадження і мають здійснюватись озеленювальні роботи. Місцеві органи державної виконавчої влади можуть передавати у користування зелені насадження землекористувачам у тому разі, якщо в них створено спеціалізовані служби з ведення зеленого господарства.

Безпосереднє управління зеленим господарством міст (районів міст) здійснюється відповідними структурними підрозділами органів державної виконавчої влади, на які покладаються функції: контролю за станом експлуатації та

утримання об'єктів зеленого господарства незалежно від форм власності та відомчого підпорядкування в межах територій міст; прогнозування та розробки перспективних і пріоритетних напрямів розвитку зеленого господарства; обстеження зелених насаджень для оформлення ордерів на проведення санітарних вирубок, видалення сухостійких, пошкоджених хворобами та шкідниками дерев та кущів; участі в комісіях з приймання в експлуатацію нових та капітально відремонтованих об'єктів зеленого господарства; надання підприємствам, установам, організаціям, а також приватним особам методичної, технічної та консультативної допомоги з питань утримання та охорони зелених насаджень.

Роботи з утримання, капітального та поточного ремонту об'єктів зеленого господарства проводяться спеціалізованими підприємствами зеленого господарства, благоустрою, дорожньо-експлуатаційного господарства, спеціальними підрозділами виробничих управлінь житлово-комунального господарства, комбінатів комунальних підприємств, комбінатів (трестів) благоустрою та житлово-експлуатаційних організацій, а також відповідними підрозділами інших міністерств та відомств. Державний контроль за станом експлуатації, утримання та охорони всіх видів зелених насаджень здійснюється місцевими Радами, їх виконавчими та розпорядчими органами, Міністерством екології та природних ресурсів України і його органами на місцях.

Наказом Держжитлокомунгоспу від 29.07.94 затверджені "Правила утримання зелених насаджень міст та інших населених пунктів України", якими визначені основні положення щодо користування зеленими насадженнями та їх збереження, контроль за охороною та утриманням об'єктів зеленого господарства. Порядок користування та вилучення земель визначається Земельним кодексом України. Відповідальність за збереження зелених насаджень і належний догляд за ними покладається: щодо насаджень, які відносяться до комунальної власності – на місцеві Ради.

При інших формах власності — на землевласників і землекористувачів; на вулицях перед будівлями до проїжджої частини, всередині квартальних насаджень та садів мікрорайонів — на власників (орендарів), житлових, громадських і промислових будівель та споруд, а також на власників будівель побуту, торгівлі, освіти, охорони здоров'я, які розташовані у житлових районах; на територіях підприємств, а також на прилеглих до них ділянках і санітарно-захисних зонах — на ці підприємства; на пустирях, берегах водоймищ та річок — на керівників прилеглих підприємств за рішенням місцевих органів державної виконавчої влади; на приватних садибах і прилеглих ділянках — на їх власників.

До обов'язків власників і користувачів міських зелених насаджень входить забезпечення збереження насаджень, квітників, газонів, доріжок і обладнання та належний догляд за ними. Охорона зелених насаджень міст включає систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на їх раціональне використання з урахуванням призначення (природоохоронне, рекреаційне, історико-культурне тощо).

До компетенції місцевих органів Міністерства екології та природних ресурсів України відноситься: державний контроль за станом охорони, утримання і використання зелених насаджень, вжиття заходів щодо розвитку зеленого господарства; погодження матеріалів для отримання дозволу на виділення земельних озелених ділянок під нове будівництво, ремонт будівель і споруд відповідно до вимог земельного законодавства; подання позовів про відшкодування збитків і втрат, заподіяних знищенням та пошкодженням зелених насаджень; контроль за дотриманням будівельними організаціями діючих Правил і умов погодження під час відведення земельних ділянок; вирішення інших питань у галузі охорони, утримання і використання зелених насаджень, віднесених до компетенції органів Міністерства екології та природних ресурсів України відповідно до Закону України

"Про охорону навколишнього природного середовища" та інших актів законодавства.

Знесення та пересадка дерев, чагарників, газонів, квітників може здійснюватись лише у разі наявності спеціального дозволу (ордера). Ордер видається на підставі обстеження зелених насаджень, погодження з місцевими органами Міністерства екології та природних ресурсів України і рішення місцевого органу державної виконавчої влади. Інвентаризація зелених насаджень здійснюється з метою розробки в містах плану зеленого будівництва, відновлення, реконструкції та експлуатації об'єктів зелених насаджень, проведення в необхідних випадках профілактичних, лікувальних заходів та визначення відповідальної особи за їх охорону та нагляд за ними, а також задоволення потреб інших споживачів та організацій. Будівлі, підземні і надземні споруди, що розміщені на об'єктах зелених насаджень, також підлягають обліку. Технічну інвентаризацію зобов'язані проводити не тільки власники зелених насаджень, а й підприємства, які взяли їх в оренду, на збереження, тимчасове користування, або організації, які здійснюють постійний догляд за зеленими насадженнями та їх утримання. Статистичну звітність про створення та утримання зелених насаджень міста складають всі підприємства, організації та установи незалежно від відомчої підпорядкованості (включаючи Міноборони України), які мають на своєму балансі зелені насадження у межах міської смуги. Дані звіту заповнюють на основі матеріалів технічної інвентаризації.

Джерелами фінансування робіт з утримання та поточного ремонту об'єктів зеленого будівництва є місцевий бюджет, місцеві позабюджетні фонди охорони навколишнього природного середовища, а також кошти підприємств, які укладають договори на упорядкування прилеглих територій.

4.4. УПРАВЛІННЯ САНІТАРНИМ СТАНОМ МІСТ

Державна санітарно-епідеміологічна служба здійснює санітарно-епідеміологічний нагляд за виконанням державних санітарних норм, правил, гігієнічних нормативів під час появи, збирання, транспортування, зберігання, обробки, знищення і захоронення відходів, а також забезпечення в стандартах, нормах, правилах та інших нормативних документах вимог безпеки для здоров'я людини.

Відповідно до Закону України "Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення" Міністерство охорони здоров'я України затвердило Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. Ці правила включають основні гігієнічні вимоги до планування і забудови як нових, так і існуючих міських та сільських поселень України, їх санітарного упорядкування та оздоровлення. Правила є обов'язковими для дотримання всіма державними, кооперативними, колективними та приватними підприємствами, організаціями та установами незалежно від відомчого підпорядкування та форм власності, а також посадовими особами та громадянами України, інвесторами-громадянами інших держав. Перш за все це стосується вимог до розташування та організації виробничої території. Промислові, сільськогосподарські та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідходних технологій відокремлюються від житлової забудови санітарно-захисними зонами (рис.18).

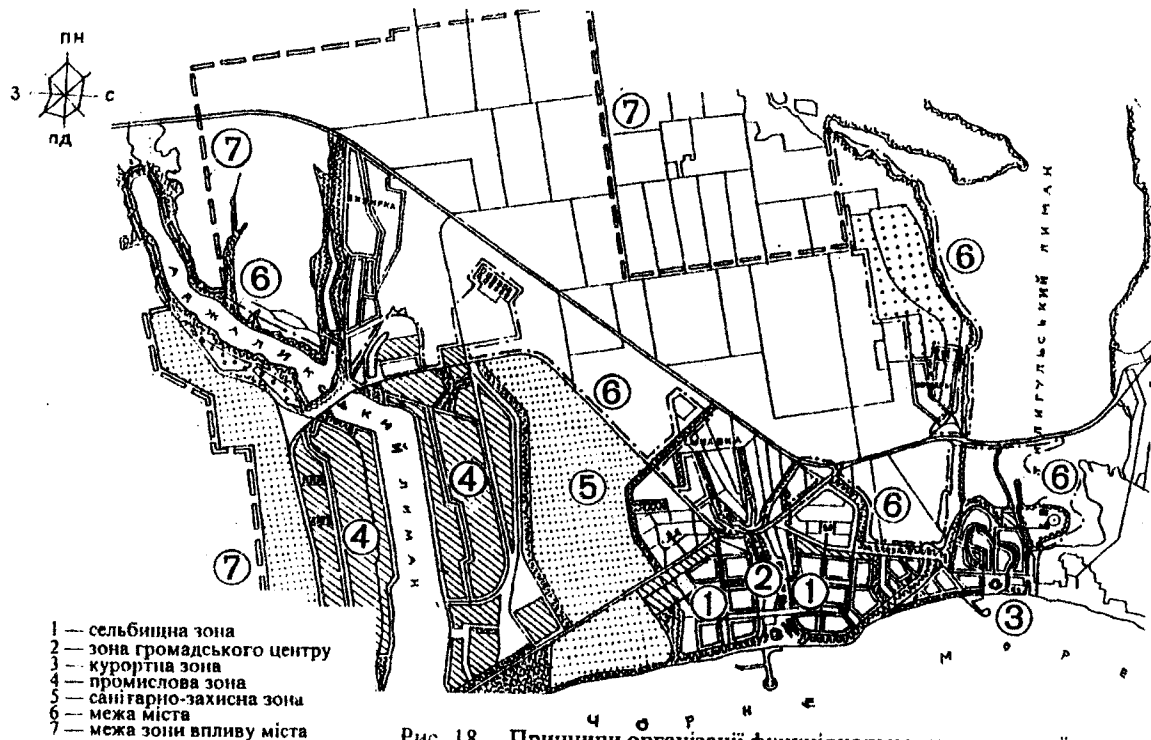


Рис. 18. Принципи організації функціонально-планувальної структури нових міст, що інтенсивно розвиваються (на прикладі м. Южне)

Санітарно-захисні зони встановлюються від джерел шкідливості до меж житлової забудови, ділянок громадських установ, будинків і споруд, а також території парків, садів, скверів та інших об'єктів зеленого будівництва загального користування, ділянок оздоровчих та фізкультурно-спортивних установ, місць відпочинку, садівницьких товариств та інших, прирівняних до них об'єктів, у тому числі від підприємств з технологічними процесами, які є джерелами забруднення атмосферного повітря; шуму, ультразвуку, вібрації, статичної електрики, електромагнітних та іонізуючих випромінювань та інших шкідливих факторів; теплових електростанцій, промислових та опалювальних котелень; санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення.

