

Міністерство освіти і науки України

Полтавський національний технічний
університет імені Юрія Кондратюка

**ЛИТВИНЕНКО Т.П., ТИМОШЕВСЬКИЙ В.В.,
ТКАЧЕНКО І.В.**

ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ

**PLANNING THE DEVELOPMENT OF
TERRITORIES**

Навчальний посібник

Полтава 2017

Рецензенти:

Фесак С.А. – директор ДП «Полтавський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою;

Остапенко Л.О. – заступник начальника Головного управління Держгеокадастру в Полтавській області

Рекомендовано до друку вченою радою
Полтавського національного технічного
університету імені Юрія Кондратюка
(протокол № від)

Литвиненко Т.П. Планування розвитку територій: навч. посібник /
Т.П. Литвиненко, В.В.Тимошевський, І.В. Ткаченко. – Полтава: ПолтНТУ,
2017. – 326 с.

Навчальний посібник складено відповідно до робочої програми навчальної дисципліни "Планування розвитку територій". В посібнику розглянуті загальні засади стратегічного планування територій в Україні, соціально-економічні передумови містобудівного розвитку, та проблеми сталого розвитку міст і сільських населених пунктів. Також висвітлені питання державного регулювання в сфері містобудування, ролі генерального плану в управлінні розвитком міст та впливу територіальних громад на просторове планування та земельні ресурси.

Навчальний посібник призначений для студентів вищих навчальних закладів, що навчаються за спеціальністю 193 „Геоземелізна інженерія та землеустрій”, а також для фахівців, що займаються проблемами територіального планування.

©Литвиненко Т.П., Тимошевський В.В.,
Ткаченко І.В., 2017

©Полтавський національний технічний
університет імені Юрія Кондратюка

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
1. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ В УКРАЇНІ	7
1.1 Концепція регіонального розвитку	7
1.2. Стратегічні завдання розвитку території України.....	11
1.3. Національна система планування розвитку територій.....	18
2. ЕТАПИ СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ РЕГІОНУ	27
2.1. Принципи стратегічного планування сталого територіального розвитку.....	27
2.2. Етапи стратегічного планування сталого територіального розвитку	28
3. ОСОБЛИВОСТІ ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ В ЗАКОРДОННИХ КРАЇНАХ. ІСТОРІЯ, СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ	41
3.1. Узгодженість із національними та загально-європейськими стратегічними документами.....	41
3.2. Поліцентризм і метрополізація – системні цілі просторового розвитку ЄС	42
3.3. Стратегія “Європа 2020”	46
3.4. Європейські підходи до управління розвитком регіону	47
4. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПЕРЕДУМОВИ МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ.....	52
4.1. Основні проблеми та передумови розвитку міст.....	52
4.2. Сучасний стан розвитку міст України та завдання його вдосконалення	54
4.3. Соціально-економічна база розвитку міст	60
4.4. Вплив ресурсних обмежень на умови розвитку міст. Ресурсозберігаючі містобудівні заходи	61
5. ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ.....	65
5.1. Державне управління у сфері містобудування	65
5.2. Стратегія забезпечення сталого (збалансованого) розвитку міст	69
5.3. Управління забудовою міст	72
5.4. Забезпечення державних та громадських інтересів у процесі збудови міст	77
6. ОБҐРУНТУВАННЯ ЕФЕКТИВНИХ ЗАХОДІВ З МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ	81

6.1. Предпроектні наукові дослідження як основа обґрунтованості містобудівного розвитку.....	81
6.2. Техніко-економічне обґрунтування містобудівних вирішень.....	84
7. РОЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ В УПРАВЛІННІ РОЗВИТКОМ МІСТ	87
7.1. Генеральний план населеного пункту.....	87
7.2. Територіальна організація комерційної діяльності у міському середовищі	110
8. ВПЛИВ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД НА ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ.....	113
8.1. Нормативне забезпечення впливу територіальних громад на просторове планування та земельні ресурси.....	113
8.2. Приклади містобудівних об'єктів регіонального та місцевого рівнів.....	124
9. СТАЛИЙ РОЗВИТОК МІСТ	141
9.1. Історія та принципи концепцій сталого розвитку	141
9.2. Індикатори сталого розвитку населених пунктів.....	147
9.3. Реалізація концепції сталого розвитку в Україні.....	148
9.4. Методи забезпечення сталого розвитку міст	151
9.5. Методи територіального планування.....	153
9.6. Обмеження використання земель – механізм забезпечення сталого розвитку населених пунктів	163
10. ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ.....	176
10.1. Основні поняття, терміни та визначення.....	176
10.2. Завдання девелопменту та функції девелопера	181
10.3. Види девелопменту	187
11. СТАЛИЙ РОЗВИТОК СІЛЬСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ	205
11.1. Поняття та зміст сталого розвитку населених пунктів	205
11.2. Сучасний стан і загальна характеристика сільських населених пунктів	207
12. САНАЦІЯ ЗАБУДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ ЯК ІНСТРУМЕНТ СТАЛОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ	214
12.1. Основні поняття та сутність санації забудованих земель.....	214
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	224
Додаток 1	228
Додаток 2	268
Додаток 3	283

ВСТУП

Умовою ефективного управління територією є планування її подальшого розвитку. Оскільки тільки за умови добре спланованих дій можливо досягти позитивних результатів розвитку економіки окремого регіону чи всієї держави в цілому. Виваженість прийнятих управлінських рішень гарантує досягнення мети за оптимальних затрат часу та ресурсів.

Процес управління складається з багатьох функцій, однак, першорядне значення має планування, що передбачає розробку стратегічних, довгострокових, поточних, оперативних планів, планів інвестиційних проектів та бізнес-планів.

Україна потребує розроблення сучасних методів територіального планування, обґрунтування їх вибору; розробки стратегії і тактики територіального розвитку; управління земельними ресурсами для забезпечення раціонального і ефективного їх використання згідно діючого законодавства, що повинне базуватися на основних напрямках державної регіональної політики та основних законодавчих актах з питань планування розвитку територій

При цьому потрібно аналізувати вітчизняний та зарубіжний досвід планування з метою його ефективного використання; застосовувати сучасний теоретико-методологічний інструментарій для аналізу; досліджувати комплекс проблем розвитку територій з визначенням шляхів їх вирішення; використовувати систему основних показників, які характеризують існуючий потенціал регіону, динаміку соціально-економічних зрушень, запроваджувати методи планування та прогнозування.

Планування територій є цілеспрямованою діяльністю з формування стратегії розвитку території задля забезпечення створення та підтримання повноцінного життєвого середовища. Вона покликана забезпечити раціональне використання наявних ресурсів, зниження потенційних ризиків, посилення притаманних території переваг, урівноваження різноманітних економічних, соціальних, культурних, природоохоронних та інших потреб; сталий розвиток відповідної території. Планування територій є складовою частиною містобудівної діяльності.

Напрацювання з планування територій на всіх ієрархічних рівнях дозволяють забезпечити врахування рішень містобудівної документації вищих ієрархічних рівнів у проектах планування територій наступних

нижчих рівнів, що у свою чергу дозволяє збалансувати розвиток окремих регіонів у загальнодержавній системі, знизити капіталовкладення у проектування та подальший розвиток регіону, узгодити потреби та цілі розвитку окремої території з прилеглими.

У системі організаційно-функціональних механізмів управління соціально-економічним розвитком регіону, планування території займає особливе місце з огляду на його першочерговість у формуванні комфортного життєвого середовища для населення, забезпечення оптимального територіального розташування об'єктів регіональної соціально-економічної системи за умови врахування поселенських аспектів та вимог екологічної безпеки.

Територіальне планування в системі регіонального управління фахівці розглядають як один із засобів досягнення сталого розвитку регіонів, що ґрунтується на збалансованому поєднанні та взаємообумовленості економічних, соціальних і екологічних складових регіонального розвитку.

В посібнику розглянуті загальні засади стратегічного планування територій в Україні, визначені етапи стратегічного планування розвитку регіону та соціально-економічні передумови містобудівного розвитку. Проаналізовані особливості планування розвитку територій в закордонних країнах, висвітлені питання державного регулювання в сфері містобудування, ролі генерального плану в управлінні розвитком міст та впливу територіальних громад на просторове планування та земельні ресурси. Докладно розглянуті проблеми сталого розвитку міст і сільських населених пунктів та основні питання девелопменту нерухомості.

Навчальний посібник призначений для студентів вищих навчальних закладів, що навчаються за спеціальністю 193 „Геодезія та землеустрій”, а також для фахівців, що займаються проблемами територіального планування.

1. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ В УКРАЇНІ

1.1 Концепція регіонального розвитку

Система стратегічного планування розвитку територій в Україні базується на концепції регіонального розвитку.

Концепція регіонального розвитку – загальний задум, конструктивний принцип діяльності держави, що визначає головну мету державної політики щодо регіонального розвитку, основні її напрями й завдання, які слід розв’язати для її досягнення і є основою для ухвалення нормативно-правових актів України, необхідних для її реалізації.. Концепцію державної регіональної політики було затверджено Указом Президента України від 25 травня 2001 року № 341/2001 [21].

Головною метою державної регіональної політики є створення умов для динамічного, збалансованого соціально-економічного розвитку України та її регіонів, підвищення рівня життя населення, забезпечення додержання гарантованих державою соціальних стандартів для кожного її громадянина незалежно від місця проживання, а також поглиблення процесів ринкової трансформації на основі підвищення ефективності використання потенціалу регіонів, підвищення дієвості управлінських рішень, удосконалення роботи органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

Державна регіональна політика – це сукупність організаційних, правових та економічних заходів, які здійснюються державою у сфері регіонального розвитку країни з урахуванням поточного соціально-економічного стану регіонів та стратегічних завдань.

Основними складниками регіонального розвитку є такі:

- екологічний, який охоплює всі аспекти, пов’язані з охороною довкілля та раціональним використанням природних ресурсів;
- економічний – передбачає стійку динаміку економічного зростання для забезпечення підвищення добробуту мешканців;
- соціальний – передбачає поліпшення соціальних умов для мешканців відповідної території, зокрема, щодо праці, відпочинку та проживання

Державна регіональна політика являє собою складову частину національної стратегії економічного та соціального розвитку України і реалізується шляхом здійснення органами виконавчої влади й органами місцевого самоврядування системи заходів для забезпечення ефективного комплексного управління економічним і соціальним розвитком України та її регіонів.

Моніторинг державної регіональної політики, регіонального розвитку, виконання державних регіональних програм здійснюється шляхом встановлення відповідних індикаторів, визначення уповноважених на його

проведення інституцій, системи оприлюднення результатів такого моніторингу.

Система моніторингу державної регіональної політики включає відстежування:

- стану та тенденцій соціально-економічного розвитку України з аналізом їх відповідності цілям державної регіональної політики;

- стану та тенденцій соціально-економічного розвитку кожного регіону;

- досягнення цілей, визначених у нормативно-правових актах та інших документах

Оцінка розвитку регіонів формується на основі показників, що дають можливість здійснити кількісний та якісний аналіз соціально-економічного розвитку регіонів, тенденцій та загроз, що виникають [21].

На основі об'єктивних показників та критеріїв, встановлених для визначення проблемних територій та регіонів, держава приймає відповідні заходи для припинення загроз та приймає державні програми, направлені на усунення причин, що стали підставою для реагування.

Основними індикаторами, що застосовуються для оцінки регіонального розвитку, є показники, які характеризують динаміку зростання якості життя, вартості робочої сили, землі, об'єктів нерухомості, міграцію населення, рівень злочинності, індекс людського розвитку в порівнянні з середньо українськими показниками.

Основними індикаторами досягнення позитивних результатів у забезпеченні єдності України є показники, що характеризують тенденцію зростання міжрегіональної толерантності (громадянської солідарності), що оцінюється за результатами періодичних соціологічних досліджень, зменшення регіональних акцентів виборчих симпатій за результатами парламентських виборів, динаміка міжрегіональної міграції, міжрегіональних культурних обмінів.

Державна стратегія регіонального розвитку – укрупнена модель реалізації загальнонаціональної мети: визначення цілей, наявних тенденцій і закономірностей розвитку; формування стратегічних пріоритетів у структурній, інвестиційній, інноваційній, соціальній політиці регіонів; визначення етапів і механізмів їх реалізації.

Державна стратегія регіонального розвитку на період до 2020 року затверджена Постановою Кабінету Міністрів України від 6 серпня 2014 р. № 385 [36].

Необхідність підготовки Стратегії викликана:

- завершенням строку реалізації Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2015 року, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 21 липня 2006 р. № 1001 (Офіційний вісник України, 2006 р., № 30, ст. 2132);

- зміною зовнішніх та внутрішніх умов для розвитку регіонів протягом останніх семи років, доцільністю підготовки нового стратегічного документа, розробленого відповідно до європейських стандартів, на період, що синхронізується з плановими та бюджетними циклами ЄС, з урахуванням

впливу таких світових тенденцій просторового розвитку, яких не уникнути Україні:

- урбанізація, депопуляція села, зміна системи розселення;
- загальна відкритість світу щодо руху робочої сили, що впливає на відтік за межі країни як найбільш інтелектуальних, так і найменш кваліфікованих робочих кадрів;
- фінансово-економічна криза, обмеженість ресурсів (насамперед водних), зростання світової потреби у продовольстві, орієнтація на території, які є найбільшими виробниками продовольства.

Стратегія визначає цілі державної регіональної політики та основні завдання центральних та місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування, спрямовані на досягнення зазначених цілей, а також передбачає узгодженість державної регіональної політики з іншими державними політиками, які спрямовані на територіальний розвиток.

Розроблення Стратегії здійснено з урахуванням змін, які відбулися в розвитку регіонів держави за останні роки, що характеризуються [36]:

- поступовим підвищенням рівня концентрації економічної активності як на загальнодержавному (зосередження основних ресурсів розвитку в м. Києві, де виробляється майже 20 відсотків валового внутрішнього продукту країни, акумулюється 50 відсотків усіх прямих іноземних інвестицій, збільшується чисельність населення за рахунок міграції з інших регіонів, майже 75 відсотків працівників, зайнятих переважно у сфері послуг, мають вищу освіту), так і на регіональному рівні (концентрація економічної діяльності в обласних центрах та прилеглих районах, у більшості яких зосереджується понад 60 відсотків обсягів виконаних будівельних робіт, інвестицій та виробництва);
- нерівномірністю розвитку територій, зростанням міжрегіональних соціально-економічних диспропорцій, значною диференціацією розвитку районів та міст, у частині яких (більш як 30 відсотків) тривалий час спостерігається одночасне зниження рівня економічної активності та зменшення чисельності населення.

З огляду на посилення ролі обласних центрів у загальноекономічному розвитку вони і надалі продовжуватимуть значною мірою визначати характер подальшої територіальної диференціації соціально-економічного становища в країні (динаміка економічного зростання у великих міських агломераціях пришвидшить міграційний рух із сільських населених пунктів та малих міст з обмеженим потенціалом розвитку).

З урахуванням зазначеного реалізація Стратегії дасть можливість визначити інтегрований підхід до формування і реалізації державної регіональної політики, який передбачатиме поєднання таких складових частин:

- секторальної (галузевої) – підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів шляхом оптимізації і диверсифікації структури економіки,

забезпечення ефективної спеціалізації регіонів з пріоритетним використанням власного ресурсного потенціалу;

- територіальної (просторової) – досягнення рівномірного та збалансованого розвитку територій, розвиток міжрегіонального співробітництва, запобігання поглибленню соціально-економічних диспропорцій шляхом формування “точок зростання”, активізації місцевої економічної ініціативи та зміцнення потенціалу сільської місцевості, забезпечення соціально-економічної єдності і рівномірності розвитку регіонів з метою створення рівних умов для розвитку людини;
- управлінської – застосування єдиних підходів до формування і реалізації політики регіонального розвитку, створення єдиної системи стратегічного планування та прогнозування розвитку держави і регіонів, оптимізація системи територіальної організації влади.

Формування ефективного і прозорого механізму фінансового забезпечення регіонального розвитку потребує врахування специфіки розвитку кожного регіону.

Такий підхід сприяє визначенню цілей державної регіональної політики до 2020 року.

Стратегія спрямована на визначення завдань та інструментів для розв’язання соціальних проблем, підвищення рівня економічного потенціалу територій, продуктивності їх економіки, прибутковості бізнесу та доходів населення і, як наслідок, створення умов для загального підвищення соціальних стандартів, якості життя та розвитку бізнес-середовища. Однак така взаємозалежність потребує визначення та запровадження дієвого фіскального механізму та механізму перерозподілу, в іншому разі існує реальна загроза надмірної поляризації та зростання диспропорцій між економічно розвинутими містами та рештою території країни [52].

За результатами ґрунтовного аналізу основних тенденцій соціально-економічного розвитку регіонів протягом останніх 20 років та проблем, що існують у сфері регіональної політики (додаток 1), визначаються цілі державної регіональної політики до 2020 року (додаток 2) [36].

Таблиця 1.

Пріоритети державної регіональної політики [36]

Стратегічні завдання, визначені у Державній стратегії регіонального розвитку на період до 2015 року	Цілі державної регіональної політики, визначені у Стратегії
Підвищення конкурентоспроможності регіонів та зміцнення їх ресурсного потенціалу	підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів
Забезпечення розвитку людських ресурсів	територіальна соціально-економічна інтеграція і просторовий розвиток
Розвиток міжрегіонального	ефективне державне управління у

Стратегічні завдання, визначені у Державній стратегії регіонального розвитку на період до 2015 року	Цілі державної регіональної політики, визначені у Стратегії
співробітництва Створення інституціональних умов для регіонального розвитку	сфері регіонального розвитку

Постановою також передбачено, що регіони обов'язково повинні будуть розробити свої стратегії регіонального розвитку на період до 2017 року.

Це здійснюватиметься, серед іншого, через розроблення стратегій розвитку регіонів на основі збалансованого поєднання місцевих і національних інтересів та ресурсів.

1.2. Стратегічні завдання розвитку території України

Стратегічними завданнями, визначеними Державною стратегією регіонального розвитку, є такі:

- 1) підвищення конкурентоспроможності регіонів та зміцнення їхнього ресурсного потенціалу.
- 2) розвиток людських ресурсів.
- 3) розвиток міжрегіональної співпраці.
- 4) створення інституційних умов для регіонального розвитку.

На сьогодні державна регіональна політика в Україні як ніколи вимагає координації її цілей та заходів з пріоритетами галузевих політик. Зокрема, це стосується таких сфер, як:

- транспорт та інфраструктура;
- економічний розвиток та інвестиції;
- підприємництво і регуляторне середовище;
- конкурентна політика;
- ринок праці;
- освіта і наука;
- інноваційна діяльність.

Передбачається якісне використання ендегенних факторів для забезпечення динамічного економічного зростання на регіональному рівні. Підвищення рівня конкурентоспроможності всіх регіонів є пріоритетом державної регіональної політики. Результатом заходів, здійснених для досягнення даної цілі, буде підвищення рівня розвитку регіонів, їх економічної активності, формування економіки на більш досконалій технологічній основі, створення механізму поширення процесу розвитку з центрів економічного зростання, якими будуть переважно міста – обласні центри, міста обласного значення, на інші території, що дасть можливість задіяти внутрішні фактори розвитку адміністративних центрів районів, малих міст та сільських населених пунктів. Це здійснюватиметься шляхом

розширення зв'язків між адміністративними центрами областей, районів і сільськими населеними пунктами, включаючи забезпечення транспортної доступності, розвитку сільської місцевості, а також вжиття заходів, що сприятимуть розвитку людського капіталу, упровадження новітніх технологій, покращення навколишнього природного середовища, що в результаті сприятиме привабливості територій для інвестицій та активізації економічної діяльності на всій території країни [21, 8].

Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів передбачає такі операційні цілі [11]:

- 1) підвищення ролі та функціональних можливостей міст у подальшому розвитку регіонів;
- 2) створення умов для поширення позитивних процесів розвитку міст на інші території, розвиток сільської місцевості;
- 3) підвищення ефективності використання внутрішніх факторів розвитку регіонів.

Підвищення ролі та функціональних можливостей міст у подальшому розвитку регіонів буде забезпечено шляхом виконання таких завдань:

1) забезпечення розвитку інфраструктури міст:

- підтримка розроблення містобудівної документації для населених пунктів (зонінг, детальні плани територій) та приміської зони, проектів транспортної та іншої інфраструктури, які відповідають пріоритетам та інтересам окремих міст відповідно до стратегій їх розвитку (кільцеві автомобільні дороги і автостоянки навколо міст, винесення промислових зон, змішане планування районів за типом “житло – робота – освіта – соціальна інфраструктура” тощо), а також враховують потреби осіб з інвалідністю, які мають ураження органів зору, слуху, опорно-рухового апарату та інших маломобільних груп населення;
- залучення інвестицій у будівництво та/або реконструкцію вулично-дорожньої мережі, інженерної та соціальної інфраструктури міст;
- підтримка формування на основі наявних потужностей науково-дослідних та освітніх установ (закладів) міст інноваційної інфраструктури, зокрема утворення технополісів, технопарків, центрів трансферу технологій для підвищення рівня інноваційності та конкурентоспроможності економіки міст;
- забезпечення інфраструктурних зв'язків, які сприятимуть наближенню великих міжнародних та національних транспортно-пересадкових вузлів до віддалених регіонів і міст;
- сприяння утворенню центрів для надання адміністративних та інших послуг населенню і суб'єктам господарювання;
- удосконалення нормативно-правової бази щодо визначення повноважень органів місцевого самоврядування з питань здійснення контролю за провадженням містобудівної діяльності;

2) підтримка інтегруючої ролі міст як центрів економічного та соціального розвитку:

- посилення транспортного, інформаційного та комунікативного зв'язку міст – центрів економічного зростання з менш розвинутими прилеглими територіями;
- визначення механізму стимулювання співробітництва територіальних громад, зокрема шляхом об'єднання їх ресурсів, розроблення планів розвитку міст та прилеглих до них населених пунктів і реалізації спільних проектів;
- розвиток державно-приватного партнерства шляхом посилення взаємодії в системі “органи місцевого самоврядування – бізнес – територіальна громада”;
- надання можливості доступу через Інтернет до унікальних для міст послуг музеїв, театрів, бібліотек, медичних центрів, університетів тощо.
- створення умов для поширення позитивних процесів розвитку міст на інші території, розвиток сільської місцевості буде забезпечено шляхом виконання таких завдань:

3) поліпшення транспортної доступності в межах регіону:

- розвиток мережі автомобільних доріг загального користування місцевого значення, об'їзних доріг у населених пунктах, покращення транспортної доступності сільських населених пунктів;
- оновлення рухомого складу транспортних засобів, зокрема тих, що призначені для здійснення соціально значущих пасажирських перевезень (перевезення пільгових категорій громадян, мешканців сільської місцевості, осіб з інвалідністю, які мають ураження органів зору, слуху, опорно-рухового апарату та інших маломобільних груп населення);
- створення умов для збільшення обсягу інвестицій у розвиток міжміського автобусного та залізничного громадського транспорту (рухомий склад, інфраструктура, автомобільні дороги, колії, електромережі, інформаційні системи тощо) з метою покращення транспортних зв'язків між адміністративними центрами областей та районів, а також адміністративними центрами районів та прилеглими територіями;
- використання механізму державно-приватного партнерства для модернізації та оптимізації роботи всіх сфер транспорту загального користування;

4) розвиток сільської місцевості:

- надання державної підтримки для підвищення рівня облаштування сільської місцевості як сфери життя, діяльності та побуту селян, розмежування політики щодо підтримки сільського господарства та розвитку сільських територій;

- створення рівних умов для підтримки сільськогосподарських виробників незалежно від їх виду, типу, розміру, форми власності та господарювання;
- раціоналізація структури сільськогосподарського виробництва для підвищення його доданої вартості;
- диверсифікація сільськогосподарського виробництва, розвиток альтернативних видів економічної діяльності у сільській місцевості;
- стимулювання зайнятості населення в сільській місцевості поза сферою сільськогосподарського виробництва, включаючи розвиток аграрного бізнесу, сільського туризму, народних ремесел і промислів, підприємств сфери послуг, збору та переробки дикорослих ягід і грибів, лікарської сировини тощо;
- пріоритетний розвиток сфери сільської соціальної інженерної інфраструктури (насамперед автомобільних доріг, телекомунікацій та інших засобів інформаційного забезпечення, об'єктів комунального господарства, сфери освіти та охорони здоров'я);
- реконструкція та модернізація зрошувальних систем;
- розвиток різних форм господарювання за умови пріоритетності формування господарств, що відіграють важливу соціально-економічну роль для сільських громад;
- створення умов для соціального розвитку села, стійкої мотивації до соціальної відповідальності бізнесу в аграрному секторі, суміжних секторах виробництва і сфері послуг;
- підвищення рівня привабливості проживання в сільській місцевості, виконання програми державної підтримки молодих працівників, залучених до роботи в сільських населених пунктах.

5) територіальна соціально-економічна інтеграція і просторовий розвиток.

Передбачається виконання завдань і здійснення заходів, спрямованих на вирішення актуальних проблемних питань окремих областей, зменшення диспропорцій у доступі населення в кожному регіоні до базових соціальних, комунальних, адміністративних, транспортних, інформаційних та інших послуг, підвищення якості освіти сільської молоді, медичного обслуговування в малих містах та сільських населених пунктах, покращення водопостачання та водовідведення у населених пунктах, створення інформаційних та комунікаційних мереж з метою ефективного доступу населення до першочергових послуг (у кожному регіоні визначатиметься перелік територій з найгострішими проблемами щодо доступу населення до адміністративних та інших послуг з метою підвищення їх якості та збільшення обсягів), зменшення міжрегіональних відмінностей, просторової дезінтеграції, зміцнення коопераційних зв'язків між регіонами у різних сферах (економіці, культурі, освіті, соціальній сфері), з метою досягнення єдності держави.

Територіальна соціально-економічна інтеграція і просторовий розвиток передбачає такі операційні цілі:

- виконання завдань і здійснення заходів, спрямованих на вирішення актуальних проблемних питань окремих областей;
- забезпечення комфортного та безпечного життєвого середовища для людини незалежно від місця її проживання;
- розвиток міжрегіонального співробітництва.

Запобігання зростанню диспропорцій, що гальмують розвиток регіонів, забезпечуватиметься шляхом виконання таких завдань:

1) узгодженість політики стимулювання розвитку “точок зростання” та підтримки економічно менш розвинутих і депресивних територій:

- надання державної підтримки суб’єктам господарювання, що створюють “точки зростання” (індустріальні парки) та розв’язують проблеми зайнятості населення, активізація економічної ініціативи, розвиток підприємництва на місцевому рівні;
- запровадження різноманітних інструментів та механізмів стимулювання місцевого економічного розвитку (кластерів, національних проектів, механізму державно-приватного партнерства тощо), утворення нових підприємств, що орієнтуються на місцеві джерела сировини, задовольняють насамперед потреби внутрішнього ринку;
- розширення сфери дії фінансового інструменту стимулювання місцевого економічного розвитку (інвестиційних субвенцій, бюджету розвитку в складі місцевого бюджету, філій банків);
- надання державної підтримки для розвитку інфраструктури малих міст;
- розроблення та виконання спеціальних державних програм економічного розвитку депресивних територій;
- розроблення та реалізація Концепції розвитку сільських територій;
- забезпечення здійснення заходів щодо соціальної підтримки населення гірської місцевості та малонаселених територій, працівників підприємств вугільної галузі та населення територій, на яких розміщуються вугледобувні та вуглепереробні підприємства, що перебувають у стадії ліквідації (консервації);

2) підвищення стандартів життя в сільській місцевості:

- забезпечення централізованим водопостачанням сільських населених пунктів, що користуються привізною водою;
- підвищення рівня благоустрою та комунального обслуговування сільських населених пунктів;
- сприяння створенню збалансованої інфраструктури об’єктів торгівлі та підприємств побутового обслуговування в сільській місцевості;

- очищення сільської місцевості від шкідливих та непридатних до використання хімічних речовин, що застосовуються для захисту рослин;
- підвищення рівня соціальної захищеності жителів сільських населених пунктів шляхом запровадження механізму залучення до системи соціального страхування та пенсійного забезпечення осіб, зайнятих в особистих селянських господарствах;
- поліпшення житлових і соціально-побутових умов для жителів сільських населених пунктів та підвищення рівня інженерного облаштування села шляхом надання державних пільгових кредитів індивідуальним сільським забудовникам;
- розвиток системи надання соціальних послуг сільському населенню з урахуванням потреб осіб похилого віку, самотніх осіб та осіб, що проживають одні, ветеранів війни та праці, інвалідів.

Державною стратегією регіонального розвитку передбачено такі інструменти регіонального розвитку:

1) фінансово-економічні, зокрема:

- підвищення ефективності використання коштів з бюджетів;
- фінансові інструменти (місцеві податки та збори, добровільні приватні кошти);
- місцеві запозичення;
- вдосконалення системи державних закупівель;
- операції із землею та нерухомістю.

2) інституційні, зокрема:

- сприяння створенню спеціальних інституцій розвитку територій;
- підтримка створення технопарків, бізнес-інкубаторів, ділових центрів тощо.

Децентралізованим компонентом державної регіональної політики є стратегічне планування розвитку територій на регіональному й місцевому рівнях, започатковане в європейських країнах у 80-х рр. XX ст. Україна теж зробила ряд кроків у цьому напрямі.

Стратегія розвитку регіону є інструментом узгодження державних, територіальних і галузевих інтересів та планів [3].

Формування стратегічного документу (стратегія, стратегічний план) територіального розвитку – непростий процес, про що свідчать перші розробки стратегічних планів розвитку окремих міст, районів та областей України, а також численні публікації вітчизняних і зарубіжних фахівців, в яких запропоновано різні підходи до стратегічного планування

Актуальність запровадження системи стратегічного планування на рівні області пояснюється такими причинами:

- Стратегічне планування є визнаним світовою практикою елементом у системі управління регіоном, який дає змогу створювати умови та використовувати потенціал для перспективного розвитку.

- В умовах соціально-економічних перетворень, які передбачають адаптацію територій до вимог відкритого конкурентного ринку, цей інструмент допомагає приймати поточні рішення з урахуванням стратегічних цілей розвитку території.
- Стратегічне планування виступає найвідповіднішим інструментом, здатним консолідувати зусилля влади та громади в розв'язанні проблем розвитку регіону.
- Процес стратегічного планування сприяє зміцненню взаємовідносин між владою та громадськістю, поліпшенню іміджу території, створює єдине поле дій усіх його активних сил.
- Невід'ємною складовою стратегічного планування є також гендерний підхід, що передбачає включення перспектив гендерного розвитку та гендерного аналізу на етапах розробки, реалізації, моніторингу та оцінювання стратегії.

Стратегічне планування розвитку регіону здійснюється на засадах концепції сталого гармонійного розвитку, яка визначає, що **сталий розвиток територій** – це соціально, економічно й екологічно збалансований розвиток міських і сільських поселень, спрямований на формування їхнього економічного потенціалу, повноцінного життєвого середовища для сучасності та наступних поколінь, на основі раціонального використання наявних ресурсів (природних, трудових, виробничих, науково-

технічних, інтелектуальних тощо), технологічного переоснащення й реструктуризації підприємств, удосконалення соціальної, виробничої, транспортної, комунікаційно-інформаційної, інженерної, екологічної інфраструктур, поліпшення умов проживання, відпочинку та оздоровлення, збереження і збагачення біологічного різноманіття природного середовища та збереження культурної та історичної спадщини.

Стратегія не є винятково адміністративним документом – вона має стати суспільним договором громадської згоди, згідно з яким місцеві органи влади, суб'єкти господарювання, громадські організації та окремі громадяни беруть на себе певні зобов'язання. Її опрацьовують, потім реалізують та відстежують всі «дійові особи», які мають вплив на сучасний та подальший розвиток території.

Органи державної влади та місцевого самоврядування області мають очолити й забезпечити організацію процесів розроблення і впровадження стратегії, давши змогу громадськості регіону (науковій, бізнесовій, управлінській тощо) знайти своє місце в цих процесах.

Такий підхід передбачає творчу та добровільну співпрацю органів влади, бізнесу, громади, органів самоорганізації громадян, наукових, конфесійних та культурних організацій, а також їх об'єднань і асоціацій та інших потенційних суб'єктів розвитку території. Основою такого методу є усвідомлення важливості та практична реалізація ідеї ділового партнерства всіх секторів у процесі розроблення стратегії, а також консолідована відповідальність за втілення її в життя.

Стратегія поєднує в собі довготермінове стратегічне бачення розвитку території та конкретні, реальні операційні дії. Вона визначає, **як, що, коли** та **кому** потрібно робити, які ресурси, протягом якого часу та в яких обсягах необхідні.

Спільно опрацьовані орієнтири розвитку визначають у який спосіб влада, суб'єкти господарювання й активний громадський потенціал повинні об'єднати зусилля в процесі реалізації перспективного розвитку території.

Стратегія зосереджується на:

- баченні перспектив розвитку, яке значною мірою допомагає приймати подальші короткотермінові рішення з урахуванням далеких перспектив;
- ключових та перспективних напрямках розвитку, ідентифікованих у процесі аналізу наявного ресурсного потенціалу, сильних і слабких сторін;
- альтернативних/можливих сценаріях розвитку;
- принципах та підходах, які стають орієнтирами для бізнесу, потенційних інвесторів, місцевої влади та мешканців відповідної території.

Стратегічні пріоритети, визначені в стратегії, розкриваються постановкою стратегічних завдань, розробленням механізмів їх досягнень. Зрозуміло, що досягнення мети неможливе без відповідного фінансового та матеріально-технічного забезпечення, без створення ефективної управлінської структури.

Сфери, охоплені стратегією, мають збігатися з рівнем компетенції органу державної влади чи місцевого самоврядування, який реалізовуватиме цю стратегію.

1.3. Національна система планування розвитку територій

Стратегія базується на системі координації процесів стратегічного планування на центральному, регіональному та місцевому рівні, що, зокрема, передбачає [10]:

- синхронізацію процесів державного стратегічного планування розвитку окремих секторів економіки держави та її регіонів з урахуванням потреби їх розвитку і необхідність підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів. Особливо це стосується діяльності центральних органів виконавчої влади, що розробляють довгострокові цільові програми, спрямовані на розв'язання проблем розвитку окремих галузей економіки і суспільства, виконання яких суттєво впливає на розвиток територій. З цією метою на державному рівні буде запроваджено проведення обов'язкової оцінки впливу реалізації стратегій та виконання програм розвитку окремих секторів економіки на розвиток регіонів;

- узгодження регіональних стратегій розвитку із Стратегією у частині визначення завдань і заходів, що передбачають спільні дії центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування;
- узгодження територіального планування розвитку держави відповідно до Генеральної схеми планування території України, схем планування адміністративно-територіальних одиниць різного рівня та населених пунктів, а також регіональних стратегій розвитку;
- скоординоване середньострокове і короткострокове державне програмування регіонального розвитку та програмування розвитку регіонів та міст на основі прийнятих стратегічних документів;
- скоординовану реалізацію Стратегії шляхом виконання плану заходів щодо її реалізації відповідно до визначених етапів та планів заходів щодо реалізації регіональних стратегій розвитку.

Інструментами реалізації Стратегії є:

- 1) план заходів щодо реалізації Стратегії, в якому заходи деталізовані за регіонами або їх групами з урахуванням рівня розвитку та спрямовані на розв'язання проблем, що перешкоджають динамічному соціально-економічному розвитку регіонів, зменшення диспропорцій у рівні доступності бізнесу і населення до основних адміністративних та інших послуг у рамках визначених цілей Стратегії. Такий план заходів дасть змогу з використанням установлених індикаторів провести оцінку досягнення цілей Стратегії шляхом проведення моніторингу та визначення ефективності впливу заходів, що здійснюються на державному та регіональному рівні;
- 2) регіональні стратегії розвитку, що розробляються на строк, що відповідає строку реалізації Стратегії, і містять, крім власних цілей, цілі, визначені в Стратегії;
- 3) плани заходів щодо реалізації регіональних стратегій розвитку. Такі плани заходів також структуровані відповідно до двох періодів реалізації Стратегії, плану заходів щодо її реалізації;
- 4) угоди щодо регіонального розвитку, які відповідно до Закону України “Про стимулювання розвитку регіонів” [11] укладаються між Кабінетом Міністрів України та обласними радами з метою розв'язання регіональних та міжрегіональних проблем розвитку, що сприятиме посиленню вертикальної та горизонтальної координації діяльності центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування під час здійснення заходів щодо динамічного зростання центрів економічної активності та інтеграції до них територій, що мають менший потенціал розвитку, насамперед сільських районів та невеликих населених пунктів;
- 5) державні програми подолання депресивності окремих територій, визначених згідно із Законом України “Про стимулювання розвитку регіонів”. З метою узгодження таких програм з регіональними

стратегіями розвитку та планами заходів щодо їх реалізації планується внесення змін до законодавства, які передбачають розширення переліку індикаторів, що характеризують стан депресивності, і включення до нього показників, що характеризують соціальне становище місцевого населення;

- 6) державні програми розвитку транскордонного співробітництва, які передбачають консолідацію зусиль, спрямованих на сприяння розвитку євро регіонів, ліквідацію інфраструктурних та адміністративних бар'єрів для активізації співпраці прикордонних територій, провадження спільної діяльності у сфері малого та середнього бізнесу, підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів, розбудову їх виробничої та соціальної інфраструктури;
- 7) державні цільові програми в окремих сферах соціально-економічного розвитку, розроблення яких повинне здійснюватися з урахуванням Стратегії за участю місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування;
- 8) державні цільові програми розвитку окремих територій, розроблені з урахуванням особливостей їх економічного, соціального та екологічного становища за участю органів місцевого самоврядування, громадських об'єднань відповідних територій.

Усі зазначені інструменти реалізації Стратегії використовуються в тісній взаємодії з метою уникнення дублювання передбачених ними заходів. Крім того, проводиться постійне порівняння результатів їх реалізації з позиції досягнення цілей Стратегії та регіональних стратегій розвитку.

Сучасні виклики для регіональної політики України передбачають своєчасне та адекватне реагування на негативні тенденції соціально-економічного розвитку та подолання потенційних загроз, що є необхідною умовою створення нових можливостей для розвитку регіонів та підвищення життєвих стандартів.

Ураховуючи наведені результати аналізу динаміки соціально-економічного розвитку регіонів, можна визначити найбільш значні виклики, на які держава повинна реагувати шляхом вироблення та реалізації нової державної регіональної політики:

Проблеми конкурентоспроможності	Проблеми розвитку територій	Проблеми управління
Анексія Криму з боку Російської Федерації Руйнування об'єктів соціальної, виробничої та дорожньо-транспортної інфраструктури на території Донецької та Луганської областей	зростання вимушеної міграції з території Криму та східних регіонів збільшення безробіття проблеми забезпечення житлом, соціального захисту та пенсійного забезпечення вимушених переселенців погіршення криміногенної ситуації	відсутність спеціального органу управління з питань вимушеної міграції відсутність цільових державних програм щодо розв'язання проблем, пов'язаних із тимчасовою окупацією Криму та проведенням антитерористичної операції на території

Проблеми конкурентоспроможності	Проблеми розвитку територій	Проблеми управління
Відставання в економічному розвитку від держав-сусідів Економічна дезінтеграція загальноукраїнського ринку, ізоляція регіональних ринків, залежність регіональних ринків від експорту Обмеженість ресурсів для розвитку Моноорієнтованість економіки найбільш розвинутих регіонів Технологічна розірваність економіки регіонів Нетрансформація економіки міст регіонів у добробут населення Висока енергоємність економіки регіонів Відсутність реальної інноваційності в економіці регіонів Нереформованість сектору житлово-комунального господарства	асиметрія регіонального розвитку, зростання диспропорцій за основними показниками значна територіальна асиметрія за показниками якості життя населення, особливо в сільській місцевості відсутність достатньої кількості фінансово-економічних ресурсів для власного розвитку територіальних громад нерозвинутість локальної інфраструктури, відсутність транспортної доступності в межах регіону технологічна відсталість економіки регіонів погіршення екологічної ситуації в багатьох містах та інших населених пунктах відсутність координації секторальної політики в межах територій одного регіону неврахування потреб окремих міст і районів під час розроблення програм розвитку регіону	Донецької та Луганської областей недосконала система управління регіональним розвитком надмірна централізація управління відсутність партнерства: центр – регіони – територіальна громада відсутність на регіональному рівні виконавчих органів місцевого самоврядування недосконалість правового регулювання щодо розподілу повноважень між органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування незавершена адміністративна реформа з нестабільною інституційною структурою у сфері регіональної політики відсутність прогресу в реформі адміністративно-територіального устрою України фрагментація визначених повноважень та періодична зміна центрального органу виконавчої влади, який є відповідальним за формування та забезпечення реалізації державної регіональної політики

Проблеми конкурентоспроможності	Проблеми розвитку територій	Проблеми управління
Недостатній розвиток підприємницького середовища Високі показники рівня концентрації та монополізація окремих регіональних товарних ринків Скорочення кількості працівників та погіршення якості трудового потенціалу та посилення міграційних процесів серед працездатного населення	низький рівень використання потенціалу міжрегіонального та транскордонного співробітництва низька ефективність політики стимулювання розвитку малого та середнього підприємництва на місцевому рівні відсутність достатніх стимулів для легалізації доходів населення та зменшення тіньової зайнятості зменшення кількості населення, його старіння, низька економічна активність населення і недосконала оцінка реальної вартості робочої сили	відсутність довгострокової стратегії розвитку України, яка б мала стати підґрунтям реалізації Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2020 року недостатня кількість кваліфікованих кадрів, необхідних для стратегічного планування, розроблення та впровадження новітніх інструментів стимулювання регіонального розвитку, аналізу та моніторингу їх ефективності

ЦІЛІ ДЕРЖАВНОЇ РЕГІОНАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ НА ПЕРІОД ДО 2020 РОКУ

ЦІЛЬ 1 Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів	ЦІЛЬ 2 Територіальна соціально-економічна інтеграція і просвітловий розвиток	ЦІЛЬ 3 Ефективне державне управління у сфері регіонального розвитку
1. Підвищення ролі та функціональних можливостей міст у подальшому розвитку регіонів Розвиток інфраструктури міст Підтримка інтегруючої ролі міст як центрів економічного та соціального розвитку	1. Виконання завдань і здійснення заходів, спрямованих на вирішення актуальних проблемних питань Донецької та Луганської областей, Автономної Республіки Крим та м. Севастополя Відновлення безпеки життєдіяльності та	1. Децентралізація влади, реформування місцевого самоврядування та адміністративно-територіального устрою 2. Удосконалення системи стратегічного планування регіонального розвитку на загальнодержавному та регіональному рівні

2. Створення умов для поширення позитивних процесів розвитку міст на інші території, розвиток сільської місцевості Поліпшення транспортної доступності в межах регіону Розвиток сільської місцевості 3. Підвищення ефективності використання внутрішніх факторів розвитку регіонів Розвиток інтелектуального капіталу Підвищення рівня інноваційної та інвестиційної спроможності регіонів Розвиток підприємницького середовища та конкуренції на регіональних товарних ринках Раціональне використання природно-ресурсного потенціалу, збереження культурної спадщини та найцінніших природних територій Розвиток транскордонного співробітництва Диверсифікація джерел енергопостачання та підвищення рівня енергоефективності в регіонах	економічна реабілітація Донецької та Луганської областей Захист національних інтересів та недопущення порушення конституційних прав громадян України на тимчасово окупованій території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя 2. Запобігання збільшенню диспропорцій, що гальмують розвиток регіонів Узгодженість політики стимулювання розвитку “точок зростання” та підтримки економічно менш розвинутих і депресивних територій Створення умов для продуктивної праці населення 3. Забезпечення комфортного та безпечного життєвого середовища для людини незалежно від місця її проживання Створення умов для розв’язання нагальних проблем переселенців Підвищення стандартів життя в сільській місцевості Модернізація системи освіти Створення умов для формування здорового населення Соціокультурний розвиток	3. Підвищення якості державного управління регіональним розвитком 4. Посилення міжгалузевої координації в процесі формування та реалізації державної регіональної політики 5. Інституційне забезпечення регіонального розвитку
---	---	---

	Надання якісних послуг транспорту та зв'язку Надання якісних житлово-комунальних послуг, забезпечення житлом 4. Розвиток міжрегіонального співробітництва Створення умов для зміцнення зв'язків між регіонами та територіальними громадами Розвиток прикордонних територій	
--	--	--

В Україні необхідне формування такої системи, яка б охоплювала усі рівні адміністративно-територіального устрою: формулювання мети та визначення державних пріоритетів на національному рівні, встановлення пріоритетів для досягнення цілей на регіональному рівні з подальшою конкретизацією і деталізацією їх на місцевому рівні – у містах, селах, районах та, за потреби, реалізації спільних проектів [53].

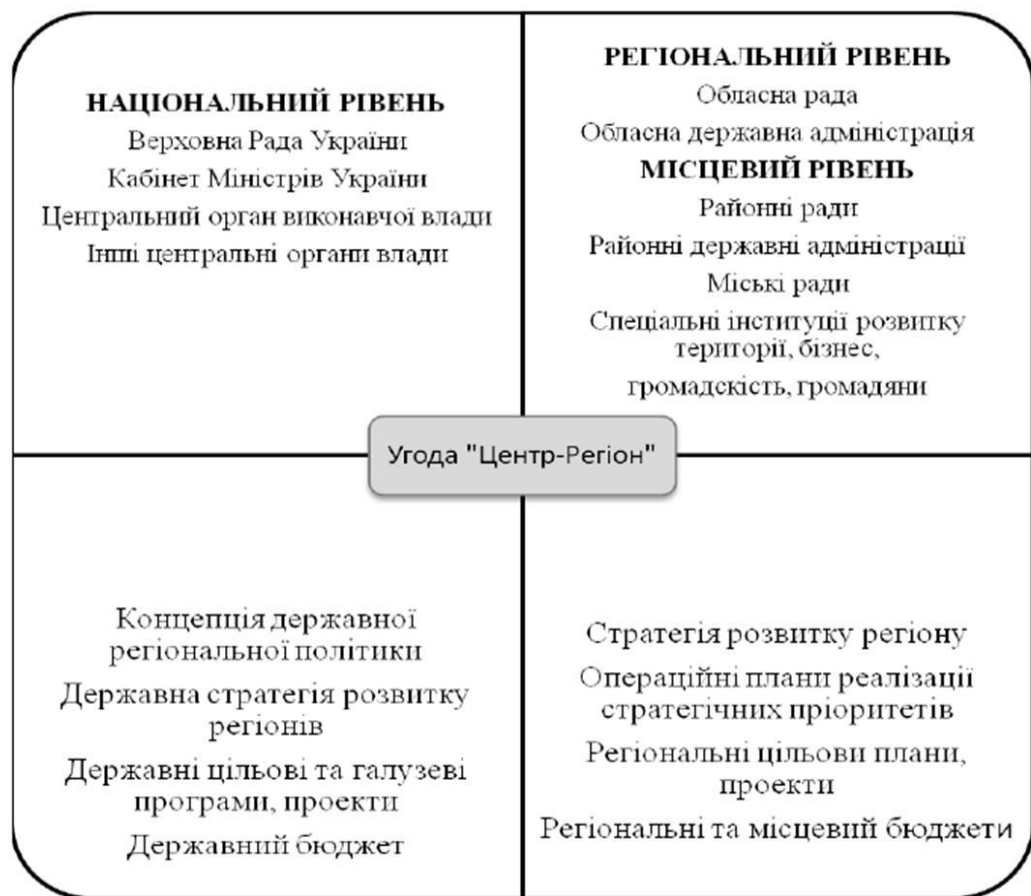
Особливістю стратегічного планування та реалізації стратегій соціально – економічного розвитку є те, що в системі «національна економіка – макроструктурна галузь – область – місто – селище – село – підприємство» повинна простежуватися цілісність. Стратегії соціально економічного розвитку під системним мікро-, мезо-, та макрорівнів не повинні суперечити одна одній. Лише за умови взаємоузгодження розробки та впровадження стратегічних планів на всіх ієрархічних рівнях можна забезпечити ефективність функціонування усієї системи стратегічного планування в контексті управління національним господарством.

Таким чином, формується **нова національна система планування розвитку регіонів**, яка має охопити такі інституційні компоненти, як суб'єкти та інструментарій планування

Суб'єктами національної системи планування розвитку територій є такі:

- 1) на *національному* рівні – Верховна Рада України та Кабінет Міністрів України, які ухвалюють законодавчі та нормативні акти, а також центральний орган виконавчої влади з питань економічної політики, котрий розробляє механізми їх реалізації та інші центральні органи виконавчої влади;

Національна система планування розвитку територій



- 2) на *регіональному* рівні – обласні ради та обласні державні адміністрації самостійно чи за допомогою регіональних агенцій розвитку, торгово-промислових палат, асоціацій бізнесу тощо покликані акумулювати думку бізнесової, наукової й іншої громадськості, знаходити і запроваджувати найкращі варіанти партнерства між секторами заради ефективного виконання завдань з розвитку відповідних територій;
- 3) на *місцевому* – органи місцевого самоврядування, за допомогою агентств місцевого розвитку та інших організацій, які можуть виконувати функції представництва і координації інтересів зацікавлених сторін на місцях, безпосередньо виконують функції планування та організації процесу реалізації розроблених планів і програм.

Інструментарій здійснення функцій представлений *нормативно правовими актами, іншими документами всіх рівнів* :

- Концепція державної регіональної політики;
- Державна стратегія регіонального розвитку;
- регіональні та місцеві стратегії розвитку;

- державні, регіональні та місцеві цільові й галузеві програми, проекти;
- державний, регіональний та місцеві бюджети тощо.

Розроблення стратегії спирається також на *місцеві нормативно правові акти*, серед яких:

- розпорядження голови обласної державної адміністрації;
- розпорядження голови обласної ради;
- генеральний план розвитку області;
- схема-прогноз розвитку та розміщення продуктивних сил області на період до 2020 року.

Стратегія розвитку громади – модель розвитку територіальної громади населеного пункту (села, селища, міста), в якій відображається бачення майбутнього та пріоритетні напрями її реалізації.

Стратегії розвитку територій охоплюють заходи, що взаємопов'язують загальнонаціональні пріоритети, положення генеральних схем планування відповідних територій, прогнози та програми розвитку окремих галузей господарства країни, міжрегіональні інтереси з власними пріоритетами розвитку конкретної території.

На основі стратегій (регіональних і місцевих) розробляються **операційні плани**, які містять конкретні дії стосовно цілей та пріоритетних напрямів стратегії, визначають виконавців, необхідні ресурси та їх джерела, терміни виконання, а також кількісні і якісні показники моніторингу й оцінки впровадження стратегій.

Стратегічне планування та подальша реалізація стратегії передбачають, що цей процес координуватимуть або до цієї роботи будуть залучені обласні, районні, міські й сільські органи влади та самоврядування. До цього процесу активно залучають бізнес та широкі кола громадськості, зокрема, наукові і освітні заклади, неурядові організації тощо.

Питання для самоперевірки:

1. Що це «Державна стратегія регіонального розвитку»?
2. Назвіть основні складники регіонального розвитку.
3. Які суб'єкти національної системи планування Ви знаєте?
4. Назвіть складові частини державної регіональної політики.
5. Які пріоритети державної регіональної політики?
6. Назвіть стратегічні завдання, визначені Державною стратегією регіонального розвитку.
7. Назвіть інструменти регіонального розвитку.
8. Визначте рівні системи планування розвитку територій.
9. Назвіть основні складники регіонального розвитку.

2. ЕТАПИ СТРАТЕГІЧНОГО ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ РЕГІОНУ

2.1. Принципи стратегічного планування сталого територіального розвитку

При плануванні сталого територіального розвитку потрібно керуватись наступними принципами (табл. 2.1) [20].

Таблиця 2.1.

Принципи стратегічного планування сталого територіального розвитку

Принципи	Коротка характеристика
1.Орієнтація на потреби й інтереси людей	Ефективна стратегія вимагає підходу, що ставить людей у центр уваги і забезпечує довготермінове покращання становища найбільш уразливих і маргінальних груп населення, зокрема бідних.
2. Консенсус щодо довготермінової мети (бачення) розвитку території	Для успіху стратегічного планування необхідна згода всіх зацікавлених сторін щодо довготермінової мети (бачення) та чітких термінів виконання поставлених завдань. Усі політичні партії повинні поділяти загальне бачення та взяти на себе зобов'язання щодо його втілення з тим, аби за умови зміни партії при владі новий уряд не розглядав би конкретну стратегію лише як складову політики свого попередника.
3.Усебічність та цілісність	Стратегії розвитку територіальних громад мають бути розроблені таким чином, щоб, наскільки можливо, поєднувати економічні, соціальні та екологічні завдання. У тих випадках, коли таке поєднання є неможливим або ускладненим, необхідно досягати певних компромісів.
4. Спрямованість на чіткі бюджетні пріоритети	Стратегія має бути повністю інтегрована до бюджетного процесу, що забезпечить відповідність запланованих заходів, спрямованих на досягнення цілей, наявним фінансовим ресурсам та не дозволить їм перетворитися на «пусті побажання». Обмежений потенціал та часові рамки також позначатимуться на ступені досяжності очікуваних результатів.
5. Проведення комплексного аналізу стану розвитку територіальної громади	Пріоритети повинні визначатися на основі всебічного аналізу існуючої ситуації, прогнозованих тенденцій і ризиків, а також на вивченні взаємозалежності між місцевими, національними та глобальними проблемами.
6. Обов'язковість моніторингу та оцінювання	Невід'ємною частиною стратегії мають бути моніторинг та оцінювання, засновані на чітких показниках, що дозволяють розпочати необхідні процеси, відслідковувати їх поступ, виносити корисні уроки та своєчасно виявляти потребу у корегуванні плану дій щодо реалізації стратегії.
7. Наявність відповідальності та лідерства на місцевому рівні	У минулому чимало стратегій було укладено під зовнішнім тиском чи на вимогу міжнародних агенцій з розвитку. Проте для життєздатності стратегій украй важливо, щоб територіальні громади самі ініціювали їх розробку і впровадження.
8. Наявність впливової провідної установи та висока готовність органів влади дотримуватися зобов'язань	Такі довготермінові зобов'язання є неодмінною умовою запровадження змін політики та інституційних реформ, виділення фінансових ресурсів та чіткого розподілу відповідальності за реалізацію стратегії.

2.2. Етапи стратегічного планування сталого територіального розвитку

Не існує чітко закріпленої універсальної послідовності виконання робіт з розроблення стратегій розвитку, оскільки деякі з них можна втілювати паралельно. Модель стратегічного планування розвитку регіону (рис. 2.1), розроблено на основі узагальнення наявних підходів, зокрема, положень Методичних рекомендацій щодо розроблення регіональних стратегій розвитку, затверджених наказом Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції від 29 червня 2002 року № 224, кращих практик стратегічного планування, що склалися в Канаді, країнах Європи та Україні.

Процес стратегічного планування – це безперервний процес, оскільки плани потребують перегляду та корегування у відповідності до змін, які відбуваються у оточуючому середовищі [45].

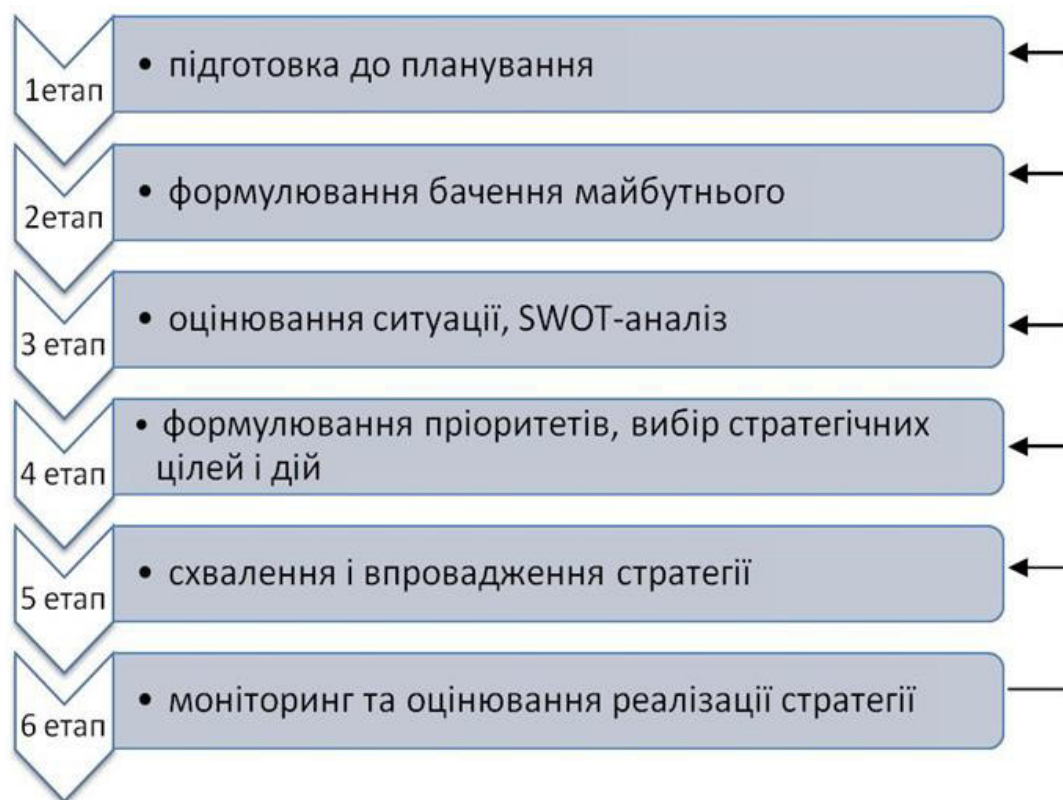


Рис. 2.1. Модель процесу стратегічного планування розвитку регіону

Перший етап – підготовка до планування – найбільш відповідальний, оскільки від самого початку важливо закласти необхідні передумови для успішного розгортання процесу побудови стратегії. Він включає такі кроки, як, *ініціювання розроблення стратегії, аналіз зацікавлених сторін, формування робочих груп, формування секретаріату.*

З метою налагодження ефективних комунікацій з територіальною громадою потрібно знати інтереси й можливості окремих груп і відповідних цільових аудиторій громади, оскільки технологія комунікації для кожної з

аудиторій може бути специфічною, зрозумілою саме для цієї аудиторії. Як правило, преференції цільових аудиторій щодо тих чи інших шляхів комунікації вивчають шляхом опитування. При розробці та реалізації комунікативної стратегії особливо важливо враховувати гендерний аспект – специфічні потреби та інтереси жінок, чоловіків, молоді, людей похилого віку, соціально вразливих верств населення тощо. Успішне завершення підготовчого етапу розроблення стратегічного плану означає готовність учасників безпосередньо розпочати процес стратегічного планування)[43].

Наступним **другим етапом** розроблення стратегії є формулювання бачення майбутнього розвитку регіону. Формулювання спільного стратегічного бачення майбутнього ключовий аспект стратегії.

Бачення майбутнього (стратегічне бачення) показує мету та форми розвитку, сформульовані в лаконічній формі й часто у піднесеному тоні. Бачення – це загальний опис бажаного майбутнього області через 10-20 років.

Бачення бажаного майбутнього – це образ, що має оволодіти всією регіональною спільнотою, тому таку силу може мати лише бачення, що сформульоване всім населенням відповідно до його уявлень про краще майбутнє. Бачення відповідає на запитання «*Чого ми хочемо досягти?*».

Бачення має бути так чи інакше пов'язане з наявними об'єктивними реаліями та складається з трьох елементів:

- 1) що з наявного в регіоні варто зберегти та примножити в майбутньому?
- 2) чого з наявного в регіоні треба позбутись, аби зменшити його вплив на розвиток у майбутньому?
- 3) чого нового має набути регіон?

Бачення – найважливіший акт суспільного консенсусу, оскільки воно спрямовуватиме пріоритети й операційні цілі та заходи в ході розроблення стратегії. Крім того, суспільно схвалене бачення дає змогу перевіряти, чи веде той чи інший крок (захід, проект) до його втілення, який з альтернативних кроків найефективніший для досягнення спільної визначеної в ньому мети. Тому, заради створення сприятливого клімату для впровадження стратегії до вироблення бачення необхідно залучати всі зацікавлені сторони та громадськість регіону. Без згоди широких громадських кіл регіону з баченням і місією стратегічний план не буде успішним.

Завершення підготовчого етапу розроблення стратегічного плану означає готовність учасників безпосередньо розпочати процес стратегічного планування.

Процес вироблення описів бачення та місії має здійснюватися на обласному, районному, муніципальному та сільському рівнях.

Головні заходи із залучення зацікавлених сторін на етапі розробки бачення та місії передбачають:

- виконання плану інформування, спрямованого на підготовку груп учасників до роботи над баченням, а також повідомлення про результати їхньої роботи; наповнення постійної веб-сторінки необхідною інформацією;
- всебічне поширення інформації про заходи та їх результати;
- публікації в місцевій пресі, передачі по місцевому радіо й телебаченню. Доцільні також виступи керівників органів влади та регіональної робочої групи на підприємствах і зборах громадян, обговорення бачення майбутнього регіону в трудових колективах, освітніх закладах, на зборах місцевих громадських об'єднань тощо. Застосовують практику організації конкурсу творчих робіт серед студентів та учнів шкіл з підготовки опису бачення майбутнього рідного краю, написання творів на тему «Регіон моєї мрії».

Практика показує, що в різних місцевостях люди прагнуть одного і того ж – найкомфортнішого життя на даній території. А от форма і смислові акценти – досить своєрідні (табл.2.2).

Таблиця 2.2.

Область	Бачення майбутнього
Запорізька область	Запорізький край – історико-культурна столиця південно-східного регіону України, екологічно чистий, інвестиційно привабливий регіон, з розвиненими індустріальним та аграрним комплексами, високим освітньо-науковим потенціалом, поширеними курортно-туристичними послугами. Громади області самодостатні, спроможні до самоврядування. Населення має високий рівень життя із забезпеченням соціального та правового захисту та рівних можливостей розвитку для всіх верств.
Закарпаття	Закарпаття – економічно розвинений, екологічно чистий, рекреаційно-туристичний центральноевропейський прикордонний регіон України із збереженими та примноженими: унікальною природою, самобутньою культурою, історико-архітектурною спадщиною; з високою освіченістю та духовністю громадян і відродженими традиціями самоврядності громад. Край, в якому забезпечуються і підтримуються сталий розвиток, рівні можливості для всіх мешканців та безпека їх життєдіяльності, міжнаціональна злагода, гармонія між містом і селом; розвиток підприємництва та дружні і взаємовигідні зв'язки із сусідніми областями і країнами.
Дніпропетровська область	Дніпропетровська область – регіон з потужною диверсифікованою економікою, що забезпечує: – стабільне зростання ВРП як джерела наповнення

	регіонального та національного бюджетів і зростання бюджету розвитку області та територій; високий рівень доходів населення; – постійно зростаючі соціальні стандарти, які забезпечують гідний рівень життя населення: комфортні умови життя, газопостачання, забезпеченість якісною водою, доступними транспортними послугами за рахунок розвиненої транспортної інфраструктури; доступні та якісні медичне обслуговування й освіта; високий рівень соціальної захищеності; забезпеченість житлом; створення сприятливих умов для розвитку культури та спорту; достатня продовольча база, наявність доступних та якісних продуктів харчування, переважно власного виробництва; – постійно зростаючі екологічні стандарти: зниження викидів шкідливих речовин промисловими підприємствами області в повітря та воду; ліквідація на території області твердого ракетного палива та складів непридатних агропестицидів; зниження впливу на екологію зі сторони полігонів твердих побутових відходів та стихійних звалищ
Черкаська область	Черкащина – центральний регіон України з конкурентоспроможною економікою, що дозволяє впевнено зберігати лідируючі позиції в агропромисловому секторі, нарощувати обсяги промислового виробництва з високою часткою доданої вартості. Наявність в області значної культурної спадщини та туристичного комплексу, який активно розвивається, дозволяє позиціонувати Черкащину як духовну столицю держави. Все це в сукупності дозволяє створювати базу для підвищення рівня життя населення

Третій етап стратегічного планування розвитку регіону передбачає проведення комплексного соціально-економічного аналізу території через оцінювання соціально-економічного стану, проведення **SWOT-аналізу**.

Першим кроком на цьому етапі є оцінювання соціально-економічного стану регіону, цілями якого є точніше визначення передумов стратегічного вибору напрямків розвитку; відображення ресурсних можливостей регіону для потенційних інвесторів і кредиторів; позиціонування регіону для просування на глобальному ринку.

Інформаційною базою для оцінювання соціально-економічного стану території можуть стати статистичні дані про розвиток за кілька років, звіти

про виконання окремих програм, що реалізуються на відповідній території, різні обстеження, результати соціологічних опитувань та анкетування, матеріальні, фінансові, міжрегіональні баланси, баланс трудових ресурсів тощо. Бажано, щоб статистичні дані було представлено у динаміці, їх порівнювали з подібними середніми показниками в Україні, а також зі світовими тенденціями [46]. Корисно до цієї роботи залучати незалежних аналітиків.

Структуризацію потенціалу території можна проводити на основі таких її складників:

природний потенціал; науково-технічний потенціал; трудовий потенціал; фінансовий потенціал; інформаційний потенціал; інфраструктурний потенціал; економічний розвиток; соціальний розвиток; політичний розвиток.

Природний потенціал зазвичай визначається станом і прогностичними оцінками земельних, водних, лісових, мінерально-сировинних, оздоровчих і рекреаційних ресурсів та станом природного середовища. Стан довкілля може бути охарактеризований рівнями забруднення водного й повітряного басейнів, ґрунтів, обсягами накопичення всіх видів відходів та їх видовою структурою, структурою та перспективами нарощування елементів екологічної мережі (заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, заказники, екологічні коридори) тощо.

Оцінка трудового потенціалу передбачає передусім визначення демографічної ситуації в регіоні, яка може бути охарактеризована показниками чисельності та приросту населення, розподілу постійного населення за статтю та віком. Ринок трудових ресурсів характеризується наявною та прогнозованою кількістю робітників, їхньою зайнятістю та станом ринку праці, а також рівнем доходів, витрат і заощаджень людей та їх структурою, економічною активністю населення.

Фінансовий потенціал регіону характеризується розвиненістю комерційних банків, пенсійних фондів, страхових та інвестиційних компаній. Важливий рух інвестицій, тому необхідно здійснити оцінювання інвестиційної привабливості регіону, розробити його інвестиційний паспорт.

Оцінювання науково-технічного потенціалу здійснюється за показниками наявності науково-дослідних, дослідно-експериментальних, впроваджувальних, інформаційних, проектних організацій, вищих навчальних закладів, їхньої спеціалізації, чисельності та якісної характеристики наукових кадрів, кількості запатентованих і впроваджених інноваційних ідей.

Інформаційний потенціал визначається розвиненістю інформаційних комунікацій: кількістю й рівнем розвитку засобів масової інформації та користувачів Інтернету; технічною оснащеністю органів управління та бюджетних організацій, установ; ступенем упровадження в управлінський процес новітніх інформаційних технологій тощо.

Економічний розвиток оцінюється обсягами, структурою, рівнем використання, ступенем зношеності основних фондів, розгалуженістю виробничої бази, часткою наукомістких інвестиційно спроможних галузей і підприємств, здатних до реалізації інноваційної моделі економічного зростання, ступенем кваліфікації трудових ресурсів, потужністю, технічним станом та щільністю інженерно-транспортної інфраструктури. В умовах відкритої економіки важливим є аналіз зовнішньоекономічних зв'язків регіону, дослідження його експортного потенціалу, визначення конкурентних переваг.

Стан соціального розвитку регіону залежить від багатьох чинників, тому оцінити його можна за окремими напрямками: основні показники охорони здоров'я, співвідношення заробітної плати, пенсії та встановлених соціальних нормативів, соціальні гарантії, введення в експлуатацію об'єктів соціальної сфери, видатки державного та місцевого бюджетів на охорону здоров'я, освіту, культуру, фізичну культуру і спорт, соціальне забезпечення.

Оцінка розвитку інфраструктури передбачає аналіз матеріальної та інституційної інфраструктури регіону.

Політичний розвиток характеризується активністю політичних партій і громадських організацій, органів самоорганізації населення, зареєстрованих на території; ефективністю діяльності місцевих органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування. Здійснюється також аналіз геополітичного розташування території.

