

РОЗРОБКА МЕТОДИЧНИХ ОСНОВ ПРОСТОРОВО-ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ОБ'ЄКТІВ МАЛОПОВЕРХОВОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА У ПРИМІСЬКІЙ ЗОНІ

Вінницький національний технічний університет

Анотація

В статті розглянуто закономірності формування та тенденції розвитку житлового будівництва та ринків землі у діяльності муніципальних органів управління. А також проаналізовано основні принципи та підходи щодо реалізації містобудівних проектів малоповерхового житлового будівництва з використанням сучасної концепції забудовника

Ключові слова: діяльність, муніципальних органів управління, формування та тенденції розвитку житлового будівництва, реалізація містобудівних проектів, малоповерхове житлове будівництво.

Abstract

The article examines the regularities of the formation and development trends of housing construction and land markets in the activities of municipal management bodies. And the main principles and approaches to the implementation of urban planning projects of low-rise residential construction using the modern concept of the developer are also analyzed

Keywords: activity of municipal management bodies, formation and development trends of residential construction, implementation of urban planning projects, low-rise residential construction.

Вступ

У зв'язку зі зміною орієнтирів у житловому будівництві необхідні нові акценти в розвитку малоповерхового домобудівництва. Оскільки нові підходи передбачають його інтенсивний розвиток, то державна стратегія в основному має бути орієнтована не на субсидування населення для малоповерхового житлового будівництва, а на те, щоб підняти малоповерхове будівництво до індустріального рівня.

Світова тенденція втечі населення з великих міст з'явилася вже і в Україні. Ця тенденція домінуватиме і посилюватиметься протягом усього ХХІ століття. В її основі лежить процес доступності для дедалі більшої частини населення плодів цивілізації, незалежно від їх місця проживання. Для обґрунтування цієї тези вкажемо на три групи факторів. Перша група пов'язана з відомим в економічній теорії явищем залежності споживчих домагань від рівня доходів та їхньої стабільності; друга - з зростаючим усвідомленням екологічної та шумо- небезпек, пов'язаних із проживанням у великих містах; третя – з прогресом у галузі містобудування, дорожнього будівництва, автомобілебудування, розвитком засобів телекомунікації та зв'язку.

Основна частина

Реалізація територіальних програм і підпрограм у сфері житлового будівництва, що входять до її складу, передбачає участь федеральних органів управління та суб'єктів федерації спільно з органами місцевого самоврядування (муніципалітету). Система регулювання та поняття "земельна політика" в цій галузі за значенням відрізняються один від одного у всіх країнах, наприклад, у США та Фінляндії, а також у країнах з домінуючими ідеями вільного ринку та з величезною площею вільних земель, земельна політика у своїй основі ліберальна, держава, в принципі, не втручається у діяльність регіональної та місцевої влади, при цьому надається широке поле діяльності для приватної ініціативи. У Нідерландах та Німеччині спостерігається дефіцит землі, внаслідок цього уряд відіграє набагато активнішу роль у питаннях використання та просторово-економічного планування. В Україні нинішній ступінь лібералізації земельної політики залежить від регіону та від територіальної муніципальної влади, де із земельних питань спостерігаються значні відмінності.

Муніципальна влада впливає визначення цін на грішну землю, їхньою метою має бути розподіл землі за максимальну можливу ціну разом із одночасним запобіганням повного падіння попиту: вони навмисно можуть встановити ціну, відмінну від ринкової, шляхом функціональної політики у сфері ціни землі. З цього випливає, що ціни на котеджну нерухомість значною мірою визначаються взаємозв'язком між муніципальним попитом та пропозицією на землю, регіональним інвестиційним кліматом та ефективною містобудівною політикою, що проводиться органами місцевої влади.

Для досягнення поставлених урядом України цілей основна увага має бути приділена індустріальним технологіям виробництва будинків, а саме: каркасно-панельним та модульним технологіям. Будинки такого типу мають невисоку вартість, відпрацьовану технологію виробництва, що робить можливим швидке освоєння високопродуктивного масового дерев'яного домобудівництва - висока технологічність модульних будинків дозволяє поставити під ключ, готовий до комфортного проживання малоповерховий будинок на 4-6 сімей на підготовлений до забудови майданчик з інженерними комунікаціями менш ніж за місяць.

На рис. 1 представлені порівняльні характеристики будівництва малоповерхових будинків за різними технологіями.