На зовнішній межі санітарно-захисної зони, зверненої до житлової забудови, концентрації та рівні шкідливих факторів не повинні перевищувати їх гігієнічні нормативи (ГДК, ГДР), на межі курортно-рекреаційної зони — 0,8 від значення нормативу. Територія санітарно-захисної зони не повинна розглядатись як резерв розширення підприємств, сельбищної території і прирівняних до них об'єктів.

Розміри санітарно-захисних зон для промислових підприємств та інших об'єктів, що є джерелами виробничих шкідливостей, встановлюються відповідно до діючих санітарних норм. Санітарно-захисна зона для підприємств та об'єктів, що проектується з впровадженням нової технології або реконструюються, може бути збільшена при необхідності та належному техніко-економічному та гігієнічному обґрунтуванні, але не більше, ніж в 3 рази у випадках: відсутності способів очищення викидів; неможливості знизити надходження в навколишнє середовище хімічних речовин, електромагнітних та іонізуючих випромінювань та інших шкідливих факторів до меж, встановлених нормативами; при розташуванні житлової забудови, оздоровчих та інших прирівняних до них об'єктів з підвітряного боку відносно підприємств в зоні можливого забруднення атмосфери.

Розміри санітарно-захисної зони можуть бути зменшені, коли в результаті розрахунків та лабораторних досліджень, проведених для району розташування підприємств або іншого виробничого об'єкта, буде встановлено, що на межі житлової забудови та прирівняних до них об'єктів концентрації шкідливих речовин у атмосферному повітрі, рівні шуму, вібрації, ультразвуку, електромагнітних та іонізуючих випромінювань, статичної електрики не перевищуватимуть гігієнічні нормативи.

У разі організації нових, не визначених в санітарно-гігієнічному відношенні виробництв та технологічних процесів, а також будівництва (реконструкції) великих підприємств I та II класів небезпеки та їх комплексів, що можуть несприятливо впливати на навколишнє середовища та здоров'я населення, розміри санітарно-захисних зон слід встановлювати у кожному конкретному випадку з урахуванням даних про ступінь впливу на навколишнє середовища аналогічних об'єктів, які функціонують у державі та за її кордоном, та відповідних розрахунків. Розміри санітарно-захисних зон для нових видів виробництв, підприємств та інших виробничих об'єктів з новими технологіями, а також зміни цих зон (збільшення чи зменшення) затверджуються при належному обґрунтуванні Головним державним санітарним лікарем України.

У санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення: житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств; охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільчої мережі.

Не допускається використання для вирощування сільськогосподарських культур, пасовищ для худоби земель

санітарно-захисної зони підприємств, що забруднюють навколишнє середовище високотоксичними речовинами та речовинами, що мають віддалену дію (солі важких металів, канцерогенні речовини, діоксин, радіоактивні речовини та ін.). Можливість сільськогосподарського використання земель санітарно-захисних зон, що не забруднюються вищепереліченими речовинами, необхідно визначати за погодженням з територіальними органами Міністерства охорони здоров'я України.

В промислові райони, відділені від сельбищної території санітарно-захисною зоною шириною 1000 м і більше, не слід включати підприємства харчової, медичної, легкої та інших видів промисловості, на продукцію яких і умови праці робітників можуть негативно впливати викиди виробництв високого класу шкідливості.

У санітарно-захисній зоні допускається розташовувати: пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств; стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони. Територія санітарно-захисної зони має бути розпланованою та упорядкованою. З боку сельбищної території необхідно передбачати смугу дерево-чагарникових насаджень.

Розміщення та організація комунально-складської зони проводиться відповідно до вимог ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень".

Особливої уваги заслуговує санітарна охорона у сфері питного водопостачання. Санітарній охороні підлягають джерела та об'єкти централізованого питного водопостачання незалежно від їх типу, форми власності та підпорядкування з метою охорони та збереження природних властивостей води у місцях її забору, запобігання забрудненню, засміченню та передбаченому виснаженню водних об'єктів, а також забезпечення безпеки виробництва, постачання споживання питної води. Залежно від типу джерела питного водопостачання (поверхневе, підземне), ступеня його захищеності і ризику біологічного, хімічного та радіаційного забруднення, особливостей санітарних, гідрогеологічних і гідрологічних умов, а також характеру забруднюючих речовин встановлюються зони санітарної охорони та окремі пояси особливого режиму цих зон.

Встановлення меж зон санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання здійснюється у процесі розроблення проекту. Межі зон санітарної охорони та поясів особливого режиму встановлюються органами місцевого самоврядування за погодженням з місцевими органами виконавчої влади з водного господарства та органами державного санітарно-епідеміологічного нагляду.

Вплив потенційних джерел – забруднювачів підземних вод, що розташовані в межах другого та третього поясів зони санітарної охорони і які з технічних причин не можуть бути винесені за межі цих зон (нафтопроводи, продуктопроводи, поля фільтрації, скотомогильники тощо), визначається по кожному такому об'єкту окремо, на підставі результатів вивчення міграції забруднюючих речовин у навколишньому природному середовищі. При значному техногенному навантаженні в межах другого та третього поясів зони санітарної охорони з метою контролю за експлуатацією джерел питного водопостачання та прийняттям водогосподарських рішень здійснюються постійні моніторингові дослідження.

У разі розташування зони санітарної охорони на території двох і більше областей її межі встановлюються Кабінетом Міністрів України за поданням центрального органу виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства та за погодженням із центральними органами виконавчої влади із забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя, водного господарства, земельних ресурсів та відповідними органами місцевого самоврядування.

Зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання входять до складу водоохоронних зон і поділяються на три пояси особливого режиму:

перший пояс (суворого режиму) включає територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водовідвідного каналу;

другий і третій пояси (обмеження і спостереження) включають територію, що відводиться для забезпечення охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання.

У межах зони санітарної охорони джерел питної води та об'єктів централізованого питного водопостачання господарська та інша діяльність обмежується. Забороняється розміщення, будівництво, введення в дію, експлуатація та реконструкція підприємств, споруд та інших об'єктів, на яких не забезпечено в повному обсязі дотримання всіх вимог і виконання заходів, передбачених у проектах зон санітарної охорони, проектах на будівництво та реконструкцію, інших проектах.

У межах першого поясу зони санітарної охорони забороняється: скидання будь-яких стічних вод, а також купання, прання білизни, вилов риби, випасання, водопій худоби та інші види водокористування, що впливають на якість води; перебування сторонніх осіб, розміщення житлових і громадських будівель, організація причалів плаваючих засобів, застосування пестицидів, органічних і мінеральних добрив,

прокладення трубопроводів, видобування гравію чи піску, проведення днопоглиблювальних та інших будівельно-монтажних робіт, безпосередньо не пов'язаних з експлуатацією, реконструкцією чи розширенням водопровідних споруд і мереж.

У межах другого поясу зони санітарної охорони забороняється: розміщення складів паливно-мастильних матеріалів, пестицидів та мінеральних добрив, накопичувачів промислових стічних вод, нафтопроводів та продуктопроводів, шламосховищ та інших об'єктів підвищеної небезпеки, що створюють можливість хімічного забруднення вод; використання хімічних речовин без дозволу держаної санітарно-епідеміологічної служби; розміщення цвнтарів, скотомогильників, полів асенізації та фільтрації, зрошувальних систем, споруд підземної фільтрації, тваринницьких і птахівничих підприємств та інших сільськогосподарських об'єктів, що створюють загрозу мікробного забруднення води, а також розміщення полігонів твердих відходів, біологічних та мулових ставків; зберігання і застосування пестицидів та мінеральних добрив; розорювання земель (крім ділянок для залуження і залісення), а також заняття садівництвом та городництвом; видобування з одного об'єкта піску та проведення інших днопоглиблювальних робіт, не пов'язаних з будівництвом та експлуатацією водопровідних споруд; закачування відпрацьованих (зворотних) вод у підземні горизонти, підземне складування твердих відходів та розробка надр землі; забруднення територій сміттям, гноєм, відходами промислового виробництва та іншими відходами.