Наступний крок у рамках підготування стратегії – проведення аналізу внутрішніх і зовнішніх чинників, що впливають на розвиток регіону (SWOT-аналізу). Такий аналіз дає змогу виявити основні проблеми та перешкоди, що ускладнюють надходження до регіону інвестицій, позиції регіону в тих галузях, де він конкурентний тощо.



Рис. 2.2. Модель **SWOT**-аналізу

SWOT-аналіз дає змогу виявити сильні та слабкі сторони внутрішньо територіального розвитку регіону, можливості та загрози, які виникають ззовні.

Назва «**SWOT-аналіз**» походить від перших літер англійських слів:

- **сильні сторони** (Strengths) – внутрішні можливості (потенціал) чи ресурс регіону, що можуть зумовити формування конкурентної переваги; існуючі особливості регіону, які містять основу його розвитку;
- **слабкі сторони** (Weaknesses) – види діяльності, ресурси, обставини, які використовуються неефективно або не за призначенням; існуючі внутрішні особливості регіону, які ускладнюють умови розвитку;
- **можливості** (Opportunities) – шанси, що їх можна використати для досягнення стратегічних цілей розвитку регіону; існуючі зовнішні особливості та умови, сприятливі для розвитку регіону, що є або можуть виникнути в майбутньому;
- **загрози** (Threats) – будь-які зовнішні процеси або явища, що перешкоджають руху в напрямі досягнення бачення та цілей розвитку регіону; існуючі зовнішні особливості та умови, які несприятливі й навіть небезпечні для розвитку регіону і які є або можуть виникнути в майбутньому.

Мета здійснення SWOT-аналізу:

- пошук можливостей для того, щоб скористатись сильними сторонами та подолати слабкі;
- пошук шляхів для того, щоб скористатись можливостями й навчитись ураховувати та протистояти загрозам або, ще краще, перетворити їх на можливості.

Внутрішні для області чинники оцінюють з погляду їх сили і слабкості (наприклад, це певні наявні на момент здійснення аналізу чинники, що їх спільнота дістала природно чи історично: кліматичні умови, географічне розташування, стан економіки, інфраструктура та природне середовище, склад населення, громадська думка, а також наявні передумови для якихось позитивних чи негативних процесів). Зокрема, сильними сторонами будь-якої території є її ресурси, а слабкими – перешкоди на шляху розвитку території.

Зовнішні для області чинники оцінюються з позиції можливостей і загроз. Під можливостями слід розуміти ті сприятливі умови, які створює зовнішнє середовище (наприклад, прийняття законів про спеціальні режими інвестування на певних територіях, що активізує інвестиційну діяльність, створення робочих місць, пожвавлює економічну діяльність, призводить до збільшення надходжень до бюджетів усіх рівнів; динаміка національної та світової економіки, наприклад, позитивна для регіону світова кон'юнктура цін та продукцію, що виробляється в області; глобальні технологічні зміни; національне та міжнародне законодавство; національні й міжнародні події).

Зовнішнє середовище також багате чинниками, що негативно впливають на розвиток будь-якої території й тому визначаються як загрози, бо здатні призвести до втрат або зниження темпів зростання її соціально-економічного розвитку (наприклад, демографічні зміни в країні та світі загалом як сучасна мега тенденція; глобальні кліматичні зміни та екологічна загроза; георегіональні політичні та економічні тенденції тощо).

SWOT-аналіз може здійснювати робоча група методом «мозкового штурму». При цьому доцільно провести інтерв'ю з керівниками регіональної влади та провідних бізнес-структур, національних і міжнародних експертів, науковців тощо. Для виявлення всіх сильних і слабких сторін, можливостей і небезпек варто провести цілу низку заходів різного формату та рівня. Від повноти та глибини виявлення й опису тенденцій, реальних і потенційних можливостей та небезпек, а також окремих надзвичайних ситуацій, соціальних, політичних, економічних, міжнародних та інших зовнішніх чинників залежатиме якість SWOT-аналізу. А від цього, своєю чергою, залежатиме дієвість стратегії, а отже, й ефективність використання коштів, спрямованих на її реалізацію.

Результати SWOT-аналізу трансформуються в матрицю TOWS, яка формується на основі різних комбінацій: сильні сторони-можливості, сильні сторони-загрози, можливості-слабкі сторони, слабкі сторони-загрози.

На **четвертому етапі** відбувається формування пріоритетів, цілей і дій. За наслідками попереднього аналізу та шляхом подальших консультацій здійснюють стратегічний вибір, тобто визначають стратегічні пріоритети та операційні цілі, розробляють механізми їх реалізації. Так, наприклад, у *Стратегії розвитку Запорізької області сформульовано такі пріоритети:*

- Запорізький край – екологічно безпечний для проживання регіон;
- Запорізький край – історико-культурний та курортно-туристичний центр національного та міжнародного значення;
- Запорізький край – інвестиційно приваблива територія з розвинутими індустріальним та аграрним комплексами.

П'ятий етап стратегічного планування розвитку регіону передбачає *схвалення та впровадження стратегії*. На цьому етапі відбувається легітимізація стратегічних документів, операційних заходів, проектів тощо.

Кінцевий **шостий етап** – здійснення моніторингу й оцінювання впровадження, а також перегляд стратегічного плану.

Моніторинг – це процес відстежування або вимірювання того, що відбувається зі стратегією, він є комбінацією *внутрішнього моніторингу*, покликаного перевіряти перебіг впровадження стратегії, ступінь просування обраними стратегічними напрямками до головної мети та досягнення окремих цілей, та *зовнішнього моніторингу*, який передбачає збір інформації щодо ширшого контексту впровадження стратегії, як-от зміни в законодавстві країни, державної політики, ситуації в галузях та довколишніх регіонах, що мають стратегічне значення для цієї території, тенденції та динаміка

соціально-економічного розвитку регіону, інституційні зміни тощо, та забезпечує впровадження стратегії відповідно до інтересів і можливостей зацікавлених сторін регіону.

В результаті роботи зі стратегічного планування розвитку громада регіону отримає документ, завдяки якому зможе раціонально організувати свою діяльність та стратегічно розподілити обмежені ресурси. Наявність стратегії розвитку регіону дає змогу об'єктивно оцінити соціально-економічний та ресурсний потенціали території й сформувати її інвестиційну привабливість. Не менш важливе те, що розроблення та реалізація стратегії створюють передумови тривалого ділового партнерства.

SWOT-аналіз Старосамбірського району Львівської області

S (сильні сторони)

- 1.Наявні в районі лісові ресурси достатні для розвитку деревообробної, целюлозно-паперової та меблевої промисловості, заготівлі та переробки дикоростучих лісових ягід, грибів, лікарських рослин, розвитку туристично – рекреаційної галузі.
- 2.Наявність покладів корисних копалин, які можуть використовуватись у сфері енергозабезпечення, будівельній галузі.
- 3.Водні запаси району достатні для забезпечення функціонування та розвитку промисловості, сільського та житлово- комунального господарства, промислового розведення риби, туристично – рекреаційних потреб, виробництва енергії.
- 4.Географічне розміщення на перетині міжнародних та міжобласних транспортних магістралей. Наявність прямих закордонних дорожніх зв'язків.
- 5.Наявність незадіяних виробничих приміщень та об'єктів незавершеного виробництва.
6. Наявність потужної сировинної бази для харчової промисловості.
- 7.В цілому сприятливі кліматичні умови.
- 8.Можливість залучення до використання земель, власники яких не господарюють самостійно та не використовують їх з передачею в оренду.
- 9.Близьке розташування місцевих енергетичних потужностей та мереж.
- 10.Наявність кваліфікованої робочої сили, особливо будівельників.
- 11.Сприятливе для інвесторів співвідношення рівня кваліфікації місцевих трудових ресурсів та розміру оплати праці.
- 12.Достатньо розвинена система зв'язку.
- 13.Мережа банківських установ у цілому відповідає потребам господарського комплексу.
14. Наявність у районі комунікацій з використання природного газу.

W (слабкі сторони)

- 1.Угіддя з родючими ґрунтами розпайовані, що негативно впливає на можливість ведення високорентабельного рослинництва.
- 2.Потребують реконструкції існуючі меліоративні системи.
- 3.Потребують реконструкції існуючі очисні споруди.

- 4.Порівняно малий рівень рекреаційно - туристичної інфраструктури (готелі, санаторно -курортні заклади, бази відпочинку).
- 5.Якість дорожнього покриття більшості внутрішньорайонних доріг не відповідають стандартам якості та безпеки.
- 6.Високий ступінь зносу основних фондів підприємств. Велика енергомісткість устаткування та його моральна застарілість.
- 7.Відсутність залізничних комунікацій з європейською колією.
- 8.Слабо розвинене виробництво худоби, свиней та птиці.
- 9.Недостатній розвиток сфери торгівлі, ресторанного господарства та побутового обслуговування населення, особливо в сільських населених пунктах.
- 10.Недостатні обсяги фінансування модернізації житлово-комунальної галузі за рахунок бюджету, власних та залучених коштів житлово-комунальних підприємств, низька ефективність діяльності ЖКГ.
- 11.Недостатній рівень платоспроможності населення, що не дозволяє вирішувати житлову проблему шляхом індивідуального будівництва або придбання житла на вторинному ринку.
- 12.Високі банківські кредитні ставки.
- 13.Відсутність інвестиційних фондів.

О (можливості)

- 1.Комплексне використання земель сільськогосподарського призначення, земель лісового та водного фонду.
- 2.Забезпечення безвідходного використання лісових ресурсів шляхом впровадження сучасних технологій переробки деревини.
- 3.Впровадження сучасних технологій глибокої переробки дикоростучих лісових ягід, грибів, лікарських рослин.
- 4.Розвиток „зеленого” туризму, розвиток рекреаційно-туристичної інфраструктури та системи дорожнього сервісу.
- 5.Можливе будівництво міні - гідроелектростанції на річці Дністер.
- 6.Широке залучення потенційних інвесторів для розвитку сільського господарства та тваринництва в районі.
- 7.Модернізація існуючих підприємств харчової промисловості та будівництво нових.
- 8.Виробництво будівельних матеріалів.
- 9.Впровадження інтенсивних технологій вирощування рослинницької продукції, розширення площ посіву конкурентоспроможних культур, зокрема олійних культур для переробки на біодизельне паливо і зернових культур для розвитку тваринництва.
- 10.Формування сучасної інфраструктури заготівлі, транспортування, зберігання і реалізації сільськогосподарської сировини та готової продукції.

Т (ризики)

- 1.Подальша невизначеність із продажом земель сільськогосподарського призначення.
- 2.Відсутність у найближчі роки змін у чинному законодавстві, які б

дозволили прискорити та спростити процедуру отримання спеціальних дозволів на користування надрами.

3.Можливі міжвідомчі неузгодженості в процесі вдосконалення державного управління лісовим господарством.

4.Неначний прогрес в усуненні бюрократичних перешкод, які стримують розвиток господарського комплексу району (складні та тривалі процедури відведення земельних ділянок, видання вихідних даних, розроблення, експертизи та затвердження проектно- кошторисної документації).

5.Невизначеність у підвищенні вартості енергоносіїв.

6.Можлива нестабільність та непрогнозовані коливання національної валюти, а також зростання вартості банківських кредитів.

SWOT-аналіз Снятинського району Івано-Франківської області

В районі триває процес розробки Стратегії розвитку Снятинського району до 2020 року. Одним із основних етапів розробки ефективної Стратегії є стратегічний аналіз, який повинен дати реальну оцінку власних ресурсів і можливостей. Даний аналіз стане основою раціонального вибору стратегій з можливістю безлічі варіантів.

Як основний інструмент регулярного стратегічного управління більшість адміністративно-територіальних одиниць вибирають матрицю «якісного» стратегічного аналізу, яку ще називають SWOT-матрицею (аббревіатура початкових букв англійських слів: Strengths – сили; Weaknesses – слабкості; Opportunities – можливості; Threats – загрози).

У рамках розробки Стратегії був проведений SWOT-аналіз Снятинського району. Завданням спеціалістів, що займалися проведенням SWOT-аналізу, було виявити сильні та слабкі сторони (внутрішній аналіз) Снятинщини, щоб оцінити конкурентне становище в порівнянні з іншими районами Івано-Франківської та сусідніх областей.

<i>Сильні сторони (Strengths)</i>	<i>Слабкі сторони (Weaknesses)</i>
- вигідне географічне розташування; - наявність великої кількості землі, що придатна для обробки та вирощування с/г культур, родючість ґрунтів; - значна частка працездатного населення; - розвинуті транспортні зв'язки; - наявність вузлової залізнично-дорожньої станції Хутір-Будилів; - наявність зон для відпочинку; - наявність архітектурно-історичних споруд; - розвиток малого та середнього	- недостатність власних (бюджет)фінансових ресурсів для забезпечення системного соціально-економічного розвитку району; - нерегулярне транспортне сполучення з віддаленими селами; - застаріла матеріально-технічна база підприємств; - водозабезпечення; - низька якість доріг; - недостатній рівень медичного обслуговування, відтік з району та дефіцит кадрів для медичних

бізнесу, бажання розширювати діяльність на території району; - традиційні навички та досвід роботи населення в сільському господарстві; - екологічно чистий регіон; наявність об'єктивного та незаангажованого місцевого телебачення та преси.	закладів; - недостатнє фінансування закладів культури, медицини, освіти та спорту; - кваліфікація робочої сили не відповідає потребам ринку праці; - молодь не залишається працювати в сільському господарстві; - рівень житлово-комунальних послуг не задовольняє населення; - відсутність коштів для впровадження сучасних технологій з енергозбереження; - незадовільний стан збору, складування та зберігання відходів - відсутність організацій по переробці відходів; - відсутність достатньої кількості вакансій, робочих місць в селах; - відтік працездатного населення за кордон; - низька свідомість платників податків; - повільний розвиток об'єктів соціальної інфраструктури; - забрудненість берегів рік, ставків побутовими відходами та неочищеними стічними водами.
<i>Можливості (Opportunities)</i>	<i>Загрози (Threats)</i>
– розвиток підприємств з переробки с/г продукції, виробництва харчових продуктів; – розвиток будівництва та будівельних організацій; – розвиток с/г з використанням нових технологій, добрив та техніки; – розвиток тваринництва, підсобних господарств; – покращення стану доріг; – сучасне енергозберігаюче освітлення, водозабезпечення сіл; – покращення первинної медичної допомоги населенню;	– світова фінансова та економічна криза, знецінення національної грошової одиниці; – політична нестабільність; – зовнішня загроза; – недосконале законодавство України; – нестабільна податкова система; – несприятливий інвестиційний клімат; – малий досвід і поінформованість в залученні коштів з закордонних фондів; – застаріла

– покращення транспортного сполучення; – активна підтримка та сприяння роботі малого та середнього бізнесу з боку місцевої влади; – покращення стану екології (очищення русла річок, нові лісові насадження); – облаштування зон відпочинку та розвиток зеленого туризму; – залучення інвесторів та ефективне вкладення інвестицій; – участь у Європейських проектах розвитку громад; – залучення малого та середнього бізнесу до вирішення соціальних проблем району; – надання допомоги селам району в розвитку та забезпечення вирішення нагальних проблем жителів; – створення умов для навчання та перекваліфікації трудових ресурсів; – розвиток громадських організацій; – створення та становлення іміджу територіальної громади; – популяризація привабливості архітектурно-історичних об'єктів, організація міжнародних фестивалів; – розвиток туристичної галузі.	- комунальна інфраструктура; – високий рівень міграції за межі району та країни; – погіршення демографічної ситуації; – низький рівень життя! – високий рівень безробіття; – погіршення соціальних стандартів життя; – екологічні та техногенні катастрофи; – забруднення оточуючого середовища отрутохімікатами; – зникнення джерел питної води.
--	---

Питання для самоперевірки:

1. Назвіть основні принципи стратегічного планування сталого територіального розвитку.
2. Що означає SWOT-аналіз?
3. Яка мета здійснення SWOT-аналізу?
4. Які завдання вирішує SWOT-аналіз?
5. Назвіть складники потенціалу території.

3. ОСОБЛИВОСТІ ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ В ЗАКОРДОННИХ КРАЇНАХ. ІСТОРІЯ, СУЧАСНИЙ СТАН ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

3.1. Узгодженість із національними та загально-європейськими стратегічними документами

Україна синхронізує свої стратегічні документи із семирічними програмними періодами ЄС (поточний: 2014 – 2020 рр.) і бере орієнтир на практичне впровадження принципів і цілей європейської політики галузевого та просторового розвитку, закладених у чинній стратегії «Європа 2020»[42].

На загальнодержавному рівні ці підходи закріплені у проголошеній Президентом України **Стратегії сталого розвитку «Україна – 2020»**, що визначає вектор структурних перетворень в економіці та соціальній сфері, а також у «**Державній стратегії регіонального розвитку на період до 2020 року**», яка закладає засади стійкого збалансованого розвитку територій.

Узгоджене впровадження реформ згідно цих стратегій має забезпечити відповідність України критеріям для подання заявки на вступ до Європейського Союзу у 2020 році.

Стратегія розвитку є проекцією державних та загальноєвропейських підходів до конкретного регіону.

Вона визначає стартові позиції регіону, а також систему пріоритетів, які мають вирішальну роль у забезпеченні цільового сценарію розвитку області.

Конкретні заходи, спрямовані на досягнення поставлених цілей, будуть відібрані на конкурсній основі та згруповані у програми в рамках «**Планів реалізації Стратегії розвитку області**», які формуватимуться на 2017 – 2020 роки після затвердження Стратегії сесією обласної ради.



Рис. 3.1. Методологічна основа стратегії

3.2. Поліцентризм і метрополізація – системні цілі просторового розвитку ЄС

З утворенням у 1992 році Європейського Союзу більша частина його внутрішньої території припала на регіони, які мали провінційне положення в своїх країнах. Рівень їхнього соціально-економічного розвитку суттєво відставав від столиць.

У свою чергу, центральні, столичні регіони більшості країн не менш разюче відставали від «економічного ядра» ЄС, розташованого в межах «п'ятикутника», вершинами якого є Лондон, Париж, Мілан, Мюнхен і Гамбург [42].



Рис. 3.2. Економічне ядро Європи де-факто на 2017р.

Відповідно, головним стратегічним пріоритетом для ЄС став перехід від традиційної моноцентричної моделі просторового розвитку до поліцентричної. У **моноцентричній** моделі, яка залишається властивою і сучасній Україні, регіони та міста були вписані в жорстку вертикальну ієрархію, де верхній рівень розвивався за рахунок нижчого. Домінуючий центр (столиця – для регіональних центрів, регіональні центри – для середніх і малих міст тощо) забезпечував територію свого впливу всіма типами послуг, в той же час «викачуючи» з неї людські, фінансові та інші ресурси.

При цьому самі столиці також стикалися з цілим спектром соціальних і екологічних проблем, потерпаючи через перенаселеність, завелике навантаження на інфраструктуру, загострення криміногенної ситуації тощо.

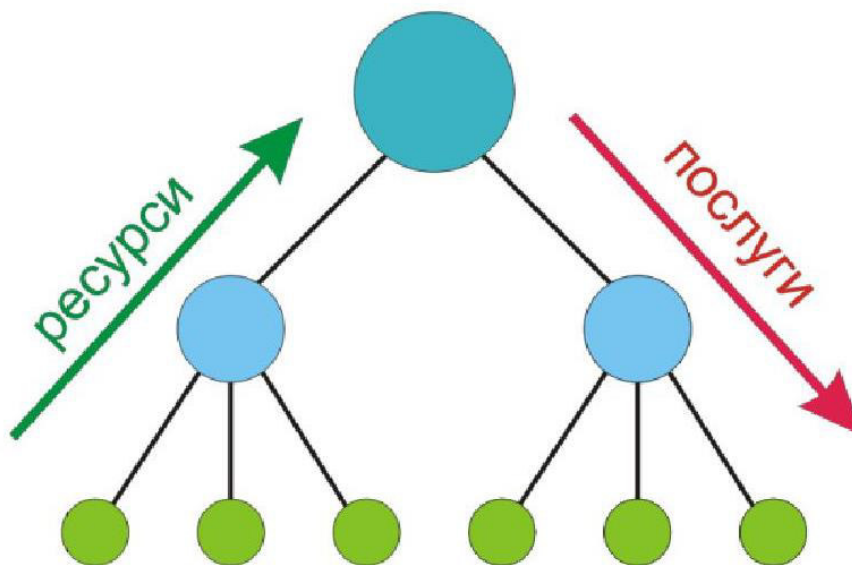


Рис. 3.2. Алгоритм моноцентричної моделі

Завданням нової **поліцентричної** моделі стало формування нових центрів соціально-економічного зростання та конкурентоспроможності за межами «п'ятикутника» і столичних регіонів країн ЄС.

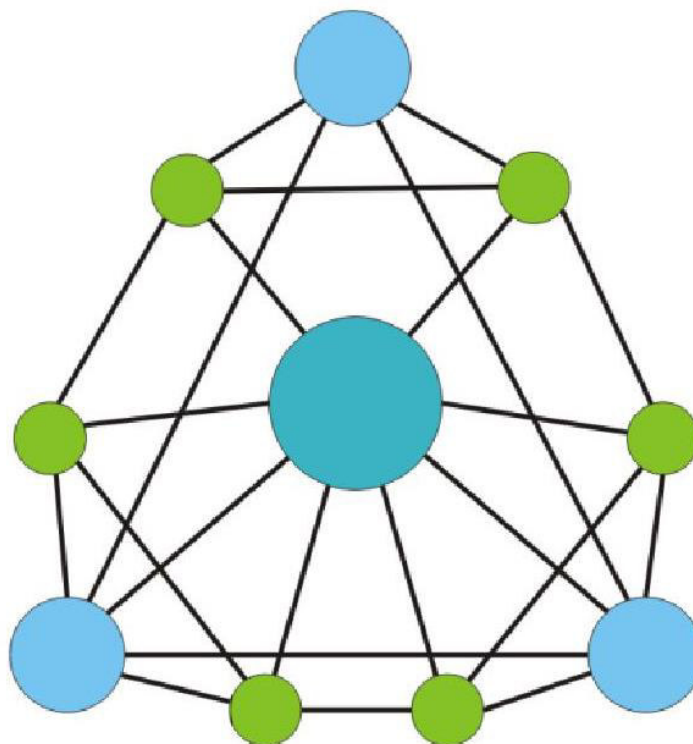


Рис. 3.3. Алгоритм поліцентричної моделі

На досягнення цієї мети спрямована інтеграція та координація всіх політик ЄС, які мають територіальний вимір:

- регіональної;
- спільної аграрної;
- у сфері навколишнього середовища;
- у сфері конкурентоспроможності;
- в галузі досліджень і технологій;
- у створенні європейських транспортних і телекомунікаційних мереж.

Поліцентризм в ЄС став основоположним у територіальному плануванні на всіх рівнях – від загальноєвропейського до міського. Суть європейської політики полягає не в прямому субсидуванні регіонів, що відстають, та ігноруванні найбільш успішних регіонів, а в тому, щоб оцінити, використати та взаємно підсилити різні конкурентні переваги кожного з них. Всі регіони мають рівні можливості, аби знайти свою конкурентну нішу на європейському і міжнародному ринках.

Між регіонами, населеними пунктами інтенсивно розвиваються рівноправні горизонтальні зв'язки. Інтеграція та співпраця дозволяють містам різного рангу і типів давати колективну відповідь на виклики глобалізації та посилення конкуренції. Малі та середні міста отримують можливість розвитку своєї спеціалізації, а великі починають претендувати на вигідне «вузлове» положення в глобальних і міжрегіональних потоках інформації, людей, капіталів, товарів і послуг, а також у мережах міського розселення.

При цьому провідні регіональні центри починають виконувати частину функцій, які раніше були властиві лише столицям. Вони забезпечують території свого впливу доступом до міжнародних фінансових ресурсів, науково-освітніх, медичних, культурних послуг високого рівня, нових ідей і програм розвитку тощо. До таких міст тяжіють просторі урбанізовані райони, вони мають добру транспортну доступність, характеризуються високою диверсифікацією економіки та ринку праці, привабливістю для висококваліфікованих кадрів, виступають концентраторами сучасних форм економічної активності та креативного потенціалу. Особливими можливостями в цьому відношенні володіють університетські центри через традиційну інтенсивність міжнародних контактів, доступ до знань та молодіжне середовище, що є головним генератором і споживачем інновацій.

Такі полюси зростання отримали назву **метрополітенських регіонів** (від англ. *metropolitan* – *столичний*). Вони стають каркасом подальшого збалансованого інноваційного розвитку та формування нової якості життя на всій території ЄС [46].

Важливо, що найбільшого прогресу у формуванні мережі метрополітенських регіонів досягли нові члени ЄС, передусім, Польща та Чехія.

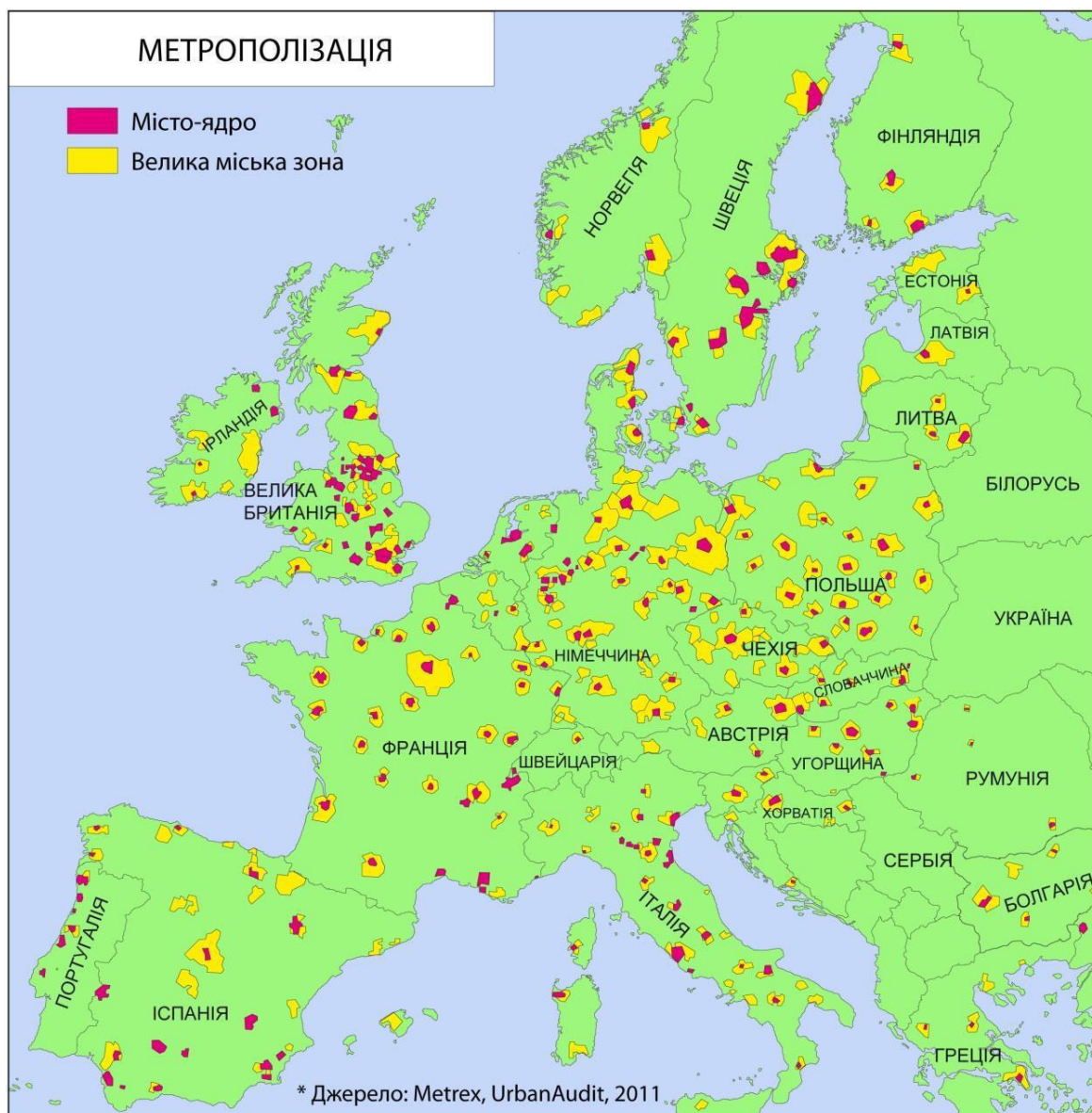


Рис. 3.4. Метрополітенські регіони в ЄС
(Джерело – Metrex, UrbanAudit, 2011)

3.3. Стратегія «Європа 2020»

Світова криза 2008 року підштовхнула Європейський Союз до конкретизації пріоритетних цілей розвитку та шляхів їхнього досягнення, що знайшли відображення у Стратегії «Європа 2020», прийнятій у 2010 році. Головними чинниками конкуренто-спроможності економіки ЄС та її стійкості до глобальних криз стають розвиток Внутрішнього ринку, посилення кооперації між країнами-членами та соціальне партнерство.

На рівні Європейської Комісії стратегію «Європа 2020» визначено керівною для країн-членів ЄС та орієнтиром для країн-кандидатів і сусідів ЄС [42].

У повідомленні «Робимо Європу відкритою та поліцентричною: бачення та сценарії європейської території до 2050 року», опублікованій у вересні 2014 року, актуальність базових підходів Стратегії «Європа 2020» зафіксовано як для рубежу 2030, так і для рубежу 2050 року.

Головні напрями діяльності європейських держав				
Зайнятість	Дослідження та інновації	Зміни клімату та енергетика	Освіта	Боротьба з бідністю
Основні фактори зміцнення економіки				
Розумне зростання: розвиток економіки, заснований на знаннях та інноваціях	Стійке зростання: створення економіки, заснованої на доцільному використанні ресурсів, екології та конкуренції		Включене зростання: сприяння підвищенню рівня зайнятості населення, досягнення соціального та територіального згуртування	
Ключові ініціативи				
• «Інноваційний Союз» • «Рух молоді» • «План розвитку цифрових технологій у Європі»	• «Доцільне використання ресурсів у Європі» • «Індустріальна політика, спрямована на глобалізацію»		• «План розвитку нових здібностей і збільшення кількості робочих місць» • «Європейська політика проти бідності»	
Ключові вимірювані цілі				
• 75% населення у віці від 20 до 64 років має бути зайнятим (зараз 69%). • 3% ВВП ЄС має інвестуватися у науково-дослідні та дослідно-конструкторські роботи (НДДКР). Зараз – 1,8%. • Кліматичні/енергетичні цілі «20/20/20» мають бути досягнуті: - зростання частки енергії з відновлюваних джерел з 10,3% до 20% у загальній структурі енергоспоживання; - скорочення загальних енерговитрат на 20%; - зменшення викидів вуглекислого газу (CO2) на 20% (за сприятливих умов – на 30%). • Частка учнів, які кинули школу, не повинна перевищувати 10%. Не менш ніж 40% молоді повинні мати вищу освіту. • Кількість людей, які знаходяться у небезпеці опинитися за межею бідності, повинна скоротитися на 20 млн.				

Рис. 3.5. Стратегія «Європа 2020»

3.4. Європейські підходи до управління розвитком регіону

На рівні управління розвитком конкретного регіону стратегія «Європа 2020» спрямована на інтенсифікацію двох основних процесів – **конкурентоспроможності та включеності** [42].

- **Конкурентоспроможність економіки регіону** – розбудова максимально ефективної економічної системи, здатної зберігати та розвивати свою спеціалізацію в міжнародному розподілі праці, незалежно від зовнішніх обставин.

- **Включений розвиток регіону** – досягнення максимальної однорідності соціального середовища через активну політику зайнятості, впровадження механізмів адаптації соціально вразливих верств населення, реінтеграції неблагополучних, депресивних районів тощо.

У довгостроковій стратегічній перспективі ці процеси взаємно підсилюють один одного. Проте у короткостроковій тактичній перспективі вони вступають у протиріччя, оскільки конкурують за обмежені бюджетні кошти та інвестиції. На надбання метрополітенського статусу можуть претендувати лише ті регіони, які забезпечать ефективний баланс цих процесів на своїй території [25].

В цьому контексті виконання загальноєвропейських директив з урахуванням місцевих особливостей, пошук нестандартних шляхів розв'язання проблем, властивих тим чи іншим територіям, активний обмін досвідом між регіонами і містами призвели до формування кількох провідних підходів до управління місцевим розвитком.



Рис. 3.6. «Розумний» розвиток регіону



Рис. 3.7. Європейські принципи управління місцевим розвитком

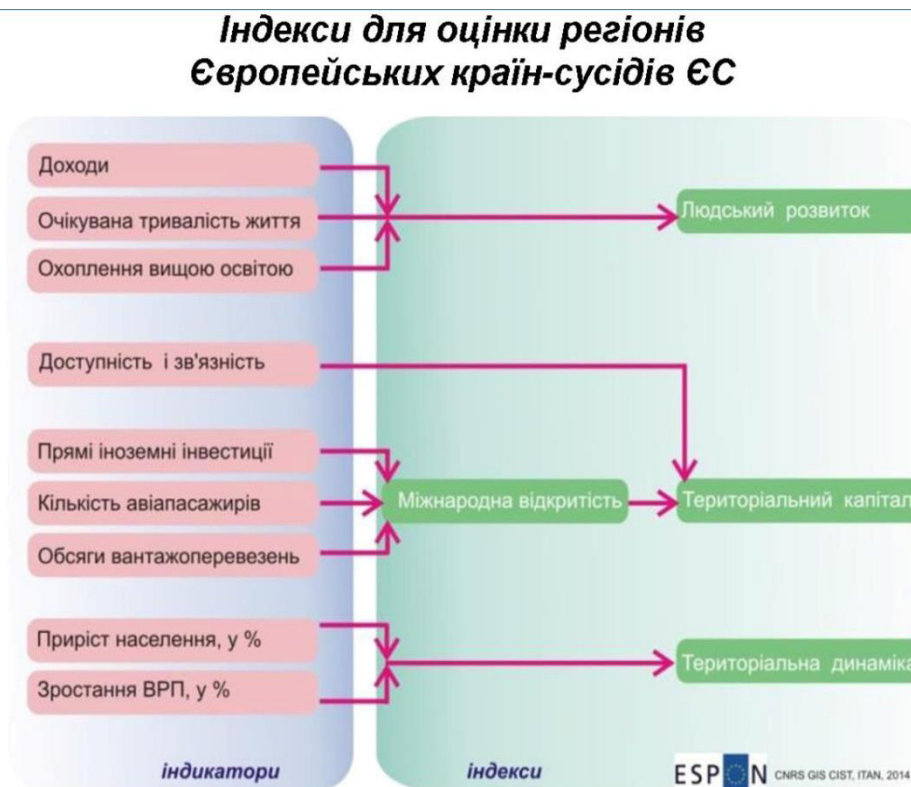


Рис. 3.8. Індекси для оцінки регіонів Європейських країн-сусідів ЄС
(Джерело: ESPON, 2014)

Протягом останніх десятиріч найбільшого поширення в Європі набули концепції «міського підприємництва» (Entrepreneurial City), «стійкого розвитку» (Sustainable Development), «креативного міста» (Creative City), «міста, сприятливого для життя» (Liveable City) тощо. На їх основі формулюються **10 основних принципів**, які в тій чи іншій мірі застосовуються кожною успішною громадою» [42].

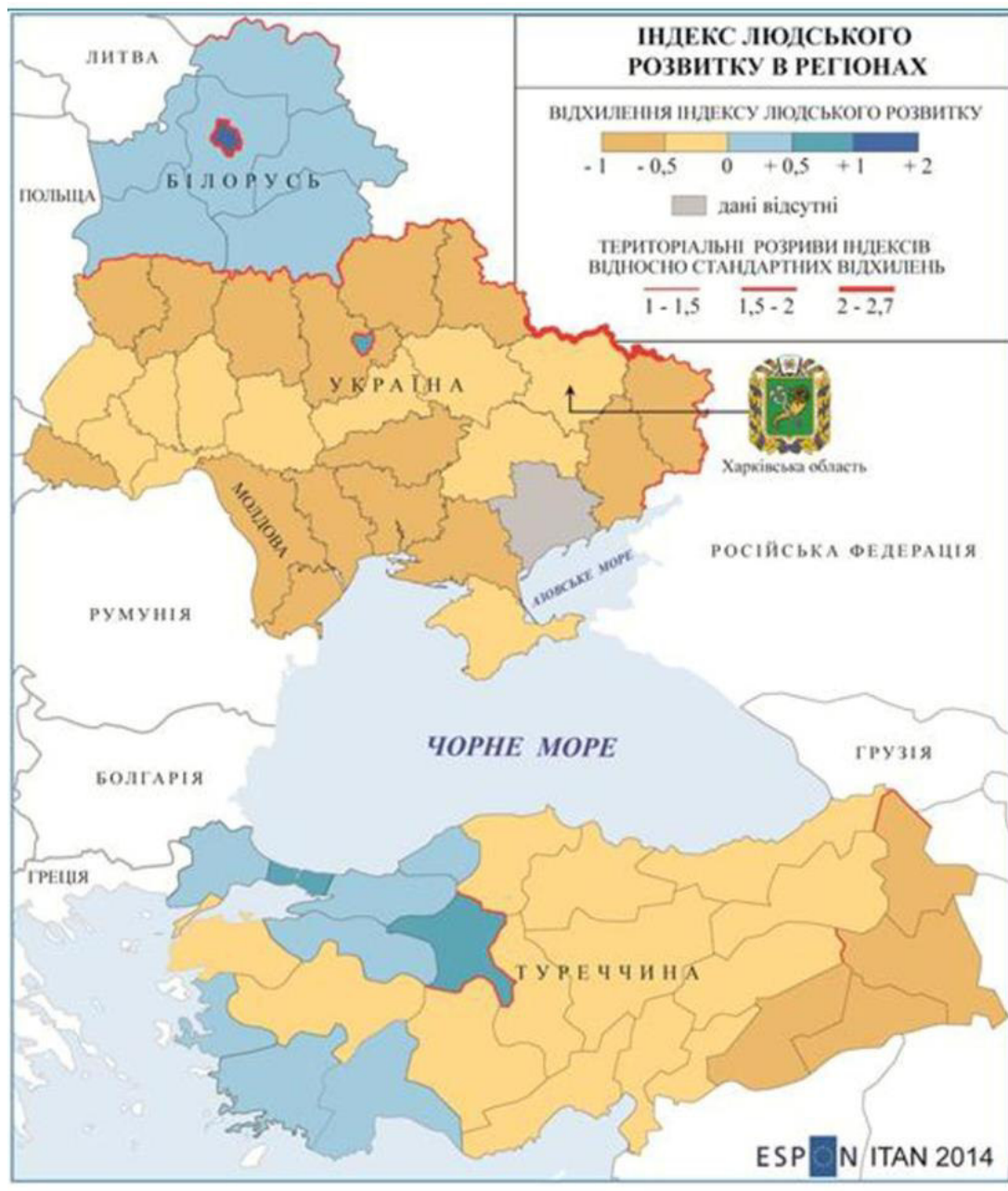


Рис. 3.9. Результати дослідження індексу людського розвитку регіонів Європейських країн-сусідів ЄС (Джерело: ESPON, 2014)

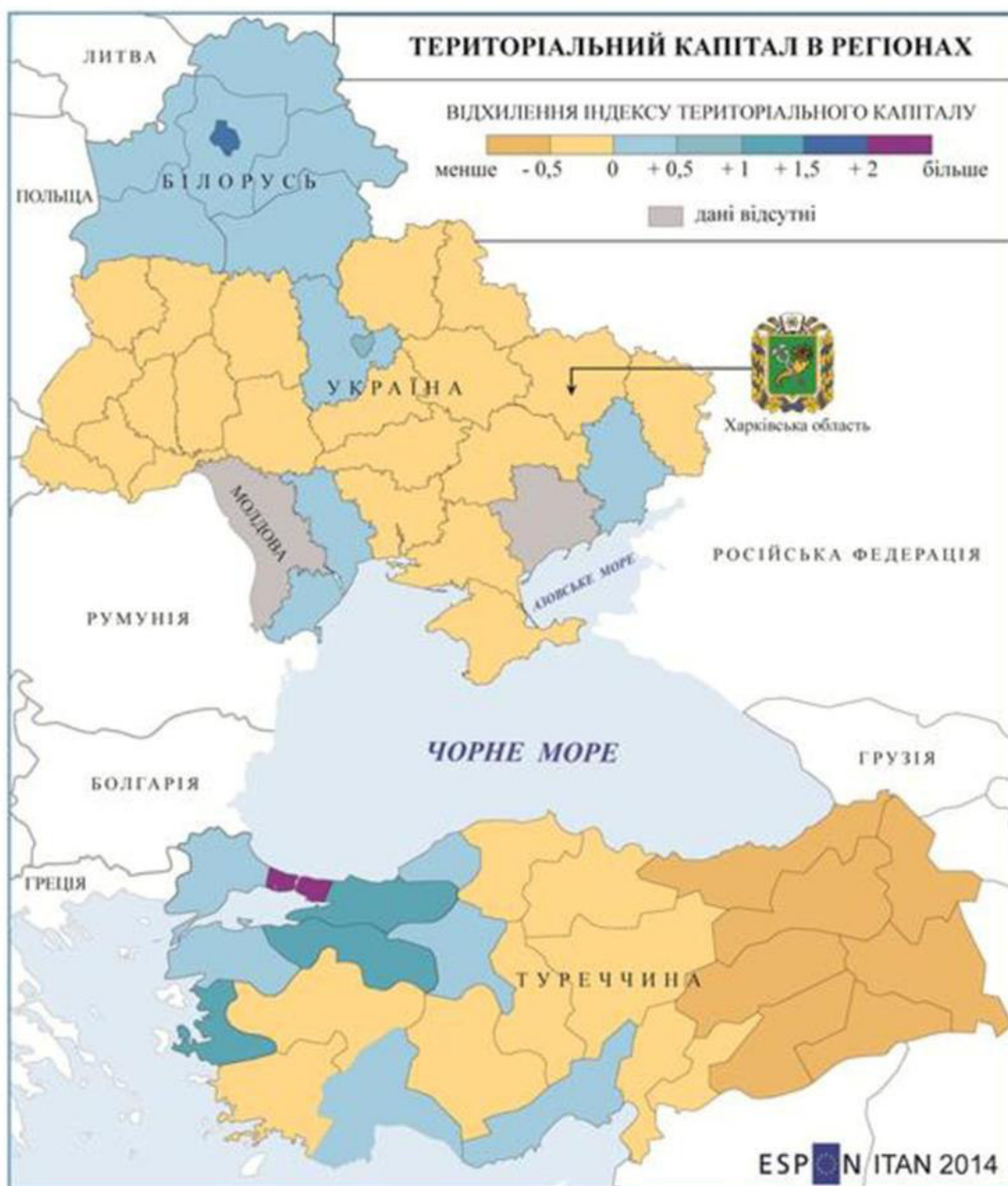


Рис. 3.10. Результати дослідження розвитку територіального капіталу в регіонах Європейських країн-сусідів ЄС (Джерело: ESPON, 2014)

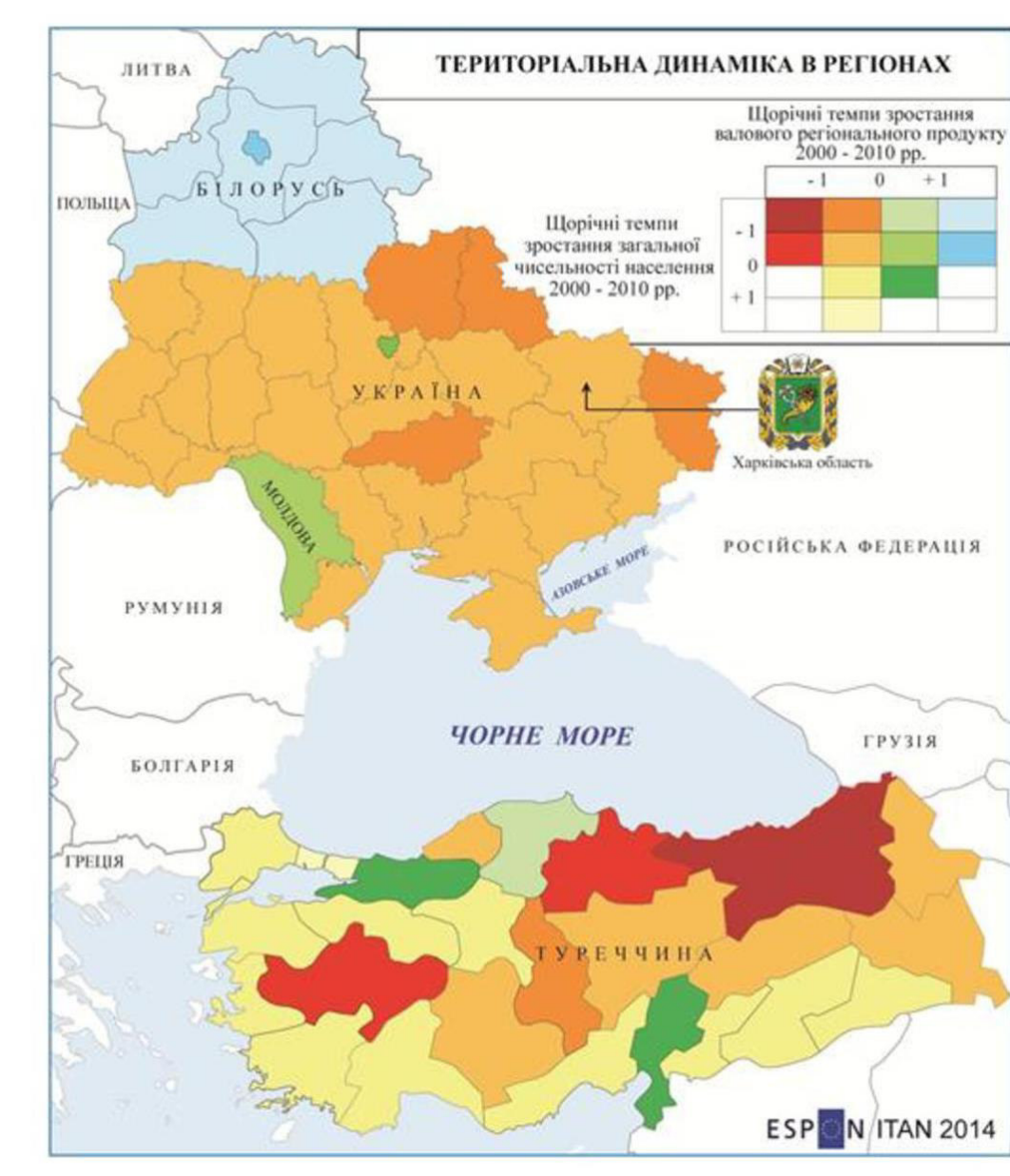


Рис. 3.11. Результати дослідження розвитку територіальної динаміки регіонів Європейських країн-сусідів ЄС (Джерело: ESPON, 2014)

Питання для самоперевірки:

1. Методологічна основа стратегії розвитку регіону.
2. Що таке поліцентризм?
3. Що таке метрополізація?
4. Алгоритм моноцентричної моделі.
5. Алгоритм поліцентричної моделі.
6. Основні засади стратегії «Європа 2020».
7. Європейські принципи управління місцевим розвитком.
8. Індекси для оцінки регіонів Європейських країн-сусідів ЄС.

4. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ПЕРЕДУМОВИ МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ В УКРАЇНІ

4.1. Основні проблеми та передумови розвитку міст

На початку третього тисячоліття світова спільнота визначає орієнтири майбутнього. Гостру полеміку викликають проблеми розвитку міст, адаптації їх до людини, екологічної рівноваги, енергетичного балансу.

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 й економічних реформ. Саме на пошук ефективних засобів управління розвитком міст має бути спрямована сучасна містобудівна політика з урахуванням потреб населення, величини й активності розвитку міст, економічних та ресурсних можливостей, екологічної ситуації, місцевих традицій.

Міста виникають у зв'язку з концентрацією людей на обмеженій території і є фізичним (матеріальним) середовищем мешкання. Питома вага міського населення у найурбанізованіших країнах світу на даний час перевищує 50%. В нашій країні – 68%. Україна є однією з найурбанізованіших країн і за щільністю населених пунктів, і за щільністю населення» [24].

Міста, як соціальні суспільства, створювалися з метою боротьби людини за існування і для самозахисту, але перші міста з'явилися внаслідок розподілу праці.

Сучасне містобудування – це галузь соціальної, економічної та архітектурно-будівельної діяльності, метою якої є створення повноцінного життєвого середовища для праці, побуту та відпочинку населення, забезпечення охорони довкілля, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини.

В основу розвитку міст покладено три найважливіші соціальні категорії: *праця, побут і відпочинок населення*.

Характерними ознаками міста можуть бути зайнятість населення, його чисельність, тип забудови, спосіб життя тощо. У містобудівній практиці для віднесення населеного пункту до категорії міста основними критеріями вважають чисельність населення (в різних країнах різна – від 5 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.

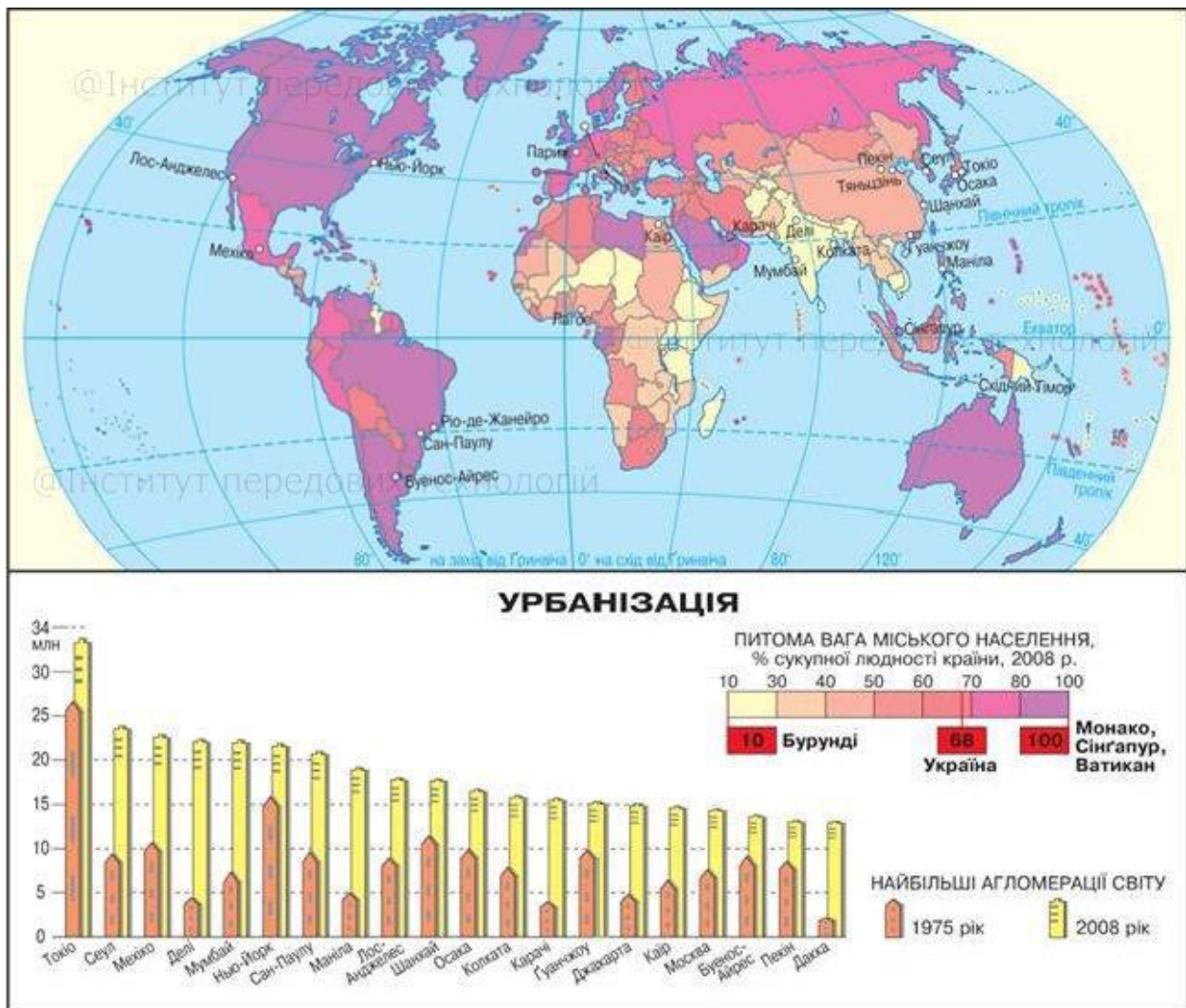


Рис. 4.1. Характеристика світового рівня урбанізації

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

В різних країнах статус міста має інші ознаки. Наприклад, в Ірландії населений пункт відноситься до категорії міста за наявності церкви, школи і не менше семи пабів. Паб в Ірландії – це стиль життя, улюблене місце відпочинку, спілкування, розваг, де можна дізнатися про останні новини, вболівати за улюблену команду, і певна річ, пропустити пару пінт місцевого пива або склянку віскі.

Розвиток міст – процес безперервний, тривалий, пов’язаний зі 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 [23].

Особливі проблеми виникають у розвитку депресивних міст і депресивних територій. До них належать населені пункти, які не мають умов розвитку. Це, в основному, монопрофільні міста, в яких населення зайняти на одному чи двох головних підприємствах (заводи, комбінати, шахти тощо). І якщо це підприємство з якихось причин закривається, місто занепадає. Це регіони Донбасу (внаслідок виробки і закриття шахт), Західної України (недостатня кількість місць трудової діяльності), внаслідок сучасних подій Криму та ін.

Це явище характерне і для інших країн. Наприклад, у Детройті (США) внаслідок кризи житло продається за ціною 1 дол. за будинок. І це зрозуміло, адже місто занепадає, мешканці шукають роботу в інших містах, будинки й інфраструктура потерпають від руйнувань. Для того, щоб будинок нормально функціонував, підтримувався в експлуатаційному стані, має бути господар. Тому будинки можуть заселятися безоплатно (1 дол. – це символічна продажна ціна) для утримання його в належному стані.

До депресивних територій можна віднести Південну Осетію, Абхазію, Грецію та ін.

4.2. Сучасний стан розвитку міст України та завдання його вдосконалення

Негативні тенденції розвитку міст:

- застарілі основні фонди: будівлі; інженерні мережі; спрацьовані виробництва;
- критичний стан житлово-комунального господарства;
- незадовільний стан благоустрою міських територій;
- проблема реконструкції центральних районів з цінною історичною забудовою.

Причина цих недоліків полягає у відсутності науково обґрунтованої стратегії розвитку міст.

Аналіз сучасного 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 й інфраструктура, в умовах несвоєчасного обслуговування і профілактичного ремонту, швидко зношуються, виникають випадки аварій та катастроф. Більш як 19 – 25% житлового фонду в містах потребує капітального ремонту і реконструкції.

Житлово-комунальне господарство багатьох міст знаходиться в критичному, а в окремих випадках у загрозовому стані. Більше 35% житлового фонду України не відповідає сучасному рівню благоустрою. Забезпеченість міського житла комунальними послугами становить: водопроводом, каналізацією, центральним опаленням, газопостачанням – 75 – 80 %, гарячим водопостачанням – 60 %. В незадовільному стані знаходиться благоустрій міських територій: тротуарів, вулиць, проїжджих частин міських транспортних магістралей. Сучасним твердим покриттям (бетон, асфальтобетон) 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. Міське середовище потребує невідкладних заходів щодо докорінного поліпшення. Ряд промислових і сільськогосподарських підприємств не мають санітарно-захисних зон. Порушуються санітарно-гігієнічні розриви, внаслідок чого житлова забудова попадає в зони шкідливого впливу промислових підприємств.

Дуже загострюється проблема реконструкції центральних районів міст, у яких розташована цінна історична забудова, пам'ятки архітектури і містобудування. Найчастіше вона безсистемна, забудовуються окремі ділянки. За браком коштів багато історичних об'єктів не відновлюються і не реставруються. Існує небезпека їх повного руйнування та втрати найцінніших витворів національної культури й архітектури.

Порівняно з 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 своїх потреб у культурно-побутовому обслуговуванні, до перевитрат часу, а також негативно вплинуло на комплексність забудови і формування завершених житлових утворень. У ряді місць не повністю досягається якість забудови і її архітектурно-композиційні 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 розплануванням соціально-побутової інфраструктури. Основна увага приділяється питанням розвитку тільки 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 низкою причин містобудівного і соціального 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 природно-кліматичних та інженерно-будівельних умов*. Аналіз містобудівних процесів в Україні свідчить, що вони характеризуються активним промисловим розвитком крупних міст і міських агломерацій.

Близько розташовані взаємопов'язані населені пункти, що мають тенденції до територіального зростання, мають назву **агломерації**. **Агломерація** – це територіально-економічна інтеграція групи щільно розташованих і функціонально-пов'язаних населених пунктів, різних за величиною і народногосподарським профілем. Іншими словами – *це форма розселення, яка характеризується наявністю територіально близьких або таких, що частково зрослися, населених пунктів, об'єднаних інтенсивними виробничими, трудовими, комунально-господарськими, культурно-побутовими та рекреаційними зв'язками*.

У міських агломераціях частка вільних від господарської діяльності площ повинна становити більшу половину території. Чим більше природних компонентів зберігається у місті, тим комфортніші умови мешкання.

Найсприятливіші показники у цьому відношенні належать Києву, де співвідношення сельбищної, промислової та рекреаційної зон становить відповідно 12 %, 18 %, 60 %.

Макрозонування Київського столичного регіону (за даними генерального плану міста) характеризується такими показниками: Київський столичний регіон (в межах області) – 28 900 км²; агломерація (приміська зона Києва) – 14 000 км²; Великий Київ (місто в межах комплексної зеленої зони) – 7 275 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 із показників розвитку міст є щільність населення, яка в європейських столицях становить в середньому 3 380 осіб/км²; в Києві – 2900, щільність населення в межах агломерації становить: Парижі – 857, в Лондоні – 1060, у Москві – 935, у Києві – 243 осіб/км². Як засвідчує досвід розвитку найкрупніших міст, вони продовжують акумулювати широкі

можливості життєдіяльності і зберігають функції центрів мобілізації фінансової і політичної активності.



Рис.4.2. Щільність міського населення в областях України

Разом з тим, у столичних мегаполісах розвинених країн зафіксовано тенденцію скорочення чисельності населення, змін демографічного складу, уповільнення темпів урбанізації.

Аналіз генеральних планів міст і реалізації передбачених вирішень дозволив виявити об'єктивні фактори, які сприяють інтенсивному зростанню крупних і найкрупніших міст:

- ефективність створення групи споріднених підприємств, об'єднаних спільністю виробничого процесу, окремі стадії яких виконуються під час спеціалізації і кооперування праці з організацією виробничо-територіального комплексу (або декількох таких комплексів) зі значним економічним ефектом від їх будівництва й 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 порівняно 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 у крупних та найкрупніших містах сформованих транспортних вузлів та інженерно-комунального обладнання, що

дозоляє знизити загальний обсяг капіталовкладень і скоротити строки будівництва підприємств;

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

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

Регулювання розвитку крупних і найкрупніших міст



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

Специфікою України, особливо її найрозвиненіших індустріальних районів, є наявність значної кількості міських агломерацій. У зв'язку з цим виникають містобудівні проблеми, які недостатньо враховуються в регіональних схемах розпланування територій, розплануванні і забудові міст

під час вирішення питань взаємопов'язаного розселення територіального розвитку близько розташованих міст, організації міжселенної мережі центрів культурно-побутового обслуговування і масового заміського відпочинку, організації інженерної і транспортної інфраструктури. Необхідність упорядкування розвитку міст, перетворення їх у взаємопов'язані групові системи населених пунктів ставить важливі проблеми, що потребують особливого підходу до розробки генеральних планів міст. З одного боку, крупні і найкрупніші міста та 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.

В інтенсивно освоєних промислових районах помітно проявляються негативні наслідки недостатнього їх регулювання, досить гостро стоїть проблема *міських агломерацій*. Окремі ознаки цієї назрілої проблеми мають, перш за все, еколого-містобудівний характер.

Міські агломерації – це згусток матеріально-технічних елементів урбанізованого середовища на відносно невеликих найбільш освоєних територіях.

Крупні міські агломерації, через їх підвищений виробничий потенціал, розцінюють як засіб удосконалення територіальної структури народного господарства. Їх ефективність визначається, в основному, за рахунок територіальної концентрації промислового виробництва, комплексного використання обслуговуючої інфраструктури. Таким чином, формування міських агломерацій є типовим проявом найбільш інтенсивного багатоцільового освоєння територій.

В Україні відбувається подальше збільшення кількості депресивних міст та селищ. Особливо занепадає значна частина малих і середніх міст, які є найчисельнішою групою міст України (майже 90% усієї кількості міст). Загострюється соціально-економічна ситуація, втрачена своєрідність забудови. З малими містами безпосередньо пов'язане життя понад 20 млн. міських і сільських мешканців. Більшість із них створювалися на основі одного-двох підприємств, у зв'язку з чим склалася вузькоспрямована направлена 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 ін.

До депресивних територій можна також віднести і населені пункти, розташовані у гірських місцевостях, які мають недостатньо розвинуту сферу застосування праці та систему соціально-побутового обслуговування, обмежену транспортну доступність. Наслідком такої ситуації стала масова міграції робочої сили та наукових кадрів за кордон. Загальна кількість трудових мігрантів коливається від 2 до 7 млн. громадян України.

Таким чином, міське середовище потребує невідкладних заходів щодо докорінного поліпшення. Існує необхідність під час розробки проектів розвитку і реконструкції міст і забудови окремих житлових районів

приділяти велику увагу заходам з охорони і перевлаштування міського середовища, гармонійного розвитку та вдосконалення природно-кліматичного і матеріального середовища міст, їх природно-ландшафтного оточення, покращення життєвих умов населення.

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

- усунення територіальних і галузевих диспропорцій економічного розвитку;
- впорядкування і розвиток усіх функціонально-розпланувальних зон: урбанізованих територій, сільськогосподарських, природних ландшафтів та інших згідно з Генеральною схемою розпланування території України;
- поглиблення і розширення соціально-економічної інтеграції межах регіональних та міжрегіональних систем розселення; реалізація напрямів ефективного використання ресурсного потенціалу й 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 – 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 законодавчої і нормативно-правової бази містобудівної діяльності.

4.3. Соціально-економічна база розвитку міст

Головними містобудівними факторами, які визначають перспективи розвитку міст і динаміку чисельності їх 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 виділяють 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: освіти, культура, наука, управління, охорона здоров'я, торгівля, фінансово-інвестиційне забезпечення, транспортне обслуговування населення, спорт, комунально-житлове господарство.

4.4. Вплив ресурсних обмежень на умови розвитку міст. Ресурсозберігаючі містобудівні заходи

Розпланування розвитку та забудови міст протягом багатьох років здійснювалось на підставі 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, що 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.

Вибір напрямів 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 потребує відведення малопридатних в інженерно-будівельному відношенні і високовартісних в освоєнні територій. Через обмеження територіального розвитку міст є потреба в пошуку внутрішніх резервів, а саме: інтенсивного використання освоєних міських земель, зіставлення можливих варіантів ущільнення міської забудови тощо. Результатом аналізу всього комплексу містобудівних умов, які сприяють або обмежують подальший розвиток міста, має бути комплексна оцінка територій.

Для визначення можливого перспективного розвитку міст під час розробки 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, Є.Є. Ключнічена та ін.), можна визначити такі головні категорії ресурсів та умов, які суттєво впливають на розвиток населених пунктів [23].

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 під час їх коригування або розробки 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- й енергопостачання, інженерно-будівельних умов (рельєф, ґрунти, рівень підземних вод та ін.), сучасного використання територій.

Ресурси водопостачання й умови водовідведення також визначають можливість розвитку міст, їх профіль і перспективу. За дефіциту водних ресурсів виникає необхідність будівництва високовартісних споруд для водопостачання (водоводів, каналів тощо). У ряді випадків, наприклад, коли необхідно розмістити водоемні виробництва, вирішального значення набувають умови відведення на значну відстань промислових стоків за недостатньої потужності очисних споруд та каналізації.

Так, наприклад, виробництва з механічної обробки деревини використовують 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 – забруднювальних речовин. Тому дуже важливо визначити наявність і потужність водних ресурсів у районі, прилеглому до міста, їх потребу на розрахунковий період і перспективу та визначити резерви водних ресурсів, які можуть використовуватись для задоволення існуючих і перспективних потреб міста, умов водовідведення й 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 обґрунтовуючи оцінку стану, виділити ділянки, сприятливі і небезпечні в санітарному відношенні, встановити ступінь шкідливості промислових та інших об'єктів, що знаходяться в житловій забудові, передбачити санітарні вимоги й оздоровчі заходи, які мають використовуватися під час проектування, встановити черговість їх реалізації.

Програмою обстеження передбачаються вирішення таких основних питань: оцінка природних умов – рельєф місцевості, кліматичні умови,

наявність відкритих водоймищ і системи зелених насаджень; виявлення територій, які потребують проведення оздоровчих заходів, оцінка функціонального використання територій, визначення впливу промислових і комунальних об'єктів на санітарно-гігієнічні умови в житлових районах (забруднення атмосферного повітря, водоймищ, ґрунту, шум, вібрації, викликані виробничими процесами і транспортом); характеристика благоустрою території, системи інженерних мереж.

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

Для задоволення потреб розвитку міст слід виявити резерви необхідних ресурсів, а також розробити нормативи і 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.

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 іншого – вилучення під забудову позаміських територій призводить 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 в останні роки відбувається в великих містах, де його темпи перевищують темпи зростання чисельності населення. В середньому зростання освоєння територій у великих 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 раціонального використання міських земель.

Прийняття на кожному етапі розвитку великого або найкрупнішого міста локального рішення щодо освоєння найбільш “вигідної” за первинними витратами ділянки призводить, як правило, до різного інфраструктурного і соціально-просторового розбалансування міського плану. Його усунення стає технічно складним та потребує великих і дострокових капіталовкладень.

Слід зазначити, що важливим є не тільки підвищення інтенсивності використання сільбищних територій, але й інших важливих функціональних зон, зокрема промислових. Сучасне використання територіальних ресурсів у промислово-виробничих зонах характеризується великою нерівномірністю функціональних навантажень (від 10 до 500 осіб/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 витрати територій внаслідок недостатнього укрупнення і блокування промислових споруд, невиправданого застосування одноповерхових модулів, нечітких схем функціонального зонування, невпорядкованості під'їзних шляхів тощо становлять 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.

Встановлено, що витрати енергоресурсів залежать від форми і структури міста, його конфігурації, трасування комунікацій тощо. Головний містобудівний ефект досягається за компактною структурою міста за рахунок раціональної функціонально-просторової його 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 у сфері інженерних комунікацій і транспорту. Найбільш енергоефективними є компактні міста, тобто ті, де комунікаційні відстані мінімальні.

Питання для самоперевірки:

1. Назвіть найурбанізованіші країни світу.
2. Які три найважливіші соціальні категорії покладено в основу розвитку міст?
3. Які характерні ознаки міста?
4. Назвіть негативні тенденції розвитку міст.
5. Дайте визначення агломерації.
6. Яка щільність населення в європейських столицях в порівнянні з Києвом?
7. Які питання необхідно вирішити при регулюванні розвитку крупних і найкрупніших міст?
8. Назвіть ресурсозберігаючі містобудівні заходи.

5. ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ

5.1. Державне управління у сфері містобудування

Управління розвитком міст, виходячи з умов формування та застосування соціальних стандартів і нормативів, має забезпечувати реалізація закріплених у Конституції України соціальних гарантій і принципів. Державне Управління розвитком міст передбачає не тільки регулювання сучасного, а й прогнозування бажаного їх майбутнього, а також ефективних шляхів досягнення поставлених цілей [5, 7].

Сучасні умови і перспективи розвитку міст зумовлюють необхідність переоцінки пріоритетів і визначення нових напрямів для подальших глобальних перетворень, корінних змін в організації містобудівного процесу.