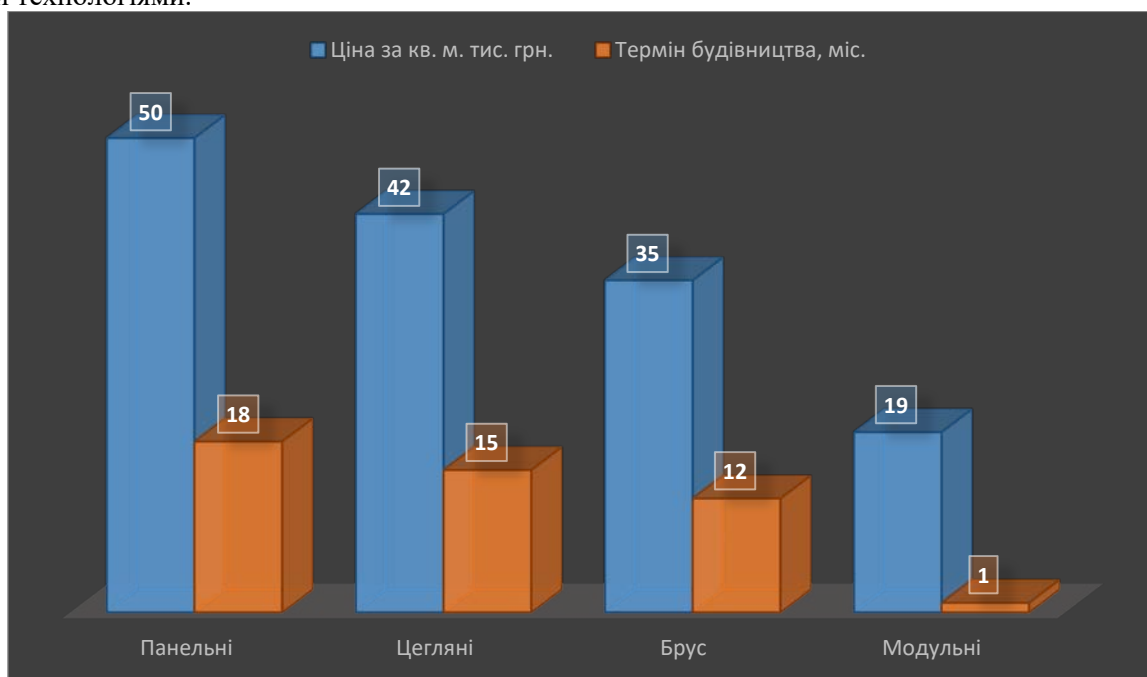


Рис. 1. Порівняльні характеристики вартості та термінів зведення різних типів малоповерхових будинків

Дослідження сучасного стану містобудівної політики дозволило зробити висновок тому, що в умовах успішного розвитку інвестиційно-містобудівної діяльності в межах територіальних володінь муніципальних органів управління багато в чому залежить від вибору ефективного механізму формування та управління портфелем нерухомості, у тому числі котеджної, з метою отримання необхідних обсягів доступного житла та вищої прибутковості, з допустимим рівнем ризику.

Для координації заходів структурного та інфраструктурного характеру та формування стратегії інноваційної діяльності девелоперських компаній, зайнятих реалізацією різних проектів потрібно прийняти рішення щодо наступних питань:

- містобудівні особливості регіонів України, враховуючи клімат та природні ресурси, наявність виробничих потужностей буд індустрії;
- розподіл виробничих потужностей за конкретними видами науково-технічної продукції;
- вибір містобудівних проектів, видів матеріалів, напівфабрикатів та послуг, які слід придбати;
- методи підготовки та перепідготовки персоналу;
- методи контролю якості продукції;
- процеси розробки нових типів котеджних селищ, будівель та ін.

Висновок

Формування ефективної містобудівної структури управління котеджним житловим фондом має, на думку автора, отримати подальший розвиток на основі програмно-цільового об'єктного управління, раціональної організації експлуатації та ремонту загального майна, збереження та нарощування (примноження) основного житлового капіталу з дотриманням наступних принципів:

- забезпечення вищого рівня ефективності на основі резервно-потенційного методу формування системи управління;
- поліпшення результатів діяльності суб'єкта управління малоповерховим котеджним будинком за рахунок реалізації функціонально-вартісного методу визначення витрат;
- узгодження показників господарської діяльності експлуатаційно-управлінської компанії для забезпечення балансу доходів та витрат.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Cost optimal and nearly zero (nZEB) energy performance calculations for residential buildings with REHVA definition for nZEB national implementation / J. Kurnitski, A. Saari, T. Kalamees, M. Vuolle // Energy and Buildings. – 2011. – № 43 (11). – P. 3279–3288.
2. Ferek B. Recycling and reuse of chosen kinds of waste materials in a building industry / B. Ferek, J. Harasymiuk and J. Tyburski // Mod Tech International Conference – Modern Technologies in Industrial Engineering IV, 15–18 June 2016, Iasi, Romania, Volume 145, 2016
3. Gjerkeš Henrik. Cost and energy efficient modernization of school buildings in Ukraine / Henrik Gjerkeš, Tetiana Rapina, Marjana Šijanec-Zavrl // Svetstrojništva. – 2016. – Vol. 5, no. 1. – P. 14–21.

Бричанський Денис Олегович – студент 1-го курсу магістратури, група БМ-22м, Факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: denysbr21@gmail.com

Дудар Ігор Никифорович – д.т.н., професор, кафедра будівництва цивільної і екологічної інженерії Вінницького національного технічного університету, м. Вінниця.

Brychanskyu Denys – 1st year master's student, group BM-22m, Faculty of Civil Engineering, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, denysbr21@gmail.com

Igor Dudar – d.t.n, professor, Department of Civil Engineering and Environmental Engineering of the Vinnytsya national technical university.