У межах третього поясу зони санітарної охорони забороняється: закачування відпрацьованих (зворотних) вод у підземні горизонти з метою їх захоронення, підземне складування твердих відходів і розробка надр, що можуть призвести до забруднення водоносного горизонту; розміщення складів пально-мастильних матеріалів, а також складів пестицидів і мінеральних добрив, накопичувачів промислових

стічних вод, нафтопроводів та продуктопроводів, що створюють небезпеку хімічного забруднення підземних вод; відведення у водні об'єкти стічних вод, що не відповідають санітарним правилам і нормам.

Режим зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання встановлюється Кабінетом Міністрів України. Забезпечення дотримання режиму поясів особливого режиму санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання покладається: у межах першого поясу зон – на підприємства питного водопостачання; у межах другого та третього поясів зон – на місцеві органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, а також підприємства, установи, організації та громадян, які є власниками або користувачами земельних ділянок у межах цих зон.

Санітарна охорона у сфері питної води та питного водопостачання забезпечується:

- центральним органом виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів – щодо контролю дотримання норм і правил, якими регулюються скидання стічних вод у водні об'єкти, та здійснення охоронних заходів для забезпечення відповідності якості води паспорту водного об'єкта;

- центральним органом виконавчої влади з питань водного господарства – щодо паспортизації джерел питного водопостачання, контролю показників якості води в контрольних створах водного об'єкта у місцях водозабору, з урахуванням вимог державних стандартів, санітарних норм і правил на джерела питного водопостачання та питну воду;

- юридичними і фізичними особами, діяльність яких впливає на стан джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання, шляхом здійснення за рахунок власних коштів заходів з охорони вод від забруднення, засмічення та виснаження і забезпечення безпеки виробництва та постачання питної води.

З метою збирання, оброблення, збереження та аналізу інформації про якість питної води, стан об'єктів централізованого питного водопостачання, прогнозування його змін та розроблення науково обґрунтованих рекомендацій для прийняття відповідних рішень у цій сфері проводиться державний моніторинг центральними органами виконавчої влади з питань водного господарства – щодо якісного стану водних об'єктів у місцях водозаборів для централізованого питного водопостачання за радіологічними і хімічними показниками; охорони здоров'я – щодо дотримання санітарних норм хімічних, бактеріологічних, радіологічних показників водних об'єктів, призначених для питного водопостачання, та у системах питного водопостачання; житлово-комунального господарства – щодо якості питної води за хімічними і бактеріологічними показниками, а також технічного стану об'єктів централізованого питного водопостачання; екології та природних ресурсів – щодо прогнозування змін якісного і кількісного стану поверхневих та підземних джерел централізованого питного водопостачання у місцях водозаборів.

Невід'ємною проблемою управління санітарним станом міст є санітарна очистка, яка передбачає організацію збирання, знешкодження і використання відходів з метою забезпечення нормальних санітарно-гігієнічних умов і охорони навколишнього природного середовища. Вимоги до організації санітарної очистки міст та нормативні показники регламентуються ДБН 260-92** "Містобудування. Планування міських та сільських поселень". Для міст з кількістю населення понад 250 тис.чол. передбачається будівництво підприємств промислової переробки побутових відходів (сміттєпереробних). Кількість побутових відходів визначається з урахуванням рівня благоустрою міста. Норми накопичення побутових відходів приймаються 280-300 кг на 1 людину у середньому по місту. Для районів, що не мають каналізації, норма накопичення рідких відходів – 2-3,5 м³/рік на 1 людину.

Система видалення відходів повинна бути переважно планово-регулярною із залученням спецавтотранспорту. Тверді відходи збираються у контейнери і вивозяться на сміттеутилізаційні майданчики та сміттепереробні заводи. Необхідна кількість спецавтотранспорту приймається: сміттевозів – 20 на 1000 чол., прибиральних машин – 60 на 1 млн.м² площі покриття, малогабаритних тротуароприбиральних машин – 20 на 1 млн. м² покриття, асенізаційних машин – 1 на 5 тис. чол. для неканалізованих районів. Зберігання і обслуговування цих видів автотранспорту передбачається спеціалізованими базами, що розміщуються у комунально-складських зонах з розрахунку 80 м² на 1 машину.

Для районів багатоповерхової забудови доцільно передбачати пневмотранспорт відходів, який відповідає підвищеним містобудівним, санітарно-гігієнічним і естетичним вимогам. При централізованій вакуумній системі влаштовуються транспортні трубопроводи, що з'єднують сміттепроводи будинків з місцями знешкодження сміття (при відстані транспортування до 2,5 км) або центральним осаджувальним бункером, що виконує роль перевантажувальної станції.

Для знешкодження відходів застосовуються утилізаційний і ліквідаційний методи. *Утилізаційний метод* передбачає максимальне виділення вторинної сировини і горючих фракцій з наступним використанням їх як палива, а також переробку в органічне добриво (біогумус) або біопаливо. *Ліквідаційний метод* ґрунтується на похованні відходів на удосконалених звалищах-полігонах, у відпрацьованих кар'єрах, спалюванні без використання тепла тощо. Для міст з кількістю населення понад 250 тис.чол. і курортів загальнодержавного значення необхідно передбачати застосування утилізаційного методу на підприємствах промислового типу.

Полігони і поля асенізації забороняється розміщувати на території першого та другого поясів зон санітарної охорони джерел господарсько-питного водопостачання і мінеральних

джерел, усіх трьох зон округів санітарної охорони курортів, у місцях масового відпочинку населення та на території оздоровчих дитячих установ, на ділянках виходу на поверхню тріщинуватих порід або ґрунтових вод у вигляді джерел, на території, що затоплюється паводковими водами, та на території боліт завглибшки понад 1 м.

Площа ділянок під улаштування місць знешкодження і переробки побутових відходів і розміри санітарно-захисних зон приймаються за табл. 4.4.

Таблиця 4.4

Нормативи стосовно знешкодження побутових відходів

<i>Об'єкти для знешкодження побутових відходів</i>	<i>Площа земельних ділянок на 1000 т відходів за рік, га</i>	<i>Розміри санітарно-захисних зон, м</i>
Підприємства промислової переробки потужністю до 100 тис.т за рік	0,05	300
Те саме, понад 100 тис. т за рік	0,05	500
Склади свіжого компосту	0,04	500
Полігони	0,02-0,05	500
Поля компостування	0,5-1,0	500
Поля асенізації	2-4	1000
Зливні станції	0,2	300
Сміттескладування і поховання знешкоджених осадів (по сухій речовині)	0,3	1000

Розмір земельних ділянок полів асенізації, компостування і полігонів треба приймати з урахуванням гідрологічних, кліматичних і геологічних умов. Земельні ділянки, які відводяться для полігонів твердих побутових відходів (удосконалені звалища), повинні відповідати вимогам ДБН 360-92**: територія ділянки має бути доступною впливу сонячних променів й вітру; рівень ґрунтових вод не повинен бути ближчим як 1 м від основи полігону; при вищому рівні ґрунтових вод потрібно улаштовувати дренаж або водовідвід; на ділянках, де виявлені глини або важкі суглинки з

грунтовими водами на глибині більше 2 м, потрібна гідроізоляція для захисту підземних вод від забруднення; ділянки для полігону не повинні розміщуватися на берегах відкритих водойм і у місцях, що затоплюються паводковими водами; територія полігону твердих побутових відходів повинна бути захищена від талих й зливових вод шляхом улаштування водовідвідних і водозбірних гідротехнічних споруд.

Особливої уваги заслуговують містобудівні заходи захисту населення від негативного впливу електромагнітного поля. Такі об'єкти, як радіотелевізійні станції, промислові генератори, повітряні лінії електропередач високої напруги випромінюють електромагнітну енергію і створюють поля негативного впливу на здоров'я людини. Необхідне створення захисних зон від телевізійних центрів і ретрансляторів. Слід враховувати їх шкідливий вплив на здоров'я населення при планувальній організації міста, зонуванні території, розміщенні житлової забудови. Для розміщення ЛЕП відводяться території на достатній відстані (до 100 м) від житлової забудови; передбачається також створення санітарно-захисних зон. На території цих зон забороняється розміщення житлових і громадських будинків, стоянок транспорту, складів нафтопродуктів тощо.

Стосовно радіоактивно забрудненої території з метою забезпечення радіаційної безпеки і захисту населення виділені відповідні зони і правовий режим їх використання. *Зона відчуження і обов'язкового відселення* – забороняються усі види господарської діяльності, постійне проживання населення, будівництво без спеціального дозволу і забезпечується суворий природоохоронний режим. *Зона гарантованого добровільного відселення* – забороняється будівництво нових і розширення діючих підприємств безпосередньо не пов'язаних із забезпеченням радіоекологічного та соціального захисту населення, будівництво курортно-рекреаційних установ, обмежується сільгоспвиробництво, житлово-цивільне

будівництво. Зона посиленого радіоекологічного контролю – забороняється будівництво нових і розширення діючих екологічно небезпечних підприємств, будівництво та функціонування санаторіїв, позашкільних таборів, баз і будинків відпочинку, обмежується житлове будівництво.