Для оптимізації прийняття стратегічних рішень необхідно передбачення перспектив розвитку міста. Завдання полягає в тому, щоб “освоїти” і систематизувати накопичений досвід оцінки розвитку, а в результаті одержати послідовні, економічно-обґрунтовані рекомендації зі здійснюваної містом стратегії розвитку [9, 28].

Міста все більше відчують економічні і соціальні труднощі. Серед них – закриття підприємств, їх переміщення в передмістя. Конкурентна боротьба відбувається на ринках нерухомості. Приток біженців потребує додаткового будівництва житла, нових шкіл і дошкільних закладів, розвитку сфери соціальних послуг. Необхідно краще використовувати існуючі ресурси. Сьогодні ситуація потребує своєчасно враховувати економічні умови, що постійно змінюються, витримувати конкурентну боротьбу за ринки й інвестиційні ресурси, створення нових робочих місць.

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 зі стагнації ця теорія вважає сприяння розвитку в місті сучасного виробництва і активізація інвестиційної діяльності.

Головні засади містобудівної політики в Україні визначені Законами України стосовно містобудівної діяльності. В цих законах передбачаються принципи державного регулювання і контролю у сфері розвитку і забудови міст.

Державне регулювання у сфері містобудування полягає в:

- аналізі стану містобудування, прогнозування 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 інфраструктури 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 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, 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; встановлення і зміна меж районів і міст, віднесення населених пунктів до категорій 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 з питань містобудування та архітектури; забезпечення реалізації містобудівної політики України, розробки державних, міждержавних, найважливіших регіональних містобудівних програм і проектів; розроблення Генеральної схеми розпланування території України, схем розпланування окремих частин території України; виконання фундаментальних і пріоритетних науково-дослідних 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.

До компетенції обласних і районних рад у сфері містобудування на їх території належить: визначення територій, вилучення (викуп) і надання земель для містобудівних потреб відповідно до законодавства; забезпечення

розроблення та затвердження схем розпланування територій, 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 населених пунктів, іншої містобудівної документації; визначення територій, вибір, вилучення (викуп) 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 і 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 розпланувальних і технічних вирішень;
- надає дозволи на виконання топографо-геодезичних робіт, інженерно-геологічних та інших видів розвідувань, організує реєстрацію, збереження і систематизацію топографо-геодезичних та інженерно-геологічних матеріалів;
- організацію 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.

5.2. Стратегія забезпечення сталого (збалансованого) розвитку міст

Проблеми сталого розвитку суспільства вперше було розглянуто на міжнародній конференції “занепокоєних вчених світу”, які створили в середині 50-х рр. так званий “Римський клуб” – спільноту провідних учених світу: екологів, містобудівників, економістів, гігієністів, соціологів. Основним напрямом його діяльності було вивчення проблем, пов'язаних із загальною метою економічного і соціального розвитку та ресурсозбереження у світі, яка вже тоді непокоїла фахівців. Саме тоді і сформувалися принципи збалансованого розвитку суспільства, які запобігли б економічній, екологічній чи соціальній катастрофам. Виникло поняття сталого розвитку населених пунктів як соціоекономічної основи існування суспільства.

В контексті забезпечення сталого розвитку населених пунктів ці проблеми розглядалися на Всесвітній конференції Habitat-II (центру ООН з розвитку населених пунктів) у Стамбулі (1996 р.). Участь у ній взяли представники практично всіх держав світу, занепокоєних станом ресурсоспоживання та забезпечення населення необхідними соціальними благами, в тому числі й Україна, як член міжнародної спільноти.

Головним результатом роботи конференції є прийняття Стамбульської декларації – документу, який підсумував світовий містобудівний розвиток після прийняття “Афінської Хартії” в 1933 р. на 4-му “Міжнародному конгресі сучасних архітекторів” (CIAM). У цьому документі сформульовано нові принципи містобудування для майбутнього розвитку в умовах глобальних соціально-економічних і екологічних змін у розвитку суспільства.

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

- обмеження територіального розвитку та формування компактної структури міст за рахунок раціональної функціонально-правової організації;
- мінімальне споживання усіх видів ресурсів у процесі забезпечення 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 територій за пріоритетами (для виробництва і транспорту, мешкання населення, відпочинку тощо);
- максимальний рівень 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 розпланування й управління містобудівними процесами на рівні країни, регіону, міста шляхом:

перспективного розпланування і прогнозування; економічного стимулювання; юридичного регулювання; автоматизованого контролю й управління процесами життєдіяльності.

У програмі проведення Конференції Міжнародна академія архітектури разом з іншими недержавними організаціями зібрала форум спеціалістів для проведення міжнародного Конкурсу проектів “Екополіси – шляхи сталого розвитку населених пунктів”. На цьому форумі було прийнято декларацію щодо екополісів як поселень зі сталим розвитком. У ній визначено фактори, які зумовлюють долю людини – *політична та адміністративна системи, економічний розвиток, культурний та моральний розвиток суспільства* та ін. Відзначається, що модель розвитку індустріального суспільства, що існує, 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.

Нинішній період розвитку України ознаменувався швидкими змінами в розумінні проблем розвитку міст і необхідності корінних економічних та соціальних перетворень. Умови і перспективи розвитку міст зумовлюють необхідність переоцінки пріоритетів і визначення нових напрямів для подальших глобальних перетворень [48].

Іншими словами, сталий розвиток гарантує поступове зростання якості мешкання й оптимального розвитку міст. Сталий розвиток 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.

Сталим містом можна вважати таке, в якому досягнення в соціальному, економічному і фізичному розвитку розраховані на довгий час.

Важливою умовою є сумісність нормативної бази вітчизняного містобудування з європейською і світовою системами стандартизації.

Термін “сталий розвиток” можна розглядати з двох позицій. Перша концентрується на цілях розвитку, друга – на обмеженні шкідливого впливу людської діяльності на довкілля. 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.

Важливим чинником є ресурсозабезпеченість та ресурсозбалансованість у 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, 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.

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 відповідно до європейських стандартів;
- 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 на усіх його підсистемах; вирішення питань організаційного і ресурсного забезпечення створення інформаційної структури сталого розвитку міст.

У 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, навчальних закладів та ін.

5.3. Управління забудовою міст

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

Для правового, нормативного й організаційного регулювання використання і забудови територій, відповідно до генеральних планів міської ради забезпечують розробку і затверджую 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 Мінрегіонбуду, інших центральних органів виконавчої влади.

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

Місцеві правила забудови мають забезпечити: реалізацію генеральних планів населених пунктів, схем розпланування 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.

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 визначено планувальні обмеження на використання ділянок.

План зонування, 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 [50].

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 й обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок; готувати не рідше 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 на основі Правил встановлюють режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, а також здійснюють контроль за забудовою населених пунктів.

Містобудівний кадастр населених пунктів призначено 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, приналежність 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 під час вирішення питань: прогнозування розвитку, розпланування 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 інфраструктури; 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 розпланувальних обмежень.

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.

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. Під час розробки детального плану території сельбищної зони населеного пункту необхідно забезпечити відповідно до вирішення його генерального плану цілісне формування чи реконструкцію структурних елементів (групи житлових кварталів, житлового району, сельбищного району), територій загальноміського центру тощо.

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

Проект забудови території 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.

За потреби у складі проекту забудови території може розроблятися проект розподілу території. Містобудівна документація розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок. Проектом розподілу території визначаються площа та межа: прибудинкових територій існуючих і запроектованих житлових будинків; земельних ділянок, на яких розміщують громадські споруди та інші об'єкти; територій загального користування; територій обмеженого користування земельною ділянкою. Ця площа визначається за 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 й обґрунтованості містобудівних вирішень вперше в Україні введено новий вид проектної документації – містобудівне обґрунтування розташування об'єкта. Це такий вид документації, де визначається комплекс умов і обмежень, можливих параметрів забудови та іншого використання території або обґрунтовуються зміни до відповідної містобудівної документації.

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-розпланувальному вирішенні окремих елементів магістральної мережі міста, транспортного обслуговування об'єктів та відповідного коригування червоних ліній. Залежно від завдань до змісту містобудівного обґрунтування входить: 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'єкта 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 і доріг, зміни функціонального або цільового призначення території одночасно є обґрунтуванням внесення змін до відповідної містобудівної документації.

Містобудівне обґрунтування розташування об'єкта вирішує завдання визначення варіантів територіального розміщення об'єкта 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 у кварталах, мікрорайонах резервних територій для розташування цього об'єкта, гранично допустимих 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 входять схеми, креслення та розрахунки, які обґрунтовують можливість місця розташування або розширення об'єкта містобудування та його параметри, ув'язку його архітектурно-розпланувального й об'ємно-просторового вирішення, 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.

Вирішення містобудівного обґрунтування розташування об'єкта містобудування містять:

- граничні відстані розташування об'єкта містобудування до червоних ліній, меж суміжних ділянок, існуючих будинків і споруд, інших розпланувальних 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;
- 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.

5.4. Забезпечення державних та громадських інтересів у процесі забудови міст

Врахування державних інтересів під час розпланування 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 розплануванням, забудовою, іншим використанням територій та окремих земельних ділянок.

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 відповідно до муніципальних законів, незалежно від державного контролю. Підприємець не зобов'язаний одержувати дозвіл на виконання розпланувальних чи проектних робіт. Він вибирає земельну ділянку і самостійно домовляється з її власником про оцінку та інші умови придбання. Забудовник наймає архітектора та інших фахівців для складання техніко-економічного обґрунтування і виконання проектних робіт. Основною умовою виконання вимог чинних законів і положень, що забезпечують співіснування нових типів землекористування з такими, що існують на сусідніх ділянках, є задоволення вимог виконання генерального за районами міста в цілому, правил техніки безпеки і санітарно-гігієнічних норм.

У світові 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.

Зонінг – це правила зонування, землекористування та забудови. Зонінг 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 зонінгу територій дозволяють землевласникам здійснювати ширший 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 приватною 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 правилах зонінгу.

Правила зонінгу приймаються як місцеві законодавчі акти міською Радою і являють собою всі обмеження, які місто вважає за необхідне для

втілення в життя концептуального плану міста в цілому й окремих його районів і територій. Якщо в положення вносять нові правила або змінюють зонінгову карту, ці зміни розглядаються з точки зору відповідності генеральному плану, з позицій технічної і природоохоронної перевірки, тобто висновків міського розпланувального управління про відповідність (або невідповідність) проекту завданням генерального плану, що цей проект не завдасть шкоди міському середовищу, та висновки громадськості про даний проект. Таким чином забудовник, ознайомившись із зонінговими положеннями, завчасно одержує інформацію про допустимі типи землекористування на території під забудову і має юридичну гарантію, що дотримуючись правил зонінгу, він обов'язково одержить дозвіл на будівництво. Ні головний архітектор, ні керівники міста не мають можливості вмішуватись або змінити 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 [7].

На територію, що передбачається для подальшого освоєння під розвиток міської структури, повинен встановлюватися певний регламент використання. Наприклад, якщо передбачається, що через 5 – 10 років вона буде забудована, тут не повинно виникати об'єктів, які потім потрібно буде зносити і компенсувати. Адже будь-який генплан, як правило, визначає масштаби і напрями територіального розвитку міста. Землю вимушені будуть викупувати, 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 зацікавлені суміжні територіальні громади, здійснюється на підставі угод, відображається у схемах розпланування 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 веде до припинення права власності та права користування земельними ділянками, зміни меж адміністративно-територіальної одиниці, якщо не було проведено їх вилучення (викуп) або зміни меж у встановленому законодавством порядку. На резервних територіях у 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, компенсацій 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 ділянок, 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.

Врахування громадських інтересів полягає у визначенні потреби територіальної громади в територіях, необхідних для розташування, утримання об'єктів житлово-комунального господарства, соціальної, інженерно-транспортної інфраструктури, вирішенні інших завдань, забезпеченні 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 розпланування територій, громадські обговорення генеральних планів, іншої розпланувальної документації, правил використання і забудови територій, розгляд 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 юридичними 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 розпланування території, а також про порядок врахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок, будівель і споруд, що оточують місце будівництва.

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 “просунути” непопулярні програми. Це часто викликано дефіцитом достовірної інформації щодо запроєктованих вирішень та породженням різного роду чуток.

Нажаль, 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.) було впроваджені проекти, спрямовані на розвиток різних аспектів громадського життя: повне й 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 унеможлиблюють здійснення громадою своїх прав у частині впливу на події місцевого життя.

Питання для самоперевірки:

1. В чому полягає державне регулювання у сфері містобудування?
2. Які стадії розвитку міст за теорією американського дослідника Джона Форрестера?
3. Які структури здійснюють державне регулювання у сфері містобудування?
4. До повноважень Верховної Ради України у сфері містобудування належать?
5. До компетенції Кабінету Міністрів України у сфері містобудування належить?
6. До компетенції обласних і районних рад у сфері містобудування на їх території належить?
7. До компетенції міських рад та їх виконавчих органів на їх території належить?
8. Які основні принципи сталого розвитку міст?
9. В чому полягає забезпечення сталого розвитку міст?
10. Для чого призначений Містобудівний кадастр населених пунктів?
11. Які задачі вирішує детальний план території?
12. Які задачі вирішує проект забудови території?
13. Що таке зонінг?

6. ОБҐРУНТУВАННЯ ЕФЕКТИВНИХ ЗАХОДІВ З МІСТОБУДІВНОГО РОЗВИТКУ

6.1. Предпроектні наукові дослідження як основа обґрунтованості містобудівного розвитку

Проблема вдосконалення 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 міста проявів загальних закономірностей функціонально-розпланувальної організації міських систем та визначення їх основних ознак і властивостей. Наукові передпроектні дослідження виконують фахівці містобудівних інститутів місцевої влади або Мінрегіонбуду України. Однак, у будь-якому випадку потрібне взаємоузгодження програми спеціальних наукових досліджень і містобудівного проектування [5].

Враховуючи те, що змінилася правова та юридична основа розвитку міст, земельні та майнові відносини, що розпочався процес приватизації, масштаби розвитку міст мають визначатися стосовно нових умов і завдань керування реалізацією містобудівних вирішень, а також базуватись, 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 напрямів його територіального розвитку та перебудови, комплексної оцінки території; функціонально-розпланувальної та архітектурно-просторової організації; обмежень за зовнішніми факторами інженерного та енергетичного забезпечення тощо. Розробці нових і коригуванню нині чинних генеральних планів крупних і найкрупніших міст повинне передувати виконання наукових розробок, проведення передпроектних досліджень, розробка концепції їх розвитку. Зокрема, розробкам генеральних планів міст, в яких є джерела забруднення навколишнього середовища, мають передувати роботи з обстеження і прогнозування обмежень щодо санітарних умов.

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 має базуватися на знанні історико-архітектурних особливостей, економічному та екологічному аналізі тощо.

Розробка концепції розвитку міста визначає стратегію, ресурсобалансованість, його масштаб у 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-розпланувального розвитку міста.

Одночасно з розробкою концепції здійснюється комплекс проблемно орієнтованих досліджень, які повинні забезпечити науково обґрунтованих 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 напрямів розвитку та інтенсивності використання територій різних функціональних видів, визначення тенденцій удосконалення житлового середовища на різних структурно-розпланувальних рівнях та розміру орендної плати за землю в міських бюджет.

Аналіз накопиченого досвіду свідчить про те, що методика розробки генеральних планів міст потребує систематичного вдосконалення. Це пов'язано, перш за все, з тим, що вони старіють і потребують істотного коригування вже через 10 років.

Основними причинами *старіння генпланів* є:

- відхилення від розрахункових показників чисельності населення і розвитку економічної бази міста;
- порушення містобудівної дисципліни.

Це перешкоджає формуванню наміченої розпланувальної 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. У цьому випадку забезпечується функціональний, територіальний і структурно-розпланувальний 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.

Формування містобудівної програми (генеральний план) слід розглядати як документ стратегічного планування соціально-економічного й архітектурно-розпланувального розвитку та реконструкції міста, з імовірними альтернативами досягнення поставлених цілей (економічних, соціальних, функціональних, територіальних, архітектурно-розпланувальних,

історико-архітектурних, екологічних) на базі ресурсо-економічних обґрунтувань. На стадії розробки генплану можуть також проводитися 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 у процесі проектування і забудови міста враховуються дослідження життєдіяльності населення.

Одним із 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-розпланувальної документації, і хоч звичайно це називають коригуванням, насправді йдеться про розробку нових генеральних планів та інших проектів розвитку і забудови міст в сучасних умовах.

Останнім часом в Україні розгортається велика робота з коригування діючих і розробки 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 тощо.

Враховуючи, що визначення чисельності населення міста на перспективу може мати на меті виявлення можливих масштабів розвитку міста (розпланувальної структури, функціонального зонування, обсягів водопостачання тощо), достатньою мірою точності перспективних розрахунків у проектах розпланування території і генеральних планів міст в більшості випадків можуть бути показники у межах 15 – 20% [25].

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 під час розробки генерального плану міста.

До найважливіших проблем 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 тощо.

6.2. 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, оптимізацію 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.

В умовах зростаючих обсягів міського будівництва за дефіциту 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-розпланувальної структури міста.

Економічність забудови нових та реконструкції існуючих районів досягається завдяки раціональним містобудівним вирішенням: ефективному розплануванню території, використанню існуючих інженерних і транспортних мереж, житлово-громадських будівель тощо.

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 й інженерного устаткування, економії капіталовкладень, матеріальних ресурсів і поточних витрат на спорудження й експлуатацію усіх елементів міста, скорочення тривалості будівництва будинків і споруд.

Соціальний ефект характеризується поліпшенням умов життєдіяльності населення та якості міського середовища, зокрема поліпшенням житлових умов, зменшенням витрат часу на поїздки до місць трудової діяльності, об'єктів культурно-побутового обслуговування та зон відпочинку,

розселенням більшості населення в районах зі сприятливими санітарно-гігієнічними і мікрокліматичними умовами.

Загальною умовою ефективності реконструкції існуючої забудови є досягнення такої економії, яка б дозволяла, не дивлячись на знесення частини існуючого фонду, забезпечити приріст житлової площі не менше ніж при освоєнні вільних територій. Коли досягається однаковий приріст житлового фонду, реконструкція існуючої забудови має переваги порівняно з забудовою нових територій.

До загальних містобудівних витрат входить вартість будівництва 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 району. Крім того, враховують витрати, пов'язані з усуненням санітарних шкідливостей в районах існуючої забудови, витрати в суміжних галузях народного господарства (у зв'язку з відведенням під забудову сільськогосподарських угідь, ділянок з корисними копалинами тощо, а також витрати часу в вартісній оцінці на трудові поїздки населення. Варіанти зіставляються за сумою загальних містобудівних витрат, тобто необхідних капіталовкладень у розвиток і удосконалення усіх систем міського господарства та щорічних витрат на їх експлуатацію.

Витрати, що впливають на вартість забудови і реконструкції територій поділяють на 3 складові:

- компенсаційні, пов'язані зі знесенням або перенесенням виробничих, житлових, громадських та інших об'єктів, з вилученням під забудову сільськогосподарських та інших земель, з платою за земельну ділянку;
- витрати на освоєння, інженерну підготовку та захист території для здійснення комплексу захисних заходів на деформованих територіях (здатних до зсувів, осідальних, надто зволжених і підтоплювальних територій);
- на створення інженерної та транспортної інфраструктури – прокладання інженерних комунікацій (водопроводу, каналізації, тепlopостачання та ін.), будівництво автошляхів, транспортної мережі тощо.

У разі визначення вартості інженерного обладнання території та інженерних споруд можливі особливі випадки, що потребують внесення в розрахунки певних уточнень і коригувань. Так, якщо передбачається будівництво магістрального водоводу, каналізаційного колектора, теплоелектроцентралі, транспортних мереж, як використовуються для забезпечення потреб не тільки даного, а й інших житлових та промислових районів для транзитного пропускання води, тепла, транспорту, то під час порівняння 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 проводиться протягом кількох років, значні капіталовкладення на подолання “порога” (наприклад, будівництво мосту через річку, прокладання загальноміських мереж комунікацій тощо) припадають на першу в часі забудову мікрорайонів. Це значно підвищує вартість житлового будівництва, хоч попередні витрати на освоєння майданчика для забудови використовується лише частково. Будова наступних мікрорайонів і житлових районів здійснюється за вигідніших умов, бо основні витрати вже здійснені. Тому в витратах на забудову даного району необхідно врахувати лише частку вартості “порогової” споруди.

Особливої уваги заслуговує економічна оцінка заходів, спрямованих на охорону й оздоровлення міського середовища. Така оцінка передбачає зіставлення кількісних показників витрат у зв'язку з небажаними наслідками від зміни навколишнього середовища і витрат, пов'язаних з їх усуненням або зниженням. До сумарних збитків входять 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 оптимальні за економічним критерієм вирішення можуть вноситись коригування, пов'язані з екологічними, архітектурно-планувальними та іншими вимогами.

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.

Питання для самоперевірки:

1. На чому базується концепція розвитку міста?
2. Основними причинами старіння генпланів є?
3. Основні параметри розвитку міста?
4. До найважливіших проблем підвищення ефективності заходів з містобудівного проектування необхідно віднести?
5. Техніко-економічне обґрунтування містобудівних вирішень передбачає?
6. Економічний ефект досягається за рахунок?
7. Соціальний ефект характеризується?
8. Назвіть витрати, що впливають на вартість забудови і реконструкції територій?

7. РОЛЬ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ В УПРАВЛІННІ РОЗВИТКОМ МІСТ

7.1. Генеральний план населеного пункту

Головним містобудівним проектним документом, згідно з яким розвивається і забудовується населений пункт, а також визначається весь комплекс містобудівних вирішень, є **генеральний план**.

Метою розробки генплану є визначення його довгострокових перспектив.

У цьому документі детально визначається:

- напрями та масштаби соціально-економічного і територіального розвитку;
- розпланувальна структуру населеного пункту в цілому та його промислових, житлових, комунально-складських та інших функціональних зон;
- розвиток мережі громадського обслуговування населення з визначенням місткості усіх об'єктів, систем транспортного та інженерного обладнання;
- основні вирішення з охорони та поліпшення навколишнього природного середовища, збереження пам'яток історії та архітектури.

Комплексна розробка генеральних планів 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 архітектурно-композиційного взаємозв'язку усіх функціональних зон, охорони навколишнього середовища і раціонального використання земельних, водних, паливно-енергетичних та інших матеріальних ресурсів [51].

В практиці містобудування застосовують різні принципи розселення і розміщення житлового будівництва відносно основних функціональних зв'язків, що формуються в місті (трудових, культурно-побутових, рекреаційних) [25]:

- 1) **принцип замкнутого або відносно замкнутого (біля 80%) трудового балансу** (наприклад, Київ, Харків);
- 2) **принцип забезпечення нормованої (до 45 хвилин) транспортної досяжності**. Це характерно для більшості крупних і найкрупніших міст;
- 3) **принцип вибору найсприятливіших в інженерно-будівельному і санітарно-гігієнічному відношенні територій з наступною організацією необхідних транспортних зв'язків**. Цей принцип застосовується також разом з першими двома для крупних, а іноді для найкрупніших міст (Запоріжжя, Львів, Кривий Ріг та ін.).

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.

Наведені принципи можна розглянути на конкретних прикладах, зокрема, міста Полтави – великого міста згідно класифікації. Полтава - сучасний промисловий, науково-освітній та культурний центр. Територія міста становить 10,4 тис. гектарів. Місто поділено на три адміністративні райони [22]. Попередній генеральний план (коригування) був розроблений інститутом “Діпромісто” і затверджений у 2006 році. Необхідність розробки даного генерального плану викликана потребою міста у нових територіях для подальшого містобудівного та соціально-економічного розвитку, розвитку рекреаційних зон, сельбищних, транспортно-комунікаційних зв’язків. Крім того, коригування генерального плану визначено Стратегічним планом економічного розвитку м. Полтава, затвердженого рішенням двадцять сьомої сесії Полтавської міської ради п’ятого скликання від 23.04.2008 р. Вирішення стратегічної цілі щодо територіального розвитку передбачено шляхом проведення роботи з розширення меж міста.

У проекті визначені:

- заходи з охорони навколишнього середовища;
- сучасний стан та перспективи господарського комплексу міста;
- прогноз чисельності та статеві-вікової структури населення міста;
- обсяги та розміщення нового житлового будівництва;
- інженерне обладнання території; інженерна підготовка та захист території, дощова каналізація;
- розвиток транспорту; магістральна вулична мережа;
- архітектурно-планувальна організація території тощо.

Генеральний план Полтави розроблений на основі використання геоінформаційних систем та технологій. Для створення ГІС застосовувалися ліцензійні програми фірми ESRI: ArcView 3.2/8.2 та ArcINFO 8.2.

Генеральний план міста розроблений на розрахунковий строк 2031 рік.

Визначення перспективної структури господарського комплексу міста Полтави на період реалізації генерального плану (станом на 2031 рік) передбачає застосування програмно-цільового прогнозу. Такий прогноз являє собою моделювання бажаних станів (норм) на основі попередньо визначених критеріїв. В його основу при визначенні перспективної структури господарського комплексу міст покладено структурно-аналоговий підхід. Цей підхід ґрунтується на відомій тезі про те, що більш розвинутий суспільно-територіальний таксон (в даному випадку місто) демонструє для менш розвинутого головні риси, які тому необхідно набути в майбутньому.

З високою ймовірністю можна стверджувати, що міста індустріального чи високоіндустріального типів повторять, або принаймні пройдуть близьким до постіндустріальних міст. З цією метою для Полтави як великого багатофункціонального промислового, адміністративного та освітньо-культурного центру була підібрана група міст-аналогів, що знаходяться у Країнах Європейського Союзу та США. Аналіз структури дозволив визначити екстремальні (мінімальні та максимальні) і середні значення часток зайнятих у головних галузях господарства цих міст.

Дані показники були покладені в основу прогнозу розвитку структури господарства Полтави на 2031 рік. При цьому до уваги брались особливості розвитку та функціонування окремих галузей господарства, прогнозна чисельність і структура населення міста, експертні оцінки фахівців тощо.

Не дивлячись на зростання невиробничої сфери місто у перспективі має зберегти статус великого промислового центру, спеціалізованого на середньо- та високотехнологічних галузях виробництва. Нової якості повинна набути розподільча сфери (торгівля, громадське харчування, матеріально-технічне постачання і збут), частка зайнятих у якій зросте щонайменше до 15,8%. Крім іншого у Полтаві будуть активно формуватись нові функції. В результаті зростання ринкової інфраструктури (понад 5% зайнятих) місто набуде рис великого ділового центру. Закріпиться статус міста як великого освітнього і наукового центру (11,6% зайнятих у господарстві).

Таким чином, за умови сприятливого розвитку подій, у результаті істотної трансформації господарського комплексу, місто повинне набути рис великого високоіндустріального центру, що спеціалізується на виробництві продукції обробної промисловості, середньо- та високотехнологічних галузей машинобудування, на наданні ділових послуг (консалтинг, банківська та біржова діяльність тощо), крупного освітньо-наукового та туристичного центру.

Аналіз сучасних тенденцій та передумов розвитку промислового комплексу міста Полтави дозволив окреслити декілька варіантів його можливого розвитку у перспективі. Найбільш ймовірними із них є наступні варіанти – інерційний (песимістичний), інноваційний (оптимальний) та проміжний варіанти розвитку. Кожний з них має свої особливості та специфіку, що визначають соціально-економічний стан та архітектурний вигляд міста, його роль в регіоні та країні, стан природного середовища, основні характеристики та рівень життя населення.

1. Інерційний (несимістичний) варіант розвитку промисловості Полтави пов'язаний із досить ймовірним збереженням, “консервацією” нинішнього стану виробництва міста. При цьому варіанті розвитку подій пріоритет в розвитку промисловості буде надаватися виробництвам, що мають швидку економічну віддачу та не потребують значних капіталовкладень в організацію та підготовку виробництва. Мова йде перед усім про низько- чи середньотехнологічні, ненаукоємні галузі переробки сільськогосподарської сировини, харчової, легкої, деревопереробної промисловості, промисловості будівельних матеріалів, окремих виробництв хімічної промисловості тощо.

При цьому динамічні показники розвитку виробництва будуть залишатись малорухомими. Ріст виробництва здійснюватиметься переважно за рахунок вищеназваних галузей і характеризуватиметься недостатніми та нестабільними темпами. Тенденцію до зростання матиме і частка цих галузей у загальному обсязі виробництва. Структура промисловості як і сьогодні залишатиметься “спрощеною” та матиме невідповідний існуючому у місті потенціалу рівень прогресивності. Темпи росту машинобудування (особливо його високотехнологічних виробництв) відставатимуть від інших галузей, а його частка, у кращому випадку, залишатиметься на сьогоднішньому рівні, або й скоротиться.

Такий варіант розвитку промисловості може бути виправданим лише на короткотривалу перспективу (максимум 3-5 років), оскільки дозволяє акумулювати необхідні для розвитку високотехнологічних виробництв міста інвестиційні ресурси.

Разом із тим реалізація цього варіанту на довготривалу перспективу (20-25 років) є недоцільною, хоча й імовірною. При такому розвитку подій фактично унеможлиблюється перехід економіки міста на інноваційну модель розвитку.

2. Інноваційний (оптимальний) варіант розвитку господарства міста пов'язаний з його всебічною модернізацією, структурною трансформацією та інтеграцією з науково-освітнім комплексом.

При цьому варіанті розвитку основною мотивацією функціонування промисловості Полтави має стати досягнення максимально можливої суспільної ефективності. Така ефективність, як комплексне поняття, поєднує в собі не тільки отримання високого ефекту діяльності виробництва, а й досягнення на його основі відповідного рівня соціального розвитку міста (умов та якості життя населення).

Інноваційна економіка в сучасних умовах характеризується, перш за все, готовністю формуючих її суб'єктів господарювання до конкуренції, пошуку та освоєння нових ринків. Досягнення цього стану у промисловості сьогодні можливе тільки на основі широкого впровадження технологічних нововведень, виходу на ринок з новою наукоємною, конкурентоспроможною продукцією.

Ці риси мають бути притаманними усім галузям промисловості, особливо прогресовизначаючим виробництвам точного машинобудування, виробництвам технологічного обладнання тощо.

Становлення міста Полтави як крупного високоіндустріального центру міжнародного значення, спеціалізованого на середньо- та високотехнологічних галузях промисловості на період до 2031 року вимагає збільшення обсягів промислового виробництва щонайменше у 3 – 3,5 рази.

Істотної трансформації за цей період має зазнати і галузева структура промислового комплексу міста. Домінуючу роль у ній має відігравати машинобудування, перш за все його високотехнологічні наукоємні галузі (таблиця 3). Частка цієї галузі зросте до 41%. Певним зростанням буде характеризуватись частка легкої промисловості, виробництва будівельних матеріалів, інших промислових виробництв. Дещо знизиться питома вага електроенергетики, видобутку енергетичних матеріалів та харчової промисловості. Разом з тим абсолютні обсяги виробництва кожної із галузей у прогностичний період істотно зростуть. При цьому темпи росту галузей будуть досить диференційованими.

Найбільшими вони повинні бути у легкій промисловості (обсяг виробництва має зрости приблизно у 4 рази) та машинобудуванні (у 3,8 рази). Значні темпи зростання виробництва мають бути у промисловості будівельних матеріалів (у 2,2 рази). Дещо нижчими темпами зростання характеризуватиметься харчова промисловість та електроенергетика (в 1,5 рази).

Запровадження вискоєфективних технологій у всіх галузях промисловості має сприяти не тільки зниженню енерго- та матеріалоємності виробництва, а й зростанню продуктивності праці у промисловості. Однак чисельність зайнятих у промисловості дещо зросте. На 2031 рік ця цифра складатиме близько 40 тисяч осіб (21,1% від загальної чисельності зайнятих у господарстві міста).

Реалізація оптимістичного варіанту вимагає ініціативи та значних організаційних зусиль з боку управлінських структур. Пріоритетного значення серед проектів інвестиційної діяльності мають набути ті, що безпосередньо відповідають завданням інноваційного варіанту розвитку промислового комплексу міста.

3. Проміжні варіанти розвитку промислового комплексу міста досить різноманітні, однак об'єднуються спільними особливостями. Суть їх полягає у тому, що при загальному інерційному варіанті розвитку більшості галузей та виробництв, окремі із них будуть розвиватися інноваційним шляхом. В результаті їх реалізація в тій чи іншій мірі будуть пом'якшуватись соціальні та комунальні проблеми розвитку міста, однак це не забезпечить комплексного їх вирішення.

Разом із тим, реалізація одного із проміжних варіантів, з наступним його розширенням, все ж може забезпечити становлення інноваційної економіки міста, хоча і в дещо віддаленій перспективі.

Досягнення європейського рівня розвитку малого бізнесу у місті за період до 2031 року, вимагає зростання кількості малих підприємств більше як у 5,3 рази. Саме такі темпи і дозволили б досягти середнього європейського показника – 46 малих підприємств у розрахунку на 1 тисячу жителів. Загальна кількість малих підприємств у Полтави мала б зрости до 16 тисяч. Загальна чисельність зайнятих у малому бізнесі повинна досягти щонайменше 95 тисяч чоловік, що складало б близько 50% від загальної чисельності зайнятих у господарстві міста і приблизно відповідало б середньому показнику для країн ЄС.

Таке зростання дозволило б створювати у місті в середньому за рік близько 3,7 тисяч робочих місць. Враховуючи необхідність переходу міста на інноваційну модель розвитку, випереджуючими темпами малий бізнес має розвиватись, перед усім, у сфері науково-інноваційної та зв'язаної з нею виробничої діяльності. Прискореного розвитку малий бізнес має набути у галузі охорони здоров'я, колективних, громадських та особистих послуг, готельного господарства, консалтинговій та рекламній діяльності тощо.

Основними цілями територіального планування є створення сприятливого середовища життєдіяльності і сталого розвитку міста, забезпечення екологічної і техногенної безпеки, збереження природної і культурної спадщини.

Рішення генерального плану Полтави спрямовані на визначення функціонального призначення територій міста, виходячи із сукупності соціальних, економічних, екологічних і інших факторів, з метою:

- забезпечення інтересів України, Полтавської області, жителів м. Полтава;
- підвищення якості міського середовища;
- забезпечення сталого розвитку м. Полтава;
- збереження і генерація історичного і природного середовища;
- розвиток інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури.
- Основними задачами територіального планування м. Полтава є:
- забезпечення ефективного використання міських територій;
- створення сприятливого середовища життєдіяльності;
- безпека території і навколишнього середовища;
- поліпшення житлових умов, досягнення різноманіття типів житлової забудови і комплексної забудови житлових територій;
- розвиток і рівномірне розміщення на території міста суспільних і ділових центрів;
- надійність транспортного обслуговування й інженерного устаткування території;
- формування якісної нової структури виробничого комплексу;
- комплексність благоустрою й озеленення міста.

Виходячи з аналізу сучасного планування і забудови по окремим планувальним угрупованням, можливо зробити наступні висновки:

- транспортним і комунікаційним зв'язкам між житловими і промисловими угрупованнями перешкоджає залізниця, яка перетинає місто з заходу на схід.
- сформована планувальна структура міста не відповідає ні сучасним, ні перспективним потребам з організації міського середовища щодо функціонального зонування і транспортного обслуговування.

У характеристиці існуючого планування і забудови міста, у висновках, позначені чотири блоки основних проблем, які необхідно вирішити в генеральному плані на 2031 рік.

Для цього у генеральному плані передбачається:

- функціональне зонування як основа удосконалення та розвитку планувальної структури міста;
- реорганізація існуючої системи магістральних вулиць і об'їзних доріг з метою забезпечення збільшення їхньої пропускної здатності і безпеки руху;
- удосконалення системи обслуговування всіх рівнів;
- інженерна підготовка і благоустрій території;
- заходи щодо охорони й оздоровлення навколишнього середовища.

З метою забезпечення більш ефективного використання міських земель і створення сприятливих умов для проживання генеральним планом передбачається організація наступних функціональних зон: загальноміського центру; сельбищної; промислово-складської; ландшафтно-рекреаційної; транспортно-комунікаційної.

Основною відмінністю дійсного генерального плану від попереднього є те, що усі вищевказані заходи щодо удосконалення планувальної структури і міського середовища пропонується проводити з урахуванням транспортно-комунікаційного коридору (залізничного і автомобільного), який минає Полтаву з півдня, а також включення в межі міста земель для розвитку житлової, промислової, рекреаційної зон.

У зв'язку з цим в основу територіального упорядкування міста покладена ідея формування планувального каркаса на основі реорганізації міської вулично-дорожньої мережі відповідно до сучасних вимог і перспективної інтенсивності руху масового пасажирського і легкового транспорту.

Згідно з проблемним рішенням, роль такого каркасу будуть виконувати магістральні вулиці загальноміського значення, що проходять по основним осям функціональної діяльності міста, а саме:

- в меридіанному напрямку – по вул. Зіньківська, Соборності, Європейська, Лугова, Великотирнівська, проспект Миру;
- в широтному напрямку – по вул. Маршала Бірюзова, Половки, Небесної Сотні, Патріарха Мстислава, вулиці Героїв АТО, Київське і Харківське шосе.

Запропонована мережа магістралей загальноміського значення доповнюється мережею вулиць районного значення, які зв'язують окремі житлові райони, рекреаційні зони і групи промислових підприємств.

Зона загальноміського центра розглядається генеральним планом як поліфункціональна планувальна структура і містить у собі зону історичного ядра, зону адміністративних будинків, торгово-комерційних установ, банків, закладів культурно-побутового обслуговування, спортивно-рекреаційну зону, а також житлової забудови.

Проектними рішеннями передбачаються основні заходи щодо організації і функціонування загальноміського центра:

- реконструкція історичного ядра із збереженням основ структури і характеру забудови, що сформувалася;
- диференціація руху транспорту і пішоходів з виділенням зон вільних від транспорту;
- озеленення і санація внутрішньо-квартальних територій.

Функціональний розподіл території (зонування) та історико-архітектурна зона з виділенням пам'яток архітектури і історії, ділова, комерційна зони, культурно-освітні установи, зона житлової забудови, рекреаційна (бульвари, сквери, парки), спортивні спорудження визначені в містобудівному регламенті центральної частини міста.

За своєю містобудівною ємністю історично сформована частина центра міста у виді певних обмежень, наявності вільних територій, пропускної здатності вуличної мережі, потенційних можливостей з інженерного забезпечення (водопостачання, електропостачання, тощо) не може задовольнити потреб інвесторів як зона суспільно-ділової активності обласного центра.

У зв'язку з цим, поряд з реконструктивними заходами в історичній частині міста, пропонується розширення центру в наступних напрямках:

- у південному – розвиток загальної забудови вздовж вул. Європейської;
- у широтному – розвиток напрямку Київське шосе – Харківське шосе, як зона ділової і комерційної активності;
- розвиток рекреаційних та зелених зон – Пушкарівської балки і правого берегу р. Ворскла.

Розвиток сельбищної зони передбачається як за рахунок реконструкції кварталів історично сформованої забудови, так і за рахунок внутрішніх територіальних резервів (вільних від забудови земель) міста, а також за рахунок територій військових частин, що припинили своє функціонування, а також територій, що примикають до межі міста.

Потребу в територіях під багатоквартирне і садибне будівництво передбачено забезпечити як за рахунок територій у існуючих межах міста, так і за рахунок його розширення на південь, північ та схід.

При формуванні зон багатоквартирної забудови 6,6% її від загального обсягу пропонується розмістити на реконструкції в центральних районах міста з врахуванням їхньої інвестиційної привабливості, забезпеченістю інженерно-транспортною інфраструктурою.

Реконструкцію в центральній частині міста намічається робити комплексно з організацією центрів ділової і комерційної активності, а також житлових комплексів з більш комфортним і дорогим житлом, ніж у периферійних районах.

На вільних територіях пропонується освоювати район колишньої агрофірми ім. Шевченка на Половках, де розміщується 210,0 тис. м² житлового фонду (57 мікрорайон).

При забудові території колишніх артилерійських складів, буде розміщено біля 350 тис. м² житла.

Набуде розвиток житлова забудова у південному напрямку – район Левада-2 одночасно з рекреаційною зоною Прирічковий парк. В цьому районі пропонується розмістити 257,4 тис. м² житла.

Найбільший розвиток сельбищна зона набуде у південному напрямку – це ділянки в районі нового залізничного вокзалу та вздовж Харківського і Київського шосе.

Після забудови південного обходу м. Полтави залізницею і магістральною автодорогою Київ-Харків, Київське і Харківське шосе стануть загальноміськими вулицями.

Всього під багатоквартирну забудову намічено освоїти 294,7 га; з них 239,23 га знаходиться в межах міста, а останні 55,47 га – за межами міста.

Генеральним планом передбачені значні обсяги садибного будівництва в обсязі 748,7 тис. м² або 5759 садиб.

Для розміщення такого обсягу садибного будівництва знадобиться включення в межі м. Полтава земель Тахтаулівської та Щербанівської сільських рад.

Загальна потреба в територіях під садибне будівництво складає 680,9 га, з них в межах міста можна виділити під будівництво 125 га за рахунок території військового аеродрому, інші 555,9 га за рахунок земель Тахтаулівської, Щербанівської, Гожулівської та Супрунівської сільських рад.

Промислово-складська зона міста сформована з промислово-виробничих і комунально-складських об'єктів, які сконцентровані в трьох промислових зонах і промислових районах:

- Північно-Західна промзона.
- Південна промзона.
- Східна промзона.

До складу цих зон входять промрайони або групи підприємств, крім того поза території промзон в місті розміщено декілька значних промислових підприємств, серед них: алмазний завод, тепловозремонтний завод, ВАТ “Турбомеханічний завод”.

В зв'язку з необхідністю передислокації промислових об'єктів, що знаходяться в зонах житлової, історичної забудови, та потребою в розміщенні нових промислових, комунальних і складських об'єктів, генеральним планом намічено формування промислово-складських територій площею 154,57 га в межах Затуринського промислового району.

Разом з тим проектними рішеннями встановлені санітарно-захисні зони від промислово-виробничих і комунально-складських об'єктів, уточнені межі їх планувально-територіальних утворень, намічені еколого-містобудівні заходи щодо оздоровлення навколишнього середовища.

Ландшафтно-рекреаційна зона формується на основі існуючих зелених насаджень загального користування і створення нових масивів спортивно-рекреаційних комплексів.

У цілому по місту відсутня єдина система зелених насаджень загального користування, особливо в південно-західній частині, у західній частині й у нових районах на півдні, Левада-1.

Найбільш упоряджені зелені насадження в центральній частині міста – це парк “Перемоги”, сквер ім. П. Мирного.

Відповідно до розрахунків, приведених у розділі “Зелені насадження і спортивні спорудження”, місту необхідно додатково 234 га зелених насаджень загального користування та 343 га територій для спортивних споруд.

Генеральним планом пропонується виконати благоустрій і озеленення Пушкарівської балки на відрізку від Київського шосе з виходом до центральної частини міста в районі вул. Олеся Гончара.

Особлива увага в проекті приділена території між р. Ворскла і житловою забудовою. Пропонується забудова і розширення Прирічкового парку і гідропарку зі спортивним комплексом.

Враховуючи значний природний ресурс р. Ворскла та її притоки Коломак, генеральним планом приділена значна увага розширенню рекреаційної діяльності в межах басейну р. Ворскли та включенню в межі міста потенційних територій що придатні для рекреаційного освоєння в поймі р. Коломак.

Всього 443,36 га територій ландшафтно-рекреаційних зон.

Загальна проектна ємність цих рекреаційних зон складає 11820 місць з відповідним інженерно-транспортним забезпеченням, організацією водно-спортивних, молодіжних та дитячих розважальних центрів.

Транспортно - комунікаційна зона проходить в коридорі ЛЕП-110/35 кВ шириною в 100 м.

В цьому коридорі має пройти траса магістральної автодороги Київ-Харків. Лінії ЛЕП пропонується перевести у кабельні лінії.

Крім того, планується розміщення нового автовокзалу в напрямку Полтава-Кременчук, а також залізничного вокзалу.

Відрізок магістральної автодороги Київське шосе і Харківське шосе на ділянці від вул. Великотирнівська до вул. Південна стає загальноміською вулицею і набуває нового значення, що пов'язано з її забудовою житловими і громадськими будинками, а також розміщенням транспортно-складського комплексу (логістичного центру) на Харківському шосе площею 70,14 га.

Міські кладовища. На сьогоднішній день на території м. Полтава існуючі кладовища традиційного поховання майже вичерпали свій територіальний ресурс. Генеральним планом пропонується розмістити нові кладовища на 3-х площадках:

- в північній частині міста по дорозі на Гадяч, поруч з птахофермою – 25,6 га;
- в південній частині міста в районі Харківського шосе (землі Щербанівської сільської ради) – 11,9 га;
- в південному напрямку по дорозі на Олександрію, розмістити кладовище на двох ділянках 24,1 га та 13,54 га, та передбачити резерв – 15,06 га на територіях існуючих кладовищ.

Всього під розміщення кладовищ на розрахунковий строк до 2031 року генеральним планом передбачено 75,14 га територій.

Обґрунтування та визначення проектних меж міста

В генеральному плані визначені основні функціональні зони міста та проведений розрахунок потреби територій для їх організації. До них відносяться:

- сельбищна зона (розміщення багатоквартирного та садибного будівництва);
- зони громадських об'єктів (з врахуванням об'єктів транспортного та рекреаційного обслуговування);
- рекреаційні зони (з водно-спортивними, молодіжно-фестивальними та дитячими водно-розважальними центрами);
- транспортно-комунікаційна зона;

Сельбищна зона формується за рахунок розміщення багатоквартирного та садибного будівництва.

Згідно розрахунків проведених в розділі «Житлове будівництво» загальна потреба в територіях для розвитку сельбищної зони складає 975,66 га, з них в існуючих межах міста є під багатоквартирну забудову – 150,23 га. та 89,0 га територій військового аеродрому можна розглядати як перспективні, до передачі цих територій з державної власності в комунальну.

Таким чином дефіцит територій під багатоквартирну забудову складає 55,47 га.

Для садибного будівництва в місті 125 га земель військового аеродрому можна рахувати перспективними. Таким чином дефіцит територій під садибну забудову складає 555,9 га.

Загальна потреба м. Полтави в територіях під житлове будівництво поза існуючі межі міста становить **580,57 га**.

Розглядаючи можливі напрямки територіального розвитку сельбищної зони міста, з врахуванням планувальних обмежень та планувальної структури що склалася, були зроблені висновки про те, що найбільш перспективними є північний та південний напрямки, східний напрямок намічений під переважно рекреаційне освоєння, західний закритий забудовою існуючих населених пунктів, які впритул підходять до існуючих меж міста.

Таким чином, зона багатоквартирної забудови на площі 239,23 га розміщена в межах міста, із них 33,79 га за рахунок знесення житлового фонду та виносу промислових підприємств (вибірково).

Загальна потреба під садибне будівництво складає 680,9 га, з них 125,0 га або 1058 ділянки розміщено в існуючих межах міста.

Дефіцит в 555,9 га покривається за рахунок земель суміжних сільських рад.

Генеральним планом на цих землях намічено 3 основних райони садибної забудови:

- Тахтаулівський масив – 167,82 га;
- Івонченський масив – 278,28 га;
- Харківське шосе – 45,0 га, та окремі вибіркові ділянки по периметру міста, загальною площею 34 га.

Ці райони мають зручний транспортний зв'язок з центральною частиною міста, забезпеченні первинним обслуговуванням та повним інженерним обладнанням.

Всього, за рішенням генерального плану, в садибному секторі намічено розмістити 5759 садиб.

Зона громадських об'єктів. Як показав аналіз використання територій в існуючих межах міста, вільні землі для розміщення об'єктів громадського обслуговування відсутні. Тим не менш місто Полтава, як обласний центр, потребує розміщення крупних торговельних центрів (супермаркетів будівельних матеріалів, побутової техніки, з продажу автомобілів, човнів, яхт, промислових та продовольчих товарів). Крім того місту необхідні території для розміщення закладів для обслуговування туристично-рекреаційної галузі.

Так, на території Тахтаулівської сільської ради, передбачено 29,6 га земель для розміщення об'єктів обслуговування як обласного, так і загальноміського значення.

На території Ковалівської та Терешківської сільських рад передбачено 21,88 га земель для обслуговування рекреаційних зон (кемпінги, мотелі, спортивні споруди та інше).

Вздовж нового транспортного коридору, та загальноміської транспортної магістралі Київське та Харківське шосе, передбачено 38,37 га територій для розміщення крупних торговельних об'єктів загальноміського та обласного значення.

Всього під громадське обслуговування в генеральному плані намічено 107,64 га територій.

Всі намічені об'єкти мають зручне транспортне сполучення по мережі проектних вулиць з центральною частиною міста та основними районами багатоквартирної забудови, та вихід на зовнішню мережу автомобільних доріг, що пов'язують м. Полтаву з районами області та іншими обласними центрами України.

Рекреаційна зона (з водно-спортивними, молодіжно-фестивальними та дитячими водно-розважальними центрами).

Враховуючи значний рекреаційний ресурс р. Ворскли та її притоки р. Коломак, а також наявність лісів в заплавах цих річок та того факту, що у сільських рад відсутні фінансові можливості для організації рекреаційних зон, що б відповідали сучасним вимогам, Генеральним планом пропонується включити в межі Полтави частину земель Ковалівської, Терешківської та Щербанівської сільських рад для організації рекреаційних зон на території 348,85 га.

Структура цих зон розподіляється на слідуючи елементи:

- території установ відпочинку,
- вулиці, дороги та автостоянки,
- території закладів обслуговування,
- зелені насадження загального користування,
- зона регульованої рекреації,
- землі водного фонду,
- спортивна зона.

Генеральним планом пропонується біля 2 000 місць в рекреаційних зонах передбачити цілорічного функціонування. Орієнтовна чисельність зайнятих в обслуговуванні рекреаційної діяльності складе 3,5 тис. місць.

Транспортно-комунікаційна зона, в даному генеральному плані, отримає значний розвиток в південному напрямку на землях Щербанівської сільської ради.

Крім організації на даних територіях сельбищних та рекреаційних зон, генеральним планом намічена траса південного автомобільного обходу м. Полтави.

На існуючій трасі Київ - Харків намічено розміщення транспортно-складського вузла (логістичного центру) площею 70,14 га.

Сучасна територія Полтави в адміністративних межах складає 10381,0 га.

Рішеннями генерального плану запропоновано включення в межі міста наступних територій:

- **777,6 га** земель Тахтаулівської сільської ради: із них 28,9 га земель існуючої житлової забудови, 446,1 га проектної садибної забудови (в тому числі 278,28 га Івонченський масив, 167,82 га Тахтаулівський масив). Крім того проектом пропонуються під нове освоєння наступні території: громадські центри – 29,6 га, 91,58 га під вулиці та проїзди, акваторії – 32,5 га, 148,92 га під зелені насадження та зелені зони;
- **762,92 га** земель Щербанівської сільської ради, із них 19,15 га земель існуючої житлової забудови (в тому числі 15,0 га садибна, 4,15 га багатоквартирна), промислово-комунально-складські зони – 17,32 га. Крім того проектом пропонуються під нове освоєння наступні території: під житлову забудову – 223,82 га (в тому числі багатоквартирну – 130,47 га, садибну – 97,0 га, громадські центри – 61,48 га, рекреаційні зони – 70,60 га, розміщення нового логістичного центру – 70,14 га, 70,73 га під вулиці та проїзди, 25,44 га під кладовища, 24,0 га акваторій, 176,59 га під зелені насадження та зелені зони;
- **641,84 га** земель Ковалівської сільської ради, де проектом передбачено: під нові громадські центри – 12,15 га, рекреаційні зони – 224,89 га, 44,52 га під вулиці та проїзди, звалище – 17,4 га; акваторії – 65,34 га, 277,54 га під зелені насадження, зелені зони, ліси;
- **261,27 га** земель Терешківської сільської ради, на яких проектом пропонується: під житлову багатоквартирну забудову – 13,23 га, громадські центри – 9,73 га, нову промислово-комунально-складську зону – 5,2 га, рекреаційні зони – 53,36 га, 12,02 га під вулиці та проїзди, акваторії – 51,39 га, 116,34 га під зелені насадження та зелені зони;
- **160,96 га** земель Супрунівської сільської ради, з яких 9,4 га існуючі комунальні території, та 11,76 – існуюча садибна забудова, а також 7,0 га під розміщення проектної садибної забудови, 17,79 га під розміщення громадської забудови; 25,46 га вулиць та проїздів, 8 га – акваторії, 81,55 га - під зелені насадження та зелені зони;
- **154,3 га** земель Новоселівської сільської ради: 22,98 га існуючої садибної забудови, 4,5 га – під нові центри обслуговування, 114,05 га зелених насаджень; 12,77 га акваторій;
- **25,61 га** земель Гожулівської сільської ради, з яких 16,59 га існуючої житлової забудови, 5,8 га під нову садибну житлову, 2,83 га - під зелені насадження та зелені зони;
- **12,4 га** земель Кротенківської сільської ради: 12,4 га під зелені зони;
- **24,1 га** земель Мачухівської сільської ради під нове кладовище.

Усього генеральним планом передбачено збільшення території міста на 2821,0 га або на 27,2% від сучасної площі міста.

Територія Полтави в проектних межах складе **біля 13202,0 га.**

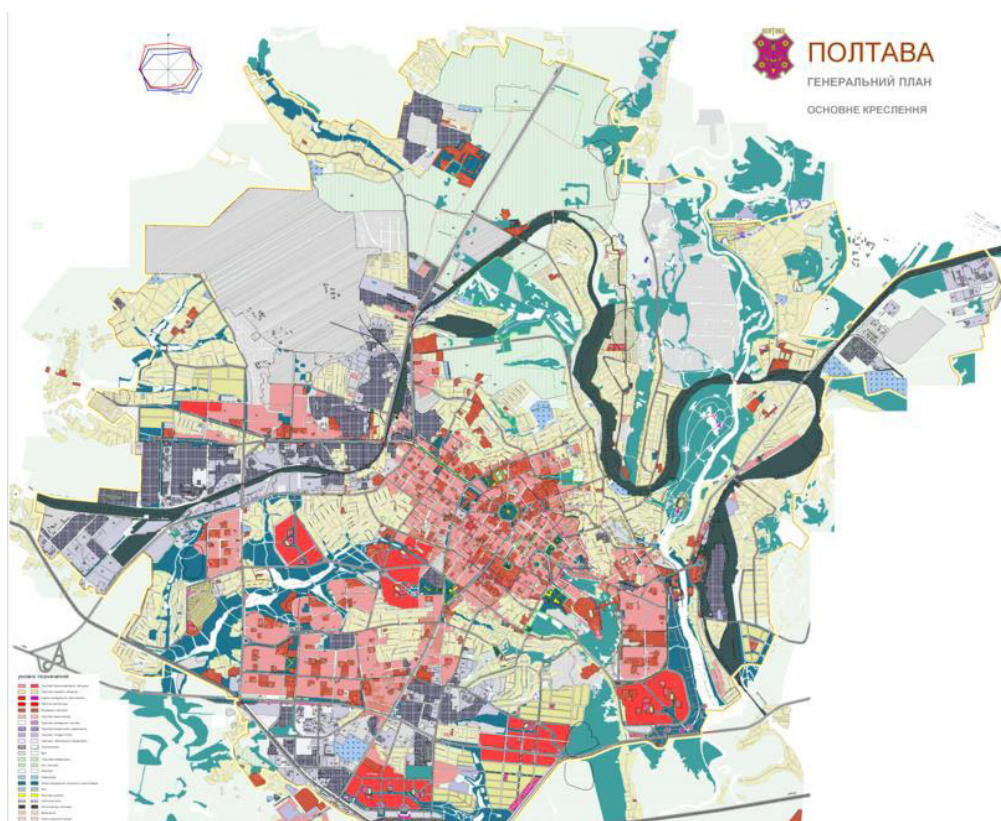


Рис. 7.1. Генеральний план м. Полтава

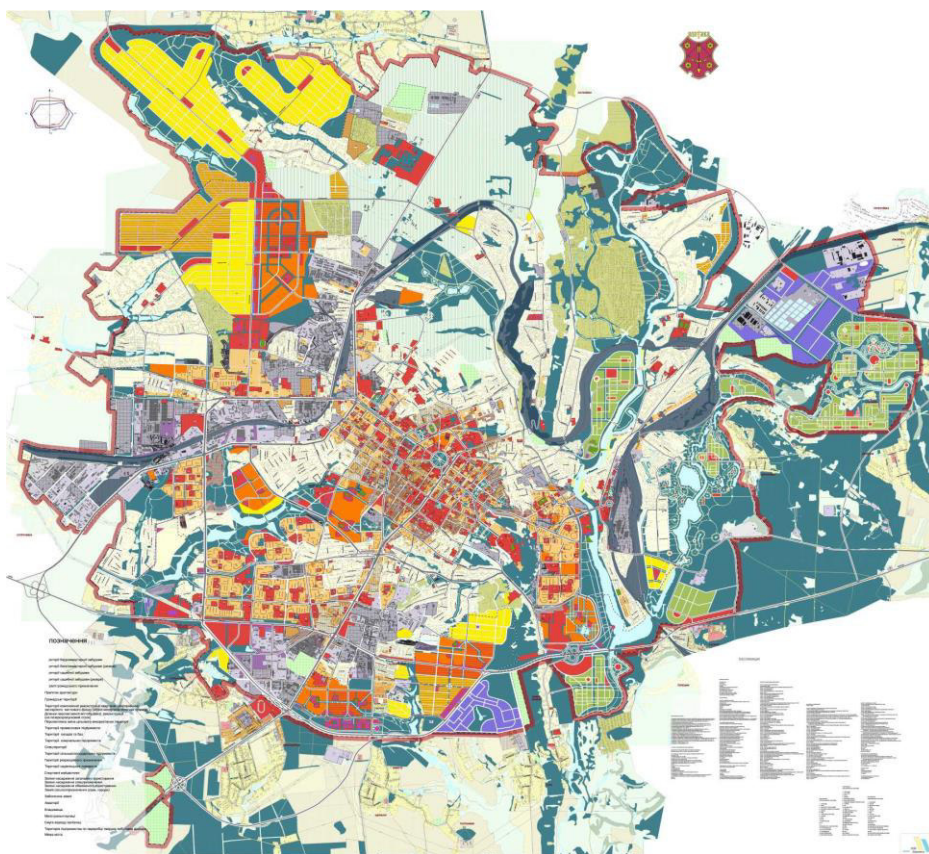


Рис. 7.2. **Коригування** генерального плану м. Полтава, зміна меж міських територій. Основне креслення

Прикладом генерального плану найзначнішого міста є Харків.

В генеральному плані визначені:

- заходи по охороні навколишнього середовища;
- демографічний розвиток міста;
- обсяги та розміщення нового житлового будівництва;
- інженерна підготовка та захист території;
- інженерне обладнання території;
- розвиток транспорту;
- магістральна вулична мережа;
- архітектурно-планувальна організація території.

Крім того, у генеральному плані був розроблений розділ: “Зона впливу міста”.

Генеральний план м. Харкова розроблений на основі використання геоінформаційних систем і технологій. Для створення тематичних електронних карт було використано цифрову електронну карту міста масштабу 1:10000. Для створення ГІС застосовувались ліцензовані програми фірми ESRI: ArcView 3.2/8.2 та ArcINFO 8.2. Генеральний план міста розроблений на розрахунковий строк – 2026 рік. Затверджений у чинному порядку генеральний план стане обов’язковим документом для всіх організацій та установ, які здійснюють будівництво на території міста, а також використання землі в планувальних межах міста.

Головна мета містобудівного розвитку м. Харкова складається з забезпечення комплексного, планомірного, економічно-доцільного розвитку міської інфраструктури, а також зі створення умов поліпшуючих життєдіяльність населення міста і пригороду. Найважливіша роль у досягненні цих цілей належить генеральному плану – юридичному містобудівному документу. Затверджений генеральний план Харкова є підставою при складанні, прийнятті і розробці важливих містобудівних програм, рішень і проектів у числі яких:

- реалізація державної містобудівної політики в галузі розвитку і територіальної організації міських земель;
- правове регулювання стійкого розвитку міських територій і окремих функціональних зон;
- установлення чітко контрольованих режимів ведення містобудівної і господарської діяльності в межах основних функціональних зон міста;
- експлуатація й освоєння міських земель за принципом ринкової економіки з обліком їхньої містобудівної цінності;
- визначення можливих оптимальних параметрів перспективної чисельності населення міста і розробка програм стабілізації демографічної ситуації;
- визначення потреб у нових територіях під основні види будівництва і благоустрою на різних етапах освоєння;

- удосконалення сформованої транспортної та інженерної інфраструктури, а також упорядкування існуючої планувальної і функціональної організації території міста;
- збереження і можливе відновлення історичної спадщини міста;
- здійснення екологічного контролю і прогнозування екологічних умов містобудівного розвитку територій з метою створення екологічно безпечного середовища життєдіяльності населення міста і його пригорода. Нові тенденції соціально-економічного розвитку в Україні, процеси приватизації землі і житлового фонду, що продовжуються, зміна ставлення до виробничого комплексу вимагають перегляду сформованої практики прогнозування соціально- економічних параметрів міста, житлової політики, тенденцій територіального розвитку.

Пріоритетами соціально-економічного розвитку м. Харкова, що передбачаються генеральним планом, є:

- підвищення ефективності використання міських територій і територіальних резервів для здійснення містобудівної діяльності;
- підвищення комфортності сформованої міської забудови (особливо загальноміського центра) за рахунок її реконструкції, відновлення і модернізації;
- вишукування необхідних територіальних ресурсів для розміщення різних варіантів і типів житлового будівництва в комплексі з об'єктами обслуговування, озеленення, транспортного й інженерного забезпечення;
- підвищення рівня забезпеченості громадян житлом і широким комплексом послуг соціальної сфери;
- розвиток мережі вищих навчальних закладів, науково-дослідних і проектних інститутів, національних академій;
- максимально-можливе збереження історико-культурної спадщини і поліпшення сприйняття його естетичних, архітектурних і художніх якостей;
- підвищення рівня забезпеченості населення зеленими насадженнями загального користування, установами і спорудженнями відпочинку і спорту;
- стабілізація і розвиток сформованого суспільно-виробничого комплексу за рахунок реструктуризації (особливо на великих підприємствах), модернізації і технічного переозброєння діючих виробництв;
- формування і розвиток спеціальних режимів інвестиційної та інноваційної діяльності з метою забезпечення сприятливих умов і залучення вітчизняних і іноземних інвестицій для створення і розвитку виробництв, заснованих на нових і високих технологіях;

- формування зон для розвитку підприємств малого і середнього бізнесу;
- підвищення ефективності використання, а також подальший розвиток, транспортної та інженерної інфраструктури, що склалася;
- формування динамічно рівноважного стану навколишнього середовища, що буде сприяти стійкому екологічному розвитку міста і прилеглого району, а також забезпечувати екологічне санітарно-безпечне середовище для життєдіяльності населення.

У сучасних границях територія міста Харкова складає 30,6 тис. га. Сформовану планувальну структуру м. Харкова можна визначити як радіальну, з елементами кільцевої системи. Основні промислово-сільбищні утворення сформувалися по 7 основних радіальних напрямках: Західний напрямок – Полтавський Шлях, з районами садибної забудови (Холодна Гора, Залютино, Новоселівка) та історична забудова, що сформувалася, у центральній частині міста з Залютинсько-Баварським промрайоном. Північно-Західний напрямок – вул. Клочківська, проспект Науки з житловими районами багатоквартирної забудови Олексіївка, Павлове Поле і садибна забудова Іванівка, Павлівка. До цього напрямку тяжіє Іванівка-промзона й Іванівський промрайон. Північний напрямок – вул. Сумська, забудова переважно багатоквартирними будинками історичної забудови і північним промрайоном, що сформувався. Північно-Східний напрямок – вул. Академіка Павлова, забудовано, переважно, багатоквартирними будинками із селищами садибної забудови Журавлівка, Тюринка, Б.Данилівка. До цього напрямку тяжіють Салтівський і Північно-Салтівський промвузли. Південно-Східний напрямок – Московський проспект, на цьому промислово-сільбищному радіусі зосереджені основні промзони міста – Балашовська, Орджонікідзевська, а також житлові райони багатоквартирної забудови (Селекційний, Нові будинки, район ХТЗ, Рогань) і садибної забудови (Східний, Ново-Східний, сел. Фрунзе, П'ятихатки). Південний напрямок – проспект Гагаріна, забудований частково багатоквартирними будинками, і селище Основа. Цей напрямок проходить між Диканівською і Балашовською промзонами. Південно-Західний напрямок – забудовано садибною забудовою Левада, Москалівка, Новожаново і Диканівською промзоною. Така планувальна структура має два основних недоліки: 1. Усі напрямки сходяться практично в одній точці – зоні історичного центру; 2. Відсутні кільцеві чи напівкільцеві перемички для зв'язку з цими районами (за винятком розв'язки по проспекту 50-річчя СРСР і Московському проспекту). Існуюча Окружна дорога практично на обслуговування міста не працює. Характеризуючи садибну забудову в окремих районах міста можна констатувати, що переважає забудова зі зносом житлового фонду понад 60%, це райони Журавлівка, Тюринка, Немишля, Новоселівка, Червоний Промінь, Лиса Гора, Іванівка, частково Олексіївка. Від 40-50% зносу – це райони Залютино, Хвилинка, Баварія, Лидное, Філіпівка, Жихарь, Герцена, Ново-Східний, сел. Фрунзе і Шишковка.

З аналізу існуючого планування і сформованої планувальної структури, очевидно, що основним недоліком є радіальність загальноміських магістралей, що сходяться практично в одну точку, історичне ядро центру.

Рішення цієї задачі, шляхом створення розвантажувальних кілець, на різному видаленні від центральної зони, для Харкова є рішенням не зовсім вірним з трьох основних причин:

- місто не має чіткої радіально-кільцевої схеми, через сильно розвинутий Салтівський житловий район і промислово-сільбищний район, що сформований уздовж Московського проспекту.
- неоднорідність міської забудови по функціональному використанню і щільності розселення по трасах кільцевих магістралей (нерівномірність завантаження кільця).
- складність реалізації відносно будівництва (кільце не працює поки воно не побудовано).

У зв'язку з цим в основу територіального упорядкування покладена ідея формування планувального каркасу міста на основі реорганізації міської вуличної мережі відповідно до сучасних вимог і перспективного розвитку міста. Відповідно до прийнятого проектного рішення, роль такого планувального каркасу будуть грати головні осі функціональної діяльності міста – магістралі безупинного руху, що утворять діаметрально-променеву систему з елементами напівкільцевих зв'язувань. Запропонований планувальний каркас, основою якого служать магістралі безупинного руху, доповнюється водно-зеленими діаметрами, що формуються на р. Харків, Лопань, Немишля, Уди. Пропонується їх розчищення, укріплення й облаштування берегів, розширення русел і створення каскадів штучних ставків, і озеленення прибережних територій.

До одного з найбільш суттєвих недоліків сформованого планування і забудови можна віднести відсутність чіткого функціонального зонування міста. Для забезпечення раціонального використання територій міста, проектом пропонується більш чітке функціональне зонування, як основа територіального упорядкування міста:

- загальноміського центра і його розвитку;
- сільбищну;
- промислово-складську;
- ландшафтно-рекреаційну.

Зона загальноміського центру генеральним планом розглядається як поліфункціональна структура і містить у собі зону історичного ядра (площа Конституції, Держпром), зону адміністративних будинків, торгово-комерційних установ, банків, установ культурно-побутового обслуговування, рекреаційну зону.

Проектним рішенням передбачені основні заходи щодо організації і функціонування загальноміського центра:

- реконструкція історичного ядра зі збереженням основ структури і характеру сформованої забудови;

- диференціація руху транспорту і пішоходів, з виділенням зон вільних від транспорту;
- озеленення і санація внутрішньоквартальних територій. Функціональний розподіл території (зонування): історико-архітектурна з виділенням пам'ятників архітектури, ділові, комерційні зони, культурно-просвітні установи, зона житлової забудови, рекреаційні (бульвари, сквери, парки) – може бути конкретно визначені на наступних стадіях проектування (детальний план території центра і правила забудови).

По своїй містобудівній ємності історично сформована частина центра міста у виді певних обмежень, наявності вільних територій, пропускної здатності вуличної мережі, потенційних можливостей інженерного забезпечення (електропостачання, водопостачання, тощо) не може задовільнити потреб інвесторів як зона суспільно- ділової активності Харківського регіону.

У зв'язку з цим, поряд з реконструктивними заходами в історичній частині міста, пропонується його розширення по напрямках – радіусам пропонованої планувальної структури, а саме:

- у східному напрямку розміщення нового центра ділової і комерційної активності в районі станції метро Київська, вузлі перетинання двох загальноміських магістралей безупинного руху. Таке шарнірне розміщення чи розвиток центра міста в східному напрямку дозволить планувально об'єднати в єдину урбанізовану тканину Салтівський масив і історичну частину міста.
- у південному напрямку пропонується розвивати центр у межах вул. Першої Кінної Армії, станції Харків-Левада і проспекту Гагаріна.
- у західному напрямку уздовж вул. Полтавський Шлях, з реконструкцією в районах Гончарівка, Карлівка, Холодна Гора. Пропоновані заходи повинні виконуватися з урахуванням наявності пам'ятників архітектури, їхніх охоронних зон і обмежень щодо припустимої поверховості нових будівель. Розвиток сельбищної зони передбачається як за рахунок освоєння площадок усередині міської межі і реконструкції, так і за межею міста.

У генеральному плані прийняті концептуальні положення оцінки територіального росту як «збалансований» при рівновеликій чисельності населення і житлозабезпеченості, прийняті співвідношення багатоквартирної забудови 75% до загального обсягу і 25% садибної. При розміщенні багатоквартирної забудови 30% пропонується розмістити на реконструкції в центральних районах міста з огляду на її інвестиційну привабливість, забезпеченість інженерно-транспортною інфраструктурою.

Аналіз існуючого стану територій, зайнятих зеленими насадженнями що не представляють цінності, які знаходяться у занедбаному стані, та неефективно використовуються, показує що при відповідних містобудівних

обґрунтуваннях можливо використовувати під житлове та громадське будівництво ділянки площею 362,88 га.

Ландшафтно-рекреаційна зона. Розвиток цієї зони передбачено за рахунок:

- реконструкції існуючої внутрішньоміської системи зелених насаджень (міських і районних парків, скверів і бульварів);
- озеленення територій, що були зарезервовані під час будівництва нових житлових районів під зелене будівництво;
- трансформації зелених насаджень спецпризначення в прибережних захисних смугах уздовж водотоків і водойм.

У цілому по місту Харькову структура рекреаційних територій досить розвинута: парки культури і відпочинку – 442,0 га; парки міські, районні, сади житлових районів – 228,0 га; сквери – 448,0 га; набережні і бульвари – 258,5 га; гідропарки і лугопарки – 434,0 га, крім того в місті існують значні території зайняті міськими лісами і лісопарками. Генеральним планом передбачається подальше розширення рекреаційної зони в районах нового будівництва. Промислово-складська зона, сформована промисловими, складськими й іншими територіями зайнятими під'їзними коліями, дорогами, установами обслуговування, управління і складає по місту 5390,0 га, крім того в центральній частині за межами промформувальних розміщені підприємства загальною площею 164,0 га. У планувальній структурі міста виділено 5 промислових зон – Іванівська, Балашовська, Диканівська, Орджонікідзевська і Безлюдівська комунально-складські зони; 9 промислових районів – Іванівський, Московський, Балашовський, Диканьківський, Основ'янський, Фрунзенський, Орджонікідзевський, Баварський, Північний; 12 груп підприємств і 5 промвузлів.

Розвиток промислової зони на перспективу, на період до 2026 року передбачається в існуючих межах промформувальних. У центральній частині міста, поза промисловими утвореннями розміщені промислові підприємства загальною площею 164 га, більша частина з них – бази, склади, автотранспортні підприємства. Генеральним планом рекомендується їхня передислокація чи зміна функціонального використання земельної ділянки, під відповідну для даної зони функцію (торгівля, банки, офіси чи інші установи).

Особливо складне питання використання й організації територій визначених під організацію санітарно-захисних зон від промислових підприємств. Згідно даних «ПромбудНДПроекту» у санітарно-захисних зонах знаходиться 458,0 га одно-двоповерхової забудови і 318,0 га багатоквартирної (вище 2-х поверхів). Єдиний закон України, який визначає дії в цій сфері – це закон «Про охорону атмосферного повітря» який диктує відселення проживаючих з цих зон за рахунок коштів міського бюджету чи за рахунок коштів промислових підприємств, які є джерелами забруднень. Природно, що відселення 50-60 тис. чоловік завдання складне й у найближчий доступний для огляду період нереальне. Єдиний реальний шлях – це скорочення розмірів СЗЗ до границь промпідприємств, у крайньому випадку, до мінімальних розмірів – 50 метрів.

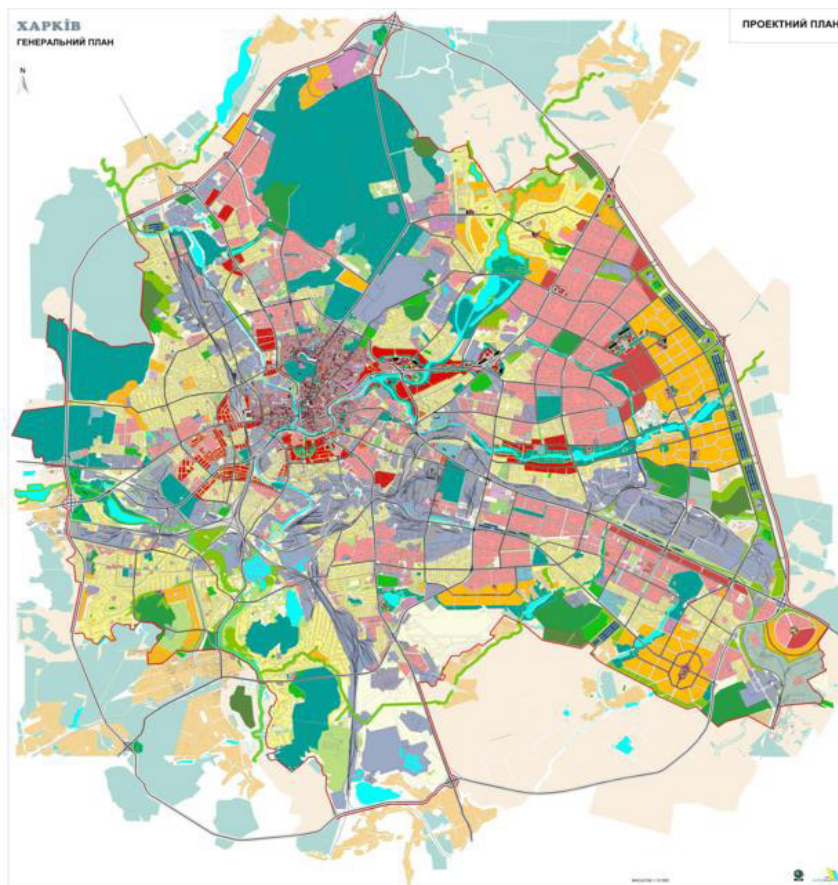


Рис. 7.3. Генеральний план м. Харків

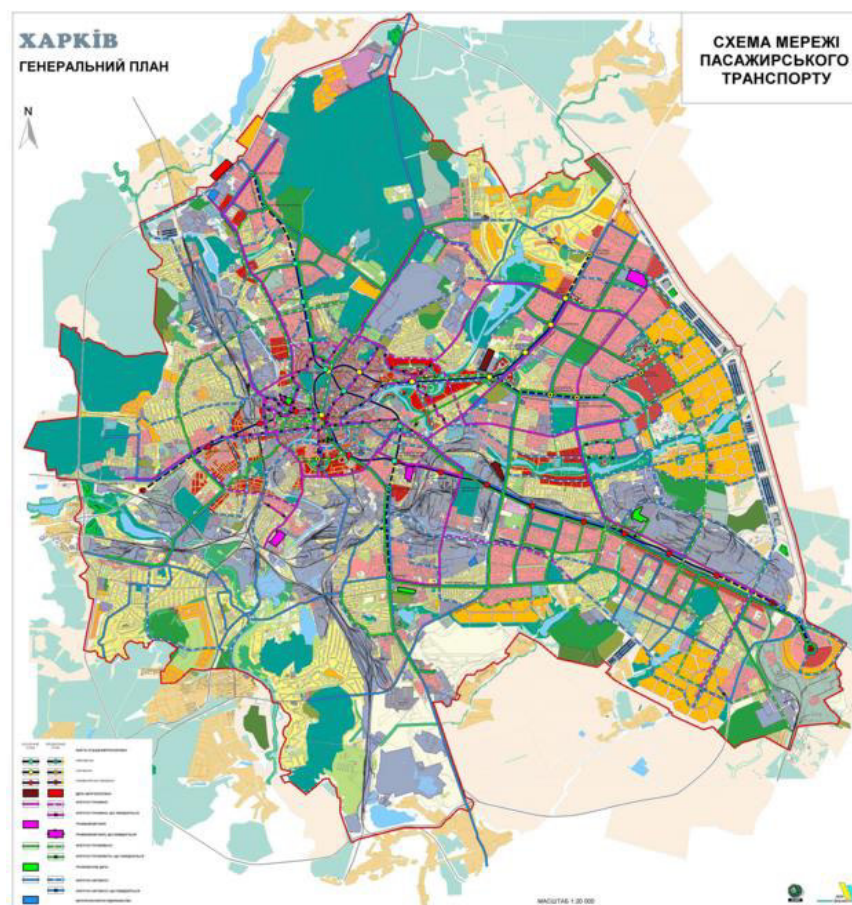


Рис. 7.4. Схема мережі пасажирського транспорту м. Харкова

Вирішення цілої низки розпланувальних завдань може бути успішним лише, коли враховано дуже складну взаємодію міст з системою прилеглих територій населених пунктів.

Зона впливу – територія, на яку найінтенсивніше впливають просторові і функціональні зв'язки населеного пункту. 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.

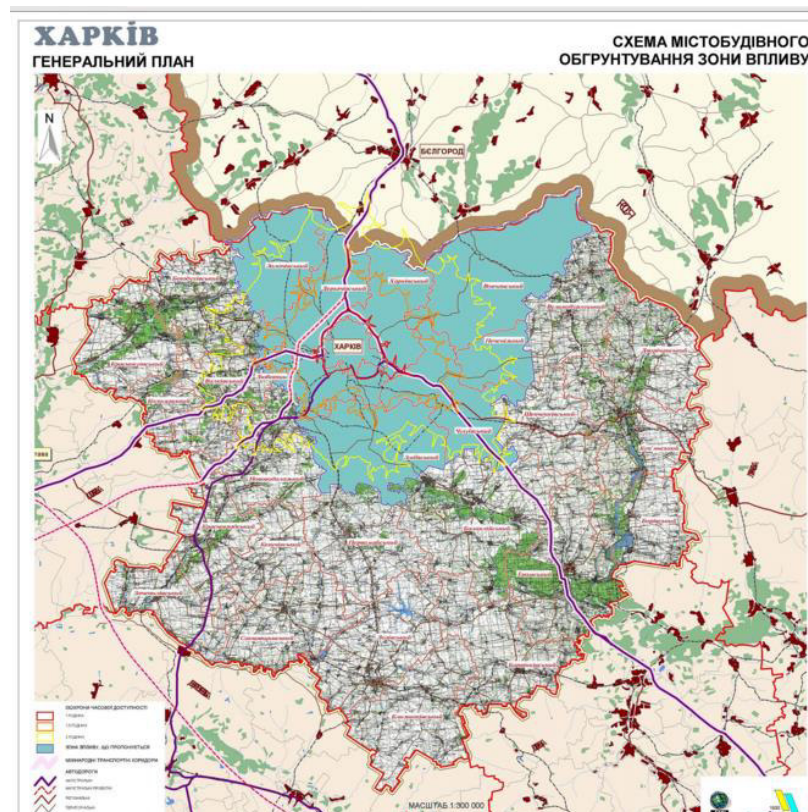


Рис. 7.5. Схема містобудівного обґрунтування м. Харкова

Система населених пунктів – це група населених пунктів, об'єднаних раціональною просторовою організацією.

Розробка генерального плану має подвійний зміст:

- 1) правильно передбачити і врахувати зовнішні фактори, які впливають на параметри розвитку міста та визначаються на вищому рівні народногосподарського, виробничого та територіального розпланування і є вихідними даними для проектування;
- 2) запроектувати систему розпланування території, забудови й інженерного забезпечення міста, яка має найбільшу ефективність будівництва і функціонування міського господарства. Іншими словами, з усіх можливих варіантів вирішення генерального плану вибрати найефективніший у соціально-економічному відношенні варіант.

Отже, генеральний план як довгостроковий керівний документ повинен зберігати свою дієздатність, навіть коли виникають серйозні відхилення від передбачених у ході реалізації параметрів. Інакше кажучи, кожна довгострокова містобудівна програма має спиратися на ***стратегію територіально-розпланувального розвитку міста***, придатну для реалізації в певному діапазоні показників зростання міста на перспективу. Це доводить оптимізувати практику розробки і реалізації проектів розміщення першочергового будівництва, де необхідність втручання в основні положення генерального плану виникає лише за певних досить великих відхилень реалізації від проектних вирішень. 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 за значних відхилень від передбаченого прогнозу. Оскільки в принципі неточностей прогнозу не можна уникнути, то необхідне знання їх допустимої межі.

7.2. Територіальна організація комерційної діяльності у міському середовищі

Якість міського середовища в значній мірі 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 та потребує планомірної модернізації їх розпланування і благоустрою, влаштування зручних підходів і під'їздів. В останній час 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, перш за все, ефективного його розміщення.

У розвинених країнах організації комерційної діяльності приділяється досить велика увага. У США, наприклад, такою діяльністю займається 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 [23].

Організація комерційної діяльності розглядається з таких позицій: *використання міських територій (під які функції), характер діяльності й види зайнятості*. Ці особливості істотно впливають на розміщення інформації про комерційну діяльність на території міста. Джерелом інформації під час вивчення 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 занятість у секторах національної економіки (приватний, державний, робота на власних підприємствах, неоплачувана праця членів сім'ї).

Інформаційні дані узагальнюються на спеціальних картах. Використання землі з комерційною метою відображається на них з розподілом на роздрібну й оптову торгівлю, фінанси, страхування, операції з нерухомим майном. За необхідності на карті відображається якась одна з головних галузей торгівлі, наприклад, роздрібна, яку розмежовують 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, можна визначити відносне значення кожного виду використання землі з торговельною метою, а найголовніше – зв'язок між розподілом торгівлі в цілому або окремих її видів, з одного боку, і розміщенням інших галузей господарства – з іншого.

Використання землі для комерційної діяльності регулює законодавство 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 дозволено тільки певний вид діяльності. Так, у 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 вони взагалі не передбачені. Наприклад, кегельбани дозволені тільки в діловому районі загального призначення. Таким чином розподілені по районах інші види діяльності. Для кожного району визначається граничний коефіцієнт площі підлоги приміщень, тобто співвідношення загальної площі підлоги та площі даної ділянки. У ділових районах максимальне значення цього показника не повинно перевищувати 6. За такого коефіцієнта 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 регулювальна роль коефіцієнтів і тим самим закріплюється право на спорудження найвищих будівель у центральному діловому районі з метою найбільш інтенсивного використання території.

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 обґрунтуванням.

Містобудівні фактори впливу на ефективність розміщення об'єктів комерційної діяльності

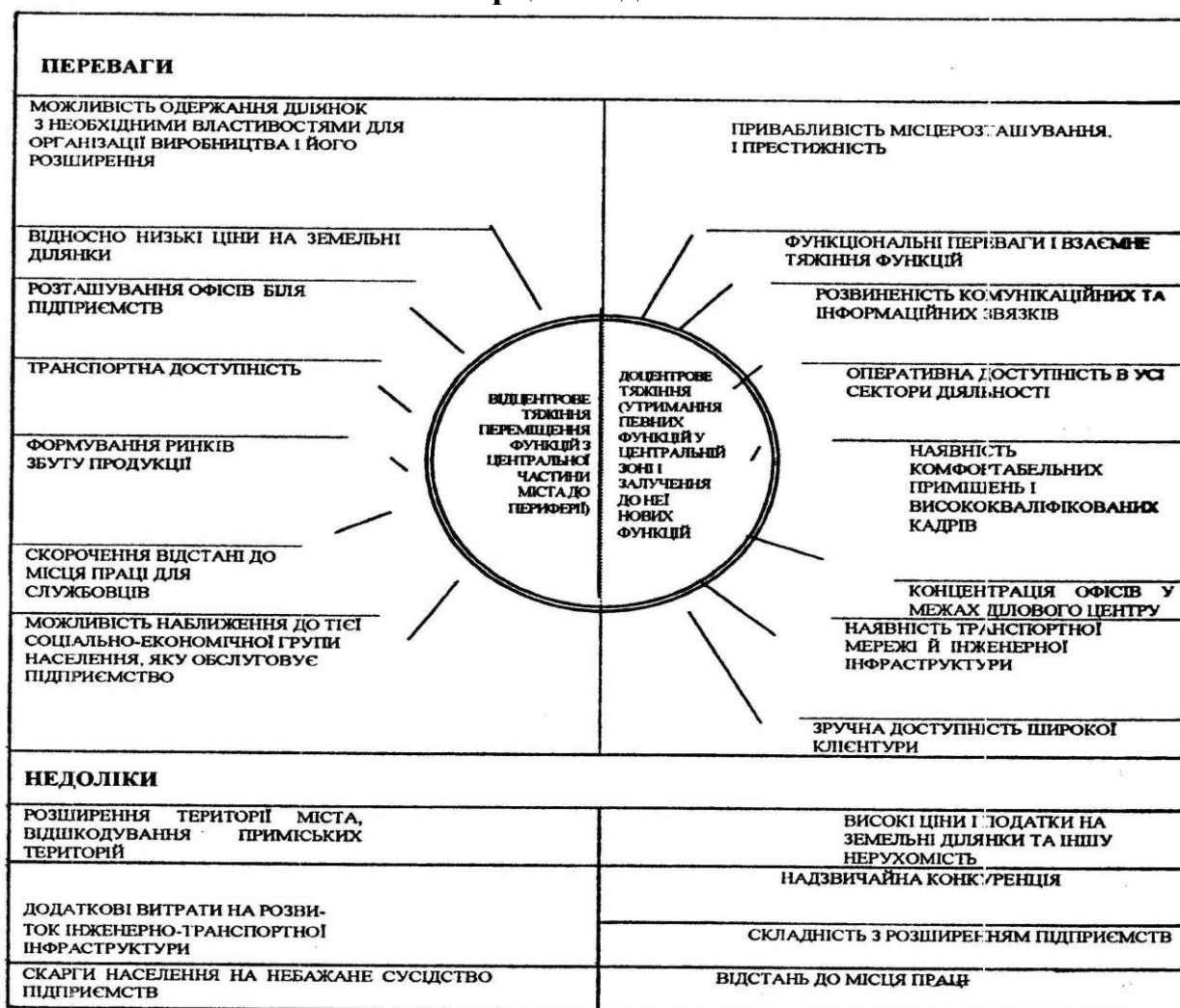


Рис.7.6. Містобудівні фактори впливу на ефективність розміщення об'єктів комерційної діяльності

Питання для самоперевірки:

1. Що таке генеральний план населеного пункту?
2. Назвіть принципи розселення і розміщення житлового будівництва відносно основних функціональних зв'язків.
3. Які основні заходи передбачає генеральний план міста Полтави?
4. На який термін розроблявся генеральний план міста Полтави ?
5. Які варіанти можливого перспективного розвитку міста Полтави?
6. Чи генеральним планом передбачається збільшення території міста Полтави?
7. Які пріоритети соціально-економічного розвитку м. Харкова, що передбачаються генеральним планом?
8. Що таке зона впливу ?
9. Що таке система населених пунктів?
10. Які містобудівні фактори впливу на ефективність розміщення об'єктів комерційної діяльності?

8. ВПЛИВ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД НА ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ

8.1. Нормативне забезпечення впливу територіальних громад на просторове планування та земельні ресурси

Діяльність з просторового планування розвитку територій в українському законодавстві має декілька визначень.

В Законі України «Про основи містобудування» [5] наведено визначення: *містобудування (містобудівна діяльність)* – це цілеспрямована діяльність державних органів, 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.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [7] подає ще одне визначення: *планування і забудова територій* – діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає:

- 1) прогнозування розвитку територій;
- 2) забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій;
- 3) обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- 4) взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;
- 5) визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів;
- 6) встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності;
- 7) розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів;
- 8) реконструкцію існуючої забудови та територій;
- 9) збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;
- 10) створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;
- 11) проведення моніторингу забудови;
- 12) ведення містобудівного кадастру;

13) здійснення контролю у сфері містобудування.

Планування територій здійснюється відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Рішення з питань планування та забудови територій приймаються сільськими, селищними, міськими радами та їх виконавчими органами, районними, обласними радами, Київською міською державною адміністрацією в межах визначених законом повноважень з урахуванням вимог містобудівної документації.

Фінансування робіт з планування території областей, районів, населених пунктів, районів у містах, кварталів, проведення містобудівного моніторингу, створення і ведення містобудівного кадастру відповідних територій здійснюється за рахунок коштів відповідних місцевих бюджетів або інших джерел, не заборонених законом.

Планування та забудова земельних ділянок здійснюється їх власниками чи користувачами в установленому законодавством порядку.

Фінансування робіт з розроблення необхідної проектної документації, планування та забудови окремих земельних ділянок, на яких їх власники або користувачі мають намір здійснити нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єктів будівництва (далі - будівництво), та внесення відповідної інформації до містобудівного кадастру здійснюється за рахунок коштів таких осіб або інших джерел, не заборонених законом.

В цьому контексті важливо звернути увагу на вимоги ст.17 **Закону України «Про засади запобігання і протидії корупції»**, яка називається «Заборона на одержання послуг і майна органами державної влади та органами місцевого самоврядування» і визначає, що «Органам державної влади, органам місцевого самоврядування забороняється одержувати від фізичних, юридичних осіб безоплатно послуги та майно, крім випадків, передбачених законами або чинними міжнародними договорами України». На запит ДП «УкрНДПЦІВІЛЬБУД» Міністерство юстиції надало роз'яснення щодо механізму залучення коштів інших джерел. Відповідно до ст.13 **Бюджетного кодексу України** *створення позабюджетних фондів органами державної влади, органами місцевого самоврядування та іншими бюджетними установами не допускається. Відповідна місцева рада може прийняти рішення про створення спеціального фонду у складі місцевого бюджету. Власні надходження бюджетних установ отримуються додатково до коштів загального фонду бюджету і включаються до спеціального фонду бюджету. Серед власних надходжень є підгрупа 2 першої групи (надходження бюджетних установ від додаткової (господарської) діяльності), а також підгрупа 1 (благодійні внески, гранти та дарунки), підгрупа 2 (кошти, що отримують бюджетні установи від підприємств, організацій, фізичних осіб та від інших бюджетних установ для виконання цільових заходів) та підгрупа 3 (кошти, що отримують вищі та професійно-технічні навчальні заклади від розміщення на депозитах тимчасово вільних бюджетних коштів, отриманих за надання платних послуг, якщо таким закладам законом надано відповідне право) другої групи. Власні*

надходження бюджетних установ використовуються (з урахуванням частини дев'ятої статті 51 цього Кодексу) на:

- організацію додаткової (господарської) діяльності бюджетних установ (за рахунок надходжень підгрупи 2 першої групи);
- організацію основної діяльності бюджетних установ (за рахунок надходжень підгруп 1 і 3 другої групи);
- виконання відповідних цільових заходів (за рахунок надходжень підгрупи 2 другої групи).

Саме такий шлях залучення коштів з інших джерел для фінансування розроблення містобудівної документації рекомендує Міністерство юстиції.

Планування територій здійснюється шляхом розроблення містобудівної документації відповідного рівня або внесення змін до неї.

Містобудівна документація – це затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій. Містобудівна документація розробляється на державному, регіональному та місцевому рівнях. На державному рівні це Генеральна схема планування території України, схеми планування окремих частин території України (кількох областей, узбережжя Чорного та Азовського морів, гірських територій Карпат, територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, інших територій з підвищеним техногенним навантаженням чи ризиком виникнення надзвичайних ситуацій). На регіональному рівні розробляються схеми планування територій областей, районів або їх частин. На місцевому рівні розробляються генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій населених пунктів, детальні плани територій.

В Законі України «Про основи містобудування» зазначено, що *містобудівна документація є основою для:*

- вирішення питань раціонального використання територій, регулювання розселення;
- підготовки обґрунтованих пропозицій щодо встановлення та зміни меж населених пунктів;
- підготовки вихідних даних для розробки землевпорядної документації;
- вирішення питань щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування територій;
- вирішення питань щодо вилучення (викупу), передачі (надання) земельних ділянок у власність чи користування громадян та юридичних осіб.

Таким чином, рішення містобудівної документації мають передувати та лежати в основі прийняття рішень щодо розпорядження земельними ресурсами, які є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування. І хоча в науковій літературі поняття «рента» вживається

лише стосовно сільськогосподарських земель, застосування цього терміну щодо всіх земельних ресурсів дозволяє зробити висновок, що при відсутності містобудівної документації орган місцевого самоврядування може отримати ренту (тобто дохід) від землі, використовуючи лише її обмежену кількість (абсолютна рента), розташування в сприятливих природних умовах або в зручному з точки зору освоєння під певну функцію місці (диференційна рента). А при наявності містобудівної документації, якою визначено найбільш ефективне перспективне використання землі та передбачено здійснення необхідних «поліпшень» для реалізації цих рішень (наприклад, прокладання доріг та інженерних мереж, покращення екологічної ситуації, забезпечення техногенної безпеки тощо), можна говорити вже про додану вартість землі, яка безумовно буде перевищувати ренту і проявиться у збільшенні надходжень у місцеві бюджети за рахунок підвищення земельного податку та появи інвесторів.

Повноваження органів місцевого самоврядування в сфері містобудування відображені в наступних нормативних документах.

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що *«Управління у сфері містобудівної діяльності здійснюється Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю, іншими уповноваженими органами містобудування та архітектури, місцевими державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування»*, а також наведений перелік повноважень кожного з цих суб'єктів в сфері містобудування.

Цей перелік повноважень деталізовано та доповнено в **Порядку розроблення містобудівної документації**, затвердженому наказом Мінрегіону від 16.11.2011 № 290 і зареєстрованому у Мін'юсті 20.12.2011 за № 1468/20206.

В **Законі України «Про архітектурну діяльність»** визначено перелік уповноважених органів містобудування та архітектури, до яких належать: центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері архітектури; центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері архітектури; орган державного архітектурно-будівельного контролю; структурні підрозділи обласних, районних, Київської міської державної адміністрації; виконавчі органи сільських, селищних, міських рад.

Базовий **Закон «Про місцеве самоврядування в Україні»** передбачає виключну компетенцію відповідного органу місцевого самоврядування (сільської, селищної, міської ради) на пленарних засіданнях ради затверджувати містобудівну документацію на територію, що знаходиться в їх юрисдикції (ст.26, п.42). А серед повноважень районних і обласних рад (ст.43) затвердження містобудівної документації відсутнє. Зазначено тільки,

що «Районні і обласні ради можуть розглядати і вирішувати на пленарних засіданнях й інші питання, віднесені до їх відання цим та іншими законами».

В той же час **Закон України «Про основи містобудування»** в ст.11 зазначає, що «до компетенції обласних і районних рад у сфері містобудування належить забезпечення розроблення та затвердження схем планування територій», а «до компетенції обласної ради» додатково «належить затвердження відповідної містобудівної документації». Яка саме документація мається на увазі під словом «відповідної», Закон не визначає. При цьому в ст.12 цього ж Закону міститься перелік повноважень сільських, селищних, міських рад у сфері містобудування, серед яких «затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій, а за відсутності затверджених планів зонування територій – детальних планів територій». Таким чином, можна припустити, що «на долю» компетенції обласної ради, яка згадується в ст.11, залишається затвердження схем планування територій на державному та регіональному рівні. Але це протирічить ст.11, 12, 14 **Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»**, в яких зазначено, що Генеральна схема планування території України розробляється та затверджується відповідно до закону; схеми планування окремих частин території розробляються за рішенням Кабінету Міністрів України, а їх замовниками та органами, що затверджують цю документацію, є відповідні обласні ради; схема планування території області, району розробляється за рішенням відповідно обласної або районної ради і затверджується нею.

Така ж неузгодженість існує і щодо *повноважень місцевих державних адміністрацій*. Базовий **Закон «Про місцеві державні адміністрації»** в ст.29 регламентує можливість здійснення місцевими державними адміністраціями повноважень, делегованих їм обласними і районними радами в обсягах і межах, передбачених ст.44 **Закону «Про місцеве самоврядування в Україні»**. А ця стаття не містить повноважень щодо містобудівної документації. В той же час ст.13 **Закону «Про основи містобудування»** відносить «до компетенції місцевих державних адміністрацій в сфері містобудування прийняття рішень щодо планування територій на відповідному рівні». Є також протиріччя в статтях 10 та 33 **Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»**: п.4 ст.10 говорить про те, що за рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування для розроблення плану зонування, детального плану території крім коштів державного та місцевих бюджетів можуть залучатись кошти з інших джерел, не заборонених законом, за умови виконання функцій замовника відповідним органом місцевого самоврядування; а з п.п.2, 3 ст.33 випливає, що функції замовника детального плану території окремої земельної ділянки може виконувати її власник (користувач).

Таким чином, неузгодженість положень законодавства щодо розподілу повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування цієї сфері. Проте законодавчі акти, які регламентують *види правопорушень та*

відповідальність за них, а саме Кодекс України про адміністративні правопорушення та Закон України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» не передбачають покарання за невиконання своїх повноважень або виконання чужих.

Повноваження органів місцевого самоврядування при розробленні містобудівної документації з планування території на регіональному рівні (схем планування території областей, районів або їх частин)
Рішення про розроблення містобудівної документації з планування території на регіональному рівні або про внесення змін до неї чи окремих її розділів та джерела фінансування приймає відповідна обласна чи районна рада. Цей же орган є замовником зазначеної документації.

Організація розроблення та внесення змін до схем планування території областей та районів здійснюється обласними та районними державними адміністраціями. Організація розроблення містобудівної документації або внесення змін до неї здійснюється шляхом забезпечення: оприлюднення рішення про розроблення містобудівної документації або внесення змін до неї; визначення розробника містобудівної документації або внесення змін до неї та укладання договору з урахуванням положень, встановлених Законом України "Про здійснення державних закупівель"; складання разом із розробником та затвердження проекту завдання на розроблення містобудівної документації або внесення змін до неї; надання розробнику вихідних даних, а також вимог щодо розміщення об'єктів державного й регіонального значення або доручення щодо їх збирання; фінансування розроблення містобудівної документації або внесення змін до неї відповідно до укладеного договору; надання розробнику оновленої картографічної основи, складеної відповідно до вимог законодавства; здійснення контролю за розробленням або внесенням змін до містобудівної документації; узгодження проекту містобудівної документації з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад, в частині врегулювання питань щодо територій спільних інтересів; розгляду проекту містобудівної документації архітектурно-містобудівною радою згідно зі статтею 20 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"; подання проекту містобудівної документації з планування територій на регіональному рівні експертній організації для проведення експертизи в порядку, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 N 548 "Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації"; подання на затвердження завершеного проекту містобудівної документації.

Схеми планування території областей та районів, а також внесення змін до цієї документації затверджуються рішенням відповідної обласної або районної ради за умови отримання позитивного висновку державної експертизи.

Реалізація схем планування території областей та районів здійснюється шляхом розроблення, затвердження і виконання відповідних програм економічного і соціального розвитку.

Обласні та районні державні адміністрації забезпечують *проведення моніторингу реалізації схем планування території* областей та районів. У разі зміни соціально-економічних показників, на основі яких розроблено схеми планування території області, району, або виникнення потреби у розміщенні об'єктів державного, регіонального значення обласна або районна рада приймають *рішення про розроблення нової чи про внесення змін до існуючої схеми планування відповідної території*.

Повноваження органів місцевого самоврядування при розробленні містобудівної документації з планування території на місцевому рівні

Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом *розроблення та затвердження* генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них. Замовник розроблення містобудівної документації з планування території на місцевому рівні та внесення змін до неї визначає джерела фінансування розроблення містобудівної документації та організовує її розроблення. Організація розроблення містобудівної документації або внесення змін до неї здійснюється шляхом забезпечення: оприлюднення рішення про розроблення містобудівної документації або внесення змін до неї; визначення розробника містобудівної документації або внесення змін до неї та укладання договору з урахуванням положень, встановлених Законом України "Про здійснення державних закупівель"; звернення до обласної державної адміністрації, Мінрегіону України (для міста Києва) щодо визначення державних інтересів для їх урахування під час розроблення генерального плану населеного пункту; складання разом із розробником та затвердження проекту завдання на розроблення містобудівної документації або внесення змін до неї; надання розробнику вихідних даних, а також вимог щодо розміщення об'єктів державного й регіонального значення або доручення щодо їх збирання; фінансування розроблення містобудівної документації або внесення змін до неї відповідно до укладеного договору; надання розробнику оновленої картографічної основи, складеної відповідно до вимог законодавства; здійснення контролю за розробленням або внесенням змін до містобудівної документації; проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проекті містобудівної документації на місцевому рівні в порядку, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 N 555 "Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні"; узгодження проекту містобудівної документації з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад, в частині врегулювання питань щодо територій спільних інтересів; розгляду проекту містобудівної документації архітектурно-містобудівною

радою згідно зі статтею 20 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"; подання проекту генерального плану міст експертній організації для проведення експертизи в порядку, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 N 548 "Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації"; подання на затвердження завершеного проекту містобудівної документації.

Рішення про розроблення генерального плану населеного пункту або внесення змін до нього приймає відповідна сільська, селищна, міська рада.

Виконавчі органи сільських, селищних і міських рад, Київська міська державна адміністрація в установленій строк:

- подають пропозиції до проекту відповідного місцевого бюджету на наступний рік або про внесення змін до бюджету на поточний рік щодо потреби у розробленні містобудівної документації;
- визначають в установленому законодавством порядку розробника генерального плану населеного пункту, встановлюють строки розроблення та джерела його фінансування;
- звертаються до обласної державної адміністрації, центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування (для міста Києва) щодо визначення державних інтересів для їх урахування під час розроблення генерального плану населеного пункту;
- повідомляють через місцеві засоби масової інформації про початок розроблення генерального плану населеного пункту та визначають порядок і строк внесення пропозицій до нього фізичними та юридичними особами;
- забезпечують попередній розгляд матеріалів щодо розроблення генерального плану населеного пункту архітектурно-містобудівними радами відповідного рівня;
- узгоджують проект генерального плану населеного пункту з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад, з метою врегулювання питань планування територій у приміських зонах.

Виконавчі органи сільських, селищних і міських рад, Київська міська державна адміністрація організовують подання генерального плану населеного пункту на розгляд відповідної сільської, селищної, міської ради.

Генеральні плани населених пунктів та зміни до них розглядаються і затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами на чергових сесіях протягом 3 місяців з дня їх подання. Строк дії генерального плану населеного пункту *не обмежується*.

Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше, ніж один раз на п'ять років. Такі зміни вносяться органом місцевого самоврядування, який затверджував генеральний план населеного пункту.

Питання про дострокове внесення змін до генерального плану населеного пункту може порушуватися за результатами містобудівного

моніторингу перед відповідною сільською, селищною, міською радою відповідною місцевою державною адміністрацією.

У разі виникнення державної необхідності рішення щодо доцільності внесення змін до генерального плану населеного пункту приймається Кабінетом Міністрів України.

*Рішення про розроблення **плану зонування території населеного пункту**, а також внесення змін до цієї містобудівної документації приймає відповідна сільська, селищна, міська рада. Замовником розроблення плану зонування території або внесення змін до нього є виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, Київська міська державна адміністрація.*

План зонування території затверджується на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

*Рішення про розроблення **детального плану території**, яка розташована в межах населеного пункту, а також внесення змін до цієї містобудівної документації приймає відповідна сільська, селищна, міська рада. Замовником розроблення детального плану території, яка розташована в межах населеного пункту, або внесення змін до нього є виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, Київська міська державна адміністрація.*

Детальний план території, яка розташована в межах населеного пункту, розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, а за відсутності затвердженого в установленому порядку плану зонування території - відповідною сільською, селищною, міською радою протягом 30 днів з дня його подання.

Рішення про розроблення детального плану території, яка розташована за межами населеного пункту, або внесення змін до нього приймає відповідна районна державна адміністрація, а в разі відсутності адміністративного району - відповідно обласна, Київська міська державна адміністрація шляхом видання розпорядження. Цей же орган є замовником цієї роботи.

Детальний план території, розташованої за межами населеного пункту, розглядається і затверджується відповідною районною державною адміністрацією протягом 30 днів з дня його подання, а в разі відсутності адміністративного району - відповідно обласною, Київською міською державною адміністрацією. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, відповідна районна державна адміністрація забезпечують оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

***Містобудівна документація на місцевому рівні може бути оновлена** за рішенням місцевих рад. Оновлення містобудівної документації передбачає:*

- 1) актуалізацію картографо-геодезичної основи;*
- 2) перенесення з паперових носіїв у векторну цифрову форму;*

3) приведення містобудівної документації у відповідність із вимогами законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил.

Затвердження оновленої містобудівної документації на місцевому рівні здійснюється згідно із статтями 17, 18 та 19 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності».

Рішення щодо **внесення** змін у містобудівну документацію приймається на підставі:

- результатів моніторингу її реалізації, який проводиться відповідно до Порядку проведення містобудівного моніторингу, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 N 170, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07.11.2005 за №1268/20006;
- виникнення умов для зміни масштабів та характеру розвитку населених пунктів;
- змін у видах функціонального використання окремих територій;
- необхідності вирішення екологічних та інженерних питань;
- виникнення потреби у розміщенні об'єктів державного, регіонального значення, а також таких, що забезпечують громадські інтереси;
- необхідності реалізації інвестиційних програм і проектів.

Громадські слухання щодо врахування громадських інтересів проводяться з метою розгляду *проектів містобудівної документації на місцевому рівні*: генеральних планів населених пунктів, планів зонування території, детальних планів території [35].

Сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи зобов'язані забезпечити:

- 1) оприлюднення прийнятих рішень щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні з прогнозованими правовими, економічними та екологічними наслідками;
- 2) оприлюднення проектів містобудівної документації на місцевому рівні та доступ до цієї інформації громадськості;
- 3) реєстрацію, розгляд та узагальнення пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації на місцевому рівні (у разі її утворення);
- 4) узгодження спірних питань між громадськістю і замовниками містобудівної документації на місцевому рівні через погоджувальну комісію;
- 5) оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації на місцевому рівні.

Оприлюднення проектів генеральних планів, планів зонування території, детальних планів території *здійснюється не пізніше як у місячний строк з дня їх надходження* до відповідного органу місцевого самоврядування. Оприлюднення проектів містобудівної документації на місцевому рівні є підставою для подання пропозицій громадськості до відповідного органу місцевого самоврядування. Пропозиції громадськості

мають бути обґрунтовані в межах відповідних законодавчих та нормативно-правових актів, будівельних норм, державних стандартів і правил та надаватися у строки, визначені для проведення процедури громадських слухань.

Пропозиції, надані після встановленого строку, не розглядаються.

Для розгляду спірних питань, що виникають у процесі громадських слухань, може утворюватися погоджувальна комісія. До складу погоджувальної комісії входять:

- 1) посадові особи відповідного органу місцевого самоврядування;
- 2) представники органу земельних ресурсів, природоохоронного і санітарно-епідеміологічного органу, органу містобудування та архітектури, охорони культурної спадщини та інших органів;
- 3) представники професійних об'єднань та спілок, архітектори, науковці;
- 4) уповноважені представники громадськості, які обираються під час громадських слухань. Кількість представників громадськості має становити не менше 50 відсотків і не більше 70 відсотків загальної чисельності комісії.

Головою погоджувальної комісії є посадова особа відповідного органу місцевого самоврядування. Погоджувальна комісія *протягом двох тижнів* після її створення розглядає спірні питання, зафіксовані у протоколі громадських слухань, та ухвалює рішення про врахування або мотивоване відхилення цих пропозицій (зауважень).

Засідання погоджувальної комісії є правомочним, якщо у ньому взяли участь не менше двох третин її членів (з них не менше половини представників громадськості).

Рішення погоджувальної комісії приймається більшістю присутніх членів та оформлюється відповідним протоколом.

У разі неспроможності погоджувальної комісії врегулювати спірні питання між сторонами остаточне рішення приймає відповідний орган місцевого самоврядування. *Урегульовані* погоджувальною комісією *спірні питання* між сторонами або прийняті відповідним органом місцевого самоврядування рішення є підставою для внесення змін до проекту відповідної документації.

Оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації на місцевому рівні здійснюється у двотижневий строк з дня їх прийняття шляхом опублікування в засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення таких рішень на офіційних веб-сайтах цих органів.

Особи, які оприлюднюють проекти генеральних планів населених пунктів, зонування територій, детальних планів територій, є відповідальними за їх автентичність.

Матеріали генерального плану населеного пункту та детального плану території *не можуть містити інформацію з обмеженим доступом та бути обмеженими в доступі*. Загальна доступність матеріалів генерального плану населеного пункту, детального плану території забезпечується шляхом його

розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування та у місцевих періодичних друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу. Матеріали генерального плану населеного пункту надаються за запитом відповідно до Закону України "Про доступ до публічної інформації".

Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради вживає заходів щодо **організації комплексної забудови територій**. Комплексна забудова території здійснюється з метою забезпечення реалізації громадських інтересів і спрямовується на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, житлових будинків, інших об'єктів будівництва, а також на благоустрій території. Комплексна забудова території може здійснюватися шляхом комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду одним або кількома інвесторами.

Рішення про організацію комплексної забудови території у визначених межах та рішення про розміщення об'єктів будівництва на території населених пунктів та за їх межами під час комплексної забудови території приймає виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, районна державна адміністрація.

Розміщення об'єктів будівництва на території населених пунктів та за їх межами під час комплексної забудови території здійснюється виконавчим органом сільської, селищної, міської ради, районною державною адміністрацією відповідно до їх повноважень шляхом надання містобудівних умов та обмежень або видачі будівельного паспорта відповідно до містобудівної документації у порядку, передбаченому Законом «Про регулювання містобудівної діяльності».

До моменту внесення відповідної інформації до містобудівного та державного земельного кадастрів *виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, Київська міська державна адміністрація або відповідний місцевий орган виконавчої влади зобов'язані надавати за запитами фізичних та юридичних осіб письмову інформацію про наявність земельних ділянок, що можуть бути використані під забудову.*

8.2. Приклади містобудівних об'єктів регіонального та місцевого рівнів

Реформа місцевого самоврядування спрямована на створення та підтримку сприятливого життєвого середовища, забезпечення сталого соціально-економічного розвитку відповідних адміністративно-територіальних одиниць, задоволення інтересів громадян в усіх сферах життєдіяльності, надання населенню органами місцевого самоврядування високоякісних і доступних адміністративних, соціальних та інших послуг на відповідних територіях, узгодження інтересів держави та територіальних громад.

Шлях до сталого та гармонійного розвитку територій - це розроблення і впровадження в практичну діяльність органів державної виконавчої влади та місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб містобудівної документації, яка є інструментом регулювання планування, забудови та іншого використання територій. Рішення містобудівної документації спрямовані на:

- прогнозування розвитку територій;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів;
- визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних зон і об'єктів;
- розвиток інженерно-транспортної інфраструктури.

Вимоги містобудівної документації є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами містобудування. *Програми господарського, соціального та культурного розвитку регіонів та населених пунктів повинні узгоджуватись з містобудівною документацією відповідного рівня.*

Відповідно до Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова територій має здійснюватись виключно на підставі затвердженої містобудівної документації. Зокрема, реалізація інвестиційних проєктів потребує наявності планів зонування території або детальних планів територій для видачі забудовникам містобудівних умов та обмежень.

З 1 січня 2015 р. у разі відсутності містобудівної документації (плану зонування території або детального плану території) передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб, а також зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає цій містобудівній документації, забороняються.

Відповідно до вимог Концепції реформування місцевого самоврядування основними повноваженнями органів місцевого самоврядування обласного рівня буде забезпечення регіонального розвитку; охорони навколишнього природного середовища; розвитку обласної інфраструктури, насамперед обласних автомобільних доріг, мережі міжрайонних та міжобласних маршрутів транспорту загального користування; професійно-технічної освіти; надання високоспеціалізованої медичної допомоги; розвитку культури, спорту, туризму. Тому *головними завданнями схеми планування території області є:*

- розроблення раціональної планувальної організації території;
- забезпечення оптимальних умов проживання населення;
- розвиток галузей господарського комплексу з врахуванням загальнодержавних та регіональних інтересів;
- раціональне використання природних ресурсів, охорона навколишнього природного середовища та культурної спадщини,
- вдосконалення системи розселення;

- створення транспортної та інженерної інфраструктури;
- визначення територій, розвиток яких потребує державної підтримки;
- формування транскордонних регіонів;
- забезпечення цивільного захисту населення і територій від надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру.

Схема планування території Полтавської області (рис. 8.1.) містить принципові рішення з функціонального зонування території за видами переважного використання, планувальної організації території, взаємопов'язаного комплексного розміщення основних об'єктів виробництва, транспорту та інженерної інфраструктури, розвитку інвестиційно-привабливих територій, реструктуризації господарського комплексу (промисловості, сільського та лісового господарства, соціальної сфери, рекреаційно-оздоровчої та туристичної галузі), охорони навколишнього природного середовища та культурної спадщини, цивільного захисту.

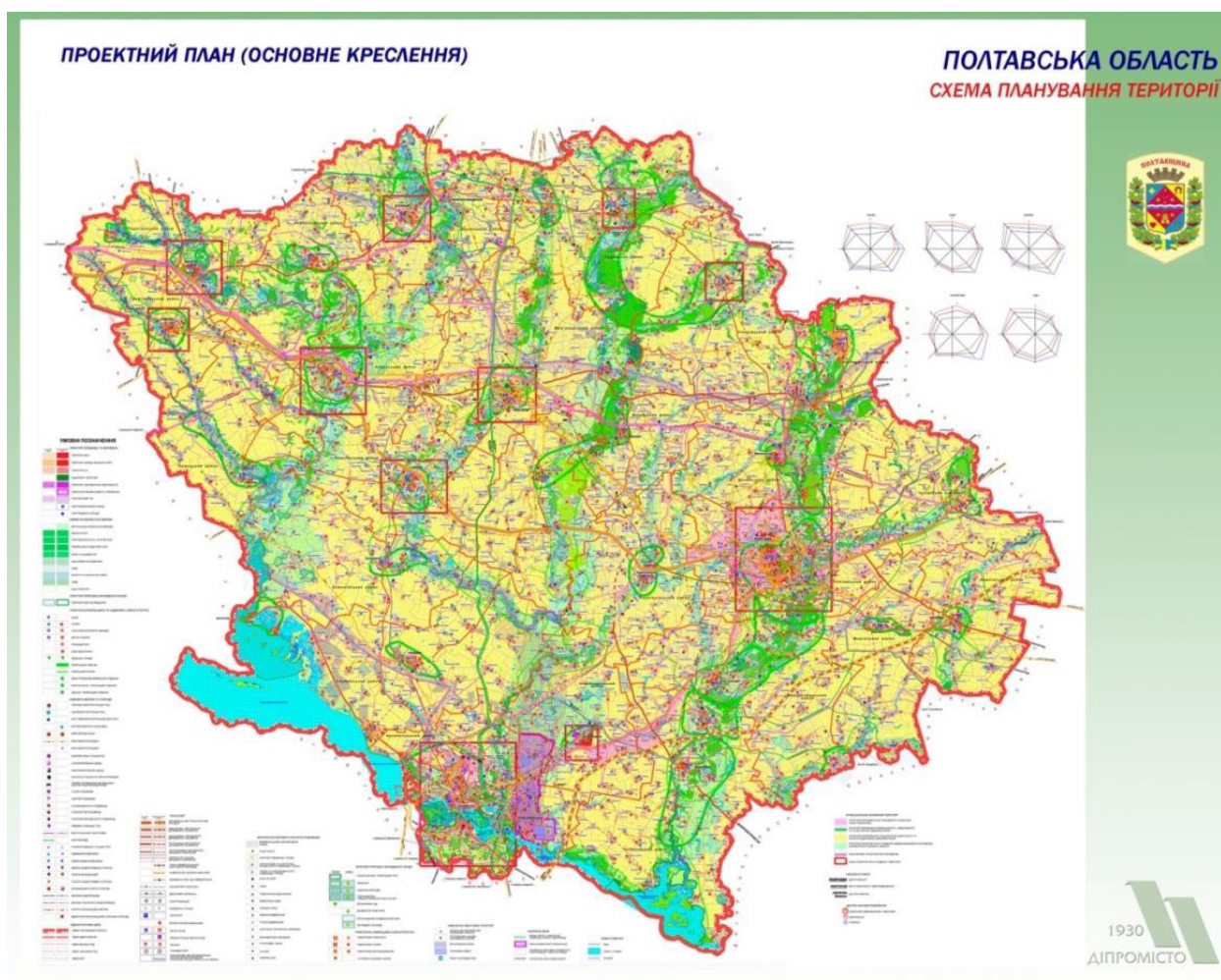


Рис. 8.1. Схема планування території Полтавської області



Мінеральні ресурси



Земельні ресурси



Природно-рекреаційні ресурси



Лісові ресурси



Водні ресурси



Фауністичні ресурси



1930
ДІПРОМІСТО

Рис. 8.2. Схема планування території Полтавської області, окремі складові природно-ресурсного потенціалу

Схема планування території району є першоосновою для розроблення системи стратегічних, прогнозних і програмних документів щодо здійснення регіональної політики з врахуванням державних інтересів, а також інтересів територіальних громад цього району (сільських, селищних, міських рад).

Основними завданнями схеми планування території району є:

- обґрунтування майбутніх потреб і визначення переважних напрямів використання територій;
- урахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування, забудови та іншого використання територій з дотриманням вимог містобудівного, санітарного, екологічного, природоохоронного, протипожежного та іншого законодавства;
- обґрунтування та визначення територій для містобудівних потреб;
- забезпечення раціонального розселення та визначення напрямів сталого розвитку населених пунктів;
- визначення територій, що мають особливу екологічну, рекреаційно-оздоровчу, наукову, естетичну, історико-культурну цінність, встановлення передбачених законодавством обмежень на їх планування, забудову та інше використання;

- розроблення містобудівних заходів щодо охорони довкілля та раціонального використання природних ресурсів;
- розроблення інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

В схемі планування території району на підставі SWOT-аналізу природно-кліматичних, інженерно-геологічних та інженерно-будівельних умов, земельних, водних, лісових, мінерально-сировинних ресурсів, гео економічного, демографічного, виробничого, науково-технічного, рекреаційного, оздоровчого, туристичного та історико-культурного потенціалу, рівня забезпеченості соціальною та інженерно-транспортною інфраструктурою визначено перспективне функціональне зонування та планувальну структуру території району, розроблено прогноз його містобудівного та соціально-економічного розвитку (стратегію реформування господарського комплексу, перспективну чисельність та зайнятість населення, обсяги будівництва об'єктів міжселенного обслуговування, напрями розбудови дорожньо-транспортної та інженерної інфраструктури в ув'язці із загальнодержавною та обласною системами, пропозиції щодо територіальної організації рекреаційно-оздоровчої та туристичної системи), обґрунтовано розвиток місцевих систем розселення, які є прообразом майбутніх територіальних громад, визначено території спільних інтересів суміжних територіальних громад запропоновано містобудівні заходи щодо забезпечення санітарного благополуччя, охорони навколишнього природного середовища, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, нерухомих об'єктів культурної спадщини, а також інженерно-технічні заходи цивільного захисту території та населення району.



Рис. 8.3. Схема планування території району.
(Схема господарського комплексу)

**СХЕМА
СИСТЕМ РОЗСЕЛЕННЯ
Згурівського району Київської області**

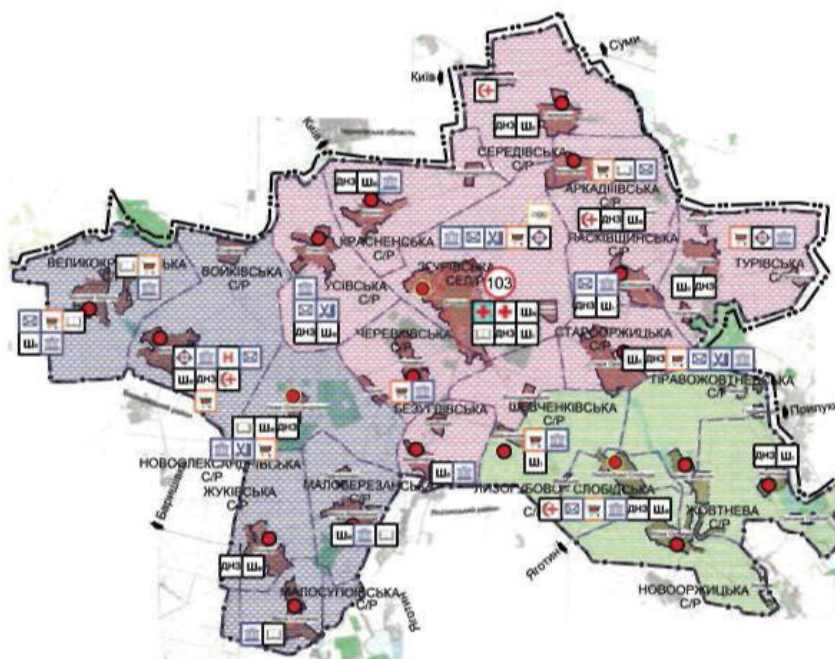


Рис. 8.6. Схема систем розселення району

**ПРОЕКТНИЙ ПЛАН,
СУМІЩЕНИЙ ЗІ СХЕМОЮ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЬ
Яготинського району Київської області**



Рис. 8.7. Проектний план, суміщений зі схемою планувальних обмежень території району

Важливою складовою схеми планування території району є *перелік планувальних обмежень використання території*. Він містить санітарно-захисні зони, округи (зони) санітарної охорони навколо відповідних територій і об'єктів, охоронні зони пам'яток культурної спадщини, водоохоронні зони та прибережні захисні смуги водних об'єктів, зони радіаційного й іншого техногенного забруднення довкілля, можливих надзвичайних ситуацій від потенційно небезпечних природних і техногенних об'єктів тощо. *На територіях, які потрапили в межі цих зон, відповідними радами встановлюється обмежений режим використання, що має враховуватись при розробленні землепорядної документації та наданні земель забудовникам.*

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначена можливість розроблення **схеми планування території окремої частини району**. Такою частиною може бути одна або декілька сільських (селищних, міських) рад. Концепція реформування місцевого самоврядування передбачає в 2015-2017 рр. забезпечити новостворені територіальні громади схемами планування території та генеральними планами. Це дозволить запровадити ефективні механізми участі громадськості у виробленні органами місцевого самоврядування важливих управлінських рішень, зокрема з питань визначення стратегії розвитку територіальної громади, призведе до підвищення ефективності використання ресурсів, покращення інвестиційної привабливості територій, зниження соціальної напруги.

СХЕМА ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ЧАСТИНИ РАЙОНУ

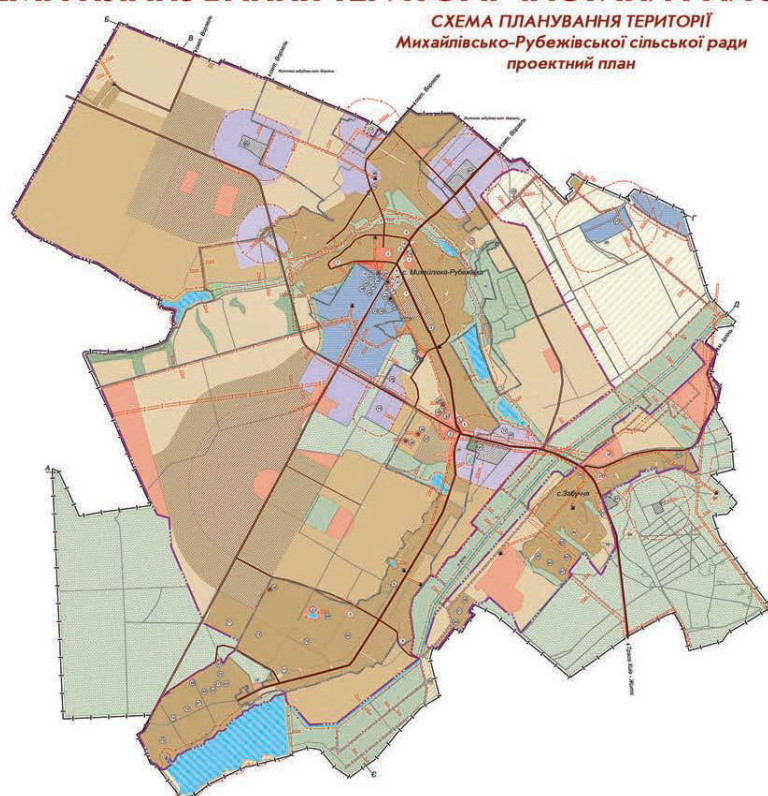


Рис. 8.8. Схема планування території сільської ради (проектний план)



Рис. 8.9. Схема планування території сільської ради

Відповідно до вимог Концепції реформування місцевого самоврядування *основними повноваженнями органів місцевого самоврядування базового рівня* є забезпечення:

- планування розвитку території громади; місцевого економічного розвитку (залучення інвестицій, розвиток підприємництва);
- територіальної доступності отримання послуг на території громади, де проживає особа;
- розвитку місцевої інфраструктури, зокрема доріг, мереж водо-, тепло-газо-, електропостачання і водовідведення, інформаційних мереж, об'єктів соціального та культурного призначення;
- організації пасажирських перевезень на території громади;
- управління закладами середньої, дошкільної та позашкільної освіти;
- надання послуг швидкої медичної допомоги, первинної охорони здоров'я, з профілактики хвороб;
- розвитку культури та фізичної культури (утримання та організація роботи будинків культури, клубів, бібліотек, стадіонів, спортивних майданчиків);
- надання соціальної допомоги через територіальні центри;

- гасіння пожеж;
- надання житлово-комунальних послуг (централізоване водопостачання і водовідведення, вивезення та утилізація відходів);
- вирішення питань забудови території (відведення земельних ділянок, надання дозволів на будівництво, прийняття в експлуатацію будівель);
- благоустрою території.

Ці питання вирішуються в генеральних планах населених пунктів.

Генеральний план – це основний вид містобудівної документації на місцевому рівні, призначений для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту. Виключно після затвердження генплану можливе використання земель за новим функціональним призначенням. Після затвердження його сесією органу місцевого самоврядування генплан отримує силу місцевого закону і виконання його регламентів є обов'язковим. Генплан враховує не тільки побажання інвесторів з точки зору економічного розвитку населеного пункту і окремих його частин, але в ньому розраховується площа районів житлової та виробничої забудови, обсяги перспективного будівництва об'єктів соціальної та інженерної інфраструктури, необхідні для функціонування сталого й гармонійного розвитку поселення. Також враховуються сучасні соціальні та екологічні стандарти. До соціальних стандартів, для виконання яких резервуються відповідні території, відносяться будівлі культурного та побутового обслуговування, навчальні заклади (школи, дитячі садки), приміщення та будівлі медичного обслуговування, комунальні об'єкти, що гарантують необхідний санітарний режим у населеному пункті і відповідають сучасним стандартам екологічної безпеки.

Така документація дозволяє в реальній прив'язці до зонування населених пунктів розробляти програми економічного і соціального розвитку, збереження природних ресурсів і підтримання санітарно-епідеміологічної, протипожежної та інших видів безпеки. Але головне, що дотримання положень та вимог сучасної містобудівної документації є гарантією забезпечення високих стандартів соціально-культурного та побутового обслуговування, забезпечення належного рівня охорони здоров'я й освіти.

Наприклад, концепцією генерального плану м. Фастів Київської області передбачається розширення території міста за рахунок прилеглих сільських рад. Перспективна планувальна структура міста обумовлена природними та містобудівними умовами, а саме, розташуванням по обох берегах р. Унава, розчленованістю залізницею, наявністю об'єктів культурної спадщини. Відповідно до історико-архітектурного опорного плану міста Фастів, розробленого у складі генерального плану, визначений історичний ареал міста. На основі проведеного комплексного містобудівного аналізу території запропоновано упорядкування та розвиток функціональних зон – житлової, установ громадського обслуговування, виробничої, комунально-складської, зелених насаджень загального користування. Розміщення об'єктів нового

житлового будівництва передбачається як на вільних територіях, так і за рахунок реконструкції існуючих кварталів житлової забудови.

Існуючі житлові території зберігаються та упорядковуються, нові матимуть розвиток на землях запасу, фермерських господарств і за рахунок городів, що знаходяться у приватній власності населення. Головний громадський центр міста вже сформований, його окремі будівлі передбачено реконструювати шляхом розміщення підземного торгівельного центру. Також запропоновано розміщення нових громадських підцентрів з урахуванням ландшафту, вільних від забудови територій та забезпеченням нормативних радіусів пішохідної доступності. На території ліквідованого військового містечка передбачається будівництво багатоповерхової та блокованої житлової забудови, об'єктів соціальної сфери.

Основними рішеннями генплану щодо розвитку транспортної інфраструктури м. Фастова є забезпечення прямих транспортних зв'язків між районами міста, відведення вантажного транспорту з центральної частини міста та з районів житлової забудови, реконструкція автостанції та залізничного вокзалу, повне забезпечення міста місцями зберігання автотранспорту та об'єктами обслуговування транспорту.

Село Баловне, адміністративний центр сільської ради, розташоване в південній частині Новоодеського району **Миколаївської області** на березі р.Південний Буг на відстані 10 км від м. Миколаєва. Село засноване наприкінці XVII ст. Вигідне географічне положення та наявність зручних транспортних зв'язків визначає інвестиційну привабливість території с. Баловне, а аналіз інвестиційних пропозицій свідчить про бажання освоєння цих територій. Генеральним планом були визначені території під перспективну житлову забудову з громадськими підцентрами в північно-східній та південній частинах села за рахунок земель запасу сільської ради, прилеглих до існуючої житлової забудови. Розширення площ територій під житлову забудову у приміській зоні м. Миколаїв спрямоване на виконання Указу Президента від 08.11.2007 «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом».

Нові виробничі території розміщуються в санітарно-захисній зоні нового кладовища із забезпеченням необхідних розривів до житлової забудови і передбачаються для розташування об'єктів виробничих, торгівельно-складських та інших видів підприємницької діяльності.

Зона короткочасного відпочинку жителів села та населення прилеглих територій передбачається на ландшафтно-рекреаційних прибережних територіях та в лісопарку. На березі річки Південний Буг пропонується розташування секторів для купання, спорту та рибальства.

Село Байківці Тернопільської області межує з містом Тернопіль і фактично формує його приміську зону. Проектними рішеннями генерального плану с. Байківці безпосередньо по межі м. Тернопіль сформовано багатоквартирну секційну забудову. Таке рішення є доцільним, тому що і по той бік міської межі вже сформовано багатоповерхові житлові мікрорайони.

Для того, щоб гармонійно перейти до садибної забудови, створено буферні зони забудови так званими «таун-хаузами» або блокованими будинками. З протилежного боку села генпланом передбачено території розвитку садибної забудови. Село перетинає річка Гнізна, в заплаві якої передбачено створення парково-рекреаційної зони, розрахованої не тільки для мешканців села, але й як зона відпочинку городян Тернополя. Вздовж траси, яка прямує у напрямку м. Хмельницький, створена промислова зона для організації підприємств оптової торгівлі, логістики, невеликих виробничих підприємств.

Село Стоянка Київської області, що поблизу Житомирської траси, прилягає до заплавної зони річки Ірпінь. Це дуже приваблива територія для розвитку рекреаційної функції. У результаті аналізу містобудівних факторів перевагу надано формуванню в рекреаційній зоні готельного бізнесу, а також створенню на живописному півострові гольф-клубу. Готельні функції при цьому представлені центральною багатоповерховою будівлею готелю і низкою готелів-котеджів, що буде привабливим для організації приміського відпочинку. На південній межі передбачено виробничу зону, включаючи функції логістики, а на південно-східній — нові квартали садибної забудови.

Але домінуючим профілем, що формує обличчя села, буде рекреація, спорт, приміські готелі.

На підставі затвердженого генерального плану населеного пункту або у його складі розробляються план зонування території та план земельно-господарського устрою.

Основним результатом **плану зонування території (зонінгу)** є схема зонування, на якій відображені межі та кодові позначки територіальних зон, а також містобудівний регламент кожної зони, який включає перелік переважних, допустимих та супутніх видів дозволеного використання земельних ділянок, граничні параметри об'єктів дозволеного нового будівництва та реконструкції.

План земельно-господарського устрою містить розподіл земельних ділянок по всіх видах власності та користування із зазначенням їх цільового призначення та меж зон особливого режиму використання земель. У разі наявності земель, порушених унаслідок провадження господарської діяльності або природних процесів, у плані передбачаються заходи щодо їх рекультивації. З метою забезпечення перспективної містобудівної діяльності у плані визначаються напрями тимчасового використання земельних ділянок, що належать до територій перспективної забудови.

Детальний план території у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію, функціональне призначення, просторову композицію, параметри забудови та ландшафтної організації частини території (її структурно-планувального елементу), призначеної для комплексної забудови.

Детальний план території *за межами населеного пункту* розробляється відповідно до схеми планування території (частини території) району або області з урахуванням державних і регіональних інтересів. Об'єктом такого

детального плану може бути територія з певним функціональним використанням (виробнича, рекреаційна, садового товариства) або окрема земельна ділянка для розміщення об'єкту будівництва.