При проектуванні міст необхідно враховувати ареали радіоактивного забруднення території України, які визначені на спеціальних картах, а при розміщенні конкретних обсягів житлово-цивільного будівництва – наявність радіоекологічного паспорту обраної території.

4.5. ЗАХОДИ З ІНЖЕНЕРНОГО ЗАХИСТУ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Техногенне навантаження на геологічне середовище в Україні значно вище ніж в сусідніх країнах. Ситуація ускладнюється тим, що майже 90% територій України мають складні інженерно-геологічні умови, які обмежують вибір ділянок для будівництва і вимагають додаткових витрат на їх освоєння і інженерну підготовку. Зокрема, це такі небезпечні процеси, як абразія, зсуви, карсти, підтоплення, підроблювальні території, просідання ґрунтів, сейсміка. Просідальні ґрунти виявлені на 75% території України, а в Дніпропетровській, Одеській, Миколаївській, Харківській, Херсонській, Вінницькій областях вони розповсюджені практично на всій території. Більше чверті території країни, перш за все Вінницька, Волинська, Хмельницька області страждають від проявів карстових процесів у відкритій формі (рис.19).

В зоні ризику впливу землетрусів силою від 7 до 9 балів знаходяться понад 80 населених пунктів, розташованих на площі 45 тис. га (АР Крим, Закарпатська, Одеська і Чернівецька області), а майже 50 міст і селищ розташовані на підроблювальних територіях у зв'язку з видобутком вугілля та інших корисних копалин.

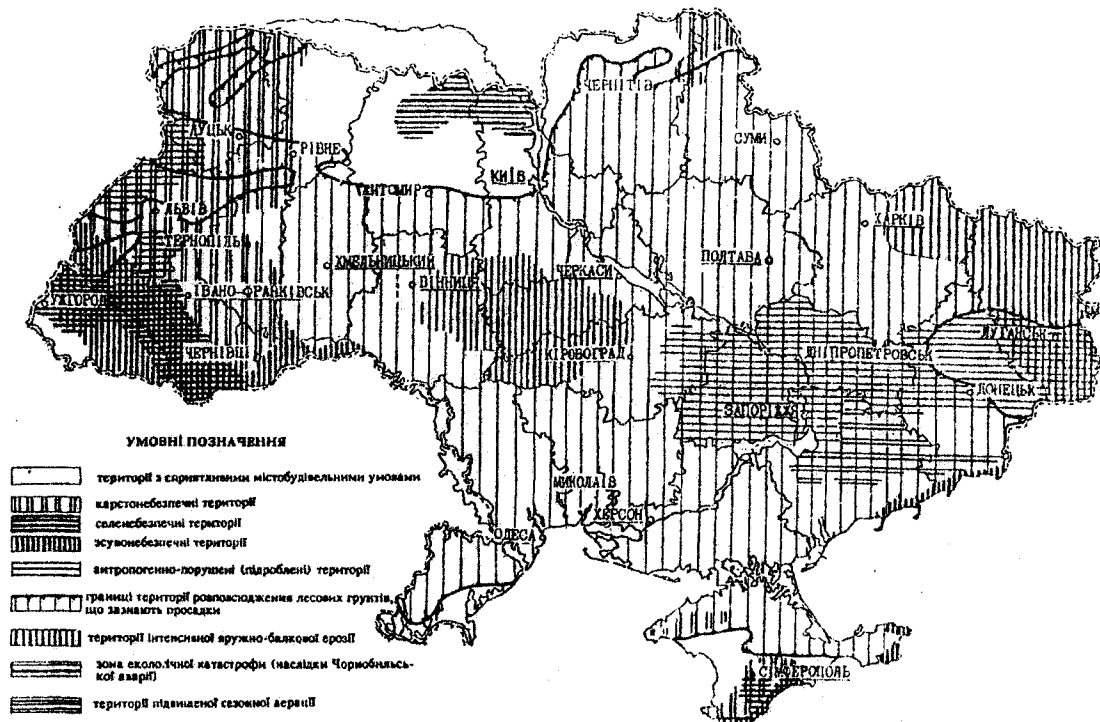


Рис. 19. Містобудівне районування на основі природно-географічних та інженерно-будівельних умов

Негативні природні і техногенні процеси спостерігаються на берегових смугах довжиною 2,7 тис. км, оточуючих Чорне і Азовське моря, що призводить до руйнації майже 60% берегів. Значна частина територій знаходиться в зоні несприятливої дії наслідків Чорнобильської катастрофи (1986 р.). Понад 41 тис. км² території України було забруднено радіонуклідами, майже 46 тис. гектар лісу характеризується підвищеними рівнями радіації і виключені з виробництва. Зона відчуження Чорнобиля має радіус 30 км і є предметом ретельного моніторингу. Території потенційно небезпечні з погляду техногенних аварій і екологічних катастроф займають більше однієї третини площі України, на якій мешкає дві третини її населення. Надзвичайна екологічна загроза виникає в зв'язку з невирішеністю питань збереження і утилізації рідкісних промислових відходів, значна частина яких накопичується у 2,5 тис. споруд, заповнених вище проектної відмітки і знаходиться в незадовільному технічному стані.

У багатьох містах в останній період відбулися значні зміни інженерно-геологічних і гідрогеологічних умов для будівництва і експлуатації будинків і споруд, інтенсифікувались і поширились небезпечні геологічні процеси: збільшилась площа просідань земної поверхні над відпрацьованими шахтними полями, створились карстові воронки, активізувались зсуви та яри, збільшилась площа засолених і підтоплених земель тощо. За даними Міжвідомчої ради з боротьби з підтопленнями при Національній Академії наук на території України підтоплені 113 міст, 60 селищ міського типу і 1680 сільських населених пунктів. Підтоплення приводить до виникнення просідань і набухання ґрунту, активізації зсувів і карстів, підвищення сейсмічної бальності сейсмонебезпечних зон і корозійної активності ґрунтових вод, що зрештою спричиняє деформацію будинків і споруд, виникнення аварійних ситуацій і забруднення водоносних горизонтів, які є джерелом питного водозабезпечення населення.

Як показав аналіз, незважаючи на складність вирішення цієї проблеми, в містах України здійснюються відповідні заходи, але вони мають в основному локальний характер. Так, на зсувних, зсувонебезпечних та обвалонебезпечних територіях передбачаються заходи з їх інженерного захисту. Але через високу вартість інженерного освоєння складних в інженерно-геологічному відношенні територій виконується переважно вибіркове освоєння цінних для містобудування ділянок. Вивчення гідрогеологічних та інженерно-геологічних умов має безсистемний характер і проводиться на локальних ділянках, що не дозволяє приймати оптимальні та оперативні рішення з інженерного захисту території або об'єктів. Це можна проілюструвати на ряді прикладів.

Найбільш древні протизсувні споруди збереглися в Києві у виді дренажних споруд різних типів, що застосовувались для стабілізації зсувів (підпірні стіни, дренажі глибокого закладення, трасування схилів), а також споруди для поверхневого водовідведення. Загальна площа зсувних територій Києва складає 4,5 тис.га (5% території в межах міста), з яких 1,6 тис. га стабілізовано і освоєно під житлову і промислову забудову; 300 га займають придніпровські парки і зелені насадження правого берега.

Як у минулому, так і тепер зсувні території міст України поступово освоюються під забудову. Це стосується, перш за все, Києва, Чернігова, Чернівців, Одеси, Дніпропетровська, Дніпродзержинська, Ялти, Бердянська та інших міст. Протягом століть безпосередньо на зсувах та зсувонебезпечних територіях знаходяться видатні пам'ятки архітектури: Андріївська церква, Києво-Печерська лавра, Видубицький монастир у Києві, Ільїнська церква в Чернігові та ін. До недавнього часу на зсувних та зсувонебезпечних територіях будувались тільки окремі будинки і споруди. В останні ж роки на таких ділянках споруджуються житлові квартали і масиви. Як приклад можна навести забудову в районі бульвару Лесі

Українки, вулиць Мечникова, Котовського, Щусева, Фрунзе, Урицького та інших у Києві.

Стійкість ряду споруд забезпечується планувальними заходами і фундуванням їх на буронабивних палях глибокого закладання (Український дім, музей історії Великої Вітчизняної війни в Києві та ін.). Споруджені також складні підпірні стіни для укріплення крутосхилів придніпровських парків. У Києві сплановані, благоустроєні і озеленені 800 га зсувних територій, побудовані стримуючі протизсувні споруди і підпірні протизсувні стіни протяжністю понад 9 км, споруджено водовідводи (лотки, перепади) – понад 33 км. Це дозволило зберегти архітектурні пам'ятки, житлові та промислові райони, які побудовані на зсувних та зсувонебезпечних схилах.