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ



Рис. 8.10. Приклад генерального плану населеного пункту

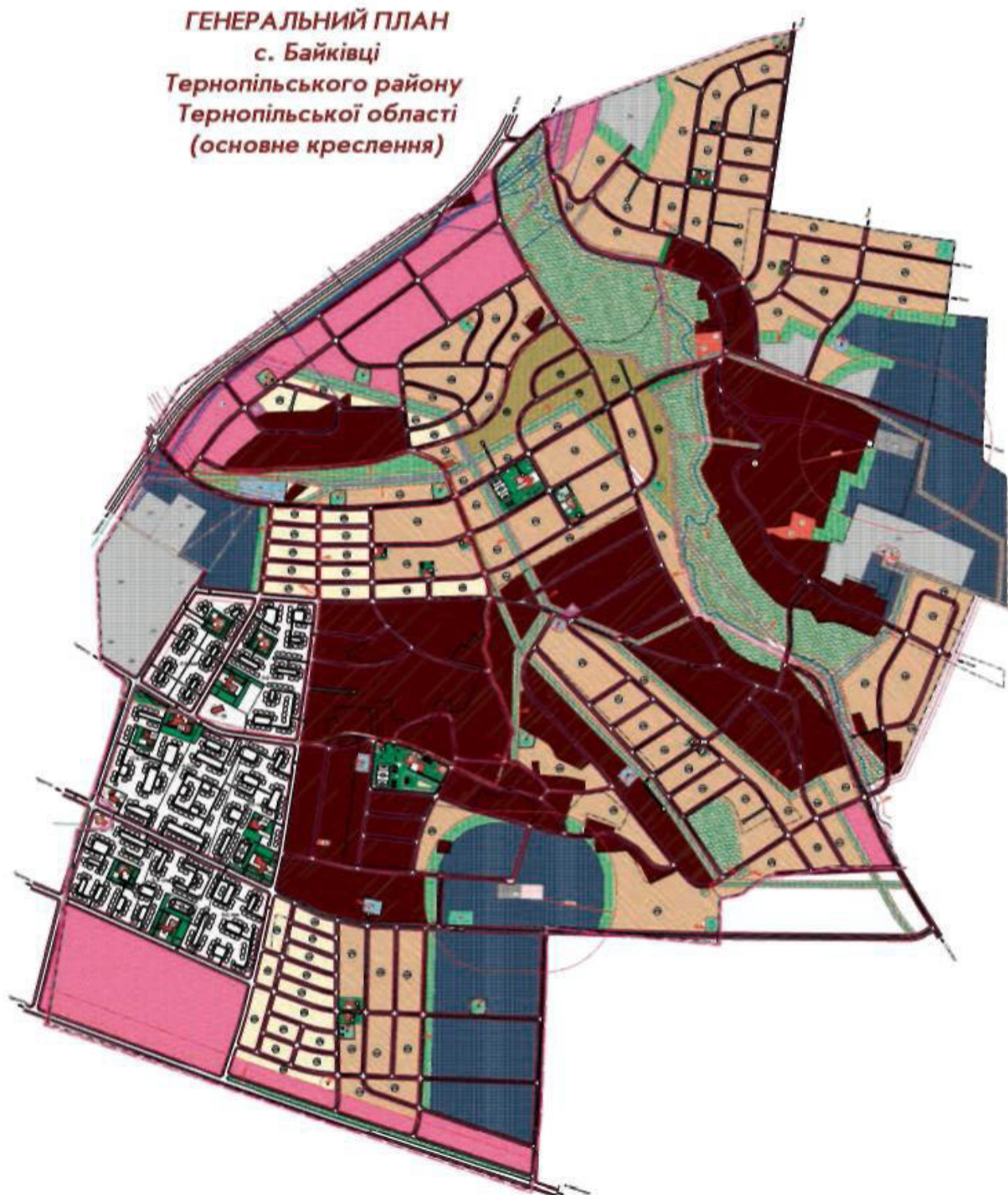


Рис. 8.11. Приклад генерального плану населеного пункту
(основне креслення)

Детальний план розробляється з метою забезпечення комплексної забудови території, зокрема, уточнення планувальної структури та функціонального призначення території, встановлення червоних ліній, ліній регулювання забудови та інших планувальних обмежень використання території, обґрунтування формування та цільового призначення земельних

ділянок, визначення потреб у підприємствах та установах обслуговування та місць їх розташування, організації комплексного благоустрою та озеленення, встановлення обсягів та послідовності реконструкції існуючої забудови. У детальних планах територій більш детально і конкретно розробляється інженерна інфраструктура з оптимізацією трасування вулиць та інженерних мереж, визначаються місця розташування інженерних споруд (підстанції, свердловини та насосні станції з відповідними охоронними і санітарними зонами), надаються пропозиції щодо організації відведення дощових вод.

Елементом детального плану території є також детальне розроблення транспортної схеми, зокрема руху легкового, вантажного, громадського транспорту, організація пішохідного руху до головних зупинок громадського транспорту. На цій стадії розроблення містобудівної документації проектується профілі вулиць, які включають резерви території для інженерного обладнання, транспортних зупинок, зовнішнього освітлення вулиць та озеленення.

Для малоповерхової садибної забудови особливим елементом детального плану територій є розподіл сельбищних територій у межах червоних ліній на окремі ділянки. Критерієм оптимізації такого розподілу може бути задана площа окремої ділянки і в деяких випадках необхідність однакового розміру сусідніх ділянок.

Для багатоповерхової забудови сучасним елементом детального плану територій може бути розмежування прибудинкових територій, кожна з яких повинна відповідати нормативним вимогам, пов'язаним із нормами заселення окремого будинку. Безумовно, ескіз забудови, що проектується на цій містобудівній стадії, не є однозначним і обов'язковим для архітекторів, що виконують наступні проектні стадії. Але в багатьох випадках обґрунтований ескіз забудови є підставою для дуже уважного відношення до нього, бо він забезпечує композиційну ієрархію об'єктів містобудівного ансамблю, основні композиційні акценти і підпорядковані по композиції об'єкти, а головне — він гарантує збереження нормованих показників щільності забудови.

Одним з головних результатів детального плану території є *проект містобудівних умов та обмежень*, які після затвердження детального плану видаються забудовникам для початку проектних робіт.

Наведені приклади містобудівної документації різних рівнів наочно демонструють можливість їх використання як дієвого інструменту довгострокового управління розвитком територій.

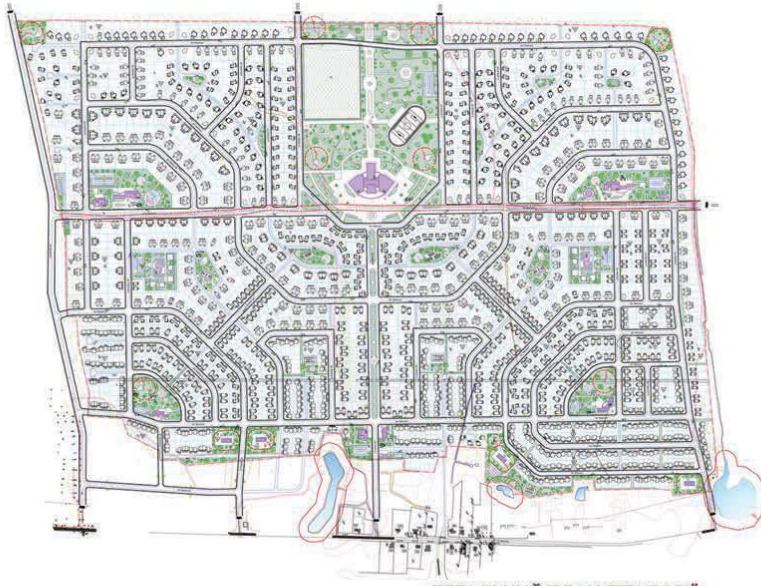
ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН
с. Стоянка
Києво-Святошинського району Київської області
(основне креслення)



Рис. 8.12. Приклад генерального плану населеного пункту
(основне креслення)

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН
ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ
с. Михайлівка-Рубежівка Києво-Святошинського району Київської області



ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
бізнес-центру з офісно-торгівельно-виставковими приміщеннями,
з автосалоном і сервісом технічного обслуговування автомобілів за межами
с. Гора Бориспільського району Київської області



Рис. 8.13. Приклади детального плану територій

Питання для самоперевірки:

1. Хто приймає рішення про затвердження генерального плану населеного пункту?
2. Як часто можуть вноситись зміни до генерального плану населеного пункту?
3. Хто узгоджує проект генерального плану населеного пункту з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад?
4. Хто може порушувати питання про дострокове внесення змін до генерального плану населеного пункту?
5. Який строк дії генерального плану населеного пункту?
6. Ким затверджується план зонування території?
7. Хто приймає рішення про розробку детального плану території, розташованої за межами населеного пункту та хто його затверджує?

9. СТАЛИЙ РОЗВИТОК МІСТ

9.1. Історія та принципи концепцій сталого розвитку

Проблема сталого розвитку – одна з найактуальніших проблем суспільства останніх десятиріч. Їй присвячуються міжнародні форуми та наукові дослідження. Водночас цією проблемою переймаються не лише вчені та громадські лідери, дедалі частіше вона непокоїть і пересічних громадян у різних країнах. Щоб зрозуміти суть будь-якої проблеми, потрібно ретроспективно розглянути, коли і як вона виникла.

Уперше необхідність забезпечення сталого розвитку стала предметом обговорення в середині п'ятдесятих років XX сторіччя, тоді ж виникло поняття сталого розвитку населених пунктів. Останніх 50 років сталий розвиток населених пунктів як соціальної та економічної основи існування суспільства є темою багатьох міжнародних форумів.

Особливість і унікальність проблеми сталого розвитку полягає в тому, що вона, незважаючи на постійну увагу світової спільноти, з часом загострюється все більше і більше.

Одні з перших застережень щодо наслідків урбанізації, які в подальшому розвинулися, висловлено 1972 року в Стокгольмі на Конференції ООН з навколишнього середовища, присвяченій обговоренню питань, пов'язаних із загрозою, яку створює довкіллю своєю діяльністю людина. З цього періоду світова спільнота почала визнавати наслідки швидкої урбанізації, особливо в країнах, що розвиваються.

У 1987 році Генеральна Асамблея Організації Об'єднаних націй ухвалила документ «Наше спільне майбутнє», в якому до міжнародної мови включено термін *sustainable development*, що означає «сталий, збалансований розвиток».

У жовтні 1999 року в Австралії відбулася спільна конференція ООН та Міжнародної федерації геодезистів (FIG) щодо проблем земельних відносин і кадастрових інфраструктур на підтримку сталого розвитку. Басартська декларація, прийнята на цій конференції, глибоко аналізує зміни, що вплинули на розвиток земельних відносин і, як наслідок, сталий розвиток у світі протягом XX століття [29].

У період з 1994 до 2000 року обговорювалася міжнародна декларація основоположних принципів та цінностей для створення справедливого, стійкого і мирного глобального суспільства у XXI столітті – Хартія Землі, яку було прийнято в березні 2000 року в Парижі. Цей документ визначив головні принципи сталого розвитку¹:

Повага живої спільноти Землі і турбота про неї:

- поважати Землю і життя в усьому його розмаїтті;

¹ <http://www.eartcharterinaction.org/content/pages/Read-the-Charter.html>

- піклуватися про живу спільноту, ставитися до неї з розумінням, співчуттям та любов'ю;
- створювати справедливі, відкриті для співпраці, сталі і миролюбні демократичні спільноти;
- зберігати багатство і красу Землі для теперішнього і майбутніх поколінь.

Екологічна цілісність:

- захищати та зберігати цілісність екосистем Землі, приділяючи особливу увагу біологічній різноманітності і природним процесам підтримання життя;
- використовувати як кращий метод захисту навколишнього середовища стратегію запобігання шкоді, а в разі недостатньої інформації – стратегію обережності;
- застосовувати такі моделі виробництва, споживання та відтворення, які зберігають регенеративні можливості Землі, права людини і добробут спільнот;
- розвивати дослідження в галузі екологічної стійкості, здійснювати відкритий обмін інформацією та її повсюдне застосування на практиці.

Соціальна та економічна справедливість:

- розглядати викорінення убогості як етичний, соціальний та екологічний імператив;
- стежити за тим, щоб економічна діяльність та економічні інститути на всіх рівнях сприяли сталому розвитку людини справедливим чином;
- підтримувати справедливість і тендерну рівність як передумову сталого розвитку та забезпечити загальний доступ до освіти, охорони здоров'я і можливостей економічного процвітання;
- захищати права всіх без винятку людей на природне і соціальне оточення, що підтримує людську гідність, здоров'я та духовне благополуччя, приділяючи особливу увагу правам корінних народів і різних меншин.

Демократія, ненасильство і мир:

- зміцнювати демократичні інститути на всіх рівнях, забезпечувати прозорість і підзвітність у їх управлінні, зокрема і участь у прийнятті рішень та доступ до правосуддя;
- вводити в системи формальної і неформальної освіти знання, цінності та навички, необхідні для сталого розвитку;
- ставитися до всіх живих істот з повагою і увагою;
- створювати культуру толерантності, ненасилля та миру.

Сталий розвиток – загальна концепція стосовно необхідності встановлення балансу між задоволенням сучасних потреб людства і захистом інтересів майбутніх поколінь, включаючи їх потребу в безпечному і здоровому довкіллі.

Теоретики і прихильники сталого розвитку вважають його найперспективнішою ідеологією ХХІ століття і навіть усього третього тисячоліття, що з поглибленням наукового обґрунтування витіснить усі інші світоглядні ідеології як такі, що є фрагментарними, неспроможними забезпечити збалансований розвиток цивілізації. З огляду на це варто зауважити, що досягнення оптимального варіанту розвитку декларують багато країн, однак у кожної з них свій шлях. Деякі країни тільки почали набувати досвіду, інші десятиріччями прямують шляхом сталого економічного розвитку (США, Японія, країни Європейського Союзу). Є багато і таких країн, які не сприймають ідеології сталого розвитку через свої соціально-економічні проблеми. На перше місце вони ставлять одну стратегічну мету – вижити. Саме такі країни провокують загрози, що поширюються на території інших держав та їхніх регіонів. Досягти сталого розвитку повсюдно надзвичайно складно. Глобалізація, що стрімко набрала обертів останніми десятиріччями, сприяє створенню та загостренню економічних, соціальних і екологічних небезпек з боку країн, які розвиваються, що зрештою впливає на розвиток інших держав.

Навіть якщо не розглядати глобальні питання кліматичних змін, вичерпаності невідновлюваних ресурсів та інше, жодна країна не може самотійно подолати хоча б такі проблеми, як забруднення повітря, ґрунту, води.

Теорія і практика сталого розвитку суспільства як на глобальному, так і на національному, регіональному чи місцевому рівнях є відображенням об'єктивної потреби в переорієнтації усього суспільного розвитку з урахуванням нагальності збереження природного та людського потенціалу для нинішнього та майбутніх поколінь.

Концепція сталого розвитку ґрунтується на п'яти головних принципах:

- 1) людство може надати розвиткові сталого і тривалого характеру, щоб він відповідав потребам людей, які живуть сьогодні, не втрачаючи можливостей для майбутніх поколінь;
- 2) обмеження щодо експлуатації природних ресурсів є відносними та пов'язані з сучасним рівнем техніки і соціальної організації, а також зі здатністю біосфери до самовідновлення;
- 3) потрібно задовольнити елементарні потреби всіх людей і дати можливість реалізувати свої надії на благополучніше життя. Без цього сталий і тривалий розвиток просто неможливий. Одна з головних причин екологічних та інших катастроф – злидні, що стали у світі звичайним явищем;
- 4) необхідно налагодити стан життя тих, хто користується надмірними засобами (грошовими і матеріальними), з екологічними можливостями планети, зокрема щодо використання енергії;
- 5) розміри і темпи зростання населення повинні узгоджуватися з виробничим потенціалом глобальної екосистеми Землі, що змінюється.

Концепція сталого розвитку з'явилася в результаті об'єднання трьох основних складових: *економічної, соціальної та екологічної*.

Узгодження цих різних точок зору та розроблення конкретних заходів впровадження відповідних концепцій – завдання величезної складності. Всі три складові сталого розвитку мають розглядатися збалансовано. Важливі також механізми їх взаємодії. Поєднання екологічних, соціальних і економічних цілей приводить до ситуацій, коли перші досягаються за рахунок останніх, що є сутністю соціально орієнтованої економіки [29].

Економічна складова передбачає оптимальне використання обмежених ресурсів і застосування екологічних природо-, енерго- та матеріалозберігаючих технологій, включаючи видобуток і переробку сировини, створення екологічної продукції, мінімізацію, переробку і знищення відходів.

Екологічна складова сталого розвитку має забезпечувати цілісність природних і техногенних систем. Особливого значення набуває збереження здатності природних систем до самовідновлення і динамічної адаптації до техногенного середовища, яке постійно змінюється. Забруднення навколишнього середовища призводить до деградації природних ресурсів та скорочення, а іноді й втрати здатності екологічних систем до самовідновлення.

Соціальна складова сталого розвитку спрямована на збереження стабільності соціальних і культурних систем, зокрема і на зменшення кількості руйнівних конфліктів між людьми. Важливою рисою цього підходу є справедливий розподіл благ. Концепція сталого розвитку передбачає, що людина має брати участь у процесах, що формують сферу її життєдіяльності, сприяти прийняттю і реалізації рішень, контролювати їх виконання.

За даними Світового банку, у 2012 році Україна посідала сімдесят третє місце за індексом сталого розвитку (1,799). Для порівняння наведено країни, які досягли найвищих індексів сталого розвитку Нова Зеландія (2,836), Швейцарія (2,793), Фінляндія (2,790), Данія (2,716), Сполучене Королівство Великобританії (2,669), Німеччина (2,690).

У 1976 році Організація Об'єднаних Націй організувала у Ванкувері Першу конференцію з населених пунктів (ХАБІТАТ-I), на якій світова спільнота прийняла програму дій щодо розвитку населених пунктів.

Проблеми сталого розвитку населених пунктів розглянуто в червні 1996 року в Стамбулі на Другій конференції ООН з населених пунктів (ХАБІТАТ-II). Конференція визнала, що забезпечення сталого розвитку населених пунктів нерозривно пов'язане з соціальним та економічним розвитком країн. Урбанізаційні процеси мають спільні риси, однак різні країни та регіони характеризуються специфічними проявами і проблемами. Методи забезпечення сталого розвитку не можуть бути запозичені без урахування конкретних природних і соціально-економічних особливостей, тому покращення умов життя в населених пунктах потрібно впроваджувати засобами, що відповідають місцевим умовам і потребам [21].

На конференції було сформульовано основні принципи та цілі, спрямовані на забезпечення *сталого розвитку населених пунктів*:

1. Населені пункти мають бути побудовані на принципі справедливості. В них усі люди, без будь-якої дискримінації, мають рівний доступ до житла, інфраструктури, охорони здоров'я, якісного харчування і води, освіти тощо. Крім того, населені пункти повинні забезпечити рівні можливості для:

- вільного вибору місць прикладання праці;
- доступу до економічних ресурсів, включаючи право на спадкування, право власності на землю та інше майно, кредити, природні ресурси і відповідні технології;
- особистого, духовного, релігійного, культурного і соціального розвитку;
- участі у прийнятті державних рішень;
- прав та обов'язків щодо збереження та використання природних і культурних ресурсів, а також рівного доступу до механізмів забезпечення того, щоб такі права не були порушені.

2. Викорінення бідності є необхідною умовою сталого людського поселення.

3. Сталий розвиток населених пунктів має забезпечувати економічний розвиток, можливості працевлаштування та соціального прогресу в гармонії з навколишнім середовищем, що побудовані на принципах запобігання забрудненню, поваги до збалансованості екосистем та збереження можливостей для майбутніх поколінь.

4. Якість життя всіх людей залежить, окрім економічних, соціальних, екологічних та культурних чинників, від фізичних умов і просторових характеристик сіл, селищ і міст. Планування поселень, їхній естетичний вигляд, система землекористування, щільність населення та забудови, легкість доступу до всіх основних товарів, послуг і суспільних благ відіграють вирішальну роль у життєздатності поселень. Прагнення населення до більш придатних для життя умов слід забезпечувати в процесі проектування, управління та утримання поселень. Окремої уваги потребують заходи щодо збереження природної спадщини та історичних поселень, включаючи об'єкти, пам'ятки та будівлі, особливо ті, що визначені Конвенцією ЮНЕСКО про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини.

5. Сім'я є основним осередком суспільства. Під час планування поселень слід враховувати її конструктивну роль у проектуванні, розвитку та управлінні населеними пунктами. Суспільство має сприяти створенню всіх необхідних умов для інтеграції, збереження, зміцнення і захисту сім'ї в контексті належного житла та забезпечення доступу до основних послуг і стабільних засобів до існування.

6. Усі люди повинні визнавати свою відповідальність поважати і захищати права інших людей, зокрема й майбутніх поколінь, та забезпечувати активний внесок у спільне благо. Це вимагає за необхідності:

- розроблення законів і правил, що регулюють відповідальність у всіх сферах як для громадської, так і приватної діяльності;
- сприяння участі громадськості у процесі прийняття рішень;
- прийняття прозорих процедур щодо розподілу природних ресурсів та матеріальних благ;
- заохочення патріотично налаштованого державно-приватного партнерства тощо.

7. Партнерські відносини між країнами та всіма суб'єктами всередині країни (державними, приватними, громадськими, самоврядними й іншими організаціями та приватними особами) мають важливе значення для досягнення сталого розвитку населених пунктів, забезпечення належного житла та основних послуг для всіх.

8. Спрямування на солідарність, терпимість, недискримінацію та співпрацю між усіма людьми, зокрема й з уразливих груп населення.

9. Розроблення і реалізація стратегії розвитку людського потенціалу поселень, насамперед відповідальність країни на національному та місцевому рівнях у рамках правової системи кожної країни, зокрема шляхом створення сприятливих умов забезпечення належного житла для всіх.

10. Здоров'я людини та якість життя – у центрі зусиль, спрямованих на розвиток сталих людських поселень. Сталий розвиток поселень залежить від політики і конкретних дій із забезпечення загального доступу до продуктів харчування, якісної питної води, санітарії та первинної медичної допомоги тощо.

Перелічені принципи наведено стисло. За результатами роботи конференції на їхній основі розроблено план дій та визначено основні напрямки його реалізації:

1. Належне житло для всіх.
2. Сталий розвиток населених пунктів в урбанізованому світі.
3. Нарощування потенціалу та інституційний розвиток.
4. Міжнародна співпраця та координація.

У 2000 році під егідою Комітету з населених пунктів та земельних ресурсів Європейської економічної комісії Організації Об'єднаних Націй (ЄЕК ООН) відбулася нарада міністрів з питань житла та просторового планування. Міністри та глави делегацій з 37 країн, що є членами ЄЕК, обговорили і ухвалили Стратегію ЄЕК щодо сталої якості життя в населених пунктах у XXI столітті.

Відповідно до зазначеної Стратегії визначено цілі, зокрема:

1. Забезпечувати визнання значення населених пунктів для соціального, економічного та екологічно безпечного розвитку.
2. Заохочувати демократичне управління в регіоні шляхом сприяння участі громадськості у процесі прийняття рішень, зміцнення потенціалу місцевих органів влади і недержавних установ, створення основ для конструктивної участі приватного сектору і визнання нової ролі центральної влади.

3. Формувати цілісне уявлення про те, що розвиток міст і сільських районів є важливою складовою національної економіки. Такий розвиток відкриває інвестиційні можливості і становить значний потенціал для пожвавлення національної економіки.

4. Забезпечувати гарантії прав власності на землю, інвестицій та інших прав приватних осіб і публічних прав на нерухоме майно, сприяти територіально-просторовому плануванню та раціональному використанню навколишнього середовища за допомогою створення і модернізації системи землеустрою.

9.2 Індикатори сталого розвитку населених пунктів

Концепція сталого розвитку набуває дедалі актуальнішого значення в аспекті населених пунктів, особливо міст. На міський розвиток завжди впливав фактор розвитку технологій. Повільні процеси істотно не позначалися на життєвому середовищі людини. Від середини XIX століття ситуація почала змінюватися. Протягом XX століття міста ставали вузлами концентрації демографічного, економіко-виробничого і науково-технічного потенціалів. Чисельність населення планети у 2000 році становила приблизно 6 млрд осіб, з них 2926 млн осіб (47,5 %) мешкають у містах. Зростання кількості міського населення прогнозується і надалі, передбачається, що протягом двох найближчих десятиріч містянами стануть приблизно 2 млрд людей, і в 2025 році цей показник досягне 5056 млн (61,1 %) [27].

У містах України наприкінці дев'яностих років минулого століття зосереджувалося понад 75 % основних виробничих фондів і 95 % науково-дослідних установ. Як одні з найважливіших форм соціально-економічної і територіальної організації суспільства населені пункти реалізують, власне, дві провідні суспільні функції – виробництва та споживання, причому міста виступають головними центрами ресурсоспоживання. Вони поглинають приблизно 90 % природних і антропогенних багатоцільових ресурсів суспільного розвитку, а в окремих випадках навіть більше.

Земельний фонд населених пунктів України становить 6,9 млн га (11,5 % земельного фонду держави), близько 50 % з яких припадає на забудовані території [29]. Проблеми збалансованого землекористування на забудованих територіях, особливо у великих містах, постають найгостріше.

Сталий розвиток – це керований розвиток. Основою його керованості є системний підхід та сучасні інформаційні технології, які дають змогу дуже швидко моделювати різні варіанти напрямків розвитку, з високою точністю прогнозувати їхні результати та обирати найбільш оптимальний.

Необхідною умовою на шляху до сталого розвитку є оцінка впливу людської діяльності на навколишнє середовище та її моніторинг. Важливим питанням у реалізації концепції сталого розвитку є виявлення її практичних і вимірюваних індикаторів. У цьому напрямку багато років працюють міжнародні організації та науковці.

З 1996 року світова спільнота намагається визначити уніфіковані індикатори сталого розвитку міст. Спочатку було запропоновано довгий перелік критеріїв, за якими рекомендувалося оцінювати рівень сталого розвитку міських територій. Цей перелік містив 18 основних тематичних груп та понад сотню показників.

Європейська комісія запропонувала оцінювати сталість розвитку населених пунктів за допомогою низки індикаторів. Європейська комісія з розроблення індикаторів сталого розвитку (European Common indicators «ЕСІ») зазначає, що в результаті багаторічних досліджень, багатогранного всебічного аналізу та розрахунків, спрямованих на визначення основних критеріїв оцінки сталого розвитку населених пунктів, досягнуто певної узгодженості. Показники сталості розроблено у співпраці з різними країнами і містами шляхом удосконалення методології збору даних по кожному показнику та їх оцінки. Дослідження тривали понад 20 років. За цей період проаналізовано та узагальнено велику кількість індикаторів. В останніх пропозиціях Європейського Союзу визначено десять основних груп індикаторів, за якими рекомендується оцінювати рівень сталого розвитку міських територій:

1. Задоволеність мешканців умовами проживання.
2. Місцевий внесок у глобальні кліматичні зміни або/та місцеві екологічні наслідки.
3. Пасажирська і транспортна рухомість населення.
4. Наявність загальнодоступних зон відпочину та основних об'єктів обслуговування.
5. Якість повітряного басейну.
6. Транспортне обслуговування дітей під час поїздок «школа ↔ дім».
7. Стале управління місцевих органів влади і місцевих підприємств.
8. Шумове забруднення.
9. Стале використання земельних ресурсів.
10. Продукти сприяння сталому розвитку.

9.3. Реалізація концепції сталого розвитку в Україні

Україна уже в перші роки розбудови своєї державності підтримала концепцію сталого розвитку. У 1994 році підписано Угоду про партнерство та співробітництво між Європейськими співтовариствами і Україною, яку ратифіковано Законом України. Цим документом визнано, що Україна підтримує економічне співробітництво та сприятиме процесу економічних реформ відродження і сталого розвитку. Як учасник угоди вона підтвердила необхідність розвитку та зміцнення співробітництва в галузі охорони навколишнього середовища, зокрема у вирішенні таких питань:

- ефективний моніторинг рівнів забруднення та оцінка стану навколишнього середовища;
- система інформації про стан навколишнього середовища;

- боротьба з локальним, регіональним та транскордонним забрудненням атмосферного повітря і води;
- відновлення природного стану навколишнього середовища;
- старе, ефективне та екологічно безпечне виробництво і використання енергії; безпека промислових підприємств;
- якість води;
- зменшення обсягів, утилізація і безпечне знищення відходів, а також застосування положень Базельської конференції;
- вплив, який чинить на навколишнє середовище сільське господарство, ерозія ґрунтів та хімічне забруднення;
- захист лісів;
- планування землекористування, включаючи будівництво та міське планування;
- інше.

Для розвитку прийнятих Україною обов'язків у 2003 році було передбачено, що реалізація рішень світової спільноти щодо впровадження сталого розвитку є одним з пріоритетних напрямів діяльності центральних і місцевих органів виконавчої влади і вкотре підкреслено необхідність інтеграції трьох компонентів сталого розвитку - економічного зростання, соціального розвитку та охорони навколишнього природного середовища.

У 2005 році Кабінет Міністрів України схвалив План дій «Україна – Європейський Союз». Європейська політика сусідства», спрямований на сприяння розробленню та реалізації стратегій і заходів щодо забезпечення економічного зростання та соціального зближення, підвищення життєвого рівня та захисту навколишнього середовища для досягнення довгострокових цілей сталого розвитку. Документ включає підрозділ «Сприяння сталому розвитку», який передбачає:

1. Впровадження подальших заходів щодо завершення створення адміністративних структур і процедур для забезпечення стратегічного планування сталого розвитку та узгодженості дій між відповідними задіяними сторонами.

2. Завершення розроблення та прийняття державної стратегії сталого розвитку та забезпечення її імплементації; передбачення заходів з реалізації довгострокової стратегії.

3. Вжиття подальших заходів щодо включення питань захисту навколишнього середовища до політики інших галузей, зокрема промисловості, енергетики, транспорту, регіонального розвитку та сільського господарства.

Відповідно до принципів, проголошених у резолюціях конференції ХАБІТАТ-II, у грудні 1999 року Верховна Рада України схвалила Концепцію сталого розвитку населених пунктів України як програмний документ, що повинен визначати головні пріоритетні завдання у сфері містобудування.

Сталий розвиток населених пунктів – це соціально, економічно і екологічно збалансований розвиток міських і сільських поселень,

спрямований на створення їхнього економічного потенціалу, повноцінного життєвого середовища для сучасного та наступних поколінь на основі раціонального використання ресурсів (природних, трудових, виробничих, науково-технічних, інтелектуальних тощо), технологічного переоснащення і реструктуризації підприємств, удосконалення соціальної, виробничої, транспортної, комунікаційно-інформаційної, інженерної, екологічної інфраструктури, поліпшення умов проживання, відпочинку та оздоровлення, збереження та збагачення біологічного різноманіття та культурної спадщини.

Концепцією визначено основні напрямки державної політики щодо забезпечення сталого розвитку населених пунктів, серед яких вагоме значення мають такі:

- узгодженість соціального, економічного, містобудівного і екологічного аспектів розвитку населених пунктів та прилеглих територій;
- раціональне використання земельних, водних, рекреаційних та інших природних ресурсів, створення умов для їх відновлення;
- удосконалення соціальної інфраструктури населених пунктів;
- підвищення рівня забезпеченості житлом, збереження і раціональна експлуатація наявного житлового фонду, реконструкція та модернізація застарілої забудови; удосконалення виробничої інфраструктури;
- удосконалення транспортної інфраструктури, зокрема розвиток усіх видів пасажирського транспорту загального користування, забезпечення міського та міжміського сполучень, сільських поселень з міськими та між собою;
- розвиток інженерної інфраструктури, впровадження енергозбережних систем інженерно-технічного забезпечення населених пунктів;
- забезпечення державного регулювання процесу планування і забудови населених пунктів шляхом розроблення генеральних планів, іншої містобудівної документації, контроль за їх реалізацією з урахуванням державних, суспільних і приватних інтересів;
- сприяння розвитку національних особливостей містобудування та архітектури; охорона та раціональне використання пам'яток культурної спадщини;
- підтримка села з метою запобігання критичній урбанізації та диспропорції між кількістю населення в містах і селах;
- поліпшення санітарно-гігієнічного та екологічного стану населених пунктів;
- удосконалення чинного законодавства та розроблення нових нормативно-правових актів з питань регулювання планування і забудови населених пунктів, реформування соціальної, житлової, інвестиційної політики, землекористування, охорони довкілля, діяльності органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, громадян і юридичних осіб у сфері забезпечення сталого розвитку населених пунктів.

9.4. Методи забезпечення сталого розвитку міст

Сталий розвиток – це керований розвиток. Тому він може бути забезпечений тільки завдяки цілеспрямованій стратегії з боку держави. Міждисциплінарний підхід до вирішення питань сталого розвитку міст – одна з найголовніших специфік містобудівної діяльності. На різних етапах містобудівної науки на неї впливали знання, здобуті в різних практичних галузях і наукових дисциплінах (географічні та соціально-економічні теорії, природні та екологічні аспекти, системний та структурний аналіз тощо). Запровадження приватної власності на землю та інше нерухоме майно, вимагає звернути особливу увагу на значущість питань права та землеустрою під час вирішення містобудівних завдань.

Основними методами, спрямованими на отримання бажаного використання територій та їх забудови, можна назвати: *правові, планувальні, економічні, адміністративні*.

Правові методи створюють сукупність обов'язкових юридичних принципів, норм і правил, визначених як таких, що охороняються державою. Вони встановлюють права власності та відповідальність за їх порушення, регулюють взаємовідносини суб'єктів права, регламентують механізми господарських зв'язків та структуру органів державного управління.

До правових методів належить розроблення законодавчо-нормативних документів, що забезпечують процеси розвитку прозорими і зрозумілими механізмами. Правові механізми є підставою для впровадження планувальних, економічних, адміністративних та судових, тому вони мають бути забезпечені в необхідному та достатньому обсязі. Необхідним є той обсяг, без якого прийняття рішення не може бути об'єктивним, а достатнім – за допомогою і на підставі якого рішення є законним і юридично обґрунтованим.

Структура законодавства в Україні визначається такою ієрархією: Конституція, кодекси, закони, постанови Кабінету Міністрів, укази Президента, державні норми і стандарти, інші галузеві правові акти.

Українським законодавством визначено, що цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян зі створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, що 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 тощо, є містобудівною діяльністю.

Специфіка українського законодавства полягає в тому, що законом визначаються переважно стратегічні, концептуальні підходи до вирішення тих або інших питань. Подальша деталізація здійснюється завдяки підзаконним актам. Особливість містобудівної діяльності полягає в тому, що більшість питань регулюються державними будівельними нормами,

правилами, стандартами та іншими галузевими нормативно-правовими актами, зокрема ДБН 360-92** «Планування та забудова міських і сільських поселень», ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств», ДБН Б. 1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану територій», ДБН Б. 1.1-13:2012 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях», ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації», ДБН Б.2.2-3-2012 «Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту», Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів, Державними санітарними правилами охорони атмосферного повітря населених місць від забруднення хімічними та біологічними речовинами та багатьма іншими.

Структура чинного законодавства відіграє значну роль у питаннях планування та забудови територій. У таблиці 1.3.1 наведено основні закони, які регламентують процес планування та забудови в країнах Євросоюзу [21].

Таблиця 9.1.

Законодавча база щодо планування та забудови територій у різних країнах

<i>Країна</i>	<i>Основні закони</i>
Бельгія	1962, Закон про просторове планування 1984, Звід законів про планування територій, містобудування і приватну власність на нерухомість 1991, Закон про планування і містобудування
Данія	1992, Закон про планування
Німеччина	1986, Федеральний будівельний кодекс
Іспанія	1992, Закон про міське та земельне впорядкування, Закони регіонального уряду та автономних комун
Франція	1995, Закон про планування та розвиток територій, Містобудівний кодекс
Люксембург	1937, Закон про планування міст та великих агломерацій 1974, Закон про планування 1982, Закон про навколишнє середовище 1993, Закон про природні заповідники
Нідерланди	1965, Закон про планування
Швеція	1987, Закон про планування та забудову 1987, Закон про природні ресурси
Фінляндія	1958, Закон про будівництво
Португалія	1976, Закон про планування. Багато різних законів, що визначають участь різних секторів
Великобританія	1990, Закон про планування країни та міст 1991, Закон про планування та компенсації
Росія	2004, Містобудівний кодекс
Україна	1992, Закон про основи містобудування 2000, Закон про планування та забудову територій (втратив чинність у 2011) 2011, Закон про регулювання містобудівної діяльності

Більшість країн мають один головний закон, який містить основні регулювальні механізми планування та забудови територій. Варто зазначити, що в разі вирішення певних питань іншими законодавчими документами, в законах країн Євросоюзу, як правило, є посилання з чітко визначеними назвами нормативно-правових актів, розділами і статтями [29].

Планування, забудова та інше використання територій в Україні є одним з основних напрямів містобудівної діяльності. Ця діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, спрямована на вирішення таких завдань:

- прогнозування розвитку територій;
- забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;
- визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів;
- розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів;
- реконструкція існуючої забудови та територій, збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;
- створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;
- здійснення контролю у сфері містобудування.

Серед наведених завдань особливе значення має розроблення містобудівної документації, оскільки вона є інструментом державного регулювання планування та забудови територій.

9.5. Методи територіального планування

Методи територіального планування спрямовані на прогнозування економічного і соціального розвитку країни та окремих територій, визначення комплексу практичних заходів щодо його впровадження. Завдяки їм створюють різнобічний планувальний базис для прийняття обґрунтованих рішень щодо використання територій. До таких методів належать: розроблення програм соціально-економічного розвитку територій, стратегічне планування землекористування на державному, регіональному та місцевих рівнях, розроблення містобудівної, землепорядної документації тощо.

В Україні розроблено концепцію комплексного вирішення питань планування та використання території, яка запроваджується завдяки затвердженню містобудівної документації та документації із землеустрою на

загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях. Планування використання територій є фактично втручанням держави в питання прав власності на землю з метою забезпечення ефективного використання і розподілу земельних ресурсів між галузями народного господарства.

Необхідність планування використання територій зумовлена складністю та багатогранністю завдань, які вирішуються довгостроковим характером переважної кількості видів використання територій, великими обсягами капіталовкладень (зокрема будівництво є однією з наймасштабніших галузей інвестицій) та потребою комплексного врахування багатьох, часом суперечливих факторів. Доцільність планування територій усвідомлена світовою спільнотою і підтверджується законодавством у галузі територіального планування в більшості країн світу. Для подолання природного протиріччя між засадами довгострокового планування і динамічними потребами ринкової економіки ці механізми мають бути достатньо гнучкими.

Для складання планів використання територій існують певні причини, основними серед яких можна визначити: необхідність синтезу інтересів суспільства щодо просторового розподілу та використання землі;

необхідність прогнозування і координування майбутнього землекористування та інформування спільноти, потенційних інвесторів та власників щодо напрямків майбутнього використання і забудови; необхідність контролю за використанням природних ресурсів; надання юридичної сили прийнятим рішенням.

Територіальне планування один із засобів управління, завдяки якому забезпечується єдиний напрямок усіх зусиль для досягнення спільної мети.

Цілі й методи територіального планування в умовах планової і ринкової економіки принципово відрізняються. Це стосується не лише суттєвого перегляду низки соціальних та економічних цінностей, а й потреби у врахуванні принципово нових реалій, таких як запровадження приватної власності на основні засоби виробництва, надання управлінських повноважень місцевому самоврядуванню, ринкова конкурентоспроможність інтересів тощо.

Завдяки цим методам розробляється документація, що надалі регламентує розвиток, порядок використання та забудови земель.

У лютому 2011 року на зміну Закону України «Про планування та забудову територій», що діяв протягом 11 років, прийнято новий – «Про регулювання містобудівної діяльності», основні положення якого значною мірою змінили підходи до розроблення містобудівної документації.

Містобудівна документація розробляється в Україні на державному, регіональному та місцевому рівнях. Особливість містобудівної документації полягає в тому, що вона є чітко ієрархічною, кожний наступний рівень має деталізувати заходи, визначені на вищому. Це зумовлено масштабами об'єкта планування.

Державний рівень розроблення містобудівної документації

Об'єктами містобудування на державному рівні є планувальна організація території, система розселення, система взаємопов'язаного комплексного розміщення основних об'єктів промисловості, транспорту, інженерної та соціальної інфраструктури, функціональне зонування території України та її окремих частин.

Планування територій на державному рівні здійснюється шляхом розроблення генеральної схеми планування території України (ГСПТУ), що визначає пріоритети та концептуальні рішення щодо 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. ГСПТУ розробляється відповідно до Закону України «Про Генеральну схему планування території України».

Основними завданнями на стадії розроблення ГСПТУ є:

- 1) аналіз стану використання території України;
- 2) визначення основних напрямків використання території України;
- 3) пропозиції щодо реалізації схеми.

Аналіз стану використання території України включає:

- аналіз функціонування систем розселення;
- аналіз намірів та потреб використання окремих територій, визначених у загальнодержавних програмах соціального, економічного розвитку, інших державних програмах, схемах розвитку галузей економіки;
- аналіз санітарно-епідеміологічного та екологічного стану регіонів і реалізації відповідних цільових програм, а також аналіз заходів, спрямованих на поліпшення стану довкілля; аналіз диспропорцій використання територій;
- визначення територій за видами переважного використання;
- напрямки вдосконалення систем розселення та сталого розвитку населених пунктів;
- інше.

На підставі результатів оцінки природних і антропогенних чинників та аналізу стану територій визначаються території:

- з критичним, високим і середнім рівнем виробничо- містобудівного освоєння;
- переважно агропромислового виробництва та сільської забудови;
- заповідного режиму використання;
- радіаційного забруднення, в тому числі відчуження та обов'язкового відселення, гарантованого добровільного відселення, посиленого радіоекологічного контролю.

У подальшому визначаються основні напрямки використання територій, спрямовані на створення повноцінного життєвого середовища, сприятливих умов розвитку економіки, збереження природних ресурсів та історичної самобутності територій, та заходи їх впровадження.

На відміну від ГСПТУ, яка є обов'язковою для розроблення, за рішенням Кабінету Міністрів України щодо територій, які мають особливе державне значення, розробляється *схема планування (СП) окремих частин* території. До таких територій віднесено узбережжя Чорного та Азовського морів, гірські території Карпат, території, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, та інших території з підвищеним техногенним навантаженням чи ризиком виникнення надзвичайних ситуацій. Замовниками таких схем є Верховна Рада Автономної Республіки Крим, відповідні обласні ради.

СП окремої частини території України є першоосновою для розроблення системи стратегічних, прогнозних і програмних документів щодо реалізації регіональної політики. Така схема повинна містити принципові рішення з функціонального зонування території регіону за видами переважного використання, планувальної організації території, взаємопов'язаного комплексного розміщення основних об'єктів промисловості, транспорту та інженерної інфраструктури, захисту населених пунктів від небезпечних геологічних і гідрогеологічних процесів, охорони навколишнього природного середовища та культурної спадщини, формування національної екологічної мережі.

До складу графічних матеріалів входять:

- 1) схема розміщення регіону в планувальній структурі території України у довільному масштабі;
- 2) план сучасного використання території у масштабі 1:100000 – 1:200000;
- 3) комплексна оцінка території в складі схем природно-ресурсного потенціалу та природно-техногенної небезпеки території у масштабі 1:100000 – 1:200000;
- 4) проектний план (основне креслення) у масштабі 1:100000 - 1:200000, на якому зображуються:
 - перспективне функціональне зонування території за видами переважного використання;
 - межі адміністративних одиниць;
 - міста, селища та села з виділенням центрів районних і міжрайонних систем розселення;
 - міжрайонні системи розселення;
 - існуючі та перспективні курорти, зони масового відпочинку;
 - території та об'єкти природно-заповідного фонду та інші природоохоронні території, встановлені згідно із затвердженою проектною документацією;
 - охоронні зони;
 - зони особливого режиму;
 - нерухомі об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурного призначення;
 - землі Держлісфонду;

- напрями існуючих та проектних трас міжнародних транспортних коридорів, доріг національного та регіонального значення, магістральних інженерних комунікацій;
- існуючі та проектні пункти пропуску через державний кордон;
- елементи гідрографічної мережі, зокрема і штучні об'єкти;
- порти, аеропорти, аеродроми, а також інші значні транспортні та інженерні споруди;
- схеми, що обґрунтовують, ілюструють чи деталізують прийняті проектні рішення.

Регіональний рівень розроблення містобудівної документації

Об'єктами містобудування на регіональному рівні є планувальна організація території Автономної Республіки Крим, областей, адміністративних районів, яка включає розміщення основних об'єктів промисловості, транспорту, інженерної та соціальної інфраструктури, функціональне зонування відповідних територій.

Планування територій на регіональному рівні здійснюється шляхом розроблення схем планування:

- 1) території АР Крим;
- 2) територій областей;
- 3) територій районів.

СП території визначають принципові рішення щодо планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць, їхніх окремих частин. Першочергово встановлюються заходи реалізації державної політики (рішення щодо використання територій, прийняті на державному рівні) з урахуванням історичних, економічних, екологічних, географічних та демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій адміністративно-територіальних утворень. Після забезпечення державних інтересів визначаються регіональні пріоритети використання та забудови відповідних територій.

СП території Автономної Республіки Крим, області, групи районів включають такі графічні матеріали:

- 1) схему розміщення регіону в планувальній структурі території України в довільному масштабі;
- 2) план сучасного використання території у масштабі 1:50000 – 1:100000;
- 3) комплексну оцінку території у складі схем природно-ресурсного потенціалу та природно-техногенної небезпеки території у масштабі 1:50000 – 1:200000;
- 4) схему захисту територій і населених пунктів від небезпечних геологічних і гідрогеологічних процесів у масштабі 1:100000 – 1:100000;
- 5) схему розташування об'єктів культурної спадщини у масштабі 1:100000 – 1:200000;

б) проектний план (основне креслення) у масштабі 1:50000 – 1:100000, на якому зображуються:

- перспективне функціональне зонування території за видами переважного використання;
- міста, селища та села з виділенням центрів районних та міжрайонних систем розселення;
- приміські зони міст з чисельністю населення понад 100 тис. осіб, встановлені згідно із затвердженими генеральними планами;
- території промислових підприємств, розміщені або які пропонуються до розміщення за межами населених пунктів;
- існуючі та перспективні курорти, зони масового відпочинку;
- території і об'єкти природно-заповідного фонду та інші природоохоронні території, встановлені згідно із затвердженою проектною документацією;
- охоронні зони;
- зони особливого режиму;
- нерухомі об'єкти культурної спадщини та землі історико- культурного призначення;
- землі Держлісфонду;
- зони меліорації і зрошення;
- напрями існуючих та проектних трас міжнародних транспортних коридорів, доріг національного та регіонального значення, магістральних інженерних комунікацій;
- існуючі та проектні пункти пропуску через державний кордон;
- елементи гідрографічної мережі, зокрема і штучні об'єкти;
- території портів, аеропортів, аеродромів, а також інших значних транспортних та інженерних споруд;
- межі адміністративних одиниць;
- схеми, що обґрунтовують, ілюструють чи деталізують прийняті проектні рішення:
 - господарського розвитку;
 - транспортних зв'язків, водопостачання, каналізування, зрошення, обводнення й осушення, енергопостачання;
 - розселення;
 - розміщення курортних та рекреаційних зон, розвитку туризму.

Місцевий рівень розроблення містобудівної документації

Об'єктами містобудування на місцевому рівні є комплекси об'єктів будівництва, об'єднаних спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою в межах населеного пункту, його функціональної зони (сельбищної, промислової, центру, курортної, рекреаційної тощо), планувального, житлового району, мікрорайону (кварталу), приміської зони.

На місцевому рівні законом «Про регулювання містобудівної діяльності» запроваджено багато концептуальних змін щодо розроблення містобудівної документації, головними з яких є такі:

- I. Зміна структури містобудівної документації.
- II. Необхідність виконання у складі містобудівної документації проектів землеустрою.
- III. Безстроковість дії генерального плану та обмеженість внесення змін до генеральних планів населених пунктів.
- IV. Вільний доступ до ознайомлення з містобудівною документацією.
- V. Упорядкованість проведення громадських слухань під час розроблення містобудівної документації.
- VI. Скасування обов'язкового проходження державної експертизи для всіх видів містобудівної документації, окрім генерального плану.
- VII. Обов'язковість розроблення містобудівної документації на актуалізованій картографічній основі в цифровій формі як просторово орієнтованої інформації в державній системі координат на паперових і електронних носіях.

Проведення громадських слухань під час розроблення містобудівної документації на місцевому рівні було і залишається обов'язковим. Громадським слуханням підлягають: генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій, детальні плани територій. Однак новим законодавством чітко визначено перелік осіб, які мають право подавати пропозиції до проектів містобудівної документації. Це представники держави та потенційно зацікавлені учасники, так як мешканці, власники і користувачі нерухомості, розташованої на території, що підлягає новим містобудівним заходам⁴⁰. Таким чином виключається можливість лобювання бажаних напрямків використання та забудови територій шляхом залучення сторонніх осіб, які не мають безпосередньої зацікавленості територією, що трансформується.

Забезпечення сталого розвитку територій вимагає застосування методів економічного стимулювання певних видів діяльності. Це потребує створення спеціальних бюджетів і фондів розвитку територій, забезпечення пільгової політики кредитування та компенсаційних виплат, запровадження системи платного користування природними ресурсами, диференційованого оподаткування нерухомості й економічної діяльності.

На території міст, особливо великих, концентруються види економічної діяльності більшості галузей економіки. Деякі з них сприяють сталому розвитку, деякі суперечать йому.

В умовах ринкової економіки поєднуються два протиріччя. З одного боку, створення економічних умов і застосування ринкових механізмів мають забезпечити раціональне використання територій та охорону земель без заходів адміністративного впливу. З іншого – виникає потреба у втручанні держави, спрямованому на забезпечення сталого розвитку і соціальної

справедливості. Ринкова економіка передбачає перерозподіл земельних ресурсів за допомогою механізмів, обумовлених функціонуванням відкритого ринку землі та нерухомого майна. Немає сумніву, що в багатьох випадках ринкові механізми є ефективними, але загалом ринкова система, як і будь-яка інша, має певні недоліки. Насамперед вони пов'язані з соціальною справедливістю та забезпеченістю. В умовах ринкової економіки проблемними можна назвати такі питання землекористування:

- складність забезпечення земельними ресурсами суспільних потреб (об'єкти громадського обслуговування та міського господарства);
- відсутність рівності в розподілі земель, зумовлена нерівномірністю доходів різних соціальних верств населення;
- монополізм у використанні земель, пов'язаний з обмеженою конкуренцією;
- складність коригування землекористування на умовах приватної власності та, як наслідок, безвідповідальність власників за негативний вплив певних видів землекористування на прилеглі території;
- складність розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури тощо.

Серед економічних заходів, спрямованих на забезпечення сталого використання та забудови міських територій найдієвішими можна вважати такі:

1. Просторова та галузева диференціація з метою оподаткування.
2. Надання підприємствам, установам й організаціям кредитних та інших пільг для забезпечення розвитку соціальної сфери (заклади освіти, охорони здоров'я, культури тощо).
3. Запровадження платного використання природних ресурсів.
4. Встановлення ставок екологічного податку.
5. Надання підприємствам, установам й організаціям, а також громадянам податкових, кредитних та інших пільг у разі впровадження ними маловідходних, енерго- і ресурсозберігаючих технологій, нетрадиційних видів енергії, організації виробництва та використання очисного обладнання і устаткування для утилізації та знешкодження відходів.
6. Визначення обов'язковим відшкодування збитків, завданих навколишньому природному середовищу;
7. Створення системи накладання штрафних санкцій за порушення законодавчо встановлених норм, правил і стандартів.

Просторова та галузева диференціація з метою оподаткування

Процес рентоутворення в містах відбувається на основі поєднання природних і антропогенних чинників, які характеризуються неоднорідністю. Тому під час розрахунку бази оподаткування для проведення нормативної грошової оцінки здійснюється земельнооціночна структуризація території шляхом економіко-планувального зонування. Головним у земельнооцінній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворюючими факторами, що впливають на потенційну прибутковість

та інші соціально-економічні переваги використання міських земель. Вартість оподаткування встановлюється з урахуванням залежності рентного доходу від:

- місцеположення населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення;
- містобудівної цінності території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);
- особливостей земельної ділянки, обумовлених її розташуванням у межах економіко-планувальної зони.

У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

- неоднорідності функціонально-планувальних якостей території;
- доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища: різноманітність місць прикладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Такий підхід забезпечує диференціацію міського простору за вартістю земель з метою подальшого оподаткування.

Галузева диференціація оподаткування земель здійснюється завдяки коригуванню нормативної вартості землі за допомогою коефіцієнта, що характеризує функціональне використання земельної ділянки (K_{ϕ}) та враховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

Податкові пільги надаються шляхом:

- податкового вирахування (знижки), що зменшує базу оподаткування до нарахування податку та збору;
- зменшення податкового зобов'язання після нарахування податку та збору;
- встановлення зниженої ставки податку та збору; звільнення від сплати податку та збору.

Платне природокористування охоплює:

- обчислення збору за спеціальне водокористування;
- екологічний податок (за скидання забруднюючих речовин безпосередньо у водні об'єкти, викиди забруднюючих речовин в атмосферне повітря стаціонарними джерелами забруднення;
- розміщення відходів у спеціально відведених для цього місцях чи на об'єктах, крім окремих видів відходів, зокрема вторинної сировини тощо);

- плату за спеціальне використання лісів;
- встановлення спеціального використання природних ресурсів у межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду тощо.

Визначення обов'язковим відшкодування збитків, завданих навколишньому природному середовищу

Законодавством України передбачено обов'язкове відшкодування збитків, заподіяних державі, у разі:

- забруднення водних об'єктів, у тому числі пов'язаного із самовільними та аварійними скидами у водний об'єкт забруднюючих речовин та фізико-хімічних показників із зворотними водами або забруднюючих речовин у чистому вигляді, у складі сировини, продукції чи відходів;
- забруднення поверхневих та підземних вод під впливом полігонів (сміттєзвалищ) твердих побутових та промислових відходів;
- самовільного використання водних ресурсів без дозвільних документів (дозволу на спеціальне водокористування та/або спеціального дозволу на користування надрами (підземні води));
- забору, використання води та скиду забруднюючих речовин із зворотними водами з порушенням умов водокористування, встановлених у дозволі на спеціальне водокористування;
- наднормативних викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря;
- тощо.

Створення системи накладення штрафних санкцій за порушення законодавчо встановлених норм, правил і стандартів.

Чинним законодавством передбачено накладення штрафних санкцій у разі:

- порушення правил використання земель;
- порушення водоохоронного режиму, забруднення і засмічення вод;
- введення в експлуатацію підприємств, комунальних та інших об'єктів без споруд і пристроїв, що запобігають забрудненню і засміченню вод або їх шкідливому діянню;
- забору води з порушенням планів водокористування, самовільне проведення гідротехнічних робіт;
- використання ділянок земель державного лісового фонду без належного дозволу на використання цих ділянок;
- порушення порядку здійснення викиду забруднюючих речовин в атмосферу;
- недодержання вимог щодо охорони атмосферного повітря під час введення в експлуатацію та експлуатації підприємств і споруд;
- порушення правил охорони і використання територій та об'єктів природно-заповідного фонду;
- перевищення лімітів та нормативів використання природних ресурсів;
- порушення вимог законодавства про охорону культурної спадщини;

- порушення вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил під час будівництва;
- порушення вимог містобудівної документації, вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, будівельних норм, державних стандартів і правил;
- тощо.

В Україні економічні методи на місцевому рівні, як правило, впроваджуються за рахунок місцевих бюджетів адміністративно-територіальних одиниць, затверджених відповідною радою і призначених для забезпечення вирішення завдань та виконання функцій, віднесених до повноважень місцевого самоврядування.

Місцевий бюджет є інструментом розв'язання проблем місцевого рівня. Бюджетами місцевого самоврядування – це бюджети територіальних громад сіл, їх об'єднань, селищ, міст (зокрема і районів у містах). Склад доходів, що закріплюються за бюджетами місцевого самоврядування, визначається Бюджетним кодексом. Однак загальновідомий факт постійного дефіциту як загальнодержавного, так і місцевих бюджетів. Тому практично на місцевому рівні багато питань, які мають вирішуватися завдяки економічним методам щодо розвитку міст, не мають фінансового забезпечення і підтвердження.

9.6 Обмеження використання земель – механізм забезпечення сталого розвитку населених пунктів

У ринкових умовах виконання завдань щодо забезпечення сталого розвитку територій значно ускладнюється. Проблеми, що їх супроводжують, зумовлені юридично визначеною сутністю категорії права власності на землю.

Згідно з чинним законодавством *повне право власності* на землю поєднує три складові: *право володіння, право користування і право розпорядження*.

Володіння землею має бути законодавчо визначено на підставі правовстановчих документів.

Право користування може бути відокремленим від права володіння. Наприклад, власником є територіальна громада, а право користування закріплене за приватною особою (на підставі договорів оренди, концесії, наданого права постійного користування тощо).

Право розпорядження надає юридично забезпечені можливості визначати подальшу долю земельної ділянки шляхом вчинення щодо неї юридичних актів і визначає право продавати, здавати в оренду, передавати у спадщину, дарувати тощо.

Одним з найважливіших завдань державного регулювання використання та забудови земель є унеможливлення діяльності на певних територіях або окремих земельних ділянках, яка призводить до негативних наслідків. Така

діяльність держави є одним з механізмів забезпечення сталого розвитку населених пунктів.

Право власності на нерухомість в Україні відображено у тривимірній моделі. Права власності на землю та нерухоме майно відокремлені. Власниками земельних ділянок, наземних та підземних будівель і споруд, що на них розташовані, можуть бути різні суб'єкти права.

Земельна ділянка як об'єкт права власності – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку не гарантує права власності на забудову і поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній є. Розміри та можливість використання підземного і наземного просторів визначаються необхідністю зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд, їхнім функціональним призначенням та параметрами.

Право на землю не передбачає права на забудову або реконструкцію об'єктів нерухомості, які на ній розташовані.

Можливість і параметри використання наземного та підземного просторів визначаються під час надання містобудівних обмежень і технічних умов у процесі розроблення проектної документації з урахуванням природних властивостей, містобудівної цінності та перспектив розвитку території.

У процесі роздержавлення економіки більші прошарки населення займають активні позиції у вирішенні питань використання земель, монополізованих державою, і значно впливають на напрямок розвитку міського середовища, формування його функціонально-планувальної структури. До того ж економічна реформа в Україні супроводжується соціальним розшаруванням населення, що призводить до появи суперечливих потреб та інтересів різних категорій і груп населення.

Земельні ресурси як соціально-економічну категорію потрібно розглядати у двох аспектах. З одного боку, земля є вразливим ресурсом, що потребує захисту і відповідної державної політики. З іншого – це об'єкт, який має властивість впливати на соціально-економічний розвиток і створювати багатство, якщо права на нього мають статус товару. Все це також зумовлює суперечливі інтереси щодо використання землі та ускладнює процес формування територіальної організації території, яка б забезпечувала сталий розвиток міст.

В останні десятиріччя XX століття права власності на землю почали дедалі більше обмежуватися через необхідність забезпечення екологічно збалансованого розвитку територій. Абсолютного права власності на землю не існує в жодній країні. У всьому світі існують обмеження прав власності на землю, спричинені необхідністю:

- збереження природних ресурсів;
- забезпечення соціальної справедливості;

– досягнення економічної ефективності та екологічної стабільності розвитку територій.

Усі обмеження, що існують на сьогодні, спрямовані на забезпечення захисту загальних суспільних інтересів та прав третіх осіб.

Земельним кодексом визначено, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження.

За часи незалежності в Україні використовуються два терміни, спрямовані на ущемлення прав – «*обмеження*» та «*обтяження*». Їх змістовного наповнення законодавством дотепер повністю не розкрито. Фахівці доволі часто вживаються ці терміни як синоніми. Поняття «*обтяження*» відповідно до законодавства, що регулює реєстрацію прав, визначено як «заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб, або яка виникає на підставі договорів». Більш детально визначено правовий режим регулювання «обтяжень» щодо рухомого майна⁸⁴. Дуже часто поняття «обтяження» використовується для визначення права сервітуту. Узагальнюючи практику застосування цього терміну можна зазначити, що, як правило, він вживається стосовно прав розпорядження.

Спираючись на законодавче визначення категорії права власності на землю та економічної складової цієї категорії, всі обмеження, що існують на сьогодні, можна структурувати як обмеження: прав володіння, користування і розпорядження. З точки зору забезпечення сталого розвитку територій вагомим значення набуває питання, як використовується та чи інша територія або окрема земельна ділянка. Тому потрібно дослідити:

1. Обмеження стосовно можливості набуття окремих складових повного права власності суб'єктом.

2. Обмеження, які регламентують можливість використання об'єкта.

Важливо зауважити такі правові принципи:

- перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень;
- поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка внаслідок її поділу не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

Обмеження прав володіння переважно спрямовані на визначення законодавчих підстав для передачі земель державної і комунальної власності у приватну залежно від їх цільового призначення та категорії. Наприклад, законодавством встановлюються обмеження прав володіння землями сільськогосподарського, природно-заповідного, історико-культурного призначення тощо. Також є певні обмеження щодо набуття прав власності іноземними громадянами. Перелік категорій таких земель визначається земельним законодавством та контролюється земельними комітетами.

Обмеження прав користування регулюють підстави надання земель державної і комунальної власності в постійне користування, оренду, концесію тощо.

Обмеження прав розпорядження спрямовані на забезпечення гарантій прав державної, комунальної та приватної власності. Ці обмеження визначають правомірність передачі прав власності/користування і виникають внаслідок законодавчої заборони на їх передачу або існування невиконаних обов'язків суб'єкту прав, які цьому перешкоджають.

Особливої уваги потребують обмеження щодо використання земель. Нормативно-правовими актами, договорами, рішеннями суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

- умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- заборона на провадження окремих видів діяльності;
- заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час та в установленому порядку.

Однак цей перелік не охоплює всіх обмежень, що можуть бути встановлені щодо використання земельних ділянок.

Так, рента, яка утворюється у разі використанні земель населених пунктів, передусім обумовлена містобудівною цінністю території, тобто величиною приєднаного до землі капіталу, відображеного вартістю всіх поліпшень, що існують. На відміну від короткострокових витрат, потрібних для відтворення окремого містобудівного об'єкта, загальні кошти, витрачені на освоєння території, залежать у першу чергу від тривалості освоєння. Містобудівна цінність території визначається не лише тривалістю та рівнем освоєння. Значну роль відіграє винятковість і незвичайність певних об'єктів та їх зосередження на окремих площах. Різниця в містобудівній цінності окремих частин міста зумовлена також тим, що вони відбудовувалися в різні часи і відображають історичну, культурну, архітектурну спадщину різних епох. Усе це визначає потребу і важливість урахування місця розташування окремої земельної ділянки під час встановлення режиму її використання і забудови.

Обмеження прав використання можуть бути спрямовані також на регулювання:

- прав забудови, реконструкції, реставрації, знесення тощо;
- щільності забудови;

- функціонального призначення будівель і споруд, розташованих на земельній ділянці;
- освоєння підземного і надземного простору;
- розташування будівель і споруд на земельній ділянці;
- об'ємно-планувальних та архітектурно-композиційних характеристик будівель і споруд;
- потужності функціонального використання тощо.

Вагомою підставою для встановлення обмежень на використання земельних ділянок є також вимоги щодо дотримання чинних норм, правил та стандартів.

Містобудівний регламент використання земель встановлюється відповідно до державних норм щодо забудови та іншого використання земельних ділянок (містобудівними, природоохоронними, історико-культурними, інженерними, санітарно-епідеміологічними), довго- і короткострокових програм розвитку територій міст, затвердженої містобудівної документації. Дотримання цих обмежень контролюють органи виконавчої влади у сфері містобудування та архітектури.

Обмеження, які накладаються додатково на використання та забудову окремих земельних ділянок внаслідок їх розташування в містах, зумовлені [29]:

1. Запланованими перспективами розвитку міста в цілому та окремих його територій.
2. Функціонально-планувальною організацією міських територій.
3. Зонуванням території міста за пріоритетними і допустимими видами використання та забудови.
4. Просторовою композицією існуючої забудови.
5. Функціональним навантаженням прилеглих територій.
6. Встановленими нормами та правилами щодо функціонування окремих територій.

Важливо зазначити, що вже на стадії розроблення плану зонування територій у містах використовується формування територіальних зон, у межах яких встановлюються єдині вимоги до використання та забудови. Однак існує великий перелік обмежень вузького спрямування, що діють на локальному рівні функціонування об'єкта.

Далі розглянемо найпоширеніші види обмежень та законодавство, що регламентує обов'язковість їх упровадження.

Охоронні зони

Існує багато різновидів охоронних зон, пов'язаних з об'єктом, навколо якого їх встановлено.

Охоронні зони навколо об'єктів культурної спадщини встановлюються для збереження найближчого середовища пам'ятки, головним чи суттєвим елементом якого вона є, а також створення оптимальних умов огляду пам'ятки, забезпечення належного її функціонування, охорони від вібрацій, забруднень, затоплення, підтоплення та інших негативних техногенних і природних впливів.

До зон охорони пам'яток архітектури та містобудування належать:

- охоронна зона;
- зона регулювання забудови; зона охоронюваного ландшафту.

Охоронна зона – територія, що виділяється для збереження найближчого середовища пам'ятки, основним чи суттєвим елементом якого вона є, а також для створення оптимальних умов огляду пам'ятки, забезпечення належного її функціонування, охорони від вібрацій, забруднень, затоплення, підтоплення та інших негативних техногенних і природних впливів.

Зона регулювання забудови – забудована чи призначена під забудову територія за межами охоронної зони, на яку поширюється композиційно-видовий вплив пам'ятки. Виконує функції буферної, перехідної та синтезуючої зони у взаємодії пам'ятки з новими об'єктами довкілля.

Зона охоронюваного ландшафту – природна чи переважно природна з розосередженою іншою традиційною забудовою територія за межами охоронної зони, з якою пам'ятка має активний візуальний зв'язок. Визначається для збереження і реабілітації природних територій та утворень, які є характерним історичним середовищем пам'ятки і відіграють важливу роль в образі населеного місця або окремого пейзажі, що містить пам'ятку.

Склад охоронного зонування визначається залежно від характеру розміщення пам'ятки в навколишньому середовищі в кожному конкретному випадку. У зонах охорони запроваджують режим, що має сприяти збереженню і самих пам'яток, і їх містобудівного та композиційного значення. Режимом зон охорони регламентують:

- використання будівель, споруд і територій;
- основні архітектурні риси, масштаб, висоту і розміри в плані об'єктів нової забудови та забудови, що підлягає реконструкції;
- характер благоустрою;
- розпланувальні, будівельні, інженерні, земельні та інші роботи.

У зонах охорони пам'яток регламентують не лише містобудівну, а й архітектурну діяльність з метою збереження та регенерації традиційного характеру середовища пам'яток, їх органічного включення в сучасне архітектурне середовище та максимального використання якостей пам'яток.

Розміри зон охорони пам'яток визначаються з урахуванням:

- цінності самої пам'ятки;
- історико-культурної цінності прилеглих до пам'ятки територій і забудови;
- особливостей композиційного впливу пам'ятки на довкілля;
- пейзажних зв'язків пам'ятки з об'єктами оточення;
- цінності пов'язаного з пам'яткою ландшафту;
- геологічної та гідрогеологічної ситуації;
- техногенні навантаження прилеглих територій.

Охоронні зони навколо об'єктів природно-заповідного фонду встановлюються з метою забезпечення необхідного режиму охорони

природних комплексів та об'єктів природних заповідників, запобігання негативному впливу господарської діяльності на прилеглих до них територіях. В охоронних зонах не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, мисливство, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду. Оцінка такого впливу здійснюється на основі екологічної експертизи. Розміри охоронних зон визначаються відповідно до їх цільового призначення на основі спеціальних обстежень ландшафтів та господарської діяльності на прилеглих територіях.

Охоронні зони навколо об'єктів транспорту можуть організовуватися:

1. Уздовж земель залізничного транспорту, для забезпечення у межах смуги відведення нормальної експлуатації залізничних колій, ліній електропостачання та зв'язку, інших пристроїв та об'єктів залізничного транспорту загального користування, а також у місцях, де є небезпека зсувів, обвалів, розмивів, селів, снігозанесень та інших небезпечних впливів, встановлюються охоронні зони.

2. Уздовж трубопровідного транспорту, для забезпечення належних умов їх експлуатації, запобігання їх ушкодженню та для зменшення можливого негативного впливу на людей, суміжні землі, природні об'єкти та довкілля в цілому. Розмір охоронних зон навколо об'єктів трубопровідного транспорту залежить від таких чинників:

- об'єкта (трубопровід, насосні, газорозподільні, компресорні станції тощо);
- речовини транспортування;
- класу трубопроводу;
- діаметру трубопроводу;
- середнього схилу місцевості у напрямку стоку.

Охоронні зони навколо об'єктів енергетики встановлюються для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також для зменшення негативного впливу на людей, суміжні землі, природні об'єкти та довкілля.

Охоронні зони електричних мереж встановлюються уздовж повітряних ліній електропередачі - у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидва боки лінії від крайніх проводів за умови невідхильного їх положення на відстань, розмір якої регламентується залежно від виду та потужності електромережі.

Охоронні зони також встановлюються навколо споруд кабельних, радіорелейних і повітряних ліній електрозв'язку операторів телекомунікацій усіх форм власності, що експлуатуються, перебувають на стадії прийняття в експлуатацію, будуються або проектується.

Різні види охоронних зон встановлюються навколо:

- нафтопроводів;
- об'єктів для гідрометеорологічних спостережень;
- електроустановок;
- геодезичних пунктів;

– та інші.

Правовий режим охоронних зон може суттєво відрізнятися залежно від об'єкта, навколо якого їх встановлено. Загальною рисою всіх охоронних зон є обмеження певних видів використання земельної ділянки, зміст яких визначається відповідним галузевим законодавством.