Вартість закріплення одного гектару території коливається в широких межах в залежності від типів зсувів, умов будівництва, наявності протизсувних споруд та ін. Такі витрати на час будівництва перелічених вище об'єктів у Києві склали 50-150 тис.грн. на 1 га території, а у випадках необхідності спорудження потужних підпірних стін на активних зсувах – 500-700 тис.грн.

В загальних обсягах капіталовкладень на інженерне впорядкування території витрати на протизсувні інженерні заходи досягають 10-20% для звичайних умов і 50-70% при освоєнні найскладніших ділянок. Враховуючи, що інженерний благоустрій складає 0,1-0,4% від загальних інженерних витрат, значення інженерно-геологічних факторів в комплексній містобудівній оцінці території орієнтовно оцінюється від мінімальної величини для сприятливих умов, до 15-20% при їх значному ускладненні.

Досить важка геологічна ситуація склалася на території міста Дніпродзержинська. Територія цього міста характеризується складними гідрогеологічними та інженерно-геологічними умовами, що обумовлює наявність негативних екзогенних процесів (зсуви, просідання лесових ґрунтів, підтоплення тощо). У результаті господарської діяльності

відбувається їх активізація. На значній частині правобережжя відбувається просідання ґрунтів. Загальна ураженість території міста – 44%. Розвиток екзогенних процесів має стійкий прогресуючий характер. Особливо це стосується району житлової забудови IV мікрорайону міста, схилів території Камишової балки, адміністративних, культурно-побутових та інших об'єктів. Інженерно-геологічні умови корінного схилу долини р. Дніпро обумовлені наявністю потужних (до 25 м) осідальних лесових ґрунтів I та II типу осідальності, високим рівнем ґрунтових вод. На даній території спостерігається регіональне підвищення рівня ґрунтових вод. Згідно з матеріалами інженерно-вишукувальних та проектних робіт рівень ґрунтових вод в цьому районі за останні 30 років піднявся на 8,0 м. Як показав аналіз, це пов'язано зі зміною природного середовища при освоєнні території: порушення поверхневого стоку, водонесучих комунікацій, умов фільтрації ґрунтових вод; виникнення баражного ефекту; хаотичне розміщення погребів; недостатній розвиток мережі дощової каналізації та незадовільна її експлуатація тощо. Регіональне підвищення рівня ґрунтових вод викликало водонасиченість лесових ґрунтів, що призвело до зниження їх міцності. Внаслідок цього на більшій частині об'єктів в даному районі виникли осідальні деформації, які проявились у виді тріщин різного ступеня розкриття (до 5 см). Деформовано 25 м підпірної стінки, яка змістилася на 1,3 м, внаслідок чого на схилі виникла опливіна.

Вивчення причин виникнення небезпечних явищ виявило, що підпірна стінка споруджена більш як 40 років тому без влаштування застінного дренажу та дренажних отворів. При піднятті рівня ґрунтових вод вище основи стінки виник баражний ефект та збільшився тиск на неї обводненого ґрунту, що призвело до її зміщення. Зсувні деформації на схилі не проявились, а руйнування підпірної стінки викликані активним тиском водонасиченого ґрунту. Вздовж 5-поверхових будинків за 5-7 м від бровки схилу закладені водонесучі комунікації, які

є додатковими факторами ризику. Внаслідок техногенного впливу (забудова територій, втрати води із підземних комунікацій, порушення поверхневого та підземного стоків тощо) змінився природний водний баланс, що обумовило регіональне підняття рівня ґрунтових вод. Виявлені деформації будинків і споруд в цьому районі пов'язані з просіданням лесових ґрунтів. Встановлено, що проектні вирішення побудованих об'єктів прийняті з відхиленням від нормативів з будівництва на осідальних ґрунтах. У процесі експлуатації житлових будинків, споруд, територій не виконувалися нормативні вимоги щодо режиму їх експлуатації на осідальних ґрунтах.

До першочергових заходів щодо захисту об'єктів від можливих зсувних процесів віднесено необхідність розробки проекту реконструкції підпірних стінок з улаштуванням застінного дренажу та відведенням дренажних вод. Запропоновано також при реконструкції мереж водопроводу, каналізації, тепlopостачання влаштовувати під трубопроводами водонепроникні лотки, піддони з організованим відведенням води та здійснювати інші заходи, передбачені відповідними нормативними документами з будівництва на осідальних ґрунтах. Необхідна також розробка схеми інженерного захисту території міста, складання спеціальних великомасштабних карт як основи регіонального моніторингу геологічного середовища.

В останні роки за замовленнями Держбуду України виконуються "Детальні інженерно-геологічні обґрунтування особливо складних територій міст". Ця дуже важлива робота є передпроектним матеріалом для коригування генеральних планів міст з особливо складними територіями і базисним документом для варіантного розміщення нового будівництва та реконструкції районів існуючої забудови, а також може бути використана як інформаційний документ для складання розділів "Інженерна підготовка територій" та "Охорона навколишнього середовища". Основною метою такої роботи є

визначення і обґрунтування заходів попередження небезпечних геологічних процесів або ліквідації їх шкідливих наслідків на території міст, поліпшення загального благоустрою.

Як приклад, можна навести виконане НДПІ містобудування "Детальне інженерно-геологічне обґрунтування особливо складних територій міст Вижниці і Хотина Чернівецької області", Кам'янця-Подільського Хмельницької обл. та ін.

Внаслідок проведеного вивчення і аналізу матеріалів раніше здійснених інженерно-геологічних досліджень території м. Вижниці виявлені зсувні та зсувонебезпечні території в різних стадіях розвитку, підтоплену та селенебезпечну територію. Зруйновані береги р. Черемошу потребують берегозахисту. До сприятливої для будівництва території віднесені перша і друга надзаплавні тераси та пологі схили корінного берега р. Черемошу; до малосприятливої – висока заплава р. Черемошу, схили корінного берега з ухилом 10-30%; до несприятливої – низькі заплави річок Черемошу та Вижинки, круті схили і тераси з ухилом більше 30%. У складі нового генерального плану м. Вижниці розроблена окрема схема регулювання поверхневого стоку з метою вирішення проблем боротьби з підтопленням територій.

Комплексне вивчення природних та антропогенних факторів і аналіз територій існуючої та перспективної забудови м. Хотина виявили тісний динамічний зв'язок між ярами і зсувами, у зв'язку з чим у складі протизсувних заходів передбачена також боротьба з розвитком ярів.

Узагальнення досвіду освоєння територій зі складними геологічними та гідрологічними умовами свідчить про необхідність виконання спеціальних заходів інженерного забезпечення надійності забудови.

Згідно з ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" території міст за ступенем придатності для забудови поділяються на три категорії: сприятливі, обмежено сприятливі і несприятливі.

До сприятливих належать території, на яких забудова може здійснюватись без виконання спеціальних заходів з інженерної підготовки. Це території з ухилом 0,5-10% без особливих пошкоджень поверхні; не схильні до затоплення; з несучими здатностями без створення складних фундаментів. На таких територіях здійснюються заходи, обов'язкові для будь-якої ділянки: вертикальне планування, відведення атмосферних вод тощо.

Обмежено сприятливі території вимагають виконання додаткових спеціальних заходів з інженерної підготовки. Це території з ухилом поверхні від 10 до 20%, а в гірських районах – до 30%; надмірно зволожені (з глибиною залягання ґрунтових вод від поверхні землі менше 1,5 м); із слабкими ґрунтами (торф, мулистий ґрунт, глини тощо); території, які затоплюються, схильні до зсувів, ерозії тощо.

Несприятливі території вимагають виконання спеціальних, особливо складних заходів, пов'язаних із значними витратами на інженерну підготовку. До них належать території з ухилом поверхні понад 20%, а в гірських місцевостях – понад 30%, з наявністю значної кількості діючих ярів, кар'єрів, провалів, великих зсувів, схильних до затоплень, ерозій тощо.

Основні заходи з інженерного захисту об'єктів, запобігання, усунення або пониження до допущеного рівня негативного впливу діючих і потенційно можливих небезпечних геологічних процесів викладені в ДБН В.1.1-3-97 "Інженерний захист територій, будинків і споруд від зсувів і обвалів. Основні положення", розроблених провідними інститутами України. До основних засобів інженерного захисту відносяться: зміна рельєфу схилів, заміна ґрунтових мас, дренажі глибокого закладення, які забезпечують зниження рівня підземних вод, стримуючі та берегозахисні споруди, уловлюючі протиобвальні споруди і галереї. Крім того, ефективними є допоміжні заходи інженерного захисту, до яких відносяться: стримуючі протиобвальні заходи, регулювання стоку поверхневих вод із влаштуванням системи поверхневого

водовідведення, дренажі мілкого закладення, агролісомеліорація, окремі берегозахисні споруди тощо.