Водоохоронні зони

Різновидом охоронних зон є водоохоронні зони, організація яких спрямована на збереження сприятливого режиму водних об'єктів, запобігання їх забрудненню, засміченню і вичерпанню, знищенню навколководних рослин і тварин тощо. У межах водоохоронних зон (ВОЗ) виділяють землі прибережних захисних смуг та смуги відведення з особливим режимом їх використання.

Прибережні захисні смуги встановлюють по обидва береги річок та навколо водойм уздовж урізу води (в меженний період) шириною:

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше ніж 3 гектари – 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів;
- для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності, яка залежить від об'єкта, уздовж якого їх встановлюють (річки, водойми, острови, лимани, морські затоки тощо).

Зовнішні межі водоохоронних зон визначають за спеціально розробленими проектами. Межі водоохоронних зон і порядок їх використання встановлюють відповідно до Водного кодексу (ст. 88-91) та Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.05. 1996 № 486, враховуючи такі чинники:

- рельєф місцевості;
- затоплення, підтоплення;
- інтенсивність берегоруйнування;
- конструкції інженерного захисту берега;
- цільове призначення земель, що належать до водоохоронної зони.

Зони санітарної охорони

Зони санітарної охорони (ЗСО) навколо об'єктів водопостачання встановлюються з метою охорони водних об'єктів у районах забору води для централізованого водопостачання населення, лікувальних і оздоровчих потреб. Зона санітарної охорони – територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршенню якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд.

Порядок та розміри ЗСО визначають відповідно до Водного кодексу, Закону України «Про питну воду та питне водопостачання» (ст. 33-38) та

постанови Кабінету Міністрів України «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів». Межі ЗСО водних об'єктів визначаються проектом землеустрою. ЗСО поверхневих та підземних водних об'єктів поділяються на три пояси особливого режиму:

- *перший пояс* (суворого режиму) охоплює територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водовідвідного каналу;
- *другий і третій пояси* (обмежень і спостережень) – це територія, призначена для охорони джерел водопостачання від забруднення.

Режим використання, яким регулюється перелік обмежень та заходів охорони, залежить від поясу та виду джерел водопостачання (поверхневі/підземні).

Округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони.

З метою збереження природних властивостей наявних лікувальних ресурсів, запобігання забрудненню, пошкодженню та передчасному виснаженню цих об'єктів встановлюються округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони.

Округ санітарної охорони – це територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею курорту. В межах цієї території забороняються будь-які роботи, що призводять до забруднення ґрунту, повітря, води, завдають шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяють розвитку ерозійних процесів і негативно впливають на природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів. Для курортів, які використовують родовища корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів (підземні мінеральні води, лікувальні грязі тощо), встановлюються округи гірничо-санітарної охорони. Округ санітарної охорони поділяється на три зони:

- перша (зона суворого режиму);
- друга (зона обмежень);
- третя (зона спостережень).

Зона суворого режиму охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, території, на яких розташовані родовища лікувальних грязей, мінеральні озера, лимани, вода яких використовується для лікування, пляжі, а також прибережну смугу моря і прилеглу до пляжів територію шириною не менше як 100 метрів.

Зона обмежень охоплює:

- територію, з якої стікають поверхневі та ґрунтові води до місця виходу на поверхню мінеральних вод або до родовища лікувальних грязей до мінеральних озер та лиманів, місць неглибокої циркуляції мінеральних та прісних вод, які формують мінеральні джерела;
- природні та штучні сховища мінеральних вод і лікувальних грязей;
- територію, на якій розташовані санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів;

- парки, ліси та інші зелені насадження, використання яких без дотримання вимог природоохоронного законодавства та правил, передбачених для округу санітарної охорони курорту, може призвести до погіршення природних і лікувальних факторів курорту.

Зона спостережень охоплює всю сферу формування і споживання гідромінеральних ресурсів, лісові насадження навколо курорту, а також території, господарське використання яких без дотримання встановлених для округу санітарної охорони курорту правил може несприятливо впливати на гідрогеологічний режим родовищ мінеральних вод і лікувальних грязей, ландшафтно-кліматичні умови курорту, на його природні та лікувальні фактори.

Межі зон санітарної охорони встановлюються в порядку розроблення проектів землеустрою.

Загальною рисою зон санітарної охорони є встановлення суворих обмежень щодо провадження будь-якої діяльності, що спрямовані повністю виключити ймовірність забруднення джерел водопостачання або курортних і лікувальних властивостей місцевості.

Санітарно-захисні зони

Санітарно-захисна зона (СЗЗ) – територія навколо потенційно небезпечного підприємства, в межах якої заборонено проживання населення та ведення господарської діяльності, її розміри встановлюються проектною документацією за погодженням з органами державного регулювання безпеки відповідно до нормативних документів.

СЗЗ також встановлюють навколо споруд зовнішнього транспорту, міських загально-товарних та спеціалізованих складів, сільськогосподарських підприємств, очисних споруд господарсько-побутової каналізації, наземно-підземних гаражів, відкритих стоянок легкових автомобілів та станцій технічного обслуговування, радіолокаційних засобів тощо.

Розміри СЗЗ навколо споруд зовнішнього транспорту розраховуються відповідно до визначених норм і правил та залежать від:

- об'єкта зовнішнього транспорту і його класу (аеропорт, аеродром, залізничні станції та колії, морські та річкові порти, автовокзали);
- виду негативного та напруженого впливу на навколишнє середовище (шум, вібрація, радіаційне і електромагнітне випромінювання тощо);
- інтенсивності руху транспорту;
- обсягу пасажирських та вантажних перевезень;
- призначення будівель, щодо яких встановлюється СЗЗ.

Розміри СЗЗ навколо складів залежать від:

- товарів та сировини, що зберігається;
- місткості складів;
- способу і технологій зберігання товарів та сировини;
- функціонального використання об'єктів, щодо до яких встановлюється СЗЗ.

Розміри СЗЗ навколо сільськогосподарських підприємств встановлюють з урахуванням «Санитарных правил для животноводческих предприятий» № 4542-87, «Санитарных правил и норм размещения, устройства и эксплуатации малых ферм для содержания животных (скота, птицы, зверей) в населенных пунктах Украинской ССР» № 5.02-12/Н та ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств», залежать від:

- спрямування та потужності сільськогосподарського підприємства;
- технологічних процесів, що застосовуються;
- функціонального використання об'єктів, щодо яких встановлюється СЗЗ.

Розміри СЗЗ навколо очисних споруд каналізації визначаються залежно від:

- видів очисних споруд (дощова каналізація, господарсько-побутова);
- призначення споруд (споруди механічного та біологічного очищення, поля фільтрації, поля зрошення, насосні станції тощо);
- продуктивності споруд (тис. куб. м/добу);
- технологій очищення;
- функціонального використання об'єктів, щодо яких встановлюється СЗЗ.

Розміри СЗЗ навколо гаражів та стоянок легкових автомобілів визначаються залежно:

- розташування гаражів і стоянок (наземне/підземне);
- кількості легкових автомобілів;
- функціонального використання об'єктів, щодо до яких встановлюється СЗЗ.

Основними критеріями визначення розмірів СЗЗ *навколо станцій технічного обслуговування та автозаправних станцій* є кількість постів і функціональне використання об'єктів, щодо яких встановлюється СЗЗ.

Розміри санітарно-захисних зон навколо об'єктів джерел випромінювання визначаються на стадії проектування розрахунковими методами з урахуванням:

- складу і призначення об'єкта;
- потужності, робочої частоти, типу і висоти установки антен над рівнем землі;
- рельєфу місцевості;
- поверховості і планувального рішення існуючої забудови.

Навколо кладовищ також встановлюються СЗЗ. Вимоги щодо організації та утримання цих об'єктів регламентуються паралельно з іншими нормами і правилами ДСанПіН 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України».

Проект організації санітарно-захисної зони передбачено розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства, навколо якого її встановлюють, з визначенням першочергових заходів.

Зони особливого режиму використання земель – це території з обмеженим режимом використання, які встановлюються навколо військових об'єктів з метою фізичної охорони, а також для захисту населення від впливу таких об'єктів.

Законом України «Про використання земель оборони» до зон з особливим режимом використання земель віднесено прикордонну смугу. Правовий режим прикордонної смуги визначається Законом України «Про державний кордон України» та постановою Кабінету Міністрів України від 27.07.1998 № 1147 «Про прикордонний режим».

Окрім наведених вище видів, можуть бути встановлені інші зони з обмеженим режимом використання.

Фактично всі зони обмеження можуть бути поєднані у три основні групи:

1. Зони обмежень, розміри яких визначено нормативно-правовими актами.
2. Зони обмежень, розміри яких визначаються шляхом розрахунку.
3. Зони обмежень, розміри яких визначаються під час розроблення планувальної документації.

Узагальнюючи досвід та практику організації таких зон варто зазначити деякі невирішені питання:

- відсутність делімітації меж зон обмеження;
- невизначеність переліку даних щодо обмежень, які підлягають реєстрації;
- невизначеність терміну актуалізації даних щодо обмежень.

Обмеження у використанні земель є об'єктом реєстрації в Державному земельному кадастрі. До відомостей про обмеження у використанні земель входить опис меж. Варто відокремити територіальні зони (які акумулюють загальні вимоги щодо використання та забудови територій) та зони обмежень навколо конкретного містобудівного об'єкта. Територіальні зони, що встановлюються під час розроблення плану зонування територій, зазвичай мають візуальні, планувальні межі у вигляді елементів вулично-дорожньої мережі та інших лінійних об'єктів. Це дає змогу ідентифікувати такі межі у просторі та на плані міста. На відміну від них розміри охоронних, санітарно-захисних та інших зон, які встановлюються навколо конкретного об'єкта, визначені нормативно або розраховуються. Тому їхні межі не можуть бути візуалізовані завдяки планувальним або іншим елементам міста. Вони мають бути делімітовані. Опис режимоутворюючого об'єкта також передбачає відображення відомостей про «контури». На сьогодні не визначено поняття «опис меж» та «контури». Незрозуміло, ці «межі» та «контури» набувають легітимного значення лише після їх винесення в натуру та реєстрації чи достатньо врахування нормативного або розрахункового розміру та затвердження установою, яка встановила обмеження.

Види дозволеного використання, граничні параметри дозволеного будівництва і реконструкції, обмеження використання земельних ділянок встановлюються містобудівним регламентом використання території в межах територіальних зон, які формуються у процесі розроблення містобудівної

документації. Встановлення меж територіальних зон спирається на проектні обмеження щодо використання території, які визначені під час розроблення генерального та детального планів і мають акумулюватися у складі зонінгу. Ці обмеження спрямовані на оптимізацію процесу забудови і зумовлені потребою збереження збалансованого функціонування міст з урахуванням перспектив та напрямків їх подальшого розвитку. Законом «Про держаний земельний кадастр» визнано обов'язковість внесення відомостей про «зміст обмежень» та «характеристики режимоутворюючого об'єкта», однак жодний нормативно-правовий акт не уточнює, в якому обсязі й форматі мають бути відображені цей зміст та характеристики.

Важливо акцентувати увагу на тому, що правила землекористування і забудови, встановлені містобудівним регламентом, доволі інертні. Це пояснюється тим, що процедура розроблення та затвердження містобудівної документації, на підставі якої зонуванню надається законний статус, займає тривалий час. Водночас містобудівні умови, які визначають містобудівні регламенти, постійно змінюються. Необхідність врахування їх у містобудівних рішеннях беззаперечна, але неточна інформація про обмеження або її відсутність може призвести до невиправданих і необґрунтованих управлінських рішень та порушень прав використання земель. Тому важливо визначити механізми моніторингу змін у містобудівних умовах та регламентах використання земель.

Питання для самоперевірки:

1. Коли виникло поняття сталого розвитку населених пунктів?
2. Які головні принципи сталого розвитку?
3. Дайте визначення сталого розвитку.
4. Назвіть п'ять головних принципів концепції сталого розвитку.
5. Назвіть індикатори сталого розвитку населених пунктів.
6. Назвіть методи забезпечення сталого розвитку міст.
7. Що охоплює платне природокористування?
8. Які три складові згідно з чинним законодавством поєднує повне право власності на землю?
9. Обмеження прав використання можуть бути спрямовані також на регулювання?
10. Обмеження, які накладаються додатково на використання та забудову окремих земельних ділянок внаслідок їх розташування в містах?
11. Які різновиди охоронних зон, пов'язаних з об'єктом, навколо якого їх встановлено?
12. Дайте визначення санітарно-захисних зон.
13. Як нормуються розміри СЗЗ?
14. Назвіть зони особливого режиму використання земель.

10. ДЕВЕЛОПМЕНТ НЕРУХОМОСТІ

10.1. Основні поняття, терміни та визначення

Девелопмент нерухомості – це принципово новий для України підхід до формування та інвестування нерухомості, сутність якого полягає в системному врахуванні впливів та поєднанні сукупності методів і прийомів у процесі реалізації проектів з розвитку нерухомості. Розвиткові девелопменту як професійної діяльності сприяють соціально-економічні зміни, що відбулися завдяки становленню України як самостійної незалежної держави. Основними з них є:

- юридична закріпленість нової структури власності на землю та об'єкти нерухомості;
- перетворення єдиного власника на основні фонди та засоби виробництва в необмежену кількість суб'єктів господарювання та власників;
- трансформація монополізованої системи централізованого державного фінансування розвитку територій у сукупність багатьох незалежних джерел інвестування;
- зміна повноважень між рівнями та гілками влади, зокрема й у питаннях розвитку і забудови територій.

Зміни економічних, екологічних, соціальних та інших умов і вимог зумовлюють необхідність пошуку нових технологій створення об'єктів нерухомості. Перетворення, що відбуваються, змінюють вимоги до знань та вмінь, потрібних для створення конкурентоспроможної нерухомості. Щоб досягти успіху, девелоперу необхідно *мати чітке уявлення про динаміку розвитку міст, орієнтуватися в питаннях архітектури, професійно розумітися на законодавстві, процесах отримання вихідної та дозвільної документації, будівництві, фінансах і володіти навичками, стандартними для фахівців у сфері нерухомості.*

Термін **«девелопмент»** походить з американської термінології. Дуже часто поняття «девелопмент» перекладають як розвиток, і оскільки цей розвиток стосується нерухомості, з'явився новий для України та всього пострадянського простору термін «розвиток нерухомості». Термін «розвиток» взято як прямий переклад з англійської мови слова *development*. Та якщо розглядати можливі варіанти перекладів, то, наприклад, англо-російський словник В.К. Мюллера пропонує «розширення», «зростання», «еволюція», а електронний словник Lingvo – «покращення», «удосконалення», «збудова». Таким чином стає зрозуміло, що термін «розвиток» не відображає усього змісту терміну *development*. Тому останнім часом у професійних колах дедалі частіше вживається термін «девелопмент нерухомості», який складається із запозиченого англійського слова «девелопмент» та українського «нерухомість».

Об'єктом девелопменту є нерухомість. Водночас термін «нерухомість» часто навіть у професійних колах використовується неоднозначно. Сьогодні немає чіткого визначення поняття нерухомості як об'єкта професійної діяльності. Стан термінології в галузі нерухомості можна охарактеризувати такими недоліками:

1. Полісемія (коли один і той самий термін застосовується для позначення різних понять).
2. Синонімія (одному поняттю відповідають кілька термінів, причому різні терміни не відображають тих чи інших нюансів досліджуваного об'єкта).
3. Відсутність чітких визначень термінів (що призводить до використання їх у різних тлумаченнях).
4. Неточність (буквальне значення слова не відповідає поняттю, що ним позначається).
5. Відсутність систематичності в побудові сукупності взаємозалежних термінів.

Щоб запобігти подальшому виникненню непорозумінь та ускладнень варто спочатку розглянути питання термінології.

Термін «девелопмент нерухомості» однаково відображає західні поняття *realestate development* та *realproperty*. Однак варто розрізняти терміни *realestate* і *realproperty*. Згідно зі словником обидва терміни перекладаються як нерухомість. Існує відмінність між американською термінологією і термінологією більшості розвинених європейських країн. В Америці під терміном *realestate*, як правило, розуміють матеріальний об'єкт, створений природою (земельна ділянка) та людиною (будинки, споруди), тобто, беруть до уваги фізичну суть об'єкта власності, що найбільше відповідає українському терміну «нерухомість». Поняття *realproperty*, що вживається в більшості країн Європи, як правило, включає всі інтереси, пов'язані з нерухомістю (права, обмеження і відповідальність), невід'ємні від володіння фізичним об'єктом нерухомості [2].

Група експертів Організації Об'єднаних Націй з кадастрових вишукувань і земельних інформаційних систем використовує таке визначення нерухомості: «земельна ділянка – це частина ідентифікованої земної поверхні, що може бути визначена за межами юридичних прав, відповідальністю за податкові платежі та використанням».

Таким чином, *realproperty* – це сукупність нерухомості та майнових прав на неї (права, пов'язані з володінням, користуванням і розпорядженням нерухомістю), що більше відповідає терміну «*нерухома власність*». У Європі поняття *realestate* і *realproperty* розглядаються як синоніми. В перекладах українською мовою не завжди враховуються ці специфічні особливості, терміни зазвичай ототожнюються і найчастіше викладаються як «*нерухоме майно*» без будь-яких пояснень.

Безпосередньо нерухомості стосується термін «поліпшення». За визначенням Міжнародної асоціації геодезистів (FIG) право власності на

нерухомість означає ексклюзивне право на використання нерухомості та одержання вигоди від результатів використання землі і поліпшень. Визначення також передбачає право передачі ділянки іншій особі, право застави власності і надання її в оренду. Усі ці права можуть бути більш-менш обмеженими законодавством. В українському законодавстві також є поняття «поліпшення». І варто звернути увагу на змістовне наповнення цих понять в Україні та закордоном.

У закордонній практиці вживаються такі терміни, що характеризують *поліпшення* нерухомості: *improvement*, *facility*, *fixture*. Поняття *improvement* (поліпшення) та *facility* (пристосування) є синонімами і стосуються поліпшень земельної ділянки. Перший термін застосовується в американській термінології, другий – у європейській. Вони включають діючі будинки, будівлі та інші об'єкти, побудовані на землі і під нею, для постійного використання (елементи інженерного благоустрою, озеленення та інше). Поняття *fixture* стосується будинків і характеризує рухоме майно, пов'язане з нерухомим, яке є його невід'ємною частиною, тобто обов'язкове обладнання. Наприклад, у Швеції, визначено чіткий перелік обов'язкового обладнання, яке є невід'ємною частиною будинків і споруд. Обов'язкове обладнання є об'єктом права, і його перелік залежить від функціонального призначення об'єкта нерухомості. В житловому приміщенні до нього належать: перегородки, ліфт, поручні, елементи водопостачання, опалення, освітлення, камін, плита, холодильник, обігрівальні прилади тощо. Без обов'язкового обладнання об'єкт не може бути зданий в експлуатацію або проданий [29].

На відміну від закордонного в українському законодавстві немає поняття поліпшення нерухомості. Натомість є термін «земельне поліпшення» – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних поліпшень належать матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, інженерної інфраструктури тощо) [2].

Як земельні поліпшення визначено такі:

- будівлі, що складаються з несучих та огорожувальних або поєднаних (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення майна, тварин, рослин, зберігання інших матеріальних цінностей, провадження економічної діяльності;
- споруди – земельні поліпшення, що не належать до будівель і призначені для виконання спеціальних технічних функцій.

Відмінності в законодавчому полі країн, регіонів, а іноді міст обумовлюють вимоги до об'єктів нерухомості, які можуть бути проданими або зданими в експлуатацію, та потребу змінювати підходи до процесу

формування об'єкта. Тому девелопер повинен чітко знати особливості законодавства в сегменті ринку нерухомості, де планується створення нового об'єкта, щоб запобігти помилкам та зайвим трудовим і фінансовим витратам.

У цілому під *девелопментом нерухомості* розуміється якісне перетворення нерухомості не лише як матеріального об'єкта, а й з урахуванням можливих прав та обмежень, які впливають на його вартість, подальше функціонування та ймовірність передачі прав.

Продукт у сфері нерухомості є дуже специфічним і високо диференційованим. Він спрямований на забезпечення різних потреб, має різних споживачів і значно більший діапазон цінових категорій, ніж звичайні товари.

Девелопмент нерухомості – це мистецтво збільшення вартості нерухомості шляхом управління ризиками під час створення нової нерухомості.

Нова нерухомість може бути створена шляхом нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту, технічного переоснащення тощо. Для запобігання розбіжностям у цих термінах, які принципово впливають на послідовність та змістовність певних етапів девелопменту, наведемо їх визначення.

Нове будівництво – будівництво будівель, будинків, споруд, їх комплексів, що здійснюється з метою створення об'єктів виробничого і невиробничого призначення, а також лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

Реконструкція – перебудова введених в експлуатацію у встановленому порядку об'єктів будівництва, що передбачає удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня і якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміну основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність, функціональне призначення, геометричні параметри тощо). Реконструкція передбачає збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення під час виконання робіт експлуатації об'єкта в цілому або його частин.

Капітальний ремонт – сукупність робіт, що передбачають втручання у несучі конструктивні системи при заміні або відновленні конструкцій, інженерних систем та обладнання введених в експлуатацію об'єктів будівництва без зміни їх функціонального призначення та зовнішніх геометричних розмірів у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також благоустрій територій. Капітальний ремонт передбачає збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення під час виконання робіт експлуатації об'єкта в цілому або його частин.

Технічне переоснащення – комплекс заходів щодо підвищення експлуатаційних властивостей об'єктів невиробничого призначення, техніко-економічного рівня виробництв, цехів за допомогою впровадження передової

техніки та технологій, механізації та автоматизації виробництва, модернізації та заміни застарілого і фізично зношеного устаткування новим, більш продуктивним.

Важливо розуміти, що поняття девелопменту нерухомості може використовуватися для характеристики двох взаємопов'язаних, але різних категорій:

1. Девелопмент як процес якісного перетворення нерухомості, що забезпечує збільшення її вартості.
2. Девелопмент як професійна діяльність з організації цього процесу.

Девелопмент як процес перетворення нерухомості являє собою сукупність послідовних технологічних, економічних і правових дій, внаслідок яких створюється об'єкт нерухомості з новими якісними та кількісними характеристиками. Якісні характеристики нерухомості відображають її правовий статус, цільове (функціональне) призначення, архітектурно-конструктивне рішення, наявність різного оснащення і забезпечення, рівень презентаційності тощо.

Девелопмент як професійна діяльність в її класичному розумінні включає повний цикл робіт: від пошуку земельної ділянки, оформлення необхідної документації, застосування ефективних механізмів фінансування, до вибору підрядників, будівництва об'єктів, формування маркетингової стратегії та системи продажу.

В сучасних умовах українського законодавчого поля важливо акцентувати увагу на поняттях «цільове призначення», «функціональне призначення» і «функціональне використання».

Відповідно до земельного законодавства усі землі в межах України, зокрема і зайняті водними об'єктами острови та землі, за основним цільовим призначенням поділяються на категорії: *землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісгосподарського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.*

Цільове призначення земельної ділянки – це використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою[]. Належність земель певного цільового призначення регламентується наказом Державного комітету України із земельних ресурсів. Земельні ділянки можуть бути використані лише відповідно до встановленого цільового призначення. В іншому випадку законодавством передбачено притягнення до відповідальності громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель. За порушення цільового використання власник навіть може бути позбавлений права власності.

На відміну від земельного законодавства в містобудівному не застосовується поняття цільового використання. Замість нього вживається споріднене – «функціональне використання» або «функціональне призначення», що визначає використання території, визначене містобудівною документацією за домінуючою (переважною) функцією [16]. Водночас на території допускаються інші функції, які не суперечать домінуючій. Ключовим моментом є те, що встановлюється домінуюча функція, а паралельно з нею території можуть бути притаманні кілька інших функцій.

10.2. Завдання девелопменту та функції девелопера

Девелопмент – це підприємницька діяльність, спрямована на отримання прибутку. Поняття девелопменту нерухомості ніколи не застосовується стосовно неприбуткової діяльності у сфері нерухомості. Різновидами девелопменту можуть бути: *зміна цільового використання земель, прокладання інженерних та транспортних комунікацій на неосвоєних землях, будівництво нових будівель і споруд, відбудова об'єктів незавершеного будівництва, реконструкція, реновація тощо. Метою девелопменту є створення нерухомості з новими якісними або/та кількісними показниками, що може сприяти збільшенню її попередньої вартості та орендних ставок.*

Підприємництво як економічна категорія – це особливий тип господарювання, де головним суб'єктом є підприємець, який раціонально поєднує фактори виробництва на інноваційній основі та власній відповідальності, організовує і керує виробництвом з метою одержання підприємницького доходу.

Успіх будь-якої діяльності залежить від законодавчого, фінансового, технологічного, інформаційного та кадрового забезпечення.

Основна місія фахівців з девелопменту – створити нерухомість, яка може принести максимальний прибуток з найменшим сукупним ризиком в умовах законодавчого поля, фінансової підтримки, сучасних технологій та інформаційного забезпечення. Теоретично вважається, що кожний замовник орієнтований на максимальний прибуток, однак іноді перевага надається середньому і навіть меншому прибутку, порівняно із середньостатистичним, за умовами мінімізації ризиків. Проект може мати рекламне спрямування, що визначає готовність замовника до значних витрат. Девелопер повинен враховувати цілі та бажання замовника, якщо мети замовника не досягнуто, проект не вважається успішним.

Класична економічна теорія виділяла три основні фактори виробництва: праця, земля і капітал, кожен з яких бере участь у виробництві і отримує свою винагороду: заробітну плату, ренту і відсоток.

У XX сторіччі набуває особливого значення підприємницька діяльність. У західних країнах підприємництво розглядається як особливий тип господарювання, підґрунтям якого є пошук нових можливостей

виробництва товарів і послуг на основі інновацій та уміння залучати ресурси з найрізноманітніших джерел.

До трьох основних факторів виробництва (земля, праця, капітал) додається четвертий. Деякі вчені вважають, що це знання, деякі – що це підприємницька діяльність, інші четвертим фактором визначають технології та комунікації. Однак усе перераховане з'являється внаслідок сукупності знань, здобутих до початку виробництва, і доцільного їх поєднання. Якщо розглядати підприємницьку діяльність як четвертий фактор виробництва, то фактично вона охоплює використання знань, технологій і комунікацій.

Враховуючи низку неодмінних умов і вимог щодо підприємництва як особливого виду діяльності, визначених К.Р. Макконнеллом і С.Л. Брю, та поєднуючи їх з підприємницькою діяльністю у сфері нерухомості, можна визначити основні риси девелопменту:

- з'єднання ресурсів землі, капіталу і праці в єдиний процес створення нерухомості;
- прийняття основних рішень щодо організації усього процесу створення об'єкта нерухомості;
- використання на комерційній основі нових виробничих технологій, форм організації діяльності та надання послуг;
- прийняття відповідальності за ризики, пов'язані зі створенням нового об'єкта нерухомості.

Таким чином, девелоперські компанії виступають ланкою, що об'єднує власників землі, власників грошей та кваліфікованих фахівців, та зі свого боку вкладають елементи, необхідні для реалізації інвестиційних проектів:

- ідею, яка спроможна принести прибуток;
- знання щодо створення та управління нерухомістю;
- методи і механізми щодо втілення ідеї.

Основна ж функція девелоперської компанії полягає в управлінні інвестиційним проектом з метою його розвитку для отримання максимального прибутку та мінімізації ризиків інвестора. Механізми девелопменту можуть принципово відрізнятися і залежать від можливості залучення різних ресурсів на всіх етапах реалізації проекту.

Можливі такі варіанти:

1. Власник земельної ділянки має намір одержати прибуток і готовий надати земельну ділянку для реалізації інвестиційного проекту. Тобто, є земельна ділянка, потрібна ідея, фінансове забезпечення та кваліфіковані фахівці.

2. Фізична або юридична особа має намір інвестувати в певний проект, що в майбутньому дасть прибуток. Потрібна ідея, вільна або забудована земельна ділянка, кваліфіковані фахівці.

3. Є ідея створення нової нерухомості, спрямованої на забезпечення послуг, яких бракує на ринку. Потрібні вільна або забудована земельна ділянка, фінансове забезпечення, кваліфіковані фахівці.

Розмір прибутку, який девелопер отримує від проекту, поряд з наведеними вище чинниками, значно залежить від ризиків, які він на себе приймає, і фактично є компенсацією за ці ризики та витрачений час. Зазвичай розмір доходу визначається масштабами проекту, загальним обсягом фінансування та ризиками, які притаманні конкретному проекту та нерухомості. З точки зору виконання робіт і прийняття ризиків, найпоширенішими є такі види девелопменту [48]:

1. *Fee-development*. Девелопер є виконавцем, не несе фінансових ризиків і за свою роботу отримує фіксований гонорар. Найчастіше інвестор наймає девелопера, щоб той на обраній земельній ділянці побудував будинок «під ключ» і, можливо, заповнив його орендарями.

2. *Speculative-development*. Девелопер виступає в ролі ініціатора проекту, приймає на себе ризики, пов'язані з неуспішністю проекту.

3. *BTS-development (Built-to-suit)*. Вирішення комплексу завдань зі створення нерухомості для конкретного замовника. Умови визначаються домовленістю і договорами між замовником та девелопером.

Незважаючи на те, що девелопмент нерухомості є підприємницькою діяльністю, він може безпосередньо впливати на розвиток економіки, просторовий розвиток територій і функціонування ринку нерухомості загалом. Це зумовлено особливостями нерухомості. Тому, окрім *комерційної ефективності* девелоперської діяльності, доцільно враховувати *економічний і соціальний вплив* на розвиток країни, регіонів та міст.

Комерційна ефективність проектів девелопменту визначається витратами і доходами, забезпеченням необхідної норми прибутковості проекту.

Економічна ефективність. Одним з основних етапів девелопменту нерухомості є будівництво - галузь, яка відіграє вагомую роль у формуванні національного валового продукту. Частку будівництва в національному валовому продукті різних країн наведено в табл. 10.1. [29]

Варто зауважити, що 2009 рік – це початок світової економічної кризи, що призвела до зменшення як НВП загалом, так і окремих його складових. В умовах стабільної економіки на будівництво припадає більша частка у НВП. Частка будівництва у ВВП України в кілька разів менша, ніж в інших країнах Європи. В період з 2002 до 2010 року цей показник коливався від 2,6 (2009) до 4,23 (2007). Але навіть максимальне його значення в Україні значно менше порівняно з іншими країнами. Це можна розглядати як потенційний резерв розвитку будівельної галузі та девелоперської діяльності за умови стабілізації політичної і соціально-економічної ситуації.

Економічна ефективність девелопменту проявляється в позитивному впливі розвитку нерухомості на економічні процеси, який може мати вартісний вимір. Умовно позитивний вплив девелопменту на економіку можна звести до двох аспектів:

1. Територіального.
2. Галузевого.

Таблиця 10.1.

Частка будівництва у внутрішньому валовому продукті

№	Країна	Частка будівництва у НВП, %*	№	Країна	Частка будівництва у НВП, %
1	Болгарія	20,2	11	Нідерланди	10,4
2	Кіпр	17,6	12	Бельгія	10,3
3	Іспанія	15,5	13	Німеччина	10,2
4	Чехія	14,5	14	Румунія	9,4
5	Фінляндія	14,4	15	Словенія	9,1
6	Естонія	14,3	16	Франція	8,4
7	Данія	12,5	17	Швеція	7,8
8	Норвегія	11,0	18	Литва	7,7
9	Португалія	11,0	19	Великобританія	7,6
10	Австрія	10,9	20	Україна	2,4

* - дані 2009 року

Територіальний аспект впливу девелопменту полягає в тому, що розвиток нерухомості веде до якісної зміни не лише самих об'єктів нерухомості, а і їхнього оточення. Якщо варіант розвитку нерухомості виявляється найкращим з можливих, то й позитивний вплив девелопменту на розвиток сусідніх територій є максимальним і максимально сприяє підвищенню їхньої цінності та вартості. Зона впливу залежить від значущості нерухомості, яка будується чи підлягає реконструкції (реставрації), і може охоплювати суміжні земельні ділянки або поширюватися на території мікрорайону, району, а іноді й усього міста. Розглядаючи вплив девелопменту на оточення, доволі часто говорять про вплив на мікрорівні, тим самим акцентуючи увагу на його локальному характері. Однак масштаби такого впливу визначаються масштабністю проектів. Більшість з них, дійсно, впливає лише на найближче оточення, але великомасштабні проекти цілком можуть претендувати на регіональне або національне значення. Прикладом таких проектів може бути будівництво автомобільних доріг, аеропортів тощо. Закон України «Про концесії» передбачає будівництво доріг і аеропортів на правах концесії, і в таких випадках зазначені девелоперські проекти та об'єкти набувають державної ваги.

Галузевий аспект може виявлятися у використанні нових технологій під час створення нової нерухомості. Застосувавши інноваційні технології в одній будівлі й одержавши від цього значний економічний або/та соціальний результат, можна довести їхню ефективність. Це своєю чергою сприяє поширенню позитивного досвіду і розвитку галузі. Наприклад, впровадження новітніх технологій, зокрема в проектуванні, будівництві та

зведенні житла, дає змогу споруджувати екологічне й енергозберігаюче житло. Розвиток цієї сфери сприятиме розвитку всіх сфер економіки.

Економічна ефективність також може бути розглянута через податки та надходження від оренди.

В Україні законодавчо визначено нормативну, експертну і економічну оцінку. Грошова оцінка земельних ділянок – це визначення їхнього грошового еквіваленту на рентній основі. Призначення нормативної грошової оцінки полягає у використанні її результатів для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва. Сьогодні в Україні далеко не в усіх населених пунктах проведено нормативну грошову оцінку. Тому ставка податку на земельні ділянки в населених пунктах, де її проведено, встановлюється у відсотковому вираженні від їх нормативної грошової оцінки. Ставка податку на земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких не проведено, є фіксованою. Розміри ставок податку регулюються Податковим кодексом (розділ XIII).

До державного бюджету зараховуються надходження від орендної плати за користування цілісним майновим комплексом та іншим державним майном, концесійні платежі щодо об'єктів державної власності, 10% коштів від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній власності до розмежування земель державної та комунальної власності.

Розглянемо приклад. Для ефективного девелопменту потрібно розвивати інженерну і транспортну інфраструктуру, внаслідок чого збільшується нормативна вартість нерухомості, яка є базою для обчислення податку на землю та оренди. Податок зараховується до відповідних місцевих бюджетів¹¹⁶. Таким чином, девелоперська діяльність, спрямована на збільшення вартості нерухомості, безпосередньо впливає на наповнення місцевих бюджетів. Окрім цього, до державного та місцевих бюджетів надходять кошти за користування державними кредитами, а позикові кошти зазвичай є невід'ємною складовою девелопменту нерухомості, враховуючи її капіталоємність.

До місцевих бюджетів та бюджетів їх розвитку нараховуються податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, плата за землю, 90% коштів від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення або прав на них, що перебувають у державній власності до розмежування земель державної і комунальної власності.

Отже, у будь-яких випадках у разі збільшення вартості нерухомості зростають податки на землю та орендна плата. Таким чином стає очевидно, що розвиток девелоперської діяльності, спрямованої на збільшення вартості об'єктів нерухомості (як землі, так і окремих будівель та споруд), може сприяти збільшенню надходжень до місцевого бюджету.

Окрім того, потрібно враховувати, що на сьогодні в Україні немає податку на будівлі і споруди. У багатьох країнах світу такий податок існує, причому утримується він від ринкової вартості нерухомості. Якщо найближчим часом цей податок буде запроваджено в Україні, збільшення вартості нерухомого майна напряду сприятиме збільшенню надходжень до бюджету.

Замовник, який має намір щодо забудови земельної ділянки у відповідному населеному пункті, зобов'язаний взяти участь у створенні й розвитку його інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури. До пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту не залучаються замовники в разі будівництва:

- об'єктів будь-якого призначення на замовлення державних органів або органів місцевого самоврядування за рахунок коштів державного або місцевих бюджетів;
- будівель навчальних закладів, закладів культури, фізичної культури і спорту, медичного й оздоровчого призначення;
- будинків житлового фонду соціального призначення та доступного житла;
- індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 300 квадратних метрів, господарських споруд, розташованих на відповідних земельних ділянках;
- об'єктів комплексної забудови територій, що здійснюється за результатами інвестиційних конкурсів або аукціонів;
- об'єктів будівництва за умови спорудження на цій земельній ділянці об'єктів соціальної інфраструктури;
- об'єктів, що споруджуються замість тих, що пошкоджені або зруйновані внаслідок надзвичайних ситуацій техногенного чи природного характеру;
- об'єктів інженерної, транспортної інфраструктури, об'єктів енергетики, зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу) тощо.

3 метою запобігання зловживанням повноваженнями окремими посадовцями місцевих органів влади законом визначено граничні розміри пайових внесків, які не можуть перевищувати:

- 10 відсотків загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта – для нежитлових будівель та споруд;
- 4 відсотки загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта – для житлових будинків.

Приклади, які беззаперечно доводять економічну ефективність девелопменту з точки зору суспільства, можна було б продовжувати, але наведені вище аргументи говорять самі за себе.

Соціальну ефективність доцільно розглядати з позицій впливу на умови життєдіяльності населення. Девелопери створюють більшу частину об'єктів інфраструктури як у населених пунктах, так і поза їх межами. Поряд з

проектувальниками і забудовниками девелопери визначають місце розташування об'єктів і мають враховувати інтереси замовника; думку та інтереси мешканців; особливості ландшафту, прилеглої забудови та історичного середовища. Соціальна ефективність девелопменту стає зрозумілою на прикладах будівництва об'єктів торговельного та оздоровчого призначення, громадського харчування, спортивних комплексів, готелів і, звичайно, доріг, портів, телекомунікаційних об'єктів тощо. Наприклад, торговельно-розважальний центр, побудований у периферійній зоні великого міста, потенційно створює додаткові робочі місця і забезпечує широкий діапазон торговельних, розважальних, а іноді й культурно-освітніх послуг не лише для місцевих мешканців, а й для жителів малих населених пунктів, розташованих у приміській зоні. Це зумовлює збільшення транспортних і пасажирських потоків та, як наслідок, потенційну привабливість територій уздовж транспортних магістралей.

Здебільшого девелопмент нерухомості асоціюється з комерційною діяльністю, що приносить прибуток інвесторам, але в разі підтримки масштабних проектів треба зважати на соціальне й економічне значення наслідків їх впровадження.

10.3. Види девелопменту

В Україні девелопмент лише починає розвиватися. Періодом зародження вітчизняного девелопменту як самостійного виду бізнесу можна вважати початок 2000-х років, тому в подальшому розглядаються сталі підходи до розвитку нерухомості у світі. Варто нагадати, що девелопмент як підприємницька діяльність спрямований виключно на створення комерційної нерухомості.

До комерційної може належати промислова, офісна, оздоровчо-медична, готельна, торговельна, житлова нерухомість. Також це склади, транспортні об'єкти, нерухомість сільськогосподарського призначення тощо.

Залежно від виду девелопменту послідовність і наповненість зазначених вище етапів реалізації девелоперського проекту може змінюватися. Окрім того, спостерігаються й інші відмінності, які для досягнення найефективнішого результату потрібно враховувати під час створення нового об'єкта нерухомості. Фактори, що впливають на його успішність, різняться не лише для різних видів девелопменту, але й у сегменті ринку однієї функції.

Процес створення об'єктів нерухомості, як видно з наведеного вище, має чітку послідовність та усталені правила. Однак залежно від функціонального спрямування ефективність кінцевого продукту та його прибутковість визначають різні фактори.

У межах сегмента ринку за функціональною ознакою можуть бути створені об'єкти зі своєрідними корисними властивостями, які залежать від площі, інженерного обладнання, рівня та різноманітності послуг тощо.

Зазвичай ці відмінності визначають належність нерухомості до того або іншого класу. Тому класифікація нерухомості з подібними корисними властивостями на певні групи має вагоме значення для девелоперів. Вони використовують її для ідентифікації об'єктів на стадії як аналізу ринку, так і продажу або здачі в оренду. Тому далі класифікації нерухомості приділено велику увагу.

На сьогодні в Україні є різні види класифікації, які застосовують на державному і комерційному рівнях. На державному рівні нормативно затверджено класифікації, що визначають насамперед норми та правила проектування. Проектувальники, архітектори і забудовники використовують ці класифікації на стадіях проектування та будівництва об'єкта. На відміну від них комерційні класифікації, як правило, не мають державного значення та офіційного визнання. Відповідно до них об'єкти поєднані в групи за кількісними параметрами та якісними властивостями, що дає змогу ідентифікувати нерухомість на ринку. Такі класифікації широко використовують девелопери.

Основним класифікатором будівельної продукції в Україні є Державний класифікатор будівель та споруд (ДК БС), який містить два основні розділи: будівлі та інженерні споруди.

Будівлі своєю чергою за функціональним призначенням поділяються на підрозділи:

- житлові будівлі (житлові будинки, гуртожитки, будинки-інтернати тощо);
- нежитлові будівлі (готелі, ресторани, офісні та торговельні будівлі, будівлі органів державного управління, адміністративно-побутові будівлі промислових підприємств, будівлі підприємств громадського харчування та побутового обслуговування, будівлі транспорту та засобів зв'язку тощо).

Основною класифікаційною ознакою ДК БС є функціональне призначення будівель та споруд, водночас не враховуються якісні відмінності об'єктів, що є найбільш вагомими для комерційної діяльності. Тому цей класифікатор не використовують девелопери.

На забудованих земельних ділянках їхнє функціональне призначення визначається відповідно до функціонального призначення розташованих на них будівель і споруд.

Вільні земельні ділянки переважно класифікуються відповідно до категорій земель, визначених Земельним кодексом України, в основу яких покладено цільове використання земель. Очевидно, що віднесення земель до категорій (сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, землі водного фонду, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення) також жодним чином не відображає споживчої корисності земельних ділянок.

Комерційні класифікації певних видів нерухомості наведено в окремим розділах відповідно до виду нерухомості.

Враховуючи світовий досвід, далі розглянуто такі види девелопменту [2]:

1. Девелопмент землі (*landdevelopment*).
2. Девелопмент житлових будівель (*residentialdevelopment*).
3. Девелопмент готельної нерухомості (*hotelsdevelopment*).
4. Девелопмент офісних будівель (*office development*).
5. Девелопмент торговельних будівель (*retaildevelopment*).
6. Девелопмент промислових будівель (*industrial development*).

Девелопмент землі

Девелопмент землі може бути спрямований на розвиток неосвоєних земель або освоєних, але незабудованих. За умов інтенсивного розростання міст особливого значення набуває реконструкція територій та як механізм її реалізації - точковий девелопмент (*infilldevelopment*) і редевелопмент, що можна віднести до девелопменту забудованих територій.

Для уникнення непорозуміння наведемо поняття, що використовуються. До неосвоєних земельних ділянок автор відносить вільні від забудови ділянки, на яких не відобразилися результати будь-якої людської діяльності (прокладення інженерних мереж та споруд, інженерна підготовка територій тощо). Освоєні, але незабудовані земельні ділянки – ділянки, під/над якими проходять елементи міської інфраструктури або виконано інші земельні поліпшення, але не проведено будь-якого будівництва, спрямованого на безпосереднє використання цих територій.

Девелопмент землі передусім спрямований на підвищення ліквідності земельних ділянок, їхньої інвестиційної привабливості та ринкової вартості.

Девелопмент землі передбачає формування нових об'єктів нерухомості, як з юридичної, так і фізичної точок зору, і може відбуватися шляхом поділу великих територій або об'єднання малих.

У разі придбання великих площ девелопмент зазвичай спрямований на розукрупнення земель з подальшою підготовкою ділянок під будівництво. З технічної точки зору, розукрупнення (*subdivision*) – це юридичні та фізичні дії, які девелопер має виконати, щоб підготувати землю для подальшого девелопменту. Розукрупнення землі є невід'ємним процесом розвитку міст та позаміських територій, завдяки якому землі поділяються за правовими та функціональними характеристиками.

Розукрупнення землі, за якого проводиться її підготовка під будівництво, може відбуватися у три етапи:

1. Робота з непідготовленою землею.
2. Перетворення непідготовленої землі в напівпідготовлену.
3. Поділ напівпідготовленої території на окремі ділянки, внаслідок чого земля стає підготовленою для забудови.

Якщо розглядати загальний процес девелопменту землі, варто визначити головні завдання, які має виконати девелопер:

1. Придбати землю.
2. Змінити цільове використання (у разі потреби).
3. Забезпечити придбану земельну ділянку належними інженерними (водопостачання, каналізація, електрика, газ, тепло, зв'язок тощо) і транспортними комунікаціями:
 - а) на неосвоєній території – підвести комунікації;
 - б) на освоєній території – оцінити можливість використання існуючих мереж та в разі потреби забезпечити їх перекладення або реконструкцію.
4. Сформувати нові земельні ділянки для подальшого будівництва.
5. Підвести інженерні мережі та забезпечити транспортну доступність кожної ділянки з урахуванням особливостей їх подальшої забудови.

В сучасних умовах урбанізованості територій все частіше привабливою стає реконструкція низьколіквідних земельних ділянок, іноді із застарілими будівлями. В такому разі можлива ситуація, коли для забезпечення ефективності проекту будуть потрібні площі, що складаються з великої кількості земельних ділянок, які належать різним власникам. Тут спочатку йдеться про фактичне об'єднання, після чого залежно від мети проекту, можливо, необхідний поділ (розукрупнення). В таких випадках процес придбання землі потребує значно більше часу. Більше того, ключовим моментом є проведення переговорів з великою кількістю власників та з'ясування можливості викупу всіх без винятку земельних ділянок. Неможливість викупу навіть однієї найменшої ділянки іноді створює перешкоду для реалізації запланованих у майбутньому заходів. Придбання сукупності ділянок можливе лише за умови домовленості з усіма власниками.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок включає:

- пояснювальну записку;
- технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- кадастрові плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;
- матеріали польових геодезичних робіт;
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання у разі поділу земельної ділянки по межі поділу;
- перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути;
- нотаріально засвідчена згода на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки ;
- згоду власника земельної ділянки (для земель державної власності – органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою) на поділ чи об'єднання земельних ділянок користувачем.

Необхідність прокладання нових та можливість реконструкції існуючих інженерних, транспортних комунікацій суттєво впливають на загальну вартість будівництва і багато в чому визначають доцільність придбання земельної ділянки та потенційну ефективність проекту. В разі девелопменту земель на периферії міст, особливо поза межами населених пунктів, може виникнути потреба в будівництві десятків кілометрів нових комунікацій та під'їзних шляхів.

Для формування нових земельних ділянок під подальше будівництво та підведення до них інженерних мереж і під'їздів розробляється документація із землеустрою та проектна документація.

Характерною особливістю українського девелопменту є підхід до реалізації проектів, зумовлений наявністю вільних ділянок та можливістю їх придбання. Якщо на Заході в основу ідеї створення об'єкта нерухомості ставиться потреба ринку, то у вітчизняній практиці дуже часто функціональне призначення пристосовується під ділянку, що не завжди ефективно, оскільки вона може мати чимало недоліків, які ускладнюють втілення проекту в повному обсязі, внаслідок чого зменшується його ефективність.

Території для впровадження та розвитку різних видів економічної діяльності залежать від її технологій та низки супутніх чинників, зокрема екологічних умов, інженерного потенціалу та містобудівної цінності території тощо.

Залежно від спеціалізації, досвіду та потужності компанії девелопмент землі може:

- закінчитися на стадії продажу підготовлених земельних ділянок:
 - без необхідної для здійснення будівництва документації;
 - з повним пакетом документації на початок будівництва;
- бути початковим етапом загального процесу девелопменту.

За умов продажу землі без документації на будівництво ефективність проекту визначається на підставі витрат на придбання землі, підведення комунікацій та доходу від продажу готових для будівництва земельних ділянок. У разі наявності документів на будівництво ефективність проекту визначається на підставі витрат на придбання землі, підведення комунікацій, розробку проектною документації та доходу від продажу готових для будівництва земельних ділянок.

Фактично девелопмент землі – це підготовка земельних ділянок для подальшої реалізації девелоперських проектів.

У загальних витратах на створення нового об'єкта нерухомості незалежно від його функціонального призначення найбільша частка припадає на придбання землі.

Земля має реальну цінність лише за умови використання, а її вартість (у разі комерційного використання) визначається тим прибутком, який можна отримати від цього використання. Доцільність придбання земельних ділянок у межах різних населених пунктів та їхніх районах обумовлюється

запланованими видами діяльності. Причому вартість ділянок відрізняється в десятки, а іноді сотні разів. П'ять найзначніших міст України – Київ, Харків, Донецьк, Дніпропетровськ і Одеса – акумулюють 53 відсотки рентного потенціалу міських земель, інші категорії, які об'єднують 443 міста, зосереджують лише 47 відсотків цього потенціалу.

Неоднорідність цінності земель зумовлена як статусом міста, так і відмінностями в рівні освоєння територій у його межах. На діапазон варіації цін значно впливає містобудівна цінність території.

Девелопменту землі властиві найбільші ризики, оскільки він значною мірою залежить від рішень та дозволів органів державної влади, затвердженої містобудівної документації для цієї території і потребує великих капіталовкладень.

Девелопмент житлової нерухомості

Роль житлової нерухомості в життєдіяльності людини та розвитку суспільства перебільшити складно, оскільки вона відіграє значну роль в усі часи. Житлова нерухомість виконує кілька функцій у суспільстві: з одного боку, задовольняє нематеріальну потребу в житлі, з іншого – є об'єктом господарської діяльності. Особливість ринку житла полягає в тому, що покупцем чи орендарем зазвичай є фізичні особи, для яких житлова нерухомість є задоволенням власних потреб, нематеріальним благом. Інші види нерухомості (офісна, торговельна, складська тощо) купують або орендують юридичні особи (підприємства організації) для провадження підприємницької діяльності. Житло є базовою потребою людини, що об'єктивно залежність від соціального-економічного середовища. Зміна соціального рівня і статусу людини зумовлює інші вимоги до забезпечення житлом, що визначає закономірний процес розвитку ринку житлової нерухомості та появу нових пропозицій.

Житлова нерухомість є своєрідним лакмусовим папірцем рівня соціальної захищеності населення. З приводу цього цікаво ознайомитися із середніми площами житлової оселі в європейських країнах та порівняти їх з українськими умовами (рис. 10.1). Цифри говорять самі за себе – Україна має найнижчий показник площі житлової оселі, що відображає вимоги до житлової нерухомості, зумовлені доходами населення.

Майже весь житловий фонд (98,2 %) розміщувався в житлових будинках квартирному типу. Загальна кількість квартир в Україні становила 19,4 млн. За кількістю кімнат квартири розподілилися таким чином: 19,3 % – однокімнатні, 37,0 % – двокімнатні, 32,8 % – трикімнатні, 10,9 % квартир мали чотири і більше кімнат. Частка приватного житлового фонду в загальному обсязі становить 93,4 %, комунального – 5,2 %, державного – 1,4 %.

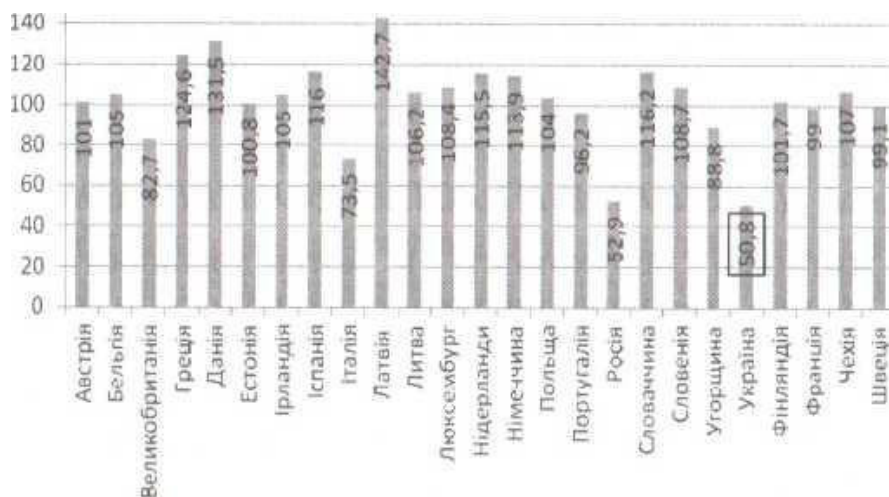


Рис. 10.1. Середня площа оселі, м²

За стандартами мінімальних житлових умов, розробленими Організацією Об'єднаних Націй, відповідно до даних Міжнародної федерації з будівництва та проектування, житлова площа на одного мешканця міста має становити 33,5 м².

На рис. 10.2 наведено дані щодо середньої забезпеченості житлом. З урахуванням стандартів мінімальних житлових умов у більшості європейських країн фактично немає гострої потреби збільшувати житлову площу – вона становить 35 – 45 м² на людину.

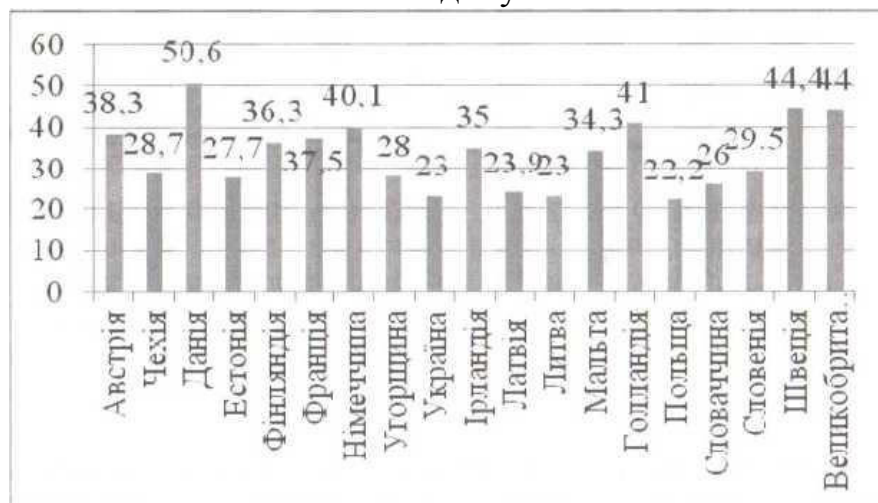


Рис. 10.2. Середня забезпеченість житлом, м² на людину

Дещо менший показник спостерігається у країнах, які входили до соціалістичного табору (Чехія, Угорщина, Польща, Словенія, Словаччина) та в пострадянських країнах (Литва, Латвія, Естонія). В Україні цей показник становить 23 м² на людину, що є одним з найнижчих і не відповідає європейським стандартам.

Забезпеченість населення житлом і комунальними послугами (центральне опалення, гаряче водопостачання, каналізація) набагато (у 2,0–3,5 рази) поступається аналогічним показникам не лише в країнах Західної Європи, а й у постсоціалістичних країнах Східної Європи.

Але середній показник не відображає всієї суті забезпеченості житлом в Україні. Наприклад, вона принципово відрізняється в міській і сільській місцевості (рис. 10.3). Динаміка зміни цього показника в сільських населених пунктах та містах демонструє постійне перевищення перших в середньому на 18 %.

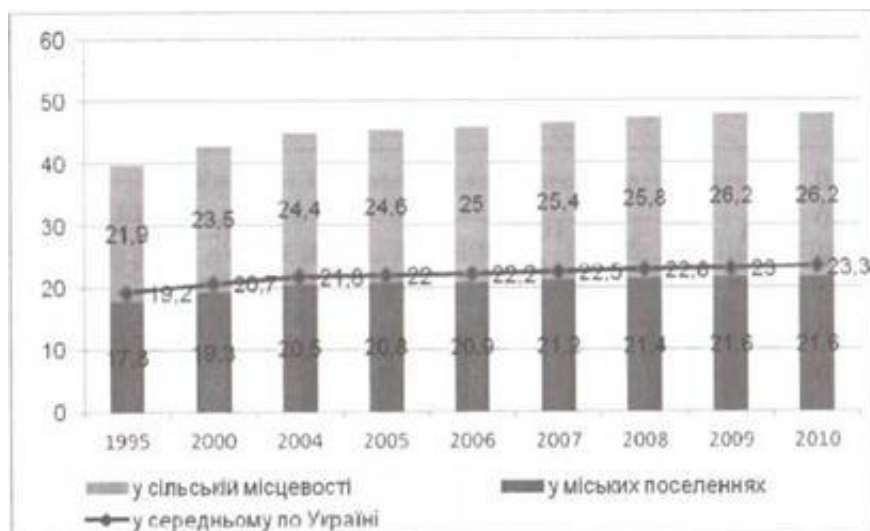
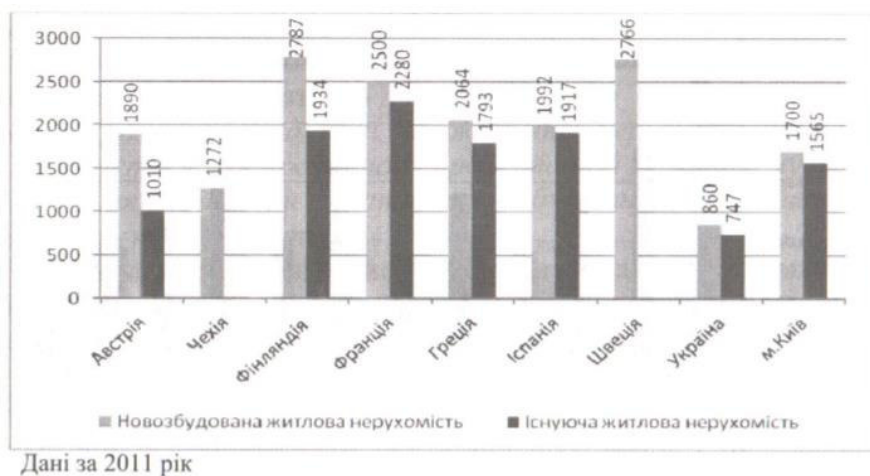


Рис. 10.3. Площа забезпеченості житлом у міській та сільській місцевості, м² на людину

Таким чином, у міських поселеннях, де мешкає 70 % населення України, цей показник в середньому становить 21,6 м² на людину, що в 1,5 разу менше визнаних міжнародних стандартів.

На основі наведених показників можна зробити висновок, що в Україні існує гостра потреба будівництва нового житла. Однак доцільність виведення нового товару на ринок зумовлює не тільки невідповідність стандартам, а і платоспроможний попит.

Основним фактором, що формує вартість нерухомості на ринку, є співвідношення попиту і пропозиції. Середня вартість житла в Україні майже удвічі, а то і втричі нижча, ніж в інших країнах (рис. 10.4) [29].



Дані за 2011 рік

Рис. 10.4. Середня вартість житла у країнах Євросоюзу, €/ м²

Водночас середній показник вартості фактично може бути використаний лише в статистичних дослідженнях. Під час придбання нерухомості нікого не цікавлять середні ціни в країні, регіоні й навіть місті, хоча навіть вони принципово відрізняються. В силу своїх особливостей вартість нерухомості має вузьколокалізований характер. Варто розглянути вартість житлової нерухомості в містах-мільйонниках і значних містах - Києві, Дніпропетровську, Харкові, Одесі та Львові. Середні ціни на житлову нерухомість в Києві у 2 рази вищі, ніж у Дніпропетровську, у 2,5 разу – ніж у Харкові. Водночас львівське житло дешевше лише в 1,75 рази, а одеське – у 1,5 рази. Фактично наведені показники вартості відображають акумулятивну привабливість різних регіонів (рис. 10.5.).

Суттєво завжди відрізняються ціни на столичному ринку, що зумовлено особливими умовами соціального життя цих міст, їхніми управлінськими функціями, економікою. Це природна ситуація в будь-якій країні. За середньої вартості на житло в Україні 750 €/ м², у Києві вона становить до 2000 €/ м². У Швеції житло коштує в середньому 2766 €/ м², тоді як у Стокгольмі – 5182 €/ м².

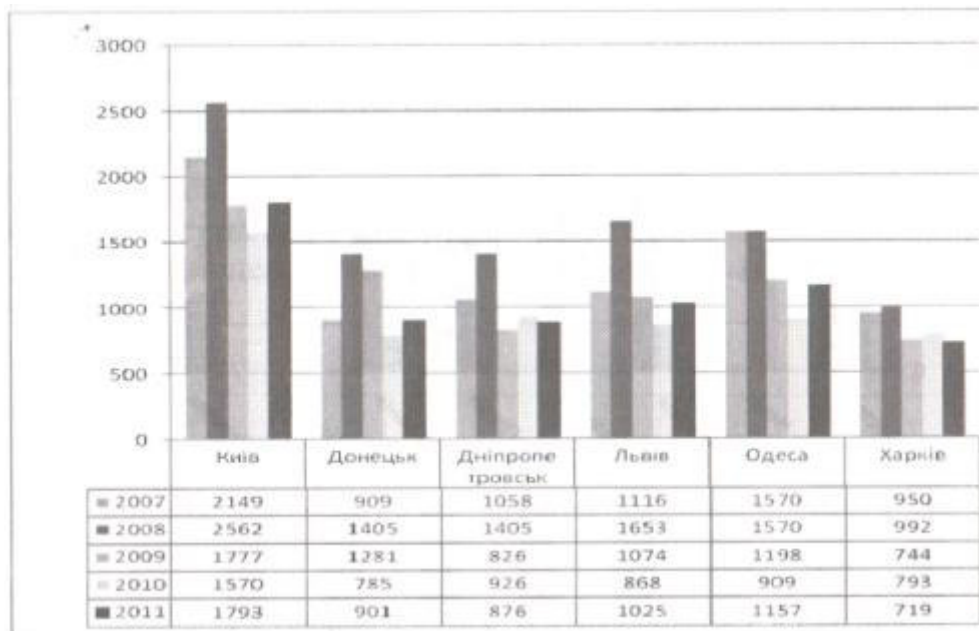


Рис. 10.5. Середні ціни на житлову нерухомість у містах України, €/ м²

Житлову нерухомість в Україні майже на сто відсотків використовують фізичні особи для особистих потреб, приватизовано близько 70 % сукупного житлового фонду країни, власниками нерухомості стали 13 млн осіб. Житловий фонд міських поселень становить 64,0 %.

Для житлової нерухомості на відміну від інших сегментів ринку характерна різноманітність факторів, що визначають ціну. Важливо розуміти, що ціни на житлову нерухомість (оскільки вона обирається для постійного проживання) найбільш чутливі до таких факторів, як матеріали будівництва, планувальні параметри, поверховість.

Під час вивчення попиту на житло потрібно брати до уваги платоспроможний попит, а не бажання та потребу. Для цього варто враховувати середній рівень життя населення.

Середня заробітна плата українців значно поступається цьому показникові в інших країнах. Україна перебуває на 68-му місці за якістю життя серед 194 країн світу. Для порівняння наведемо середньомісячні заробітні плати в деяких країнах: Україна – \$230, Молдова – \$250, Білорусь – \$360, Албанія – \$400, Росія – \$670, Польща – \$1200, Німеччина – \$4500, Данія – \$5200.

Недостатня забезпеченість житлом і високі ціни не можуть бути основними критеріями визначення доцільності виведення на ринок нової житлової нерухомості. Платоспроможність населення відіграє значну більшу роль.

Іпотечне кредитування є одним з механізмів, що допомагає розв'язати житлові проблеми в усьому світі. Середні ставки іпотечного кредитування у країнах Євросоюзу знаходяться в межах 3-5%, а терміни надання кредитів 25-30 років.

Принципова відмінність української іпотеки полягає у високих іпотечних ставках (15-27%), що не може не вплинути на потенційні можливості в придбанні нерухомості.

Наведені показники, на перший погляд, визначають необхідність розвитку ринку житлової нерухомості в Україні. Але, як зауважено раніше, особливість житлової нерухомості полягає в тому, що вона призначена насамперед для задоволення особистих потреб кінцевого споживача, а не провадження підприємницької діяльності і отримання прибутку. Житло в Україні будується здебільшого за рахунок позабюджетних коштів (близько 90 %), а приватне житло в новому будівництві перевищує 60 %, тому вимоги до житлової нерухомості визначають переважно його користувачі. На перший план виходять споживчі якості, функціональні зручності, комфортність проживання і, звичайно, вартість. Оскільки цей сегмент ринку нерухомості повністю залежить від доходів населення, девелопер має чітко уявляти можливості кінцевого споживача і його купівельну спроможність. Тобто, невідповідність пропозиції стандартам не обумовлює апріорі започаткування інвестиційного проекту і його майбутню ефективність.

В Україні, окрім проблеми невідповідності доходів населення вартості житла, існує проблема неспроможності забудовників, які виступають девелоперами, виконати свої зобов'язання перед населенням. На 01.01.2014 в Україні налічувалося 16,4 тис. будівель і споруд у стадії незавершеного будівництва, з них 4225(26 %) належали до категорії житла. Сотні тисяч інвесторів вклали власні гроші в будівництво, а забудовники не виконали своїх зобов'язань перед ними. Незавершене будівництво є проблемою не лише інвесторів і людей, які вклали кошти у своє майбутнє житло, а й тих, хто живе поруч з недобудовами, адже вони певною мірою зменшують

привабливість навколишнього середовища та погіршують умови проживання.

Класифікація житлової нерухомості

Житлова нерухомість може бути класифікована за різними ознаками: якістю житла, поверховістю, будівельними матеріалами, архітектурно-планувальними рішеннями, формою власності тощо.

Часом початку формування українського ринку житлової нерухомості можна вважати 1992 рік, коли Верховна Рада України ухвалила перші законодавчі акти щодо приватизації житлового фонду.

Основне нормативне визначення класифікації житла базується на положеннях ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», якими встановлено раціональні й економічні вимоги до архітектурно-планувального рішення та інженерного устаткування житлових будинків з урахуванням санітарно-гігієнічних вимог. Ці норми поділяють житло, що проектується, за рівнем комфорту і соціального спрямування на дві категорії:

- житло I категорії (комерційне) – житло з нормованими нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир і одноквартирних житлових будинків (або котеджів), які забезпечують рівень комфорту мешкання не нижче мінімально допустимого;
- житло II категорії (соціальне) – житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир і житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту мешкання.

Очевидно, що житло II категорії не є об'єктом девелоперської діяльності.

Також існує класифікатор, відповідно до якого житлові будинки об'єднано у групи залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання. На основі капітальності основних конструкцій, будівельних матеріалів та строків експлуатації виділено 6 класів житлових будинків.

У Податковому кодексі України до житлового фонду віднесено дачні та садові будинки. Об'єкти житлової нерухомості поділяються на такі типи:

- житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання; житлові будинки поділяються на житлові будинки садибного типу та житлові будинки квартирного типу різної поверховості;
- житловий будинок садибного типу – житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається з житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень;
- прибудова до житлового будинку – частина будинку, розташована поза контуром його капітальних зовнішніх стін і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну;
- квартира – ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного в ньому проживання;

- котедж – одно-, півтораповерховий будинок невеликої житлової площі для постійного чи тимчасового проживання з присадибною ділянкою;
- кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах – ізольовані помешкання у квартирі, в якій мешкають двоє чи більше квартиронаймачів;
- садовий будинок – будинок для літнього (сезонного) використання, який у питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків;
- дачний будинок – житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

Українська будівельна асоціація розробила класифікацію, відповідно до якої житлову нерухомість об'єднують у 5 класів: соціальне житло, економ-, бізнес-, преміум-клас та де-люкс.

Цей документ охоплює житло, побудоване після 1992 року. Під час створення класифікатора використано досвід прибалтійських і російських розробників [29].

Для визначення класу житла враховано понад 100 параметрів, які було розділено на 7 основних критеріїв:

1. Місце розташування.
2. Будівельні і технічні характеристики будівлі та її конструктивних елементів.
3. Облаштування будівлі та прибудинкової території.
4. Соціальна інфраструктура.
5. Матеріали та обладнання.
6. Технічна інфраструктура.
7. Організація управління та експлуатації.

Цю класифікацію широко використовують девелопери та інші учасники ринку нерухомості. Класифікація не є офіційною (адже не затверджена нормативно-правовими актами) та вичерпною типізацією, але достатньо проста, зручна у використанні та дає змогу девелоперам і ріелторам оцінювати об'єкти житлової нерухомості за єдиними критеріями, певною мірою адаптованими до класифікації в розвинених європейських країнах (табл. 10.2).