Як свідчить досвід протизсувного будівництва, дренажні споруди та споруди поверхневого водовідведення не завжди дозволяють закріпити схилу ділянку території, стійкість якої порушена і загрожує зсувними зміщеннями. Більш ефективними є стримуючі протизсувні споруди або достатнє зрізування схилу. При розробці генеральних планів міст з метою складання "Схеми планувальних обмежень" доцільно виконувати зонування території з урахуванням таких факторів: зона підтоплених територій, зона поширення зсувних явищ, зона засолених територій, зона активного карсту, зона дії сейсмічних та ударних хвиль та ін. Необхідно також додатково виконувати інженерно-геологічне обґрунтування територій поза межами міста, які намічаються до перспективного освоєння.

НДПІ містобудування разом з інститутом геологічних наук НАН України проводять науково-технічну роботу "Аналіз активних зсувних процесів в містах і с.м.т. України і розробка інформаційно-аналітичної системи "Зсув". Документація дозволяє оцінити стан об'єктів, що зазнають зсувних руйнувань у населених пунктах України, підготувати матеріали і створити інформаційно-аналітичну систему "Зсув".

Науково-технічною радою Держбуду України схвалено "Методику оцінки збитків та інших втрат від зсувів, визначення економічної доцільності та ефективності інженерного захисту" і рекомендовано для використання підприємствами, установами та організаціями, що займаються проблемами інженерного захисту від зсувів.

Згідно з дорученням Кабінету Міністрів розроблена "Комплексна програма ліквідації наслідків підтоплення земель в містах і селищах міського типу", яку затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 15.02.2002. Передбачається вироблення ефективної політики та стратегії розв'язання проблеми підтоплення, як загальнодержавної екологічної

проблеми, визнання проблеми підтоплення загальнодержавною екологічною проблемою; визначення стратегії та головних напрямків дій для поліпшення ситуацій із підтопленням урбанізованих територій; дотримання екологічних норм та стандартів (у тому числі міжнародних), як реальний шлях розв'язання проблеми підтоплення; необхідні удосконалення державного законодавства та відомчих нормативних документів щодо дотримання екологічних норм у зв'язку із проблемою підтоплення; застосування екологічних механізмів та сприятливого інвестиційного клімату для залучення коштів у екологічні проекти; проблеми підтоплення та реформа житлово-комунального господарства; соціальні програми, пов'язані із проблемою підтоплення; оптимізація здійснення цільових інженерних заходів захисту від підтоплення; моніторинг та контролювання ситуації із підтопленням; можливості переведення підтоплених земель у рекреаційний та заповідний фонди. Призначено головною науковою організацією з проблем інженерного захисту від підтоплення територій міст та селищ міського типу – УДНДІ "УкрВОДГЕО".

Застосування методів інженерного захисту територій і об'єктів повинно обґрунтовуватись спеціальними техніко-економічними розрахунками з урахуванням містобудівних вимог, необхідних заходів щодо охорони навколишнього середовища, раціонального функціонального використання територій.

Вибір засобів і обсягів інженерного захисту територій і об'єктів повинен виконуватися на основі зіставлення декількох варіантів конструктивних вирішень, які відзначаються надійністю, вартісними і експлуатаційними показниками, ефективністю капіталовкладень. Необхідно також розглядати можливість і техніко-економічну доцільність поєднання різних методів і типів захисту. Економічний ефект найбільш доцільного варіанту інженерного захисту територій і об'єктів слід визначати розміром витрат внаслідок запобігання збитків

територіям, будинкам і спорудам від впливу небезпечних геологічних процесів (табл. 4.5).

Інженерно-будівельні умови значною мірою впливають на ефективність розміщення житлової забудови. Використання для забудови малоприсадибних земель (заболочених, затоплених, порізаних балками, крутих схилів і ін.) пов'язане з подорожчанням житлової забудови в середньому на 10-15%. Причому спостерігаються великі коливання витрат відносно окремих майданчиків у межах одного і того ж міста.

В умовах складного рельєфу забудова пов'язана з витратами на земляні роботи, створення різних штучних споруд, підпірних стін, сходів, укріплення схилів тощо. Крім того, виникає необхідність влаштування підвищеної цокольної частини будинку. Вартість забудови міста на території з ухилом 5-12% підвищується на 3-7%. У Криму, де забудова провадиться на територіях з ухилом понад 30%, таке подорожчання складає 20% і більше. Значне підвищення вартості будівництва спостерігається при його розміщенні на зсувних територіях. При розміщенні будівництва на ґрунтах, схильних до зсувів, необхідно визначити межу, що відокремлює зсувну зону від стійкої частини території, виділити ділянки, де допускається спорудження капітальних будинків.

Таблиця 4.5

Схема інженерно-будівельної оцінки складних територій для житлового будівництва

Природні фактори	Сприятливі для будівництва			Обмежено сприятливі для будівництва			Несприятливі для будівництва		
	Характеристика	натуральні показники	підвищ. вартості буд-ва, кв.м житл. пл., %	Характеристика	натуральні показники	підвищ. вартості буд-ва, кв.м житл. пл., %	Характеристика	натуральні показники	підвищ. вартості буд-ва, кв.м житл. пл., %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Інженерна геологія, ґрунти	Нормативний тиск на ґрунти. Допускається зведення будинків і споруд звичайного типу без улаштування штучних підвалів і складних фундаментів (піски, суглинки, глини, льос неосідальний)	1,5 кг/см ² і більше	—	Території зі слабкими ґрунтами вимагають улаштування фундаментів підсиленого типу (мулисті ґрунти, торф, глинисті ґрунти текучої консистенції і осідальні І типу)	1-5 кг/см ² , товщина шару не менше 2 м	2,0-2,5	Території із слабкими осідальними ґрунтами ІІ типу вимагають улаштування особливо складних штучних фундаментів і підвалів	менше 1 кг/см ² , товщина шару більше 2 м	2,5 і більше
Ґрунтові води	Глибина залягання ґрунтових вод від поверхні землі.	більше 3 м	—	Необхідне проведення нескладних заходів з пониження рівня ґрунтових вод і улаштування гідроізоляції	1-3 м	0,5-1,0	Необхідне проведення складних заходів з пониження рівня ґрунтових вод більше ніж на 0,5 м	менше 1 м	0,8-2,0

Продовження табл. 4.5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Затоплюваність	Території, що не затоплюються паводками. Не затоплюються або затоплюються не частіше одного разу в 100 років	1% забезпеченості	—	Затоплюваність менше ніж на 0,5м паводковими водами при 1% затоплюваності і незатоплюваність при 4% забезпеченості, паводки повторюються 1 раз у 100 років і 1 раз у 25 років	1-4% забезпеченості	1,5-2,0	Затоплюваність більше ніж на 0,5м паводковими водами при 1% забезпеченості паводковими водами при 4% забезпеченості. Затоплювані 1 раз у 25 років, а також розміщені в нижньому б'єфі і можуть затоплюватися при руйнуванні гребель або дамб з катастрофічними наслідками	більше 4% забезпеченості	4,0-7,0
Заболоченість	Відсутня або незначна затоплюваність. Осушення території можливе найпростішими методами		—	Наявність заболоченості, потрібне виконання нескладних інженерних заходів щодо осушення	шар торфо вища до 2 м	1,5-2,0	Значна заболоченість торфовища. Необхідне проведення складних заходів щодо осушення	шар торфо вища більше 2 м	2,0-4,0

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Зсуви	Зсуви відсутні		—	Дрібні поверхневі зсуви. Діючі або недіючі. Вимагають нескладних укріплень і протизсувних заходів		0,6-1,0	Значно поширені активні зсуви великих потужностей. Вимагають укріплення і виконання складних захисних заходів		від 1,5 до 13,0 і більше
Закарстованість	Карсти відсутні		—	Карсти малоактивні, поверхневі, Незначна кількість неглибоких воронкозаслого карсту		0,9	Безліч воронкозактивного карсту завглибшки понад 10 м. Наявність в межах території провалів, підземних порожнин		1,5 і більше
Яружна ерозія	Яруги з'являються на невеликих ділянках. Неглибокі з пологими схилами, їх зростання не відбувається	глибина яруг до 3 м	—	Недіючі яруги обмеженого поширення з крутими схилами. Їх утворення слабке, на невеликих ділянках. Необхідні заходи щодо засипання, заливання або уположення укосів з озелененням	до 10 м	1,8	Активні яруги, що інтенсивно розвиваються. Необхідне здійснення складних заходів щодо боротьби з їх утворенням, закріплення дна і вершин та ін.	більше 10 м	1,9-2,5

Закінчення табл. 4.5

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сейсмічність		0,6 балів	–		7 балів	1,5-2,5		9 балів	3,5
Грунтово-рослинні умови	Чорноземи, червоноземи: за механічним складом легкі і середні суглинки, супісі		–	Слабко засолені ґрунти, вилужені, кислі, за механічним складом — піски, глини (середні та важкі), суглинки важкі			Солонці, солончаки; ґрунтовий шар відсутній, за механічним складом — скелясті породи; ґрунти заражені гниючими органічними і радіоактивними речовинами		
	Ступінь заміни родючості ґрунту		–	Необхідне виконання земляних робіт, завезення родючої землі, тощо	50%	0,8-1,5	Заміна природного ґрунту привезеним родючим ґрунтом	від 50 до 100%	1,6-2,5
	Лісистість території	30-60%	–	Необхідне відведення лісу і чагарників під забудову, корчування пеньків та ін.	10-30% і понад 60%	0,2-0,3	Необхідне виконання робіт із вирубки і посадки лісу, відновлення лісового потенціалу	менше 100%	0,5-1,2

Будівництво в сейсмічних районах вимагає застосування спеціальних типів будинків з антисейсмічними конструкціями, що здорожчує будівництво 1 кв.м житлової площі. У зонах підвищеної сейсмічності в поєднанні зі складними інженерно-геологічними умовами потрібне глибоке вивчення всього комплексу факторів, які впливають на показники вартості будівництва (рис. 20).

У деяких районах України (Крим, Закарпаття, Донбас) розповсюджені карстові явища. Боротьба з діючими карстами важка і малоефективна, тому такі ділянки відводити під забудову не раціонально або слід застосовувати складний комплекс інженерно-конструктивних заходів.

Особливо велике збільшення вартості спостерігається при розміщенні житлового будівництва там, де виникають деформації земної поверхні. В районах видобутку корисних копалин території, розміщені над підземними виробками, можуть просідати, тому освоєння їх під забудову не завжди можливе або пов'язане зі значними додатковими витратами.

При розміщенні житлового будівництва в зоні залягання корисних копалин для виявлення придатних для будівництва ділянок та можливої черговості їх освоєння з урахуванням вартості захисних заходів необхідно ретельно проаналізувати гірничо-геологічні умови. На основі цих даних слід розробити карту з показом на ній контурів родовищ корисних копалин і визначити напрямки і глибину залягання пластів, час їх розробки, строки зсуву пластів земної поверхні, спосіб добування, технологію гірничих виробок, можливість вивезення териконників за межі сільбищної зони і використання звільнених територій під міське будівництво, впорядкування і озеленення териконів та використання їх санітарних зон після знешкодження під забудову, наявність поблизу ділянок з завершеними розробками тощо.

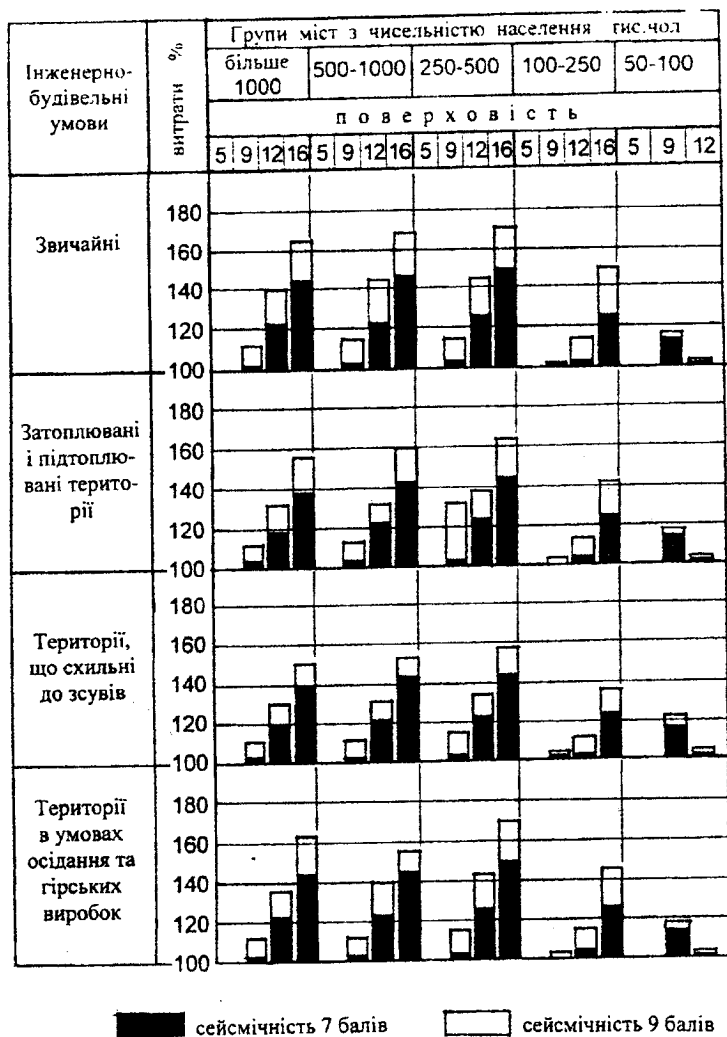


Рис. 20. Вплив інженерно-будівельних умов на поверховість забудови в містах різної величини (одночасні витрати, % відносно 5-поверхової забудови)

Розробка і вивезення відвалів, гасіння палаючих териконів не тільки звільняють для міської забудови значні території, зберігають цінні запаси вугілля в надрах та скорочують відведення під забудову сільськогосподарських угідь, а й дозволяють упорядкувати балки, яри, вироблені кар'єри, сприяють оздоровленню міського середовища.

Запитання для самоконтролю

1. Які існують головні проблеми розвитку міст в сучасних умовах та основні напрямки їх вирішення?
2. Яким чином ресурсні обмеження впливають на умови розвитку міст? Дати обґрунтування ресурсозберігаючих містобудівних рішень.
3. Яким чином здійснюється державне регулювання у сфері містобудування?
4. Як забезпечуються державні та громадські інтереси при здійсненні містобудівної діяльності?
5. Яка роль генерального плану в управлінні розвитком міст?
6. В чому полягає нормативно-правове регулювання містобудівної діяльності?
7. Які існують основні методи техніко-економічного обґрунтування містобудівних рішень?
8. Навести основні напрями діяльності міського господарства та його підсистем.
9. Які існують методи управління забудовою та благоустроєм міст?

Список літератури

1. Закон України "Про основи містобудування" // Відомості Верховної Ради. – 1992. – № 52. – С. 683.
2. Закон України "Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування" від 14 жовтня 1994 р., № 208/94-ВР // Відомості Верховної Ради. – 1994. – № 46. – С. 411.
3. Закон України "Про плату за землю" (з доповненнями). Урядовий кур'єр, 19 жовтня 1996. – № 198-199. – С. 11, 12.
4. Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" // Відомості Верховної Ради. – 1997. – № 24. – С. 17.
5. Закон України "Про оренду землі" (6 жовтня 1998 року № 161-XIV) // Урядовий кур'єр. – 1998. – № 203-204. – Орієнтир. – С. 1-4.
6. Закон України "Про планування і забудову територій" (20 квітня 2000 р. № 1699-III) // Офіційний вісник України. – 2000. – № 20. – С. 8-26.
7. Закон України "Про генеральну схему планування території України" (№ 3059-III від 7.02.2000) // Голос України. – 2002. – № 61. – С. 5.
8. Земельний Кодекс України // Урядовий кур'єр (15 листопада 2001 р.). – № 211-212. – С.3-14.
9. Постанова Кабінету Міністрів України "Про містобудівний кадастр населених пунктів" від 25 березня 1993 р., – № 224 // Зібрання постанов Уряду України. – 1993. – № 9. – С. 178.
10. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Положення про порядок накладання штрафів за правопорушення у сфері містобудування" від 6 квітня 1995 р., № 244 // Містобудівні законодавчі акти. – К.: Укрархбудінформ. – 1999. – С. 277-278.
11. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації" від 20 жовтня 2000 р., – № 1577 // Офіційний Вісник України. – 2000. – № 43. – С. 79-81.
12. Авдотьин Л.Н., Лежава И.Г., Смоляр И.М. Градостроительное проектирование. – М.: Стройиздат, 1989. – 432 с.

13. *Архітектура*. Короткий словник-довідник // Під заг. ред. А.П.Мардера. – К.: Будівельник, 1996. – 333 с.
14. Білоконь Ю.М. Планування території України на сучасному етапі // Будівництво України. – № 6. – 1998. – С.20-22.
15. Білоконь Ю.М. Проблеми містобудівного розвитку територій. – К.: Укрархбудінформ, 2001. – 80 с.
16. Быстрыков И.К. Эколого-экономические проблемы развития производительных сил. – К.: ООО "Международное финансовое агентство", 1997. – 225 с.
17. Владимиров В.В., Фомин И.А. Основы районной планировки: Учебник. – М.: Высш. шк., 1995. – 224 с.
18. Горбенко В.Г. Анализ системы управления развитием поселений. – К.: МАКНС, 2002. – 201 с.
19. Гусаков В., Валетта У., Нудельман В., Ваикулат О. Довідник. Регулювання використання і забудови територій населених пунктів (зонінг). – К.: Держкоммістобудування України, 1996. – 85 с.
20. Демидова Н.Д. Функціональна та територіально-планувальна організація комплексу галузей міського господарства: Автореф. дисертації канд. техн. наук. – К., 1994.
21. ДБН 360-92**. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. – К.: Мінбудархітектури України, 2002.
22. Демин Н.М. Управление развитием градостроительных систем. – К.: Будівельник, 1991. – 185 с.
23. Дьомін М.М. Сучасні проблеми і методи управління містобудівним розвитком міст // Труды Міжнар. конф. "Проблеми управління сучасним містом". – К., 1995. – С.144-148.
24. Ежов В.И., Демин Н.М., Лишанский Е.Е. Актуальные проблемы и перспективы развития Киева // Строительство и архитектура. – 1982. – № 5. – С.12-21.
25. Заблоцкий Г.А. Моделирование функциональных связей и развития градостроительных объектов // Количественные методы в проведении научных исследований по градостроительству. – К., 1973. – С.27-36.