Якщо порівняти цей класифікатор і ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», то видно, що до житла 1 категорії можуть належати підгрупи економ-, бізнес-, преміум-класу та де-люкс.

Під час придбання житла покупець аналізує такі умови:

1. Місце розташування та оточення.
2. Об'ємно-планувальні, конструктивні та будівельні характеристики об'єкта.
3. Економічні умови придбання і володіння житловою нерухомістю.
4. Юридичні основи придбання житлової нерухомості і володіння нею.

Таблиця 10.2.

*Класифікація житлової нерухомості, запропонована Українською
будівельною асоціацією*

Критерій	Клас житлової нерухомості				
	Де-люкс	Преміум-клас	Бізнес-клас	Економісте	Соціальне житло
1	2	3	4	5	6
Технологія будівництва	Монолітно-каркасна, цегляна кладка	Монолітно-каркасна, цегляна кладка	Монолітно-каркасна, цегляна кладка	Монолітно-каркасна, цегляна кладка, збірна (панельні будинки)	Параметр не визначає класу житла
Основний будівельний матеріал	Цегла керамічна	Цегла керамічна	Цегла Силікатна керамічна	Будь-який	Параметр не визначає класу житла
Кількість квартир у будинку	1-30	1-30, максимум м 100	Понад 100	Понад 100	Будь-яка
Кількість квартир на поверсі	1-2, максимум м 4	До 4	До 8	Будь-яка	Будь-яка
Мінімальна площа на мешканця	Понад 40 кв. м	21-40 кв. м	Понад 40 кв. м	Від 20 до 40 кв. м	До 20 кв. м
Висота стелі	3 м і вище	3 м і вище	Від 2,7 до 3 м	Від 2,5 до 2,7 м	Від 2,5 до 2,7 м
Наявність балконів і лоджій	Лоджія, балкон, тераса, зимовий сад	Лоджія, балкон, тераса	Лоджія і балкон	Лоджія і балкон	Балкон
Категорія ліфта	Еліт-рівень	Бізнес-рівень	Бізнес-рівень	Економ-рівень	Економ-рівень

1	2	3	4	5	6
Сміттепро- від	Немає. Прибирання спец- персо- налом	Автоматичний	Механічний	Механічний	Механічний/ немає
Авто- паркінг	2 і більше машино- місця на квартиру	2 і більше машино- місця на квартиру	1 машино- місце на квартиру	До 1 машино- місця на квартиру	0,5 машино- місця на квартиру
Телебачення	Супутни- кове	Супутни- кове	Кабельне	Кабельне, антенне	Антенне
Охорона об'єкта	Макси- мальна	Макси- мальна	Середня	Мінімальна	Практично немає
Вартість обслугову- вання \$/1 кв. м/міс	Понад 1,5	Від 1 до 1,5	Від 0,5 до 1	До 0,5	Держ- тариф

Територія під майбутнє помешкання оцінюється на підставі комплексного вивчення відомостей про об'єкт будівництва, довідкових і картографічних матеріалів, ситуаційного і генерального планів.

Як уже зазначалося вище, ціни на житлову нерухомість схильні до впливу таких факторів, які не є визначальними для будівництва інших видів нерухомості.

Для будівництва житлової нерухомості обов'язковим є врахування вимог до умов проживання різних соціальних груп. Наприклад, для забезпечених верств населення вагомість наявності закладів культурно-побутового обслуговування поступається екологічній складовій, тоді як для населення з нижчим рівнем доходів навпаки.

Якщо не враховувати відмінності у вимогах різних соціальних груп, можна навести узагальнених перелік чинників, що визначають вибір місця для будівництва житла:

1. Ринок праці як сфера формування попиту та пропозиції на робочу силу.
2. Соціальна та демографічна структура населення в різних районах.
3. Рівень культурно-побутового обслуговування окремих районів.
4. Рівень інженерного і транспортного обслуговування окремих районів.
5. Екологічна ситуація окремих районів.
6. Громадська думка про Престижність окремих районів міста.

Ринок праці як сфера формування попиту та пропозиції на робочу силу

Цей чинник є одним з визначальних для міграції населення і визначається структурою галузевого комплексу міста та кількістю робочих місць у різних галузях. Великі міста зазвичай пропонують різноманітніший і ширший вибір вакансій. Це є фактором непрямої дії на ціни житлової нерухомості, але дуже важливим для врахування. Хоча б якою була інфраструктура, якщо людина не має роботи і постійного доходу, вона однак не може використовувати всі переваги та зручності, запропоновані в нових будівлях. Що більше місто, то різноманітніший ринок праці і більше невеликих навколишніх міст тяжіють до нього. Тому в містах, які є центрами зосередження ринку праці, вартість житлової нерухомості вища, ніж в інших. Що більше робочих місць на ринку, то вища вартість житлової нерухомості, як для продажу, так і для оренди. Виведення на ринок праці нових робочих місць, наприклад будівництво великого підприємства, може вплинути на вартість житла у прилеглих районах.

Соціальна та демографічна структура населення в різних районах

Психологія людини, яка особливо ретельно вивчається за останнє сторіччя, непередбачувана. Соціальні науки вивчають поведінку людини залежно від віку і соціального становища та виявляють схожі риси для людей певних груп. Зрозуміло, що бажання і пріоритети людини літнього віку та юнака принципово відрізняються. Уподобання одинокі людини і родини з дітьми також неоднакові. Певним демографічним та соціальним групам властиві однакові стандарти і вимоги до життєвого середовища. Відмінності в демографічній ситуації особливо відчутні загалом для населеного пункту та визначають різницю в цінах на житло у різних поселеннях. Маленькі міста та села в Україні, що старіють і вимирають, уже не рідкість. Величезні безглузді мастки, побудовані наприкінці 1980-х, з прибудинковими ділянками можна купити за безцінь. Але охочих придбати таку нерухомість дедалі менше.

Поширеною тенденцією у великих містах є переселення молодих забезпечених сімей з центру на околиці у приватні будинки. Таким чином, центри міст «старіють» і мають тенденцію до «старіння населення». Це явище уже носить як демографічний, так і соціальний характер.

Населення з високим рівнем доходів прагне мешкати в умовно ізольованому життєвому просторі, що зумовлює вкраплення в побудовані житлові райони відокремлених утворень з певним комплексом послуг.

Для виведення нового об'єкта житлової нерухомості на ринок потрібно враховувати сучасні тенденції та вимоги різних верств населення.

Рівень культурно-побутового обслуговування окремих районів

Рівень культурно-побутового обслуговування є одним з тих чинників, що визначає містобудівну цінність території і впливає на вартість земель навіть у разі проведення нормативної оцінки для оподаткування. Наявність, різноманітність і обсяги соціальних, побутових та культурних послуг у районі або мікрорайоні є фактично складовою вартості житла. Психологічна сутність людини виявляється в тому, що вона завжди шукає кращого. Цим

пояснюється як внутрішня і зовнішня міграція населення, так і зміна житла в межах міста. Водночас потрібно врахувати зміни, що сталися в стандартах населення щодо соціальних послуг, і можливості їх реалізації завдяки підвищенню мобільності населення.

За радянських часів існувала чітка схема побудови системи культурно-побутового обслуговування. В сучасних містах цю схему порушено. В центральних частинах міст дуже складно знайти торговельні об'єкти з товарами повсякденного попиту. Оскільки привабливість земельного ресурсу дуже велика, а пропозиція вільних ділянок значно обмежена, невеликі магазини витісняються юридичними конторами, банківськими установами тощо. Різноманітні послуги високої якості пропонують торговельні та розважальні центри загальноміського значення, розташовані на периферії великих міст. Завдяки зростанню рівня автомобілізації і мобільності населення є можливість дістатися цих послуг. Аналогічна ситуація спостерігається в системі надання оздоровчих та лікувальних послуг. Якщо раніше лікування можна було проходити лише за місцем проживання, то сьогодні кваліфіковані послуги надають у будь-якій лікарні незалежно від місця проживання пацієнта.

Рівень культурно-побутового обслуговування в сучасному розумінні має свої особливості і оцінюється переважно доступністю об'єктів (пішохідною, транспортною). Водночас доступність по-різному оцінюють представники різних соціальних верств населення.

Для населення з високим рівнем доходів цей показник не має принципового значення, а для людей середнього і низького статку він є достатньо вагомим.

Певною проблемою для всіх є забезпеченість школами і дитячими садками. Якщо поблизу з житлом немає садочка, школи, батьки змушені щодня вранці возити дитину до іншого закладу та ввечері забирати її звідти. Це певної мірою створює додаткові труднощі в побутовому житті родини. І якщо питання дитсадків іноді вирішуються за рахунок приватних закладів, то зі школами ситуація складніша. Тому наявність садочків і шкіл важлива для вибору житла молодими родинами і може впливати на попит та, як наслідок, на вартість. Дедалі частіше обов'язковою складовою девелоперського проекту є аналіз потреб у таких об'єктах. Їх будівництво може бути обов'язковою вимогою містобудівних умов і обмежень, які надаються у разі намірів забудови. Однак досвідчені девелопери самі передбачують вирішення цих питань уже на стадії попередньої оцінки доцільності будівництва.

Рівень транспортного обслуговування та інженерного забезпечення районів

Транспортні та інженерні питання доцільно розглянути окремо, хоча обидва вони визначають містобудівну цінність території, як і попередній чинник.

Споживач оцінює наявність зручних зв'язків з основними транспортними артеріями. Підходи до оцінки у соціальних груп також різні.

Залежно від достатку людина оцінює або доступність і якість обслуговування громадським транспортом, або зручний зв'язок з вулично-дорожньою мережею загалом. Девелопер має оцінювати всі аспекти проблеми транспортного зв'язку для обраної земельної ділянки і передбачити можливі варіанти її розв'язання з урахуванням прогнозованих доходів майбутніх мешканців.

Інженерне забезпечення району – це той чинник, який в сучасних умовах великих міст більше цікавить інвестора, іноді найбільше. Увага має бути зосереджена на:

- можливості під'єднання до існуючих інженерних мереж;
- необхідності будівництва нових інженерних споруд і прокладення додаткових метрів інженерних комунікацій;
- наявності інженерних мереж на обраній земельній ділянці, що може зумовити необхідність їх перекладення або обмеження щодо забудови.

Кожний з наведених аспектів безпосередньо впливає на вартість будівництва і визначає складність розроблення та затвердження проектної документації, що також є передумовою додаткових капіталовкладень і витрат часу.

Екологічна ситуація

Питання екології набули значення наприкінці ХХ сторіччя, коли результати людської діяльності призвели до відчутного забруднення довкілля. Якщо порівнювати вплив екологічних чинників на вартість нерухомості, то житлова нерухомість поступається лише об'єктам оздоровчо-лікувального спрямування.

Основні фактори, які в сукупності визначають стан і проблеми навколишнього середовища міст загалом і на житлових територіях зокрема :

- забруднення атмосферного повітря;
- високий рівень радіаційного випромінення;
- високий рівень шумового та вібраційного режимів;
- забруднення поверхневих та ґрунтових вод тощо.

Головними джерелами забруднення атмосфери в населених пунктах є:

- промислові об'єкти;
- автотранспорт;
- комунально-господарські об'єкти;
- сільськогосподарські підприємства.

Фактично всі об'єкти негативного впливу можна об'єднати в такі групи:

- динамічні;
- статичні.

Забруднення житлової забудови більшості міст України майже на 90 % зумовлено наднормативним забрудненням атмосферного повітря автотранспортом, і приблизно на 50 % – енергетичними, промисловими, комунальними та іншими джерелами.

Негативні впливи статичних (стаціонарних) джерел обмежуються вже на стадії розроблення містобудівної документації шляхом урахування вимог щодо взаємного розташування певних містобудівних об'єктів та облаштування санітарно-захисних зон. Основними динамічними (пересувними) джерелами забруднення є транспортні засоби.

Під час врахування екологічної складової у виборі району проживання особливо відчутні можливості різних соціальних груп придбати житло на екологічно чистій території. За умов повсюдного забруднення внаслідок роботи промислових підприємств і викидів в атмосферу шкідливих речовин транспортними засобами екологічно чисті території знайти складно, тому частка цього показника в загальній вартості об'єкта нерухомості може бути значною. Тож важливо враховувати вплив цього чинника під час будівництва житла, орієнтованого на різні соціальні групи.

Громадська думка щодо престижності окремих районів міста

Ціни на житлову нерухомість формуються з урахуванням не лише об'єктивних чинників. Іноді вартість нерухомості в деяких районах може бути невиправдано високою тільки тому, що район вважається престижним. Це є принциповою відмінністю сегмента ринку житлової нерухомості. Іноді громадська думка не має жодної економічної підстави. Більше того, часом буває навіть навпаки – собівартість будівництва набагато вища, а зручності значно гірші, ніж у сусідньому районі. Престижність району забудови може значно підвищити ціни. Для девелоперів, які вирішили скористатися можливістю заробити на цьому, важливо проводити ретельні соціальні дослідження стабільності громадської думки.

На ринку житлової нерухомості визначальним є ланцюг: економічне зростання → збільшення рівня доходів населення → зростання цін на житло → доцільність виведення нових об'єктів на ринок

Питання для самоперевірки:

1. Що означає термін «девелопмент»?
2. Дайте визначення нерухомості.
3. Охарактеризуйте земельні поліпшення.
4. Що розуміється під девелопментом нерухомості?
5. Дайте визначення поняттю нове будівництво.
6. Дайте визначення поняттю реконструкція.
7. Дайте визначення поняттю капітальний ремонт.
8. Дайте визначення поняттю технічне переоснащення.
9. Які функції девелопера?
10. Назвіть види девелопменту.
11. На які підрозділи поділяються будівлі чергою за функціональним призначенням?
12. Ознаки за якими класифікується житлова нерухомість.
13. Перелік чинників, що визначають вибір місця для будівництва житла.

11. СТАЛИЙ РОЗВИТОК СІЛЬСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

11.1. Поняття та зміст сталого розвитку населених пунктів

Після підписання Україною основного документа Глобального форуму ООН 1992 р. у Ріо-де-Жанейро положень “Порядку денного на ХХІ століття” у країні почала формуватися законодавча, наукова та методологічна бази щодо запровадження принципів та ідей сталого розвитку регіонів і населених пунктів.



Рис. 11.1. Цілі сталого розвитку регіонів і населених пунктів

Основні фактори сталого розвитку:

- екологічна рівновага – обмеження економічної діяльності можливостями господарської ємкості біосфери на основі масового запровадження енерго- та ресурсозберігаючих технологій, використання екологічно орієнтованих методів управління тощо; економічна стабільність, забезпечення якої можливо лише на основі ринкової системи економіки;
- соціальний добробут: відсутність безробіття та соціальних конфліктів, висока якість життя тощо;
- міжнародна солідарність – обмін та розповсюдження досвіду різних країн і міст.

Сталий розвиток населених пунктів – це соціально, економічно, екологічно збалансований розвиток міських і сільських поселень, спрямований на створення їх економічного потенціалу, повноцінного життєвого середовища для сучасного та майбутніх поколінь на основі раціонального використання ресурсів (природних, трудових, виробничих, науково-технічних, інтелектуальних тощо), технологічного переоснащення і реструктуризації підприємств, удосконалення соціальної, виробничої, транспортної, комунікаційно-інформаційної, інженерної, екологічної

інфраструктури, поліпшення умов проживання, відпочинку й оздоровлення, збереження та збагачення біологічного різноманіття та культурної спадщини.

Сталий розвиток населених пунктів – це [49]:

- висока екологічна ефективність;
- висока техніко-економічна ефективність;
- висока соціальна ефективність;
- принцип культурної ефективності;
- ефективність міської планувальної структури;
- керованість з високим рівнем ефективності управлінських рішень.

Основними напрямками державної політики щодо забезпечення сталого розвитку населених пунктів є:

- раціональне використання земельних, водних, рекреаційних та інших природних ресурсів, створення умов для їх відновлення;
- удосконалення соціальної інфраструктури населених пунктів;
- підвищення рівня забезпеченості житлом виходячи з потреб і можливостей різних верств населення, гарантованого забезпечення житлом соціально незахищених громадян;
- збереження і раціональна експлуатація наявного житлового фонду, інших будинків і споруд, реконструкція та модернізація застарілої забудови з дотриманням соціальних стандартів і санітарно-гігієнічних умов;
- удосконалення виробничої інфраструктури із забезпеченням її економічної ефективності і соціальним спрямуванням;
- удосконалення транспортної інфраструктури;
- розвиток інженерної інфраструктури населених пунктів;
- забезпечення державного регулювання процесу планування і забудови населених пунктів шляхом розроблення генеральних планів, іншої містобудівної документації, здійснення контролю за їх реалізацією (з урахуванням державних, суспільних і приватних інтересів);
- сприяння розвитку національних особливостей містобудування й архітектури;
- охорона та раціональне використання пам'яток культурної спадщини;
- формування повноцінного життєвого середовища, збалансування соціально-економічного розвитку поселень і прилеглих до них територій;
- підтримка села з метою запобігання створенню критичної урбанізації та диспропорції між кількістю населення в містах і селах;
- удосконалення чинного законодавства та розроблення нових нормативно-правових актів з питань регулювання планування та забудови населених пунктів.

Недоліки відсутності програм розвитку земельних відносин:

- у межах територій відсутні платники податків і це не дає змоги формувати місцевий бюджет;

- неможливо розмістити бізнес, який наповнював би податками місцевий бюджет, оскільки немає земельних ділянок, придатних для відкриття виробництва чи іншого системного бізнесу;
- немає можливості будівництва об'єктів комунальної інфраструктури та об'єктів соціальної сфери через нестачу землі.

Основні причини, що перешкоджають забезпеченню збалансованого сталого розвитку населених пунктів:

- 1) нестабільність соціально-економічних умов у державі на перехідному етапі;
- 2) відсутність науково обґрунтованої, чітко визначеної стратегії її сталого розвитку;
- 3) ефективного реформування економіки та її державного регулювання;
- 4) недосконалість законодавчого і нормативного забезпечення формування адекватного умовам ринку фінансового, правового, інформаційно-комунікаційного простору;
- 5) недосконалість правових, організаційних, економічних засад діяльності органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб щодо формування повноцінного життєвого середовища.

11.2. Сучасний стан і загальна характеристика сільських населених пунктів

Сільський населений пункт може:

- 1) виступати окремим сільським поселенням, тобто окремою самостійною сільською адміністративно-територіальною одиницею;
- 2) бути частиною сільського поселення;
- 3) входити до міського поселення, втрачаючи ознаки сільського поселення;
- 4) мати у своєму складі декілька сільських поселень.

Відмежування сільських поселень здійснюють за такими ознаками:

- 1) територіальними;
- 2) функціональними;
- 3) кількісно-поселенськими.

Для того, щоб дати визначення поняттю «сільські території» слід, передусім, виокремити й дати визначення таким термінам, як «сільський», «аграрний» і «територія».

Слово «аграрний» характеризує все те, що належить до землеволодіння і землекористування.

Етимологія слова «сільський» у стародавній руській писемності передавалася за допомогою слова «село», яке означало власне рілля, а вже потім рільницьке поселення, отже населення цих поселень займалося переважно рільництвом, цим воно відрізнялось від міського.

Терміни «аграрний» і «сільський» частково збігаються. Водночас за сукупністю ознак та історичним контекстом поняття «сільський сектор» ширше за поняття «аграрний сектор». Слово «аграрний» передає характер виробничих, споживчих, владних (з приводу володіння, користування, розпорядження землею) відносин. Зазначені відносини як за своєю сутністю, так і за сферою докладання виробничих сил виходять поза межі власне агровиробництва, з яким вони історично пов'язані. Як відомо, земля використовується і під промислове та житлове будівництво, а ландшафт виконує природоохоронні, оздоровчо рекреаційні функції тощо.

Базовою у розумінні змісту поняття «територія» виступає концепція просторової організації суспільства Р. Морилла. В її контексті простір, як характеристика території, розглядається у двох напрямках. Перший акцентує увагу на території як простій протяжності, що виявилася в різних моделях її розвитку, другий зосереджує увагу на конкретній географічній території та її характеристиках: ландшафті, корисних копалинах, біологічному розмаїтті, соціальній освоєності.

«Сільська територія» – поняття різноаспектне і кожна наука (економіка, соціологія, екологія, географія, державне управління та ін.), формулюючи понятійний апарат робить наголос на тих аспектах, які саме цією наукою досліджуються. Важливо розглядати це поняття водночас як елемент територіальної організації, система розселення і соціальна організація суспільства.

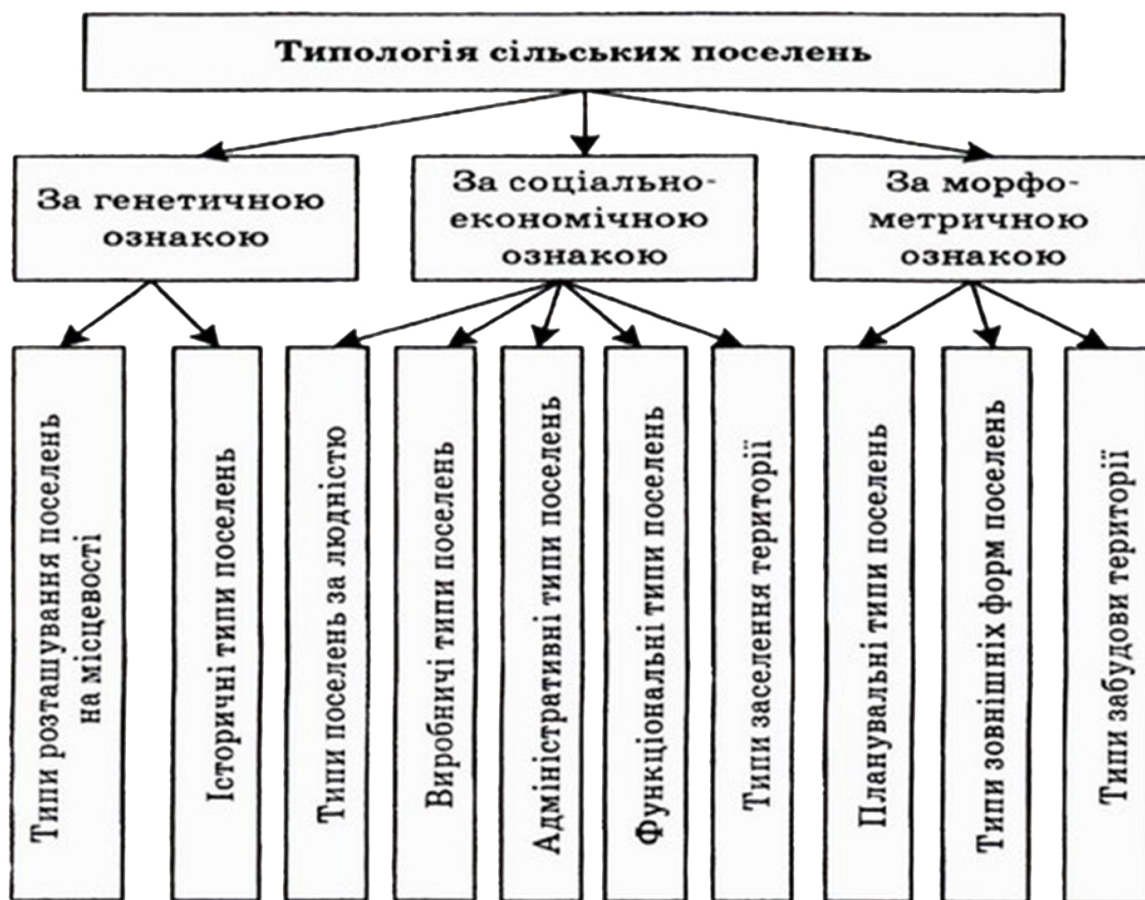


Рис. 11.2. Типологія сільських поселень



Області з найбільшою кількістю сіл	Області з найвищою густотою сільських поселень (6 сіл на 100 км ²)
1) Львівська (1850)	1) Львівська
2) Полтавська (1810)	2) Тернопільська
3) Харківська (1679)	3) Хмельницька
4) Житомирська (1481)	

Рис. 11.3. Аналіз основних показників сільського розселення

Реальною адміністративно-територіальною одиницею в сільських територіях є селищна чи сільська рада не як орган, а як територія, де живуть люди і є органи місцевого самоврядування.

Проблеми сільських територій:

- малозаселення і припинення свого функціонування;
- безробіття;
- благоустрій: відсутність у багатьох селах мережі доріг з твердим покриттям, транспортного зв'язку, низький благоустрій вулиць тощо;
- низький рівень забезпеченості сільських населених пунктів об'єктами соціально-культурної сфери.

Деградація села підриває основи подальшого розвитку не лише аграрного сектора, але й усього суспільства через загрозу продовольчій безпеці, звуження демографічно-відтворювальної бази, втрату культурної спадщини та соціального контролю над територією держави.

Проблеми планування забудови територій сільських населених пунктів та основні перешкоди розвитку сільських населених пунктів:

- **природні**, які формуються внаслідок несприятливих природно-кліматичних умов ведення агропромислового виробництва;
- **антропогенні**, що формуються як результат недбалої господарської діяльності сільського населення;
- **економічні**, що стримують процеси оптимізації ведення сільськогосподарського виробництва та розвиток сільських територій;
- **соціальні**, що включають несприятливі соціально-демографічні процеси та явища, які визначають рівень життя сільського населення.

Обезлюднення сільських населених пунктів, занепад соціально та виробничої інфраструктур, збільшення кількості сільських мешканців, які проживають за межею бідності, є важливими сигналами для розроблення та проведення системної державної політики сприяння *сталому розвитку сільських територій*.

Такий розвиток передбачає соціально-економічне зростання, збільшення обсягу виробництва сільськогосподарської продукції, підвищення ефективності ведення сільського господарства, досягнення максимальної зайнятості сільського населення і підвищення рівня його життя, раціональне використання земель тощо.

На розвиток сільських територій впливають як зовнішні так і внутрішні фактори.



Рис. 11.4. Зовнішні та внутрішні фактори розвитку сільських територій

Правовий фактор забезпечує розвиток сільських територій через прийняття і реалізацію нормативних документів на різних рівнях, що торкаються досліджуваного об'єкта.

Розвиток сільських територій відбувається також під впливом макроекономічного фактора. Динаміка розвитку національної економіки здійснює безпосередній вплив на формування ситуації на сільських територіях. За умови стабільно зростаючої економіки зменшується рівень безробіття, більшими є розміри державних асигнувань на розвиток сільських територій та підтримку створення нових видів економічної діяльності на них, формується позитивний інвестиційний імідж країни, що дає змогу залучати інвестиції в сільське господарство, розвиток інфраструктури, доступнішими є кредити тощо.

Інституційний фактор передбачає наявність інституцій, що займаються питаннями розвитку сільських територій: спеціалізуються на фінансуванні розвитку сільських територій, наданні консультаційних та інформаційних послуг підприємцям, які планують займатися підприємницькою діяльністю на сільських територіях та сільським мешканцям тощо.

Розвиток будь-якої системи, тим більше такої складної, як сільська територія, є неможливим без наявності доступних фінансових ресурсів. Розвиненість фінансової системи країни є важливим фактором розвитку сільських територій. Дія кредитного фактора передбачає, насамперед, забезпечення доступності кредитів (за процедурою отримання і за ціною), що є чи не основною передумовою для покращення умов життя на сільських територіях та модернізації агропромислового комплексу.

Ціновий фактор здійснює важливий вплив на формування структури посівів, оскільки основним критерієм для формування структури посівної площі залишається ціна на відповідну продукцію. Різке зростання цін на світових ринках на переважно технічні культури призводить до зменшення площ під зерновими, овочевими культурами тощо. Крім цього, вирощування таких культур, як соняшник і ріпак, сильно виснажує ґрунт, що потребує посиленого внесення добрив для відновлення його якості, що здебільшого не робиться.

Тому сталий розвиток сільських територій повинен включати поняття *сталого розвитку землекористування*.

Система сталого розвитку в своїй сутності включає оптимальне співвідношення між економічними, екологічними та соціальними чинниками. Проте в сфері сталого розвитку земельних відносин виникає потреба у впровадженні ще одного чинника – технологічного. Активне впровадження сучасних інформаційних технологій в систему організації використання та охорони земель, діяльність с/г підприємств є необхідною умовою їх успішної роботи, оскільки точність, надійність, оперативність і висока швидкість обробки та передачі інформації визначає ефективність управлінських рішень у цих сферах.

Основні заходи щодо покращення ситуації сталого розвитку сільських територій та сталого розвитку землекористування в Україні передбачають:

- 1) удосконалення нормативно-правової бази та механізмів регулювання розвитку земельних відносин.
- 2) удосконалення системи планування та регулювання функціонування землекористування шляхом землеустрою та оптимізації землекористування.
- 3) розроблення та прийняття державних і регіональних стандартів, норм і правил у сфері охорони земель та землеустрою.
- 4) здійснення оцінки інвестиційної привабливості земельних ресурсів та формування відповідного банку даних для підприємців і інвесторів.
- 5) формування реєстру обмежень у використанні земель природоохоронного, історико-культурного, оздоровчого значення, особливо цінних земель й особливої охорони.
- 6) розроблення цільової програми відновлення використання земель виключених із реєстру сіл.

В основу формування системи сталого розвитку землекористування можна покласти ряд критеріїв і принципів:

Правовий – земля передається безкоштовно, шляхом цивільно-правових угод або іншим способом територіальній громаді, фізичним, юридичним особам.

Екологічний – використання землі повинно проводитися із урахуванням екологічних вимог і захисту навколишнього середовища – не тільки «брати», а й «віддавати».

Соціальний – полягає в тому, що використання землі повинно сприяти поліпшенню умов праці та проживання людей.

Право на прибуток – отримані права збільшать можливість отримати економічний ефект у вигляді додаткових прибутків.

Відповідальність – власник бере на себе повну відповідальність за раціональне та ефективне використання земель відповідно до цільового призначення, їх збереження та захист від деградації.

Оптимальність – досягнення оптимального співвідношення в землекористуванні різних форм власності на землю, оптимального співвідношення земельних угідь і способу господарської діяльності. *Реалістичність* – підходи до перерозподілу земель різної форми власності повинні бути такими, що дозволять на практиці реально вирішувати всі пов'язані із цим питання та використовувати земельну ділянку виходячи з її потенційних можливостей.

Мета – перерозподіл земельних угідь, упровадження всіх форм власності на землі не є кінцевим завданням, а є одним із засобів досягнення багатьох різноманітних цілей.

Регуляторна, контрольна і мотиваційна функція держави – державна політика повинна бути спрямована на ефективне, раціональне та екологічно безпечне використання землі, повинні бути задіяні механізми щодо

стимулювання землекористувачів і викликання в них зацікавленості щодо екологізації землекористування та ефективного економіко-господарського використання землі.

Таким чином, сталий розвиток землекористування полягає у гармонізації процесу еволюційного розвитку природи і суспільства, створенні оптимальних умов для ефективного землекористування, недопущення подальшої деградації земель, забезпеченні здорової життєдіяльності на землі нинішніх і майбутніх поколінь.

Питання для самоперевірки:

1. Які основні фактори сталого розвитку?
2. Що таке сталий розвиток населених пунктів?
3. Які основні напрями державної політики щодо забезпечення сталого розвитку населених пунктів?
4. Які ознаки типології сільських поселень?
5. Назвіть область з найвищою густотою населення?
6. Назвіть область з найбільшою кількістю сіл?
7. Сформулюйте проблеми сільських територій ?
8. Які зовнішні та внутрішні фактори розвитку сільських територій?
9. Які критерії і принципи системи сталого розвитку землекористування?

12. САНАЦІЯ ЗАБУДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬ ЯК ІНСТРУМЕНТ СТАЛОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

12.1. Основні поняття та сутність санації забудованих земель

Санація забудованих земель – це інструмент управління земельними ресурсами у населених пунктах, що забезпечує створення нових і реорганізацію існуючих забудованих територій і направлений на покращення громадських об'єктів таких як: доріг, парків, громадських будинків і споруд, каналізаційних систем і ефективного використання земель реорганізованих земельних ділянок.

Метод санації земель призначений для консолідації (об'єднання) групи прилеглих земельних ділянок, для їх спільного планування і подальшої їх реорганізації в межах проектної території. Водночас територія, на якій передбачається будівництво, знаходиться у власності одного або декількох землевласників. Забудовник (державний або приватний) розробляє генеральний план забудови у співпраці з місцевими органами самоврядування (міською, селищною, сільською радами) і після надання згоди на будівництво розпочинає впровадження проекту.

Проте у випадку, коли вся проектна територія, що складається з декількох земельних ділянок і власників, у подальшому буде передаватися у власність одного землевласника, то процес реалізації проекту може бути дорогим і трудомістким, а тому і важко здійсненим.

У першу чергу це обумовлюється тим, що навіть, якщо територія після завершення будівництва стане набагато привабливішою для подальшого розвитку, власники земельних ділянок можуть мати протилежну думку. Погляди на хід і терміни реалізації проекту можуть бути різними, а особливо це стосується готовності землевласників до їх участі у проекті та нести певний ризик.

Як результат, у забудовника може не вистачити ресурсів для реалізації проекту, що в свою чергу може призвести до припинення будівництва на невизначений термін.

З метою уникнення вищенаведених проблем і спрощення процедури впровадження проекту забудови у деяких країнах було розроблено правове поле з питань процедури санації земель населених пунктів (санації забудованих земель).

Таким чином, процедуру санації забудованих земель у населених пунктах можна розглядати або як метод розвитку земель населених пунктів (збудовниками виступають землевласники), або як інструмент реалізації генеральних планів населених пунктів чи розвитку територій (замовником виступає міська, селищна, сільська ради або державні органи).

Процес санації можна розглядати просто як метод перерозподілу землі. Г. Ларссон (1997) виділяє кілька методів розвитку земель населених пунктів:

- накладання нового генерального плану на існуючу структуру населеного пункту і очікування поступового впровадження цього плану; (під час застосування цього методу важко отримати скоординовані дії щодо впровадження генплану, що в свою чергу вимагає тривалого періоду часу для його реалізації)
- зосередження землі в одній формі власності – державній або приватній; (проте цей процес дуже дорогий і, відповідно, вимагає тривалого часу, особливо це стосується старих поселень)
- санація забудованих земель. Цей процес вирішує питання трансформації структури меж і об'єктів у межах обраної території для проектування. Під часу застосування цього методу власник землі не змінюється, а процедура санації основана на приватних угодах, зокрема і на обміні земельними ділянками чи їх частинами. (крім того, названий метод потребує законодавчого регулювання, але іноді це може також здійснюватися і на добровільній (нерегульованій) основі.

З точки зору урбанізації Г. Ларссон (1997) виділяє деякі *переваги санації забудованих земель порівняно з традиційними методами*:

- більш ефективне впровадження, що обумовлено наявністю тісних зв'язків з плануванням;
- відсутність будь-яких обмежень щодо зміни меж земельних ділянок;
- самофінансування витрат на розробку та впровадження;
- безпосередня участь власників земельних ділянок;
- справедливий розподіл прибутку;
- можливість збереження попередньої структури форм власності та соціальної мережі.

Вищенаведені переваги, свідчать, що метод санації забудованих земель поступово набуває у світі все більшого визнання як дієвого інструменту вирішення багатьох проблем щодо сталого розвитку населених пунктів, що є найбільш зручним порівняно з іншими методами завдяки більш ефективному, дешевому і менш тривалому процесу [49].

Загальною метою методу санації забудованих земель є адаптація території та об'єктів відповідно до генеральних планів та нового і більш ефективного використання земель населених пунктів на основі кооперації між землевласниками земельних ділянок в межах проектної території. Проект санації забудованих земель вирішує різні цілі, такі як:

- забудова нових територій;
- трансформація/перерозподіл раніше забудованих територій;
- об'єднання великих об'єктів;
- відбудова територій, що зазнали шкоди від стихійних лих та інших негативних явищ.

Процес санації забудованих земель має такі особливості:

1. Для проведення санації забудованих земель визначаються конкретні правила, а також потрібне офіційне рішення від органів самоуправління на його проведення.
2. Власники земельних ділянок, які задіяні у цьому процесі, створюють тимчасове об'єднання (асоціацію, територіальну громаду) для реалізації проекту.
3. Невід'ємною складовою частиною процесу санації є обмін земельними ділянками, будівництво комунальних об'єктів і визначення рівної долі участі кожного землевласника. Усі землевласники надають однакові за розміром або за вартістю земельні ділянки (їх частину), необхідні для будівництва комунальних об'єктів (вулиць, парків та інших місць загального користування). Крім того, процес санації фінансується за рахунок й інших землевласників, які будуть використовувати комунальні об'єкти після їх будівництва.
4. Процес санації земель не повинен порушувати права власності на землю та особисті права землевласника, навіть якщо частина земельної ділянки була перерозподілена (змінена місце розташування).
5. Процес санації забудованих земель вважається закінченим після ухвалення офіційного рішення щодо його завершення. Після цього вважається, що асоціація (територіальна громада) землевласників припиняє свою дію, а незгодні з результатами санації земель землевласники мають право на апеляцію.
6. Землевласники несуть відповідальність за подальший перерозподіл земель і продаж їх земельних ділянок. Інколи така відповідальність покладається на асоціацію землевласників.

Г.Ларсон (1993) зазначає, що метод самофінансування, у випадках, коли місцева влада не має достатньо ресурсів, є інструментом залучення додаткових інвестицій для забезпечення безперервного розвитку населених пунктів. Цей метод з'явився і практично набув широкого використання в країнах Далекого Сходу, таких як Японія і Південна Корея.

Санація забудованих земель є одним з найефективніших методів купівлі земель у населених пунктах і найбільш розповсюдженим у Німеччині, Японії, Південній Кореї, Австралії та Туреччині. Наприклад, в Європі метод санації забудованих земель почав використовуватися спочатку в Німеччині, Франції та останнім часом у Швеції і Фінляндії. В Азії цей метод використовується в Японії, Південній Кореї, Тайвані та регіоні Бомбеї (Індія), а також у регіоні Перті (Австралія). Також названий метод використовується у деяких містах Канади, США, Індонезії, Непалу та Таїланду.

Отже, кожна країна має свої історичні, політичні, соціальні, економічні та інші особливості розвитку населених пунктів, і саме тому не існує єдиної форми проведення санації забудованих земель, яка б мала універсальне застосування.

Процедуру санації можна поділити на три категорії:

- санація забудованих земель з метою провадження (реалізації) планів;
- спільне освоєння земель;

- об'єднання земельних ділянок.

К.Вітанен (2000) зазначає, що процедура санації забудованих земель з метою реалізації планів заснована на генеральних планах населених пунктів або детальних планах територій, які були вже розроблені до початку санації, і не залежать від дольового розподілення прибутку між землевласниками. Ця процедура може включати обмін земельними ділянками або перерозподіл забудованих земель (земельних ділянок).

Особливістю процедури спільного освоєння земель є те, що генеральний план населеного пункту розробляється у тісному взаємозв'язку з процедурою санації забудованих земель.

Санація забудованих земель в Німеччині розглядається як процедура перерозподілу забудованих земель, у Швеції – як процедура спільного освоєння земель, у Франції – як процедура об'єднання забудованих земельних ділянок.

Проекти землеустрою щодо санації забудованих земель звичайно розробляються місцевими органами влади відповідно до існуючого законодавства. Типовий процес санації забудованих земель починається з підготовки місцевим органом влади плану зонування території (зонінг). На плані зонування території в межах кварталів, які обмежені вулицями, виділяються ділянки, що будуть надані у приватну власність. Потім визначається територія для громадських потреб, шляхом визначення необхідної площі для розміщення вулиць, парків тощо і порівнюється із загальною площею території, передбаченої проектом санації забудованих земель.

На сьогодні у розвинених країнах є трансформація і реорганізація забудованих територій з одночасним перерозподілом земель та об'єктів інфраструктури.

Для вирішення цієї проблеми окремі країни розробили процедуру щодо залучення та організації землевласників для спільного розвитку територій – проект землеустрою з питань санації забудованих земель.

Також активно розробляється інституційне підґрунтя проведення санації земель.

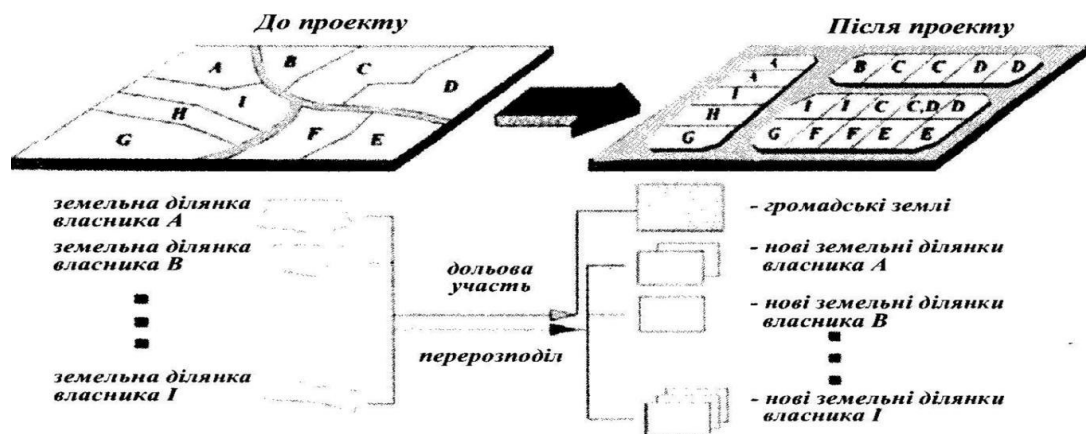


Рис. 12.1. Механізм санації забудованих земель

Санація забудованих земель є однією з процедур, що використовуються для адаптації існуючої структури власності на землю до вимог урбанізації.

Зміст і структура санації земель повинні бути адаптованими до інституційних умов країни та заснованими на існуючій нормативно-правовій базі. У зв'язку із культурними, політичними і правовими особливостями розвитку кожної країни не можливо розробити єдину універсальну модель проведення санації забудованих земель. Таким чином, кожна країна має свою процедуру проведення санації земель, але основна концепція її проведення в усіх країнах залишається незмінною. З огляду на досвід зарубіжних країн щодо впровадження санації забудованих земель, можна стверджувати про великі переваги цього процесу під час вирішення проблем використання земель у населених пунктах.

Основною метою будь-якого розвитку населених пунктів є забезпечення балансу між громадськими та приватними інтересами.

Наявність балансу між громадськими та приватними інтересами впливає на структуру та результати санації забудованих земель. Баланс між цими інтересами виявляється у наступному: формах участі приватних землевласників, розподілі отриманого прибутку від процесу між суспільством та окремими особами, масштабах приватної забудови та індивідуальному виборі термінів будівництва.

Визначені етапи процесу санації забудованих земель:

Підготовчий етап.

Мета підготовчого етапу – перехід проекту від початкового моменту до моменту ухвалення рішень. Г. Ларрсон зазначає, що, з одного боку, існують перешкоди, що необхідно подолати на шляху цьому процесу, а саме: “негативна думка серед землевласників про органи влади”, “відсутність інтересу у владних структур”, “бюрократичний механізм прийняття рішень”, нестача фінансових ресурсів”.

Основні чинники, що повинні існувати для ініціювання процесу: *доцільність, придатність, зацікавленість, прибутковість і мотивація.*

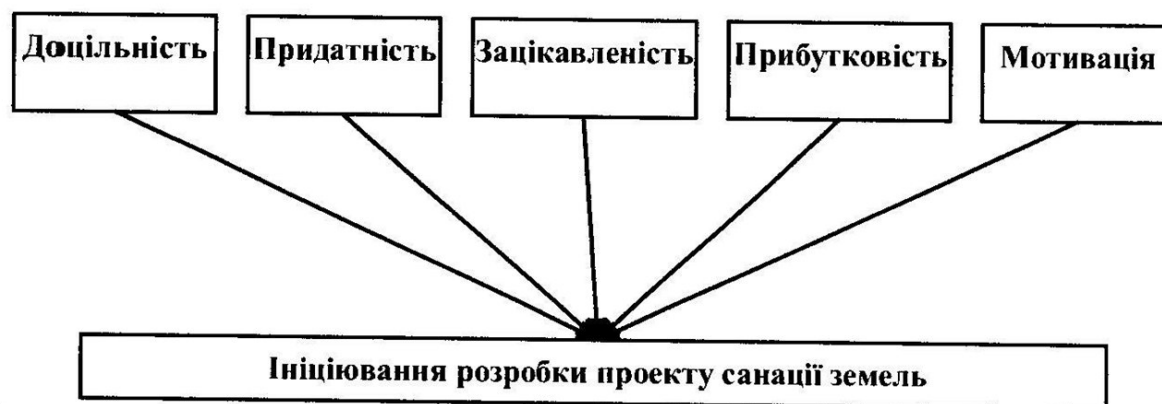


Рис. 12.2. Фактори ініціювання проектів у сфері розвитку території населених пунктів

Неможливо розпочати роботу над проектом без зацікавлення в його впровадженні з боку приватного та державного (громадського) секторів. Групу приватного сектора можуть репрезентувати асоціація землевласників (територіальна громада), один або декілька великих землевласників у межах території, приватний забудовник, будівельний підрядник, який пропонує своє інвестиції для розвитку території. Державний сектор, як правило, представляють органи місцевого самоврядування, але під час реалізації масштабного проекту це може бути державний орган з питань планування та будівництва (в Україні це Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства).

Отже, природнім є те, що ці обидві зацікавлені сторони очікують різні результати від реалізації проекту. Громадський інтерес пов'язаний із соціальними або некомерційними потребами, тоді, як приватні інтереси направлені на вирішення економічних проблем і рентабельності проведених заходів (Г.Ларссон, 1993).

Наявність мотивації є не менш важливим фактором. Мотивація щодо проведення проекту санації земель надходить від органів місцевого самоврядування як результат спільних із громадськістю планувальних рішень. Наприклад, у Німеччині як мотивація, так і ухвалення рішення щодо проведення санації земель (Umlegung) надходить від муніципалітету.

В Японії і Південній Кореї органи місцевого самоврядування можуть виступати ініціатором, якщо приватний сектор не виявляє зацікавленості у проведенні санації забудованих земель протягом певного часу (Дж.Сонненберг, 1996 і Г.Ларссон, 1993).

Законодавство різних країн дозволяє муніципалітетам брати на себе ініціативу щодо розробки проекту санації забудованих земель. З іншого боку, за винятком Німеччини та Західної Австралії, законодавство, як правило, не надає виключного права муніципалітету на офіційне ініціювання проекту.

Таким чином, право ініціювання залишається відносно вільним.

Три важливих ефекти від підготовчого етапу, що необхідні для отримання позитивного рішення і результату:

- *вивчення основних умов і результатів;*
- *отримання необхідної інформації для зацікавлених сторін;*
- *переговори між зацікавленими сторонами.*

Проте у деяких країнах участь землевласників під час планування відсутня. Так, у Німеччині землевласники не беруть участі в обговоренні процесу планування (Umlegung), а також надання консультацій і побажань. У Західній Австралії право участі в обговоренні є відносно слабким. Попередній чорновий проект повинен бути підготовлений за консультацією і переговорами із землевласниками і поданий на обговорення для отримання зауважень і пропозицій власників земельних ділянок.

Влада може ухвалити рішення на свій розсуд незалежно від цих зауважень. В інших країнах проводять публічні слухання і презентації для отримання думок і пропозицій від землевласників (територіальної громади).

У Швеції, наприклад, передбачено, що підготовка проектів обов'язково повинна проводитися на основі консультацій із землевласниками.

Процес санації проходить в декілька етапів:

Формальний процес. Формальний процес включає в себе час між ухваленням офіційного рішення про початок процесу санації забудованих земель та офіційним завершенням процесу. Таким чином, процес санації земель розпочинається з моменту надання на це офіційного дозволу та визначення проектної території.

Під час реалізації процесу санації забудованих земель, встановлюється ряд обмежень. В межах проектної території, проводяться різні заходи та відбуваються зміни щодо структури землеволодінь, які можуть бути руйнівними. Тому існують правила та нормативи, що передбачають проведення змін лише за згодою асоціації землевласників й учасників (територіальної громади) або органів місцевого самоврядування.

Відведення земель. В усіх країнах процедура відведення земель проводиться з метою надання землевласникам частини своїх земельних для загальних потреб.

Чотири основні мети відведення земель, для яких може надаватись земельна ділянка або її частина:

- для будівництва вулиць, зелених насаджень, громадських місць тощо;
- компенсації витрат при будівництві, які понесли органи місцевого самоврядування;
- конфіскації отриманого прибутку муніципалітетом від упровадженого проекту;
- для покриття витрат на створення та підтримку асоціації (територіальної громади).

Визначення методів оцінки. Визначення методів оцінки є невід'ємною частиною процесу санації забудованих земель (спільного розвитку території). Методи оцінки необхідні для визначення розміру долі участі кожного із землевласників та розміру компенсацій, що застосовується під час відведення та перерозподілу земель, розрахунку прибутку тощо.

Також оцінка використовується під час визначення ринкової оцінки земельних ділянок і майна, а також під час експропріації земель. Як правило методи оцінки встановлені законодавством, а асоціація (територіальна громада) винаймає оцінювачів (ліцензовані організації з оцінки земель і майна), які визначають необхідні методи оцінки та проводять саму оцінку.

Г. Ларрсон зазначає, що слід враховувати диференціацію вартості залежно від місця розташування, доступності та функціонального використання.

Проте, на практиці динамічний аналіз оцінки земель відсутній. У більшості випадків вартість земельної ділянки не беруть до уваги під розрахунок відсотків, що надаються кожному землевласнику для визначення площі відведення для громадських об'єктів. Єдиним критерієм виступає розмір земельної ділянки, а також фактор, що визначає площу земель, необхідних для загальних потреб, яка визначена планом зонування території.

Цей єдиний коефіцієнт розраховується і застосовується до всіх землевласників, що беруть участь у проєкті, з метою перерозподілу земель.

Перерозподіл землі на основі площі, а не на основі вартості не забезпечує рівності між землевласниками, тому що не враховується чимало інших чинників, що впливають на вартість земель, а саме: рівень використання земель, топографія, форма, вид, близькість до комерційних та інших об'єктів громадського користування.

Складання плану щодо формування нових землеволодінь. Рекомендації щодо створення нових землеволодінь:

- кожен землевласник отримує земельну ділянку у розмірі, наближеному до її попередньої площі;
- нові землеволодіння (земельні ділянки) повинні залишитися на тому самому місці з тими ж якостями;
- будинки й великі об'єкти не повинні бути переміщені або знесені без згоди землевласників, якщо в цьому немає потреби;
- новий перерозподіл землеволодінь (земельних ділянок) повинен бути узгоджений з відповідною структурою вулиць, кварталів тощо, що визначається детальним планом, підготовленим місцевими органами самоврядування.

Етап впровадження. Цей процес включає в себе чотири основні заходи:

- оскарження у суді;
- будівельні роботи;
- інші спільні заходи;
- заходи з реконструкції.

Санація забудованих земель не включає в себе продаж земельних ділянок або спорудження будівель і споруд. Основним принципом санації земель є обмін земельними ділянками або їх частинами в межах території, що проєктується. Це означає, що санація земель не передбачає викуп земель місцевими органами самоврядування (територіальною громадою) або інвестором. Саме тому відсутні будь-які фінансові ризики щодо відчуження земельних ділянок під забудову. Проте існують певні винятки. У багатьох країнах, таких як Німеччина, використовується метод продажу землі з метою покриття витрат на будівництво. В Японії, наприклад, землевласники через асоціацію несуть відповідальність за виділення загальних “земель запасу” для їх продажу або розвитку території для покриття витрат. У Франції також практикується продаж землі.

Переваги санації забудованих земель

Порівняно з іншими методами, що під час розвитку території передбачають зосередження однієї форми власності на землю, процес санації забудованих земель є більш дешевим і ефективним методом.

Переваги для уряду (місцевих органів самоврядування):

- фрагментовані (дрібноконтурні) і розрізнені земельні ділянки об'єднуються в єдине ціле, чим забезпечують більш ефективне планування, обслуговування та розподіл;

- план зонування територій (генеральний план населеного пункту, детальний план територій) реалізується у короткі строки, оскільки проблеми з правами власності вирішуються більш оперативно;
- значне зниження розмірів компенсації витрат, що у свою чергу позитивно позначається на використанні місцевого бюджету для інших видів діяльності;
- надання земель для громадських потреб, таких як: розміщення шкіл, парків, ринків і всіх інших необхідних громадських будівель і споруд, здійснюється більш економічно;
- забезпечується безперервний процес розвитку земель населених пунктів відповідно до програм розвитку територій;
- можливість будівництва нових будівель і споруд незалежно від форм власності на землю;
- створюються можливості для покращення стану навколишнього середовища за рахунок збільшення зелених зон і рекреаційних об'єктів;
- під час процесу оновлюються, актуалізуються і змінюються кадастрові дані стосовно задіяних у санації земельних ділянок, що сприяє вдосконаленню кадастрової системи;
- збільшення податкових надходжень в межах проектної території, що забезпечує додаткове джерело поповнення місцевого бюджету;
- можливість створення об'єднання (асоціації) землевласників, яке більш ефективно порівняно з місцевою владою, вирішує проблеми щодо впровадження проекту;
- державний орган, що контролює проект, може покрити свої витрати на будівництво, в той час як приватні власники отримують назад частину своєї землі, яка вже готова для будівництва;
- процес забезпечує соціальну справедливість шляхом справедливого розподілу під час проектування однакових часток серед землевласників;
- зменшення кількості проблем під час часткового будівництва об'єктів інфраструктури;
- відродження будівництва у населених пунктах, саме тому, відповідно, зростання рівня зайнятості населення.

Переваги для землевласників:

- після реалізації проекту швидко зростає вартість землі і земельна ділянка стає більш цінною, чим забезпечує землевласникам економічний зиск;
- під час процесу досягається соціальна справедливість, що дає можливість зменшити кількість земельних спорів та вирішити завдання, що передбачені планом зонування території;
- земельні ділянки, як кадастрові одиниці, переоформлюються відповідно до їх “нового” цільового використання, після чого вони можуть бути використані як об'єкти економічних відносин;

- зменшується кількість конфліктів між землевласниками стосовно меж земельних ділянок завдяки кадастровій процедурі їх оформлення;
- дрібноконтурні земельні ділянки об'єднуються в нову земельну ділянку для будівництва, чим забезпечують землевласникам можливість більш ефективного її використання;
- після впровадження проекту нові земельні ділянки забезпечуються основними комунальними послугами;
- землевласники не несуть додаткових витрат на реалізацію проекту, крім випадків, коли вони віддають частину своєї землі для будівництва об'єктів інфраструктури та громадських будівель і споруд;
- завдяки створеній асоціації землевласників переговори з місцевими органами влади здійснюються набагато легше і ефективніше;
- в окремих випадках землевласники більш зацікавлені у проведенні санації забудованих земель, ніж будь-хто інший, тому вони швидше і ефективніше мобілізують свої інтереси та ресурси;
- можуть бути збережені існуючі умови життя.

Недоліки проведення санації забудованих земель:

- незважаючи на будівництво об'єктів інфраструктури, не звертається увага на соціальні аспекти життя та не покращуються умови життя територіальної громади загалом;
- проект санації забудованих інколи займає тривалий період часу в силу дотримання цілої низки соціальних, політичних, економічних і технічних вимог;
- економічний зиск від процесу санації отримують в основному великі землевласники;
- не всі землевласники погоджуються на зменшення розміру їх земельних ділянок без компенсації витрат.

Питання для самоперевірки:

1. Дайте визначення санації забудованих земель
2. Для чого призначений метод санації?
3. Назвіть методи розвитку земель населених пунктів?
4. Які переваги санації забудованих земель порівняно з традиційними методами?
5. Визначте цілі санації забудованих земель.
6. Особливості процесу санації забудованих земель такі?
7. Процедуру санації можна поділити на такі категорії?
8. Який механізм, переваги та недоліки санації забудованих земель?
9. Назвіть етапи процесу санації забудованих земель?
10. Які фактори ініціювання проектів у сфері розвитку території населених пунктів?

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Берданова О., Вакуленко В. Стратегічне планування місцевого розвитку. Практичний посібник / [Берданова О., Вакуленко В.]; Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні – DESPRO. – К.: ТОВ «Софія-А». – 2012. – 88 с.
2. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст знаходиться в електронному каталозі. Author / Автор: Петраковська О. С., Тацій Ю. О.
3. ДБН Б.1.1-16:2013 Склад та зміст містобудівного кадастру. – К: Держбуд, 2013.
4. ДСТУ-Н Б Б.1.1-18:2013 Настанова щодо формування та упровадження містобудівного кадастру. – К.: Мінрегіон України, 2013.
5. Закон України «Про основи містобудування». – К: Держбуд, 2013.
6. Закон України «Про архітектурну діяльність». – К: Урядовий кур. №120 від 07.01.1999.
7. Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності ” К: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343;
8. Закон України “Про Генеральну схему планування території України”. – К.:Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, N 30, ст.204.
9. Закон України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності». – К: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1994, N 46, ст.411.
10. Закон України “Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України”. – К: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2000, N 25, ст.195.
11. Закон України “Про стимулювання розвитку регіонів». – К: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2005, N 51, ст.548.
12. Закон України “Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2020 року”. – К: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 26, ст. 218).
13. Закон України “Про охорону навколишнього природного середовища”. – К.: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 26, ст. 218).
14. Закон України “Про правовий режим територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи”.
15. Закон України «Про благоустрій населених пунктів». – К.: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2005, N 49, ст.517 .
16. Закон України «Про державний земельний кадастр». – К.: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2012, № 8, ст.61.
17. Закон України «Про землеустрій». – К.: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст.282.
18. Закон України «Про оцінку земель». – К.: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 15, ст.229.
19. Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній

- власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» .- К.: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2010, N 1, ст.2.
20. Збірник «Регіональний розвиток та просторове планування територій: досвід України та інших держав-членів Ради Європи». В.С. Куйбіда, В.А.Негода, В.В.Толкованов. – Київ, Видавництво «Крамар», 2009, 170 с.
 21. Про Концепцію державної регіональної політики, Указ президента України. -К.:25травня 2001 року 341/2001.
 22. Коригування генерального плану, зміна меж міста Полтава УДНД І проектування міст. "ДІПРОМІСТО" м. Київ – 2010
 23. Ключніченко Є.Є. Управління розвитком міст: навчальний посібник. – К.: КНУБА, 2015. – 160 с.
 - 24.Кривов'язюк І. В. Комплексний підхід до вдосконалення системи управління містобудуванням / І. В. Кривов'язюк, Т. В. Балик // Регіональна економіка. – 2008. – № 1. – С. 42–49.
 25. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень: ДБН 360–92**. – [Чинний від 2002 – 04 – 19]. – К.: Держбуд України, 2002. – 67 с.
 26. Методичні вказівки до курсового проекту «Реконструкція житлового кварталу», практичних занять і самостійної роботи з дисципліни «Реконструкція житлових територій» (для студентів 5 курсу денної і 6 курсу заочної форм навчання спеціальності 7.0921 "Міське будівництво і господарство"). Укл.: Жидкова Т.В. –Харків: ХНАМГ, 2006. – 56 с.
 - 27.Нудельман В. І. Проблеми єдиної методики прогнозування розвитку міст / В. І. Нудельман // Містобудування та територіальне планування. – 2003. – № 16. – С. 145–154.
 - 28.Панухник О. В. Шляхи удосконалення управлінської діяльності у сфері містобудування на рівні адміністративного району / О. В. Панухник // Формування ринкових відносин в Україні. – 2006. – Вип. 3 (58). – С. 116–121.
 29. Петраковська О.С., Тацій Ю.О.. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. – К: Видавничий дім «Кий»,2015. – 504 с.
 30. Постанова Верховної Ради України від 24.12.99 № 1359-XIV «Про затвердження Концепції сталого розвитку населених пунктів».
 31. Постанова Кабінету Міністрів України від 29.08.02 р. N 1291 «Про забезпечення реалізації Закону України «Про Генеральну схему планування території України».
 32. Постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць».
 33. Постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 р. N 1760 «Про затвердження Порядку визначення категорій пам'яток для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України».

34. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр».
35. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні».
36. Постанова Верховної Ради України від 6 серпня 2014 р. № 385 «Державна стратегія регіонального розвитку на період до 2020 року».
37. Проектування схеми генплану міста: Методичні рекомендації до виконання курсового проекту / Уклад.: М.М. Дьомін, О.І. Сингаївська, М.В. Биваліна, О.Д. Міщенко. – К.: КНУБА, 2007. – 44 с.
38. Рибак О. Регулювання розвитку містобудівного комплексу: економіко-правовий аспект / О. Рибак // Економіка. – 2012. – № 1 (115). – С. 88–92.
39. Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації : наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16. 11. 2011 р. № 290 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 100. – С. 3681.
40. Про містобудівний кадастр : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011р. № 559 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 41. – С. 1673.
41. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17. 02. 2011 р. № 3038-VI// Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – С. 343.
42. Стратегія «Європа 2020»: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2010:2020:FIN:EN:PDF>.
43. Стратегії міського планування і міського розвитку / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://courses.prometheus.org.ua/courses/IRF/URBAN101/2015_T1/courseware/19a05781768d4706b64f1061e1931269/80560bb9c5c242e78b7606a64907e419/
44. Стратегічне планування місцевого розвитку. Практичний посібник / [Берданова О., Вакуленко В.]; Швейцарсько-український проект «Підтримка децентралізації в Україні». – К.: ТОВ «Софія-А». – 2012. – 88 с.
45. Стратегічне планування розвитку територій: навчально-методичний посібник / Кутідзе Л.С. – Запоріжжя: ЗЦППКК, 2013. – 42 с.
46. Стратегія розвитку міста Харків до 2020 року. Режим доступу: <http://www.city.kharkov.ua/assets/files/docs/zakon/strategy2411.pdf>
47. Указ Президента України від 25 травня 2001 року № 341/2001. Про концепцію державної регіональної політики.
48. Управління земельними ресурсами. Том 5. Сталий розвиток урбанізованих територій / О.С. Петраковська, Ю.О. Тацій. – TEMPUS IV. Донецьк: УНІТЕХ, 2012. – 485 с.
49. Управління земельними ресурсами. Том 6. Сталий розвиток сільських територій / С.С. Радомська, В.В. Тимошевський, А.С. Попов, М.Г.