26. Качинський А., Пирожков С. Економічні аспекти концепції ризику в екологічній безпеці України // Економіка України. – 1994. – № 7. – С.26-31.
27. Ключишниченко Е.Е., Белова Л.И., Нечаева Т.С. Обоснование размещения объектов жилищного строительства. – К.: Будівельник, 1990. – 96 с.
28. Ключишниченко Е.Е. Роль градостроительных решений в системе местного самоуправления // Сб. науч. тр. Экономическая самостоятельность и самоуправление городов и районов при переходе к рынку. – К.: Наука – региону, 1992. – С.50-57.
29. Ключишниченко Е.Е., Проценко С.Н., Горденюк Н.М. Управление территориально-функциональным развитием рыночной экономики // Градостроительство. – К.: Будівельник, 1993. – С.16-23.
30. Ключишниченко Е.Е., Проценко С.Н. Проблемы управления городским землепользованием в условиях приватизации земли // Проблемы землепользования в условиях реформирования экономики. – К.: СОПС АН Украины, 1993. – С.129-133.
31. Ключишниченко Є.Є. Відродження духовності у розвитку та забудові міст України // Во всю землю изыде вещание их. Материали міжнародної конференції, посвященої 2000-літтю Різдва Христового. – Симферополь. – 1997. – С.209-212.
32. Ключишниченко Є.Є. Формування міського середовища в умовах сучасних державних реформ // Містобудування. – Вип. 46. – К.: НДПІ містобудування, 1998. – С.3-11.
33. Ключишниченко Є.Є. Ресурсно-екологічні проблеми розвитку та забудови міст // Вісник української академії архітектури. – Вип.5. – К. – 1998. – С.22-27.
34. Ключишниченко Є.Є. Соціально-економічні основи планування та забудови міст. – К.: Укрархбудінформ, 1999. – 248 с.
35. Кочетков А.В. Экономическая эффективность градостроительных решений. – М.: Стройиздат, 1980. – 145 с.

36. *Кравченко С.* Усунення причин природно-техногенних загроз у сфері містобудування як засіб уникнення потенційної небезпеки для територій: Зб. Управління сучасним містом. № 7-9. – 2002. – С.117-124.
37. *Ксеневиц М.Я.* Просторова організація і сталий розвиток міст-центрів. – Вінниця: Тезис, 2001. — 160 с.
38. *Ксеневиц М.Я.* Містобудівні основи сталого розвитку міста Кисва. – К.: Головкиївархітектура, 2002. – 170 с.
39. *Курило Є., Савченко Є.* Алгоритм генерального плану // Строительство и реконструкция. – № 10. – 2000. – С.22, 23.
40. *Ле Корбюзье.* Три формы расселения. Афинская хартия. – М.: Стройиздат, 1976. – 44 с.
41. *Мерфи Р.* Американский город / Пер. с англ. – М.: Прогресс, 1972. – 319 с.
42. *Містобудування.* Довідник проектувальника / За ред. Т.Ф.Панченко. – К.: Укрархбудінформ, 2001. – 192 с.
43. *Навколишнє середовище і розвиток /* Національна доповідь України на конференції ООН (Бразилія-92). – К.: Час, 1992. – 42 с.
44. *Нудельман В.И.* Актуальные проблемы разработки районных планировок и генпланов городов // Строительство и архитектура. – 1982. – № 7. – С.8-9.
45. *Оситнянко А.П.* Раціональне землекористування як засіб управління містом // Проблеми управління сучасним містом. – К. – 1995. – С.167-169.
46. *Оситнянко А.П.* Планування розвитку міста: Монографія – К.: КНУБА; 2001. – 460 с.
47. *Оситнянко А.П.* Управління територіальним розвитком міст // Містобудування та територіальне планування: Науково-технічний збірник. – К.: КНУБА, 2003. – № 15. – С. 186-191.
48. *Паламарчук В.М.* Соціально-економічна стратегія держави і проблеми управління сучасним містом. Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції "Проблеми управління сучасним містом". – К., 1996.
49. *Петраковська О.С.* Планувальні та ринкові механізми управління землекористуванням в населених пунктах // Містобудування та територіальне планування: Науково-

- технічний збірник. – К.: КНУБА, 2003. – № 15. – С. 197-203.
50. *Посацький Б.С.* Основи урбаністики. Процеси урбанізації та територіальне розпланування: Навчальний посібник. – Львів, 1997. – 116 с.
 51. *Развитие* и застройка городов УССР. Социально-экономические проблемы первоочередного строительства / Под ред. Е.Е.Клюшниченко. – К.: Будівельник, 1984. – 130 с.
 52. *Социальные* основы развития городов (социальные проблемы расселения). – М.: Стройиздат. – 1975. – 188 с.
 53. *Справочник* по проектированию инженерной подготовки застраиваемых территорий / Под ред. В.С.Нищука. – К.: Будівельник, 1983. – 192 с.
 54. *Тимчук Н.Ф.* Город и район: регулирование комплексного развития. – М.: Экономика, 1980. – 160 с.
 55. *Фильваров Г.И., Крыжановский В.П., Быстряков И.К., Жук Н.И.* Экономия энергоресурсов в градостроительстве. – К.: Будівельник, 1985. – 103 с.
 56. *Фомін І.О.* Основи теорії містобудування. – К.: Наукова думка, 1997. – 190 с.
 57. *Форрестер Дж.* Динамика развития города: Пер. с англ. М.Г.Орловой / Под ред. Ю.П.Иванилова и др. – М.: Прогресс, 1974. – 287 с.
 58. *Холл П.* Городское и региональное планирование: Пер. с англ. – М.: Стройиздат, 1993. – 246 с.
 59. *Штеккель А.С.* Противооползневые сооружения в Киеве // Строительство и архитектура, 1981. – № 9. – С.9-10.

ЗМІСТ

Вступ	3
<i>Розділ 1. Основні проблеми та передумови розвитку міст в Україні</i>	
1.1. Соціально-економічна база розвитку міст	7
1.2. Сучасний рівень розвитку міст та завдання його удосконалення	19
1.3. Соціально-економічні проблеми та передумови містобудівного розвитку в Україні	29
1.4. Вплив ресурсних обмежень на умови розвитку міст. Ресурсозберігаючі містобудівні заходи	45
<i>Розділ 2. Державне регулювання у сфері містобудування</i>	
2.1. Державне управління у сфері містобудування	59
2.2. Стратегія забезпечення сталого розвитку міст	65
2.3. Законодавство України у сфері містобудування	75
2.4. Адміністративне управління містом	85
2.5. Забезпечення державних та громадських інтересів при здійсненні містобудівної діяльності	105
<i>Розділ 3. Управління містобудівною діяльністю</i>	
3.1. Наукові передпроектні дослідження як основа обґрунтованості містобудівного розвитку	115
3.2. Місторегулююча документація	125
3.3. Роль генерального плану в управлінні розвитком міст	137
3.4. Територіальна організація комерційної діяльності у міському середовищі	152
3.5. Техніко-економічне обґрунтування містобудівних вирішень	160
3.6. Нормативно-правове регулювання містобудівної діяльності	167

Розділ 4. Управління міським господарством

4.1. Основні напрямки діяльності міського господарства та його підсистем	186
4.2. Управління забудовою міст	196
4.3. Управління міським зеленим господарством	210
4.4. Управління санітарним станом міст	221
4.5. Заходи з інженерного захисту територій	234
Запитання для самоконтролю	252
Список літератури	253

Навчальне видання

Клюшниченко Євген Єлісійович

УПРАВЛІННЯ МІСТОМ

Навчальний посібник

Комп'ютерна верстка *М.С. Бут*

Підписано до друку *06.02.2004*. Формат 60x90_{1/16}
Папір офсетний. Гарнітура Таймс. Друк на різнографі.
Ум. друк. арк. 15,11. Обл.-вид. арк. 16,25. Ум. фарбовідб. 131.
Тираж *300* прим. Вид. № 40/1-03. Зам. № *18/1-09*.

КНУБА, Повітрофлотський проспект, 31, Київ-680, 03680

Віддруковано в редакційно-видавничому відділі
Київського національного університету будівництва і архітектури

Свідоцтво про внесення до Державного реєстру суб'єктів
видавничої справи ДК № 808 від 13.02.2002 р.