- Ступень, Л.В. Ткачук, Н.Є. Стойко, А.М. Шворак. – TEMPUS IV. Донецьк: УНИТЕХ, 2012. – 461 с.
50. Управління розвитком міста: навч. посіб. / за ред. В. М. Вакуленка, М. К. Орлатого. – К.: Вид-во НАДУ, 2006. – 352 с.
51. Шарий Г.І., Литвиненко Т.П., Єрмоленко Д.А. Державний земельний кадастр. Частина І. Оцінка землі. – Полтава: ПолтНТУ, 2014. – 117 с.
52. Шарий Г.І. Інституційне забезпечення розвитку земельних відносин в аграрному секторі України: монографія / Г.І. Шарий.– Полтава: Смугаста типографія, 2016. – 604с.
53. Шарий Г.І., Тимошевський В.В., Карюк А.М. Державний земельний кадастр. Частина ІІ. Земельна реєстрація. Кількісний та якісний облік земель. Застосування земельного кадастру. – Полтава: ПолтНТУ, 2014. – 105 с.
54. Шарий Г.І. Державне землепорядкування в Україні: парадигма розвитку // Землепорядний вісник. №10. – 2014. – С. 4-6.
55. Petrakovska J., Tatsii U. The role of commercial real estate to the urban sustainable development/9-th International Conference ³/9-th International Conference ³Environmental Engineering' GDTU. 2014, 10p.
56. UN/ UNCHS (Habitat) (2001). The State of the World's Cities Report 2001. – Nairobi : United Nations Centre for Human Settlements, Publications Unit. – С. 80–87.
57. SWOT – аналіз Старосамбірського району Львівської області [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://stsrda.gov.ua/6359-swot-analiz-starosambirskoho-raionu-lvivskoi-oblasti.html>
58. Снятинська районна державна адміністрація [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ww2.gov.if.ua/snyatynska/ua/publication /content /37337.htm?1541959486=72777f25f005a9eb>

ЦІЛІ ДЕРЖАВНОЇ РЕГІОНАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ НА ПЕРІОД ДО 2020 РОКУ

ЦІЛЬ 1 Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів	ЦІЛЬ 2 Територіальна соціально-економічна інтеграція і просторовий розвиток	ЦІЛЬ 3 Ефективне державне управління у сфері регіонального розвитку
1. Підвищення ролі та функціональних можливостей міст у подальшому розвитку регіонів Розвиток інфраструктури міст Підтримка інтегруючої ролі міст як центрів економічного та соціального розвитку 2. Створення умов для поширення позитивних процесів розвитку міст на інші території, розвиток сільської місцевості Поліпшення транспортної доступності в межах регіону Розвиток сільської місцевості 3. Підвищення ефективності використання внутрішніх факторів розвитку регіонів Розвиток інтелектуального капіталу Підвищення рівня інноваційної та інвестиційної спроможності регіонів Розвиток підприємницького середовища та конкуренції на регіональних товарних ринках Раціональне використання природно-ресурсного потенціалу, збереження культурної спадщини та найцінніших природних територій Розвиток транскордонного співробітництва	1. Виконання завдань і здійснення заходів, спрямованих на вирішення актуальних проблемних питань Донецької та Луганської областей, Автономної Республіки Крим та м. Севастополя Відновлення безпеки життєдіяльності та економічна реабілітація Донецької та Луганської областей Захист національних інтересів та недопущення порушення конституційних прав громадян України на тимчасово окупованій території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя 2. Запобігання збільшенню диспропорцій, що гальмують розвиток регіонів Узгодженість політики стимулювання розвитку "точок зростання" та підтримки економічно менш розвинутих і депресивних територій Створення умов для продуктивної праці населення 3. Забезпечення комфортного та безпечного життєвого середовища для людини незалежно від місця її проживання Створення умов для розв'язання нагальних проблем переселенців	1. Децентралізація влади, реформування місцевого самоврядування та адміністративно-територіального устрою 2. Удосконалення системи стратегічного планування регіонального розвитку на загальнодержавному та регіональному рівні 3. Підвищення якості державного управління регіональним розвитком 4. Посилення міжгалузевої координації в процесі формування та реалізації державної регіональної політики 5. Інституційне забезпечення регіонального розвитку

Диверсифікація джерел енергопостачання та підвищення рівня енергоефективності в регіонах	Підвищення стандартів життя в сільській місцевості Модернізація системи освіти Створення умов для формування здорового населення Соціокультурний розвиток Надання якісних послуг транспорту та зв'язку Надання якісних житлово-комунальних послуг, забезпечення житлом 4. Розвиток міжрегіонального співробітництва Створення умов для зміцнення зв'язків між регіонами та територіальними громадами Розвиток прикордонних територій	
--	---	--

ПРІОРИТЕТНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ РЕГІОНІВ

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
---	---

ЦІЛЬ 1. Підвищення рівня конкурентоспроможності регіонів

Підвищення ролі та функціональних можливостей міст у подальшому розвитку регіонів

Розвиток інфраструктури міст

Підтримка розроблення містобудівної документації для усіх регіонів* населених пунктів (зонінг, детальні плани територій) та приміської зони

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
Розроблення проектів транспортної та іншої інфраструктури, які відповідають пріоритетам та інтересам окремих міст відповідно до стратегій їх розвитку, зокрема:	
Будівництво кільцевих автомобільних доріг і автостоянок навколо міст	Вінницька, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
винесення промислових зон за межі міст, змішане планування районів за типом "житло – робота – освіта – соціальна інфраструктура" тощо	усі регіони*
Залучення інвестицій у будівництво та/або реконструкцію вулично-дорожньої мережі, інженерної та соціальної інфраструктури міст	—
Підтримка формування на основі наявних потужностей науково-дослідних та освітніх установ (закладів) міст інноваційної інфраструктури, зокрема створення технополісів, технопарків, центрів трансферу технологій для підвищення рівня інноваційності та конкурентоспроможності економіки міст	усі регіони*
Створення інфраструктурних зв'язків, які сприятимуть наближенню великих міжнародних та національних транспортно-	Кіровоградська, Миколаївська, Сумська, Харківська, Черкаська,

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
пересадкових вузлів до віддалених регіонів і міст	Чернігівська області
Сприяння утворенню центрів для надання адміністративних послуг та інших послуг населенню і суб'єктам господарювання	Вінницька, Івано-Франківська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Харківська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька області
<i>Підтримка інтегруючої ролі міст як центрів економічного та соціального розвитку</i>	
Посилення транспортного, інформаційного та комунікативного зв'язку міст – центрів економічного зростання з менш розвинутими прилеглими територіями	усі регіони*
Визначення механізму стимулювання співробітництва територіальних громад, зокрема шляхом об'єднання їх ресурсів, розроблення планів розвитку міст та прилеглих до них населених пунктів і реалізації спільних проектів	–“–
Розвиток державно-приватного партнерства шляхом посилення взаємодії в системі “органи місцевого самоврядування – бізнес – громада”	–“–
Надання можливості доступу через Інтернет до унікальних для міст послуг музеїв, театрів, бібліотек, медичних центрів, університетів тощо	–“–
Створення умов для поширення позитивних процесів розвитку міст на інші території, розвиток сільської місцевості	

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
<i>Поліпшення транспортної доступності в межах регіону</i>	
Розвиток мережі автомобільних доріг загального користування місцевого значення, об'їзних доріг у населених пунктах, покращення транспортної доступності сільських населених пунктів	усі регіони*
Оновлення рухомого складу транспортних засобів, зокрема тих, що призначені для здійснення соціально значущих пасажирських перевезень (перевезення пільгових категорій громадян, мешканців сільської місцевості, осіб з обмеженими фізичними можливостями)	—"
Створення умов для збільшення обсягу інвестицій у розвиток міжміського автобусного/залізничного громадського транспорту (рухомий склад, інфраструктура, автомобільні дороги, колії, електромережі, інформаційні системи тощо) з метою покращення транспортних зв'язків між адміністративними центрами областей та районів, а також адміністративними центрами районів та прилеглими територіями	—"
Використання механізму державно-приватного партнерства для модернізації та оптимізації роботи всіх сфер транспорту загального користування	—"
<i>Розвиток сільської місцевості</i>	
Надання державної підтримки для підвищення рівня облаштування сільської місцевості як сфери життєдіяльності та побуту селян, розмежування заходів підтримки сільського господарства і сільської місцевості	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська,

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
	Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
Створення рівних умов для підтримки сільськогосподарських виробників незалежно від їх виду, типу, розміру, форми власності та господарювання	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
Раціоналізація структури сільськогосподарського виробництва для зростання його доданої вартості	—
Диверсифікація сільськогосподарського виробництва, розвиток альтернативних видів економічної діяльності у сільській місцевості	—
Стимулювання зайнятості населення в сільській місцевості поза сферою сільськогосподарського виробництва, включаючи розвиток аграрного бізнесу, сільського туризму, народних ремесел і промислів, підприємств сфери послуг, збору та переробки дикорослих ягід і грибів, лікарської сировини тощо	—
Пріоритетний розвиток сфери сільської соціальної інженерної інфраструктури (насамперед автомобільних доріг, телекомунікацій та інших засобів інформаційного забезпечення, об'єктів комунального господарства, сфери освіти та охорони здоров'я)	—

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
Реконструкція та модернізація зрошувальних систем	Херсонська, Миколаївська, Запорізька, Харківська, Кіровоградська області
Створення умов для соціального розвитку села, стійкої мотивації до соціальної відповідальності бізнесу в аграрному секторі, суміжних секторах виробництва і сфері послуг	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
Підвищення привабливості проживання в сільській місцевості, виконання програми державної підтримки молодих працівників, залучених до роботи в сільських населених пунктах	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
Підвищення ефективності використання внутрішніх факторів розвитку регіонів	
<i>Розвиток інтелектуального капіталу</i>	
Створення системи стратегічного планування потреб усі регіони* економіки у висококваліфікованих кадрах за видами економічної діяльності та у професійно-кваліфікаційному	

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
розрізі	
Забезпечення підготовки висококваліфікованих фахівців та робітничих кадрів для задоволення потреб регіонів з урахуванням пріоритетів їх розвитку	—
Стимулювання співробітництва між навчальними закладами, науково-дослідними установами і підприємствами регіонів	—
Стимулювання розвитку новаторської і раціоналізаторської роботи на підприємствах	—
Розвиток соціального партнерства та соціальної відповідальності всіх суб'єктів у регіонах у контексті забезпечення розвитку інтелектуального потенціалу та нагромадження людського капіталу	—
Забезпечення підтримки та розвитку інтелектуального і творчого потенціалу через систему освіти та навчання протягом життя	—
<i>Підвищення рівня інноваційної та інвестиційної спроможності регіонів</i>	
Удосконалення регіональної інвестиційно-інноваційної інфраструктури, зокрема створення регіональної мережі наукових, технологічних та індустріальних парків, а також системи правової, кадрової та інформаційної підтримки інноваційної діяльності	усі регіони*
Формування сприятливого інвестиційного клімату, позитивного інвестиційного іміджу та просування на зовнішній ринок інвестиційних можливостей регіонів України	—

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
Розвиток науково-інноваційного співробітництва державного та недержавного сектору науки, вищих навчальних закладів і наукових установ з реальним сектором економіки	—"
Розвиток інноваційної культури шляхом популяризації провадження наукової, винахідницької та інноваційної діяльності, а також створення цілісної системи освіти з урахуванням кадрового забезпечення інноваційної діяльності	—"
Підвищення ефективності дії механізму стандартизації та сертифікації продукції, захисту інтелектуальної власності, дотримання авторського права та суміжних прав, забезпечення досягнення високих стандартів якості, безпеки, екологічності продукції	—"
Стимулювання промисловців до запровадження новітніх технологій та інновацій	—"
Забезпечення ефективної реалізації механізму державно-приватного партнерства шляхом удосконалення відповідної нормативно-правової бази	—"
Утворення консультаційних центрів з питань державно-приватного партнерства на загальнодержавному та регіональному рівні, а також уповноважених органів, відповідальних за впровадження державно-приватного партнерства в Україні, визначення функцій, завдань та обов'язків таких органів	усі регіони*
Створення системи моніторингу стану реалізації	—"

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
інвестиційних проектів, у тому числі в рамках державно-приватного партнерства, та здійснення контролю за їх реалізацією	
Забезпечення створення системи підготовки фахівців з питань управління інвестиційними проектами, у тому числі в рамках державно-приватного партнерства	—
Створення умов для розвитку міжрегіональної та міжнародної кооперації з реалізації інвестиційних проектів, у тому числі в рамках державно-приватного партнерства	—
Розширення на законодавчому рівні можливостей задіяння потенціалу та механізму державного замовлення для стратегічно важливих для регіону підприємств, налагодження виробництва окремих видів продукції відповідно до потреб внутрішнього ринку	—
Удосконалення механізму банківського кредитування проектів регіонального розвитку – іпотечного кредитування, відкриття кредитних ліній, надання пільгових середньострокових та довгострокових кредитів, створення в регіонах ринку цінних паперів, розміщення облігацій місцевих позик та реалізація за рахунок залучених коштів проектів регіонального розвитку	—
<i>Розвиток підприємницького середовища та конкуренції на регіональних товарних ринках</i> Спрощення процедури та збільшення обсягів надання усі регіони* державної фінансової підтримки суб'єктам малого	

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
підприємництва, у тому числі мікрокредитів для започаткування та провадження підприємницької діяльності	
Проведення навчання з питань провадження підприємницької діяльності	—
Забезпечення розвитку лізингових операцій для технічного переоснащення основних фондів підприємств	—
Підтримка підприємств, діяльність яких спрямована на підвищення рівня енергоефективності в регіонах, збільшення частки енергії, отриманої з відновлюваних джерел та альтернативних видів палива	—
<i>Рациональне використання природно-ресурсного потенціалу, збереження культурної спадщини та найцінніших природних територій</i>	
Збереження в регіонах біологічного та ландшафтного різноманіття, відтворення природних комплексів, земельних та водних ресурсів, формування національної екомережі	Запорізька, Львівська, Миколаївська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Хмельницька, Чернівецька, Чернігівська області
Рациональне використання рекреаційних ресурсів територій та об'єктів природно-заповідного фонду для формування економічного середовища та розвитку сфери зайнятості населення в регіонах	Івано-Франківська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська області
Підвищення рівня обізнаності населення щодо цінностей територій та об'єктів природно-заповідного фонду і залучення населення до управління ними	усі регіони*
Збереження історико-культурних цінностей та природної спадщини, забезпечення в регіонах доступності до культурної та природної спадщини	—

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
Створення умов для збереження в регіонах самобутньої народної культури, звичаїв, традицій, обрядів, у тому числі національних меншин	усі регіони*
Застосування об'єктів культурної спадщини для провадження туристичної діяльності	—"
Розвиток зеленого туризму в сільській місцевості	Вінницька, Запорізька, Івано-Франківська, Кіровоградська, Львівська, Миколаївська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Хмельницька, Черкаська, Чернігівська області
Створення якісного туристичного продукту на основі раціонального використання туристичних ресурсів, визначення зон пріоритетного розвитку туризму шляхом туристичного районування регіонів	усі регіони*
Формування позитивного іміджу регіонів у сфері туризму на зовнішньому та внутрішньому туристичному ринку	—"
Створення загальнодержавної інформаційної мережі у сфері туризму та курортів, зокрема шляхом розвитку відповідної мережі інформаційних центрів у регіонах	—"
<i>Розвиток транскордонного співробітництва</i>	
Сприяння поглибленню економічних, соціальних, науково-технічних, екологічних, культурних та інших відносин між територіальними громадами, їх представницькими органами, місцевими органами виконавчої влади та територіальними громадами, відповідними органами влади інших держав	Вінницька, Волинська, Донецька, Житомирська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська,

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
	Харківська, Херсонська, Чернівецька, Чернігівська області
Створення умов для використання організаційних, фінансових, інституційних можливостей суб'єктів і учасників транскордонного співробітництва України в здійсненні заходів щодо реалізації проектів (програм) транскордонного співробітництва	Вінницька, Волинська, Донецька, Житомирська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Харківська, Херсонська, Чернівецька, Чернігівська області
Об'єднання зусиль щодо розвитку транскордонного співробітництва, подальшого поглиблення співпраці в рамках єврорегіонів та активізації роботи з розширення сфер такого співробітництва, ліквідації інфраструктурних перешкод та сприяння провадженню спільної підприємницької діяльності прикордонних регіонів у сфері малого і середнього бізнесу	—
Підвищення ефективності використання зовнішньої допомоги усі регіони* ЄС в рамках Європейського інструменту сусідства та інших доступних Україні програм	
<i>Диверсифікація джерел енергопостачання та підвищення рівня енергоефективності в регіонах</i>	
Зниження рівня енергоємності виробництва одиниці продукції, виконаних робіт, наданих послуг	—
Створення системи стимулювання підвищення рівня енергоефективності	—
Зменшення втрат паливно-енергетичних ресурсів шляхом	—

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
здійснення організаційних, технічних, технологічних та інших заходів, зокрема оновлення основних фондів, модернізація виробничих потужностей, запровадження енергоефективних технологій	
Оптимізація структури регіонального енергетичного балансу шляхом заміщення природного газу енергоресурсами, отриманими з відновлюваних джерел енергії та альтернативних видів палива, насамперед на об'єктах соціальної сфери	—

ЦІЛЬ 2. Територіальна соціально-економічна інтеграція і просторовий розвиток

Виконання завдань і здійснення заходів, спрямованих на вирішення актуальних проблемних питань Донецької та Луганської областей, Автономної Республіки Крим та м. Севастополя

Відновлення безпеки життєдіяльності та економічна реабілітація Донецької та Луганської областей

Розроблення із залученням міжнародної допомоги Донецька, Луганська області комплексної Державної цільової програми щодо відновлення мирного життя, стабілізації ситуації та розвитку економіки в Донецькій та Луганській областях, в якій, зокрема, буде передбачено:

здійснення комплексу заходів і процедур щодо відновлення повноцінної діяльності місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, територіальних органів центральних органів виконавчої влади, правоохоронних органів;

відновлення пошкодженої інфраструктури: доріг,

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
залізничної інфраструктури, електричних та водопровідних мереж; відновлення та забезпечення безперебійного енерго-, газо- та водопостачання об'єктів соціальної сфери, освіти, охорони здоров'я та промисловості; відновлення роботи комунального транспорту; покращення епідеміологічної ситуації; задоволення соціальних потреб мешканців та переселенців; залучення до відновлювальних робіт вітчизняних підприємств та організацій на основі міжрегіональної співпраці та кооперації; створення умов для збільшення вітчизняних та іноземних інвестицій у розбудову та реконструкцію об'єктів інфраструктури максимальне спрощення адміністративних процедур, що регулюють діяльність малого та середнього бізнесу; створення соціально-економічних стимулів для зростання інвестиційної активності та збільшення трудової зайнятості; реалізацію із залученням коштів міжнародної технічної допомоги та ресурсів міжнародних фінансових організацій проектів реабілітації промисловості, реконструкції та відновлення інфраструктури; інші заходи	
<i>Захист національних інтересів та недопущення порушення конституційних прав громадян України на тимчасово окупованій території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя</i>	

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
Здійснення комплексу політичних та дипломатичних заходів, спрямованих на повернення тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя, повне відновлення дії на зазначеній території Конституції і законів України	Автономна Республіка Крим, м. Севастополь
Захист і повноцінна реалізація національно-культурних, соціальних та політичних прав громадян України, які проживають на тимчасово окупованій території або переселилися з неї, у тому числі корінних народів та національних меншин	Автономна Республіка Крим, м. Севастополь, Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області, м. Київ
Запобігання збільшенню диспропорцій, що гальмують розвиток регіонів	
<i>Узгодженість політики стимулювання розвитку "точок зростання" та підтримки економічно менш розвинутих та депресивних територій</i>	
Надання державної підтримки суб'єктам господарювання, що усі регіони* створюють "точки зростання" (індустріальні парки) та розв'язують проблеми зайнятості населення, активізація економічної ініціативи, розвиток підприємництва на місцевому рівні	
Запровадження різноманітних інструментів та механізмів усі регіони* стимулювання місцевого економічного розвитку (кластерів,	

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
національних проектів, механізму державно-приватного партнерства тощо), утворення нових підприємств, що орієнтуються на місцеві джерела сировини, задовольняють насамперед потреби внутрішнього ринку	
Розширення сфери дії фінансового інструменту — стимулювання місцевого економічного розвитку (інвестиційних субвенцій, бюджету розвитку в складі місцевого бюджету, філій банків)	
Розроблення та виконання спеціальних державних програм економічного розвитку депресивних територій —	
Забезпечення здійснення заходів щодо соціальної підтримки населення гірської місцевості та малонаселених територій, працівників підприємств вугільної галузі та населення територій, на яких розміщуються вугледобувні та вуглепереробні підприємства, що перебувають у стадії ліквідації (консервації)	Волинська, Донецька, Івано-Франківська, Луганська, Львівська, Чернівецька області
<i>Створення умов для продуктивної праці населення</i>	
Створення сприятливої кон'юнктури на регіональному ринку праці, зменшення регіональної диференціації у сфері зайнятості населення, підвищення рівня зайнятості населення та зниження рівня безробіття	усі регіони*
Підвищення рівня обізнаності населення з питань організації та провадження підприємницької діяльності —	
Запровадження навчання і профорієнтації для перепрофілювання та переорієнтації трудових кадрів залежно від потреб регіонального ринку праці —	
Вивчення попиту щодо компетенції і кваліфікації працівників регіонального та місцевого ринку праці —	

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
Розроблення програм професійно-технічного навчання, підготовки кадрів відповідно до потреб регіонального ринку праці	—
Удосконалення структури зайнятості населення шляхом підвищення якості робочої сили, розвитку її професійної мобільності; організація міжрегіональної та внутрішньорегіональної трудової міграції (насамперед маятникової) для підвищення рівня зайнятості населення працездатних територій	усі регіони*
Створення умов для підвищення рівня заробітної плати та ліквідації заборгованості з її виплати	—
Розвиток у регіонах соціального діалогу та колективно-договірного регулювання трудових відносин	—
Забезпечення комфортного та безпечного життєвого середовища для людини незалежно від місця її проживання	
<i>Створення умов для розв'язання нагальних проблем переселенців</i>	
Створення державного реєстру переселенців із зон тимчасово окупованих територій і з території Донецької та Луганської областей	Автономна Республіка Крим, м. Севастополь, Донецька, Луганська області
Розроблення та реалізація міжрегіональної програми допомоги переміщення переселенців на постійне місце проживання в інші регіони України	Автономна Республіка Крим, м. Севастополь, Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська,

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
	Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області, м. Київ
Задоволення потреб найбільш вразливих соціальних груп (інвалідів, людей похилого віку, дітей, позбавлених батьківської опіки) шляхом створення спеціальних патронатних служб у місцях найбільшої концентрації переселенців	—"
Створення умов для навчання дітей, зокрема організація підвезення дітей до шкіл, гарантії можливості проходження зовнішнього незалежного оцінювання для випускників, забезпечення підручниками, виділення державних дотацій на шкільне харчування тощо	Автономна Республіка Крим, м. Севастополь, Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області, м. Київ
Спрощення для переселенців процедур реєстрації в органах державної влади, сприяння у працевлаштуванні	—"
Забезпечення доступу переселенців до соціальних послуг, закладів освіти та охорони здоров'я незалежно від місця їх розташування	—"

Підвищення стандартів життя в сільській місцевості

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
Забезпечення централізованим водопостачанням сільських населених пунктів, що користуються привізною водою	Запорізька, Миколаївська, Одеська, Кіровоградська, Полтавська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернігівська області
Підвищення рівня благоустрою та комунального обслуговування сільських населених пунктів	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
Забезпечення регулярного і безоплатного перевезення дітей, учнів та педагогічних працівників дошкільних і загальноосвітніх навчальних закладів у сільській місцевості до місця навчання, роботи та додому	Запорізька, Івано-Франківська, Кіровоградська, Миколаївська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Чернігівська області
Сприяння створенню збалансованої інфраструктури об'єктів торгівлі та підприємств побутового обслуговування в сільській місцевості	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська,

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
	Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
Очищення сільської місцевості від шкідливих та непридатних до використання хімічних речовин, що застосовуються для захисту рослин	Запорізька, Івано-Франківська, Кіровоградська, Миколаївська, Полтавська, Рівненська, Харківська, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
Підвищення рівня соціальної захищеності жителів сільських населених пунктів шляхом запровадження механізму залучення до системи соціального страхування та пенсійного забезпечення осіб, зайнятих в особистих селянських господарствах	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
Поліпшення житлових і соціально-побутових умов для жителів сільських населених пунктів та підвищення рівня інженерного облаштування села шляхом надання державних пільгових кредитів індивідуальним сільським забудовникам	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська,

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
Розвиток системи надання соціальних послуг сільському населенню з урахуванням потреб осіб похилого віку, самотніх осіб та осіб, що проживають одні, ветеранів війни та праці, інвалідів	Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області —"
<i>Модернізація системи освіти</i>	
Забезпечення формування системи навчальних закладів для надання високоякісних освітніх послуг з використанням наявних ресурсів шляхом виконання регіональних планів створення освітніх округів та модернізації мережі загальноосвітніх, професійно-технічних навчальних закладів, у тому числі шкіл-інтернатів	усі регіони*
Забезпечення підвищення якості та рівного доступу населення до загальної середньої освіти, зокрема в сільській місцевості, шляхом оптимізації мережі навчальних закладів та покращення їх матеріально-технічної бази	—"
Створення на основі системи вищих навчальних закладів та науково-дослідних установ системи навчання (у тому числі дистанційного) для осіб, які не мають вищої освіти, короткострокових курсів з певної тематики з доступом до них широкого кола громадськості	—"
Розбудова мережі дошкільних навчальних закладів, підвищення рівня охоплення дітей відповідного віку дошкільною освітою	—"

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
Забезпечення доступності дошкільної освіти, зокрема в усіх регіонах* сільській місцевості, шляхом будівництва нових дитячих садків	
Підвищення якості та рівня конкурентоспроможності вищої освіти, забезпечення функціонування системи ступеневої (аграрної, технічної, морської, гуманітарної тощо) освіти шляхом утворення в регіонах науково-освітніх центрів	—"
Утворення сучасних центрів професійної освіти з упровадженням новітніх технологій для пріоритетних галузей економіки регіонів	—"
Завершення формування єдиного інформаційного освітнього середовища	—"
Забезпечення навчально-виховного процесу засобами інформаційно-комунікаційних технологій	—"
Удосконалення системи позашкільної освіти та створення умов для діяльності позашкільних навчальних закладів як координаційних центрів виховної та організаційно-методичної роботи в мікрорайоні, районі, місті, області	—"
<i>Створення умов для формування здорового населення</i>	
Формування мережі амбулаторій, наближених до місць проживання населення, у сільській місцевості та містах (відповідно до нормативу забезпеченості)	усі регіони*
Забезпечення закладів охорони здоров'я, які надають первинну медичну допомогу, відповідним обладнанням, транспортними засобами та кадрами	—"
Підвищення якості надання первинної медичної допомоги	—"
Розширення мережі амбулаторій – структурних або	—"

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
відокремлених структурних підрозділів центрів первинної медичної (медико-санітарної) допомоги	
Профілактика та забезпечення раннього виявлення захворювань, насамперед серед населення, що мешкає в сільській місцевості	—"
Підвищення рівня ефективності використання ресурсів, якості та доступності вторинної та третинної медичної допомоги	усі регіони*
Модернізація системи екстреної (швидкої) медичної допомоги в регіонах, зокрема шляхом утворення центрів екстреної медичної допомоги та медицини катастроф з мережею їх відділень і пунктів постійного та тимчасового базування бригад екстреної (швидкої) медичної допомоги, відділень екстреної (невідкладної) медичної допомоги, централізованих оперативно-диспетчерських служб екстреної медичної допомоги	—"
Приведення ліжкового фонду закладів охорони здоров'я у відповідність з потребами населення регіону	—"
Забезпечення створення та функціонування перинатальних центрів другого рівня перинатальної допомоги згідно із затвердженими регіональними планами розвитку сфери надання перинатальної допомоги	—"
Створення належних умов праці медичних працівників у сільській місцевості (насамперед молодих спеціалістів), забезпечення їх земельними ділянками, житлом, установами місцевих надбавок до заробітної плати та здійснення інших стимулюючих заходів	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська,

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
	Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
Забезпечення підтримки та розвитку мережі центрів фізичного здоров'я населення "Спорт для всіх", спортивних клубів	усі регіони*
Підтримка діяльності закладів дитячо-юнацького та резервного спорту	—
Створення спортивної інфраструктури для занять фізичною культурою і спортом	—
Проведення просвітницької роботи з пропаганди здорового способу життя та фізичної культури і спорту	—
<i>Соціокультурний розвиток</i>	
Формування базової мережі закладів культури в усіх регіонах	усі регіони*
Розвиток та збереження існуючої мережі закладів культури, мистецтва та музейної справи	—
Забезпечення належного функціонування сільських закладів культури, надання культурних послуг мешканцям сіл та малих міст	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
Сприяння консолідації та розвитку української нації,	усі регіони*

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
забезпечення прав громадян на свободу світогляду і віросповідання, у тому числі національних меншин	
Модернізація мережі бібліотек шляхом її інформатизації та формування єдиної електронної бібліотеки	—
Використання ресурсу бібліотек для створення мережі розширених центрів надання культурних, освітніх та інших послуг (міні-кінотеатр, доступ до Інтернету, безоплатні друковані видання, семінари та навчання тощо), поширення в сільській місцевості та малих містах надання бібліотечних послуг з використанням Інтернету	—
<i>Надання якісних послуг транспорту та зв'язку</i>	
Реалізація проектів загальнодержавного значення щодо розвитку транспортної інфраструктури регіонів, у тому числі з використанням ресурсів міжнародних фінансових організацій, міжнародної технічної допомоги та коштів приватних інвесторів	
Запровадження адресних дотацій для компенсації витрат на проїзд у пасажирському транспорті пільговим категоріям громадян	—
Реалізація проектів впровадження системи диспетчеризації з використанням супутникової системи навігації руху транспортних засобів	—

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
Запровадження системи безготівкової оплати проїзду в міському електричному транспорті	—
Удосконалення порядку формування тарифів на проїзд у міському електричному транспорті, зокрема в частині включення до тарифу на послуги міського електричного транспорту інвестиційної складової для оновлення рухомого складу	—
Надання населенню послуг з доступу до Інтернету шляхом утворення відкритих інформаційних пунктів	—
Перехід на новітні стандарти зв'язку, надання споживачам телекомунікаційних послуг гарантованої якості відповідно до національних стандартів, гармонізованих з європейськими, розширення переліку послуг на базі сучасних інформаційно-комунікаційних технологій та наукових розробок	—
<i>Надання якісних житлово-комунальних послуг, забезпечення житлом</i>	
Підвищення якості житлово-комунальних послуг для всіх верств населення, створення конкурентного середовища на ринку послуг	усі регіони*
Забезпечення сталого розвитку систем водопостачання та водовідведення	—
Реконструкція та капітальний ремонт водопровідних, каналізаційних та теплових мереж	усі регіони*
Упровадження сучасних методів та технологій у сфері поводження з побутовими відходами	—
Виконання програм будівництва (придбання) доступного	—

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
житла та забезпечення молоді житлом	
Виконання програми здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов	—
Державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників для будівництва (реконструкції) та придбання житла	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
Реконструкція і капітальний ремонт житлових будинків із застосуванням енергозберігаючих технологій і обладнання, капітальний ремонт, модернізація та заміна ліфтів	усі регіони*
Благоустрій територій населених пунктів	Вінницька, Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області
Розвиток міжрегіонального співробітництва	

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
<i>Створення умов для зміцнення зв'язків між регіонами та громадами</i>	
Сприяння виконанню угод щодо торговельно-економічного, усі регіони* науково-технічного та культурного співробітництва, розширення переліку регіонів-партнерів шляхом укладення відповідних протоколів намірів, програм та планів заходів	
Сприяння організації та проведенню форумів, зустрічей —“— представників ділових кіл, презентацій, виставково-ярмаркових заходів, засідань за круглим столом тощо	
<i>Розвиток прикордонних територій</i>	
Розбудова та облаштування державного кордону на території Чернігівської, Сумської, Харківської, Донецької, Луганської та Херсонської областей	Чернігівська, Сумська, Харківська, Донецька, Луганська, Херсонська області
Реалізація проектів, спрямованих на підвищення рівня соціально-економічного розвитку прикордонних територій, поліпшення їх екологічного стану, розбудову прикордонної інфраструктури, розвиток туризму тощо	Вінницька, Волинська, Донецька, Житомирська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Рівненська, Сумська, Харківська, Херсонська, Чернівецька, Чернігівська області, м. Севастополь
Розвиток прикордонної інфраструктури та співпраці між місцевими і регіональними громадами сусідніх держав шляхом розроблення та реалізації спільних прикордонних проектів соціально-гуманітарного, економічного, культурного, екологічного спрямування	Вінницька, Волинська, Донецька, Житомирська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Рівненська, Сумська, Харківська, Херсонська, Чернівецька, Чернігівська області
Сприяння прискоренню процесів наближення рівня життя населення прикордонних регіонів до середньоевропейського та	—“—

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
забезпечення вільного переміщення людей, товарів і капіталу через кордон, а також сприяння об'єднанню зусиль суб'єктів транскордонного співробітництва для розв'язання спільних проблем прикордонних регіонів та здійсненню євроінтеграційних заходів на регіональному рівні	
ЦІЛЬ 3. Ефективне державне управління у сфері регіонального розвитку	
<i>Децентралізація влади, реформування місцевого самоврядування та адміністративно-територіального устрою</i>	
Запровадження триланкової системи адміністративно-територіального устрою	усі регіони*
Визначення обґрунтованої територіальної основи для діяльності органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади, здатної забезпечити доступність та якість послуг, що надаються такими органами	—"
Досягнення оптимального розподілу повноважень між органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади шляхом передачі функцій виконавчої влади від місцевих держадміністрацій виконавчим органам рад відповідного рівня	—"
Здійснення бюджетної децентралізації, в тому числі шляхом перерозподілу загальнодержавних податків, забезпечення гарантованої Конституцією України автономності місцевих бюджетів, закріплення за кожною ланкою самоврядування стабільної дохідної бази для реалізації їх функцій та стимулювання податкоспроможності громад	—"
Створення належних матеріальних, фінансових та	—"

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
організаційних умов для зміцнення економічної бази розвитку територіальних громад	
Забезпечення доступності та якості публічних послуг	—”—
<i>Підвищення якості державного управління регіональним розвитком</i>	
Підвищення ефективності діяльності місцевих держадміністрацій, удосконалення взаємовідносин між місцевими держадміністраціями та фізичними і юридичними особами шляхом впровадження системи електронного урядування	
Створення ефективної системи підготовки та підвищення кваліфікації фахівців центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування у сфері державного управління регіональним розвитком	—”—
Удосконалення системи моніторингу ефективності використання бюджетних коштів, посилення відповідальності місцевих органів виконавчої влади за ефективне використання ресурсів, спрямованих на розв’язання соціально-економічних проблем розвитку регіонів	—”—
Підвищення ролі громадських об’єднань у формуванні пріоритетних напрямів розвитку регіонів, їх реалізації та здійсненні контролю за реалізацією	—”—
<i>Посилення міжгалузевої координації в процесі формування та реалізації регіональної політики</i>	
Узгодження цілей, пріоритетів, завдань і заходів центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого	

Стратегічні цілі, пріоритетні напрями та завдання державної регіональної політики	Найменування адміністративно-територіальної одиниці
самоврядування щодо розв'язання поточних проблем регіонального розвитку та досягнення довгострокових стратегічних цілей	
Створення системи електронної взаємодії щодо обміну інформацією між центральними та місцевими органами виконавчої влади	—“—
Узгодження державних та регіональних стратегічних пріоритетів на довгостроковий період на основі угод щодо регіонального розвитку, програм подолання депресивності регіонів та інших інструментів, що сприяють регіональному розвитку	—“—
Гармонізація загальнодержавних та регіональних інтересів під час формування та реалізації державної регіональної політики шляхом:	
чіткого розподілу повноважень центральних та місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування	
прозорого і сталого розподілу податкових ресурсів між державним та місцевими бюджетами	
урахування органами місцевого самоврядування загальнодержавних інтересів під час вирішення питань місцевого значення	
проведення оцінки впливу політики, яка реалізується центральними органами виконавчої влади у відповідній сфері, на рівень соціально-економічного розвитку регіонів, окремих територій	

* Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим та м. Севастополя.

Додаток 4
до СтратегіїІНДИКАТОРИ
процесу реалізації Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2020 року

Найменування показника	Індикатори							
	процесу (фізичні) за напрямками				випуску			
	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації
Підвищення внутрішньорегіональної та міжрегіональної інтегрованості								
1. Покращення стану автомобільного сполучення	площа збудованих, реконструйованих автомобільних доріг, кілометрів			Мінінфраструктури	обсяги перевезень вантажів та пасажирів автомобільним транспортом			Держстат
2. Покращення стану залізничного сполучення	протяжність електрифікованого залізничного сполучення, кілометрів			—"	обсяги перевезень вантажів (тис. тонн) та пасажирів (тис. осіб) залізничним транспортом			Мінінфраструктури
3. Розширення доступу до швидкісного Інтернету	площа території, на якій забезпечується широкопasmове покриття			НКРЗІ	кількість домашніх абонентів, що мають доступ до швидкісного Інтернету			НКРЗІ Держстат

Найменування показника	Індикатори							
	процесу (фізичні) за напрямками			випуску				
	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації
	Інтернетом, кв. кілометрів				кількість навчальних закладів, що мають доступ до Інтернету			МОН
Підвищення якості надання адміністративних послуг юридичним та фізичним особам								
4. Покращення умов для доступу до адміністративних послуг	кількість утворених центрів надання адміністративних послуг			місцеві держадміністрації	збільшення кількості юридичних та фізичних осіб, що користуються послугами центрів			місцеві держадміністрації
5. Упровадження інформаційних технологій під час надання адміністративних послуг	кількість адміністративних послуг, які надаються через Інтернет			центральні та місцеві органи виконавчої влади	кількість фізичних та юридичних осіб, що користуються адміністративними послугами через Інтернет			центральні та місцеві органи виконавчої влади
Зменшення диспропорцій у якості основних публічних послуг								
6. Зменшення диспропорцій у	кількість загальноосвітніх			місцеві держадміністрації	співвідношення результатів			МОН

Найменування показника	Індикатори							
	процесу (фізичні) за напрямками				випуску			
	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації
рівні знань між учнями міських та сільських загальноосвітніх шкіл	іх шкіл у сільській місцевості із стандартним рівнем наповнюваності класів			ації	тестування учнів сільських та міських шкіл, відсотків			
	кількість вакантних посад вчителів у загальноосвітніх школах у сільській місцевості			—"	співвідношення кількості випускників сільських та міських шкіл на 100 тис. учнів, що вступили до навчальних			—"
					закладів IV рівня акредитації, відсотків			
7. Зменшення диспропорцій у наданні медичних послуг у міських та сільських населених пунктах	кількість лікарів на 100 тис. населення, осіб			МОЗ	співвідношення кількості лікарів на 100 тис. осіб населення у міській та сільській місцевостях, відсотків			МОЗ

Найменування показника	Індикатори							
	процесу (фізичні) за напрямками				випуску			
	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації
8. Забезпечення доступності для всіх верств населення якісного водозабезпечення	кількість населених пунктів без централізовано го водопостачання та водовідведення			Мінрегіон	питома вага не обладнаної водопроводом та каналізацією загальної площі в житлових будинках, нежилых будівлях та гуртожитках, відсотків			Держстат
	кількість населених пунктів, жителі яких користуються привізною водою			—“—				
9. Зменшення забруднення навколишнього природного середовища	кількість проектів з утилізації або повторного використання побутових відходів, одиниць (млн. гривень)			Мінприроди	частка утилізованих промислових, побутових та подібних відходів в обсязі їх утворення			—“—
	кількість проектів з			місцеві органи	частка очищених стічних вод у			Держвод-агентство

Найменування показника	Індикатори							
	процесу (фізичні) за напрямками				випуску			
	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації
	очищення стічних вод, одиниць (млн. гривень)			виконавчої влади	загальному водовідведенні, відсотків			
	Підвищення конкурентоспроможності регіонів на ендегенній основі							
10. Підвищення рівня освіти працівників	облікова кількість штатних працівників, які мають неповну та базову вищу освіту, тис. осіб			Держстат	частка штатних працівників, які мають неповну та базову вищу освіту, у їх загальній обліковій кількості, відсотків			Держстат
11. Підвищення конкурентоспроможності продукції шляхом впровадження інноваційних технологій у виробництво	кількість працівників у компаніях, що виробляють інноваційну продукцію з використанням інформаційно-комунікаційних технологій, тис. осіб			Мінеконом-розвитку	обсяг витрат, спрямованих на впровадження інновацій у промисловості, тис. гривень			—"
12. Стимулювання розвитку інноваційного бізнесу	кількість інноваційних підприємств, одиниць			Держстат				

Найменування показника	Індикатори							
	процесу (фізичні) за напрямками				випуску			
	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації
	кількість населених пунктів, в яких реалізуються проекти підтримки інноваційних малих підприємств, одиниць			місцеві органи виконавчої влади	збільшення (зменшення) кількості інноваційних підприємств, відсотків відповідно до базового року			—"
13. Підвищення рівня зайнятості населення	кількість випускників навчальних закладів, які за направленням навчального закладу або державної служби зайнятості працевлаштовані на перше робоче місце, тис. осіб			МОН Мінсоцполітик и	рівень безробіття серед молоді віком 15–34 роки (за методологією Міжнародної організації праці), відсотків			Держстат
14. Підвищення рівня співпраці територіальних громад з питань	кількість спільних проектів, що реалізуються			місцеві органи виконавчої влади	частка територіальних громад, що реалізують			місцеві органи виконавчої влади

Найменування показника	Індикатори							
	процесу (фізичні) за напрямками				випуску			
	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації
розв'язання проблем розвитку	територіальним и громадами регіону, одиниць (млн. гривень)				спільні проекти розвитку, відсотків			
15. Підвищення спроможності територіальних громад до розвитку	кількість територіальних громад з рівнем дотаційності понад 70 відсотків, одиниць			Мінфін	частка територіальних громад з рівнем дотаційності понад 70 відсотків, відсотків			Мінфін
	кількість територіальних громад з часткою бюджету розвитку понад 20 відсотків місцевого бюджету, одиниць			Мінфін	частка територіальних громад з обсягом бюджету розвитку понад 20 відсотків місцевого бюджету, відсотків			Мінфін
16. Підвищення привабливості населених пунктів шляхом покращення умов життя населення	густота наявного населення в регіоні, осіб на кв. кілометр			Держстат	збільшення (зменшення) кількості наявного населення в містах			Держстат

Найменування показника	Індикатори							
	процесу (фізичні) за напрямками				випуску			
	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації	індикатор	2013 рік	2020 рік	джерело інформації
17. Розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду	кількість об'єктів, одиниць			Мінприроди місцеві органи виконавчої влади	районного значення, відсотків частка природно-заповідного фонду в загальній площі територіальної одиниці, відсотків			Мінприроди органи місцевого самоврядування

Приклад стратегії розвитку с. Малютинці Пирятинського району Полтавської області

До уваги мешканців Пирятинського району та села Малютинці!

Запрошуємо Вас взяти участь в обговоренні

Стратегічного плану розвитку села Малютинці.

Зауваження та пропозиції приймаються за телефонами:

05358-64532 (Вірченко Ю.О.), 066-8165209 (Лета Д.В.)

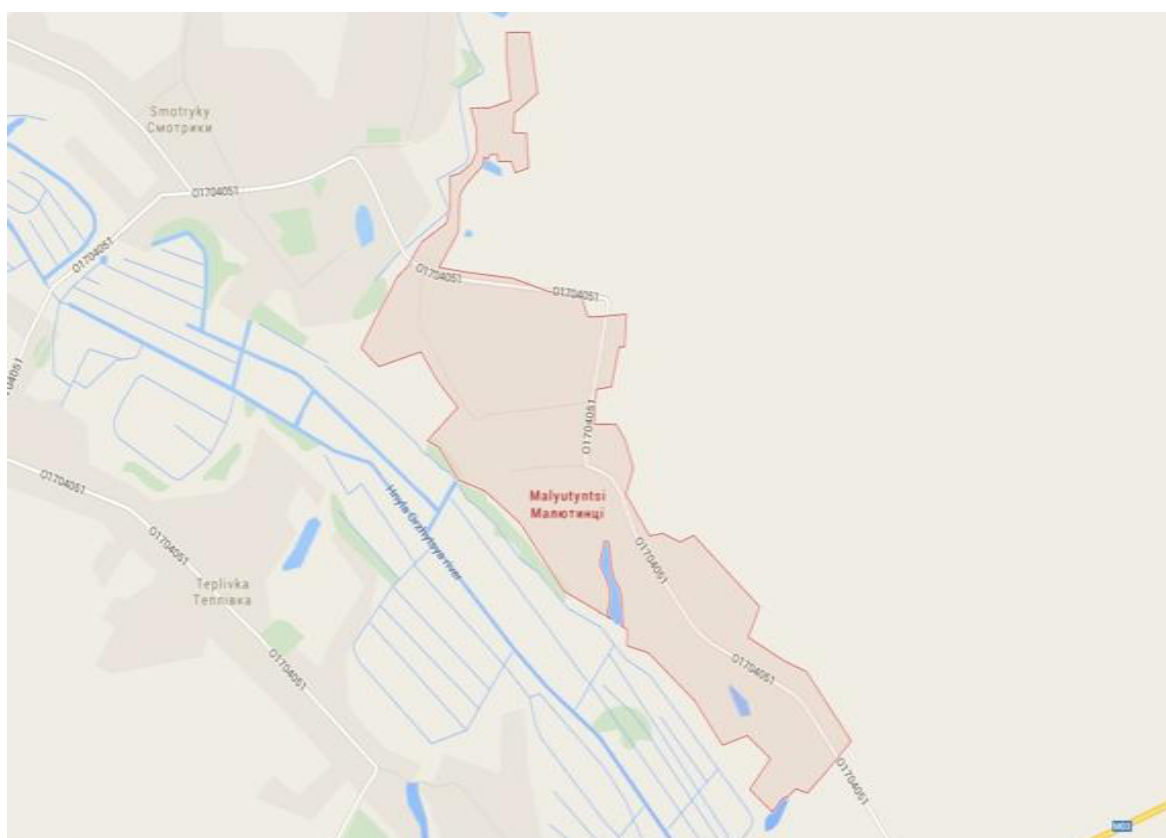
* * *

ПИШАЙМОСЯ РІДНИМ КРАЄМ

СЕЛО МАЛЮТИНЦІ

Пирятинського району

Стратегічний план розвитку



Полтава – 2015

ЗМІСТ

1. Вступ
2. Довідка про село
3. Стратегічне бачення розвитку села
4. SWOT – аналіз
5. Поточна ситуація
6. Ідентифікація головних секторів економіки села
7. Проблеми громади села Малютинці
8. Публічні рамкові умови
9. Аналіз ресурсного потенціалу села
10. Аналіз зацікавлених осіб
11. Стратегічні напрями розвитку громади села Малютинці
12. Критерії оцінки ефективності реалізації стратегічного плану на 10 років

Стратегічний план дій та Пропозиції для потенційних інвесторів
(для обмеженого користування)

1. Вступ

Головним стратегічним документом, що визначає основні напрямки розвитку Малютинської сільської ради Пирятинського району на середньо та довгострокову перспективи – є Стратегічний план розвитку.

Сільська громада розуміючи необхідність збереження села та його розвитку має намір створити сприятливе середовище для успішної реалізації інвестиційних проектів і гарантувати приватним особам та підприємствам свою підтримку при їх розміщенні на території Малютинської сільської ради.

Розробник стратегічного плану-державна бюджетна установа "Полтавський регіональний центр з інвестицій та розвитку".

Консультаційна підтримка – управління економіки Пирятинської райдержадміністрації, науково-виробнича торгова фірма "Кобра ЛТД", м. Черкаси та німецька консалтингова компанія «Regionomica» (Берлін).

Термін дії стратегічного плану – 10 років.

2. Довідка про село

Село Малютинці Пирятинського району Полтавської області одне із найдавніших сіл Пирятинського району. Вперше воно згадується в Іпатіївському літописі у 1139-1140 роках, як місце підписання договору між русичами та половцями.

Малютинці мають довгу та цікаву історію.

У XVII столітті, подорожуючи по Україні, французький інженер і картограф Гільйом Левассар де Боплан зробив карту України і наніс 15 населених пунктів сучасного Пирятинського району, серед цих населених пунктів було позначено і Малютинці.

У селі народились: Платон Якович Гамалія – мореплавець та автор підручників з мореплавства та математики; Петро Дмитрович Селецький – музикант та композитор.

У XIX столітті в селі діяли два заводи: винокурня та селітряні буди.

У XX столітті в селі функціонували: цегельний завод, ковбасний цех, ферма по вирощуванню птиці, свиноферма, вівчарня.

Нині в селі налічується близько 360 дворів та 700 жителів.

Соціальні об'єкти села: школа I-II ст., фельдшерсько-акушерський пункт, відділення зв'язку, дитячий садок «Сонечко», сільська Рада, центр громадськості, магазини та кафе, будується церква.

У сучасних Малютинцях діють чотири підприємства: ФОП Майстренко Р.Ю., «Малютинці-Агро», «Повстин-Агроальянс», «Флорасвіт».

Загальна територія сільської ради складає 2800 га (у тому числі: 300 га – належить приватним особам; 532 га - територія самого села; 1600 га – належить громаді).

Бачення – заможна громада села.

Етапи реалізації стратегії:

1. Формування інституційних, фінансових та організаційних передумов для реалізації стратегічних напрямів.
2. Реалізація операційних цілей та завдань стратегії.
3. Моніторинг виконання та закріплення досягнутих результатів від впровадження стратегії.

Сильні сторони (S)	Слабкі сторони (W)
Близькість до транспортного коридору Європа – Азія (1,5 км)	Відсутність на трасі Київ-Харків дорожнього знаку з позначкою
Близькість розташування від м. Києва (134 км)	Малютинці
Самозайнятість населення на власних присадибних ділянках	Відсутність генерального плану села
Наявність приватних підприємств в селі (торгівельних закладів, виробничих фірм та сільськогосподарських підприємств)	Відсутність механізму для розширення
Соціальна інфраструктура (медпункт,	участі громади у розробці політики і стратегії розвитку сільської території
	Пасивність громади села
	Великий відтік робочої сили у м. Київ
	Якість інфраструктури (доріг, водогін, освітлення)

школа, дитячий садок та дом культури)	Засміченість території та стихійні сміттєзвалища Недостатнє фінансування соціальної інфраструктури Відсутність фінансових установ Відсутність обладнаних відпочинкових зон Низький рівень сфери послуг Для отримання дозвільних документів треба їхати в Пирятин Підготовка кадрів відбувається в інших населених пунктах (Пирятин, Лубни, Полтава, Яготин, Березова Рудка) Щорічне зменшення населення Низький рівень організації дозвілля громади Відсутність аптеки Низька культура населення Низький рівень професіоналізму та навчання в сільських громадах Відсутність кооперації та інтеграції малих сільськогосподарських виробників.
Можливості (О)	Загрози (Т)
Участь у міжнародних грантових програмах розвитку сільських населених пунктів Покращення інфраструктури села (доріг, водогін, освітлення) Розвиток сфери комунальних послуг Залучення потенційних інвесторів на 3 вільні земельні ділянки (5 га, 1,4 га та 1,2 га) Розвиток підприємницької діяльності, малого та середнього бізнесу Налагодження міжнародних економічних та культурних зв'язків Розвиток коопераційних зв'язків між підприємцями села та прилеглих територій Організація доступу до програм навчання та тренінгів для сільських виробників через спеціалізовані установи та організації Створення громадських груп для визначення щорічних планів роботи щодо соціально-економічного розвитку села	Адміністративно-територіальна реформа України і втрата цілісності території села Нестабільна політична та економічна ситуація Загроза військової інтервенції Захоплення вільної території крупними агрохолдингами Фінансова залежність від районного та обласного бюджетів

5. Поточна ситуація

1. Доля в ВВП району - 6,5%.

Чисельність працюючих в організаціях, установах, підприємствах – 252 осіб (01.07.2014), що становить 0,4% від загально районного показника.

Від платників податків, які функціонують на території Малютинської сільської ради до загального фонду Бюджету району надійшло 118,8 тис. грн. (6 місяців 2014 року), що складає 0,8% від надходжень по району.

Частка валової продукції, що вироблена с/г підприємствами, які розташовані на території Малютинської сільської ради, за січень-червень 2014 р. становить 8,0% (тваринництво відсутнє).

2. Доля в районному обсязі експорту.

Підприємства Малютинської сільської ради зовнішньоекономічної діяльності не здійснюють.

3. Ідентифікація інфраструктурних зв'язків.

Відстань до м. Київ – 134 км, до районного центру м. Пирятин – 25 км.

Шкідливо небезпечне виробництво відсутнє. Місцевість має статус екологічно чистої. Специфічні екологічні проблеми відсутні.

Рівень забезпечення природним газом населення становить 76,2%. Вирішення питання запровадження ресурсозберігаючих технологій вирішується частково.

Значна частина опалювальних приладів у населення має низький ККД.

Мережа сільського водогону – 11,5 км. Підприємства, що надають комунальні послуги, відсутні. Водопостачання здійснюється на умовах спільної власності членів громади. Рівень забезпечення центральним водопостачанням становить більше 80%, проте існуюча система водопостачання питної води потребує вдосконалення.

Централізована каналізація відсутня. Збір та утилізація твердих побутових відходів здійснюється самостійно, мають місце порушення санітарних норм.

Кількість абонентів стаціонарної телефонної мережі – 46, мобільний зв'язок покриває територію сільської ради на 100 %, вихід до інтернет-мережі у трьох точках.

Забезпечується регулярне (6 днів на тиждень) автобусне сполучення між с. Малютинці та м. Пирятин.

4. Наявність фірм в селі (місцевих та закордонних).

На території селищної ради розміщені підприємства різних форм власності: ФОП Майстренко виготовляє металопластикові вікна та вирощує полуницю (10 працюючих, вакансій не має); ТОВ «Малютинці-Агро» – сільськогосподарське підприємство по вирощуванню зернових та великої рогатої худоби на м'ясо і молоко (10 працюючих, створюються додаткові робочі місця під час сезонних робіт до 20); ТОВ «Повстин-Агроальянс» – займається рослинництвом (12 працюючих, вакансій немає); «Флорасвіт» – займається вирощуванням рослин для ландшафтного дизайну (до 10 працюючих, в залежності від сезону; є вакансії - 10). Крім того, в селі працює

3-и магазини: магазин ПП Коляда Т.М. (2 працюючих) продукти харчування + господарські товари); ПП Хомяк М.І. – (2 працюючих); ПП Токарев М.Б. магазин – кафе (2 працюючих).

На даний час створено комунальне підприємство КП «Малютинське» по наданню послуг по водопостачанню (2 вакансії).

В селі працює 17 одноосібних господарств, які самостійно обробляють свої земельні паї (3,3га).

Заготівлю молока по селу здійснюють заводи: «Пирятинський сирзавод», «Канівський молокозавод», «Роменський молокозавод» та «Гадяцький молокозавод» (орієнтовна ціна придбання молока 2,2 грн за 1 літр).

Виробництво молока по селу здійснюють близько 150 громадян, що утримують 240 корів.

Майже 70 чоловік (переважно молодь працює в Києві).

Орієнтовна зарплата у м. Київ – від 4000 тис. грн. (проживання – від 600 до 3000 грн. в місяць; харчування – від 1000 до 1500грн. в місяць) із них 10 – навчаються, а інші працюють – бухгалтерами, будівельниками, майстрами СТО, банківськими працівниками та інше.

В селі налічується близько 70 автомобілів (легкових 60) найближче СТО (ремонт ходової, заміна мастил та фільтрів, шино монтаж) у Пирятині.

В селі відсутня пекарня (хліб завозять із Пирятин, Черкас і Гребінки). 70% мешканців із Малютинець купують хліб (це близько 250 осіб).

Ліки продають у селі у не великому асортименті. В основному мешканці села купують ліки в Пирятині.

60% продуктів харчування у селян свої (м'ясо, молоко, помідори, огірки, картопля, яблука, цибуля, морква та капуста).

У селі відбувається обмін цибулі, капусти та кавунів на картоплю. Природні умови не дуже сприятливі для вирощування цих культур, тому проходить такий обмін.

Оранка присадибних земельних ділянок відбувається за рахунок орендарів 30 соток обробляється безкоштовно, якщо селянин здає свій пай орендарю.

Щорічно приїзять археологи шукають древнє поселення, що розташовувалось на місці теперішнього села Малютинці.

На території сільської ради розташовані 5 трансформаторних підстанцій.

5. Доступ до фінансової інфраструктури. В селі немає фінансових установ. Найближче відділення банку знаходиться у місті Пирятин – це 25 км від села.

Найближчий банкомат теж знаходиться у Пирятині.

6. Місцеві податки і збори. Бюджет сільської ради за 2013 рік складав 481,7 тис.грн. на рік. Кошти бюджету використовуються на вирішення питань: фінансування видатків на управління територіальною громадою, благоустрій території, часткове утримання об'єктів соціальної сфери та дорожнього господарства.

Бюджет сільської ради дотаційний на 39% і формується із податків та зборів: податку на доходи фізичних осіб, плати за землю, фіксованого с/г податку та єдиного податку.

6. Ідентифікація головних секторів економіки села

1. Основні сектори економіки села:

- сільське господарство
- ландшафтний дизайн
- торгівля

2. Кількість робочих місць в окремих секторах:

- сільське господарство близько 210 осіб (165 осіб зайняті у особистому селянському господарстві) ;
- соціальна сфера - 29 осіб;
- ландшафтний дизайн -10 осіб;
- торгівля - 6 осіб;
- інші 10 осіб

3. Доля секторів в обсягах експорту.

Підприємства села не експортують свою продукцію.

4. Заробітна плата по окремих секторах.

Заробітна плата в сільському господарстві та ландшафтному дизайні нараховується погодинно. 1 час коштує від 10 до 15 гривень.

5. Географічні передумови та природні ресурси.

Площа села складає 5,1 кв. км.

На території сільської ради є ліси загальною площею 10 га.

З корисних копалин є глини для виробництва цегли. Вони залягають в районі державного заповідника «Гришківка» між Березовою Рудкою і Малютинцями. На базі цих родовищ колись був цегельний завод.

На території села протікає річка Оржиця. Є 3 ставки, які висохли через зниження рівня ґрунтових вод.

6. Пріоритетні напрями розвитку економіки села Малютинці:

- а) агропромислове виробництво
- б) розвиток малого та середнього бізнесу (особливо в харчовій промисловості)

7. Проблеми громади села Малютинці

Аналіз опитування мешканців Малютинців щодо основних проблем показав, що найбільш вагомими є такі з них:

в соціальній сфері

пасивність мешканців села

низький культурний та духовний рівень мешканців села

відсутність майданчиків для відпочинку

відсутність зацікавленості до підвищення професійного рівня
відсутність церкви
низька якість асфальтового покриття доріг
недостатня забезпеченість вулиць села освітленням
відсутність регулярного транспортного сполучення між с. Малютинці та залізничною станцією „Кононівка“
відсутність спеціалізованої літератури щодо вирощування сільськогосподарських культур
відсутність доступу до інтернету для більшості громадян села
село не представлено в мережі інтернет (немає сайту/веб-сторінки)
відсутність знаку «Малютинці» на автошляху Київ-Харків

в екологічній сфері

засміченість території та стихійні сміттєзвалища
відсутність організації збирання та вивозу побутових відходів
відсутність централізованої каналізації та локальних очисних споруд
незадовільний стан діючого водогону
недостатнє озеленення села

в економічній сфері

мала кількість підприємств та робочих місць
недостатнє фінансування бюджетних установ
невеликий бюджет села
низькі зарплати мешканців села
низькі закупівельні ціни на молоко, що виробляють домашні господарства
недостатній досвід виробництва сільськогосподарської продукції

8. Публічні рамкові умови

1. Існуючі програми донорських організацій в яких прийнято участь:
 - Проект будівництва центру громади (клубу) у с. Малютинці в рамках угоди "Про соціальне партнерство" між Пирятинською РДА, сільською радою та с/г виробниками.
 - Проект "Місцевий розвиток орієнтований на громаду" та партнерів РДА, ОДА з відновлення артезіанської свердловини по вулиці Крупської (Даний грант сільська рада отримала внаслідок перемоги у конкурсі проектів).
 - Проект мережа вуличного освітлення центральних вулиць загальною довжиною 1 км 640 м. Реалізація відбулась за рахунок коштів які надійшли від укладених угод «Про соціальне партнерство між Пирятинською РДА, сільською радою та с/г виробниками».
 - Проект «Бібліоміст» за рахунок якого сільська бібліотека обладнана сучасними комп'ютерами та вільним доступом до інтернету.
2. Існуючі державні програми в яких прийнято участь:

Програма «Всеукраїнський конкурс проектів і програм розвитку місцевого самоврядування», який фінансується з Держбюджету. Село перемогло у конкурсі (95 тис.грн. + інші джерела всього 132 тис.грн.) на заміну труб водопостачання.

3. Процеси реєстрації підприємств
Для реєстрації підприємства або ФОП необхідно їхати до районного центру – міста Пирятин.
4. Процеси розробки планів
Раніше ніякі плани не розроблялись.

9. Аналіз ресурсного потенціалу села

1. Освітній рівень працездатного населення села:
 - Мають вищу освіту близько 60 людей.
 - Мають середню освіту близько 450 людей.
2. Кількість населення у селі – 700 чоловік. Із них: 300 – людей працездатного віку (у т.ч. 88 – працюють в Києві); 215 – пенсіонерів; 165 – зайняті у особистому селянському господарстві, 20 – інше.
3. Накладні витрати на робочу силу:
Тарифна ставка + Оклад + Доплати + Надбавки + Премії.
Рівень заробітної плати населення по секторах економіки:
 - виробництво пластикових вікон і дверей – 10 грн. (за 1 годину);
 - вирощування рослин (ландшафтний дизайн) – 10 грн. (за 1 годину);
 - сільськогосподарські підприємства – 10 -15 грн.(за 1 годину).
 Орієнтовна структура заробітної плати: 67% - основний фонд заробітної плати, 27% - фонд додаткової заробітної плати, 6% - інші заохочувальні та компенсаційні виплати.
4. Заклади освіти, що мають значення для економічного розвитку села:
 - Малютинська загальноосвітня школа І-ІІ ступеню.
 - Березоворудківський технікум Полтавської державної аграрної академії.
 - Лубенський професійний ліцей
 - Полтавська державна аграрна академія
 - Полтавський технічний університет
5. Нерухомість: 3-и вільні земельні ділянки (5га, 1,4 га та 1,2 га) власність громади села.
6. У підсобних домашніх господарствах люди утримують близько 240 корів, що у рік дають приблизно від 5 до 6 тис. кг молока.

Причини безробіття

1. Відсутність достатньої кількості приватних підприємств, що надають робочі місця.
2. Низька «ділова активність» мешканців села.
3. Не бажання місцевих жителів села працювати на підприємств села за 10-15 грн. за 1 годину праці.

10. Аналіз зацікавлених осіб

1. Сільський голова
2. Полтавський регіональний центр з інвестицій та розвитку
3. Пирятинська районна державна адміністрація
4. Депутати сільської ради
5. Приватні підприємства та заклади торгівлі села
6. Вітчизняні та закордонні інвестори
7. Громада села
8. Голова сільського клубу

11. Стратегічні напрями розвитку громади села Малютинці

Напрямок 1. Розвиток інвестиційно-економічного потенціалу та підприємництва

Операційна ціль 1: Розвиток інвестиційної діяльності

Завдання:

- визначити джерела фінансування інвестиційних програм та проектів з метою їх реалізації
- формування бази даних інвестиційних проектів села
- формування бази даних комунальної та приватної інфраструктури
- створення презентації села для потенційного інвестора
- укладання угод з інвесторами та передбачення в них фінансування розвитку соціальної інфраструктури села
- щорічна організація закордонних відряджень підприємців та управлінців села використовуючи програми Європейського союзу

Операційна ціль 2: Розвиток підприємницької діяльності

Завдання:

- розробити систему заходів підтримки підприємницької діяльності
- стимулювати діяльність підприємництва направлену на збільшення кількості нових робочих місць
- створення тепличних комплексів по вирощуванню овочів та фруктів
- налагоджувати співпрацю з закордонними підприємцями
- налагодження коопераційних зв'язків між селами
- розширювати економічну співпрацю з сусідніми громадами
- під час проведення культурно-масових заходів організовувати виносну

торгівлю підприємців

Операційна ціль 3: Розвиток сталого сільськогосподарського виробництва

Завдання:

- стимулювати діяльність підприємств агропромислового комплексу на збільшення кількості нових робочих місць
- забезпечення створення механізму контролю за раціональним використанням земельних ресурсів громади
- стимулювати розвиток приватної ініціативи сільського населення
- допомога сільськогосподарським виробникам в отриманні сертифікатів на експорт продукції
- стимулювати створення та діяльність спільних підприємств

Напрямок 2. Забезпечення соціальних стандартів та екологічної безпеки

Операційна ціль 1: Формування системи соціального захисту населення

Завдання:

- створити систему соціального захисту населення
- удосконалити систему соціальної підтримки та соціальної допомоги мешканцям громади
- створювати рівні соціальні можливості особам з особливими потребами та соціальним статусом-інваліди, люди похилого віку та дітям-сиротам
- залучати волонтерів до роботи у сфері надання соціальних послуг
- визначити в сільській раді людину відповідальну за соціальну роботу

Операційна ціль 2: Підвищення рівня надання комунальних і побутових послуг

Завдання:

- розробити план заходів щодо надання побутових послуг населенню
- проводити виважену тарифно-цінову політику для всіх видів комунальних послуг
- організувати систему збору та вивозу сміття, передбачивши відповідне фінансування цих робіт
- створити комунальну установу по водопостачанню

Операційна ціль 3: Покращення стану доріг

Завдання:

- розробити поетапний план заходів проведення робіт із ремонту доріг та тротуарів
- провести роботу по встановленню дорожнього знаку село Малютинці на трасі Київ-Харків

Операційна ціль 4: Розробка заходів екологічної безпеки та охорони довкілля

Завдання:

- недопущення утворення стихійних сміттєзвалищ на території населених пунктів громади (введення штрафних санкцій)
- провести благоустрій кладовища
- розробити програму озеленення села використовуючи послуги місцевих підприємців (передбачити кошти в сільському бюджеті та інші джерела)
- систематично очищувати русло та прибережну смугу річки Оржиця та інших водоймищ

Напрямок 3. Формування інфраструктури туристичної галузі

Операційна ціль 1: Розробка програми туристичної привабливості села

Завдання:

- розробити відповідну програму туристичної галузі
- сформувати інформаційну базу надання туристичних послуг
- визначити туристичний маршрут, який буде проходити через село

Операційна ціль 2: Формування інфраструктури відпочинку

Завдання:

- провести аудит рекреаційних зон села
- створити парк відпочинку для громади села
- передбачити у сільському бюджеті фінансування на виготовлення інформаційних табличок, вивісок та пам'ятних знаків
- облаштувати заповідну зону на території розміщення дубів
- за рахунок зацікавлених підприємців розпочати роботу по створенню туристичної інфраструктури села

Операційна ціль 3: Відновлення та реставрація об'єктів історико-архітектурної спадщини

Завдання:

- провести аудит архітектурно-історичних та туристично-привабливих об'єктів
- визначити вартість інвестиційних завдань та джерела фінансування створення музею, садиби видатної людини та інших об'єктів туристичної інфраструктури
- організувати збір експонатів до музею серед мешканців села

Операційна ціль 4: Ініціювання культурних, мистецьких, спортивних та туристичних заходів

Завдання:

- стимулювати проведення культурних, мистецьких, спортивних та туристичних заходів
- організувати та щорічно проводити конкурси: "Меценат року с. Малютинці", "Кращий підприємець" та інше

- щорічно проводити свята: Свято Івана Купала, День Незалежності, день громади та інші

Напрямок 4. Культурно-духовний розвиток

Операційна ціль 1. Розвиток культурного та духовного середовища

Завдання:

- добудувати нову церкву
- встановлення пам'ятного знаку на місці підписання угоди з половцями та місця загибелі корабля, що віз золото
- сприяти створенню та становленню нових гуртків художньої самодіяльності та художніх творчих колективів;
- сприяти організації культурних заходів, спрямованих на просування української культури на національному рівні

Операційна ціль 2. Збереження історичної спадщини та національних традицій

Завдання:

- визначити будинок видатної людини для створення об'єкту туристичної інфраструктури
- відроджувати національні обряди, традиції, пропагувати кращі надбання українського народу

Операційна ціль 3. Розвиток закладів культури і освіти та дошкільних установ

Завдання:

- щорічно передбачувати у сільському бюджеті гроші на ремонт школи та дитячого садка
- організувати волонтерський захід зі створення огорожі дитячого садка у національному стилі
- організувати щорічний конкурс «Кращий вчитель», «Кращий дитячий вихователь», «Меценат року в галузі освіти» за підсумками опитування мешканців

Операційна ціль 4. Формування сучасного інформаційного простору

Завдання:

- провести заходи з ремонту та енергозбереження приміщення сільської ради
- провести роботу з підприємцями щодо створення інтернет-кімнати в сільській раді для громади села
- створити інтернет-сторінку села Малютинці
- розробити герб села
- забезпечувати публічне обговорення планів і програм, які розробляються сільською радою
- забезпечити публікування у місцевій пресі цільових програм, проектів бюджетів та звітів про їх виконання

- проводити регулярно громадські сходи села з питань існуючої ситуації та перспектив розвитку громади

12. Критерії оцінки ефективності реалізації стратегічного плану на 10 років

1. Залучені зовнішні інвестиції в село - 2 млн. дол. США
2. Створені нові робочі місця - 100 од.
3. У 2024 року бюджет сільської ради буде складати 1,5 млн. грн.
4. Розширення господарської діяльності діючих підприємств в селі
5. Побудована церква
6. Побудована огорожа навколо дитячого садка у національному українському стилі
7. Організація 10 туристичних турів щорічно до села.
8. Встановлено дорожній знак з написом село Малютинці.
9. Створений сайт села Малютинці.
10. Налагоджено систему вивозу сміття.

**Стратегічний план дій та Пропозиції для потенційних інвесторів
(для обмеженого користування)**

**Приклад стратегії розвитку території Ланнівської
об'єднаної територіальної громади Карлівського району
Полтавської області**

**СТРАТЕГІЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ЛАННІВСЬКОЇ
ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ДО 2020 РОКУ**

ЗМІСТ

Вступ.....	2-3 ст.
I. Загальні відомості про Ланнівськуоб'єднану територіальну громаду.....	4-5 ст.
II. Детальна оцінка наявних ресурсів Ланнівської об'єднаної територіальної громади.....	6-15 ст.
III. Основна мета та завдання Стратегії розвитку Ланнівської об'єднаної територіальної громади.....	16 ст.
IV. SWOT аналіз соціально-економічної ситуації Ланнівської об'єднаної територіальної громади	15-23 ст.
V. Стратегічні напрями розвитку Ланнівської об'єднаної територіальної громади	24-36 ст.
VI. Моніторинг та контроль за виконанням стратегії розвитку Ланнівської об'єднаної територіальної громади.....	37-38 ст.
VII. Склад робочої групи з підготовки Стратегії розвитку Ланнівської об'єднаної територіальної громади.....	39 ст.

ВСТУП

Україна у ХХІ столітті є державою, що динамічно розвивається і прагне більш активно включитися у світові суспільно-економічні процеси, інтегруватися в європейське співтовариство. Така спрямованість розвитку потребує нових підходів до використання економічного, людського та природно-ресурсного потенціалу сільських регіонів, що забезпечить досягнення якісно нового рівня ефективності і конкурентоспроможності економіки та життя населення.

Саме тому виконавчим комітетом Ланнівської об'єднаної територіальної громади, організаціями, закладами, установами та сільськогосподарськими підприємствами, розміщеними на території сільської ради, було розроблено Стратегію розвитку Ланнівської об'єднаної територіальної громади до 2020 року.

У сучасному розумінні муніципального менеджменту Стратегічний план (розвиток) – це узагальнена довгострокова програма досягнення громадою села поставленої мети. За цим формулюванням криється розуміння громадою ролі та призначення наших сіл, а також бачення їх кращого майбутнього, яке вибудовується спільними зусиллями як самих мешканців, так і представників бізнесу та органів влади. Важливим елементом, необхідним для реалізації Стратегії розвитку, є сталий розвиток населеного пункту, основою та джерелом ресурсів якого є місцевий економічний розвиток. Простіше кажучи, це те – що, як і за рахунок чого ми будемо будувати, удосконалювати, переоснащувати, розвивати для того, щоб тут краще жилося нам і нашим дітям.

Стратегія розвитку Ланнівської об'єднаної територіальної громади - документ, який містить сукупність обґрунтованих довгострокових пріоритетів соціально-економічного розвитку як передумову розвитку соціально-гуманітарної сфери та підвищення якості комунальних, державних та приватних підприємств.

Стратегія базується на використанні таких основних принципів:

- **програмуванні** – розвиток громади здійснюється на основі взаємозв'язку стратегії та щорічних програм розвитку;
- **додатковості** – передбачається, що фінансова підтримка розвитку громади здійснюється за рахунок державного та місцевих бюджетів та інших джерел незаборонених законодавством;
- **партнерстві** – передбачається тісна співпраця з центральними органами місцевого самоврядування, об'єднаннями громадян, суб'єктами господарювання в процесі реалізації Стратегії, проведення моніторингу та оцінки виконання визначених завдань;
- **єдності** – передбачається забезпечення єдності та відповідальності усіх верств населення на шляху досягнення стратегічної мети;
- **відкритості** – передбачає широке залучення до робочої групи представників громадськості, підприємців та промисловців, політичних партій та громадських організацій, експертів та службовців місцевих та

центральної влади, запровадження збору пропозицій через офіційний сайт Ланнівської об'єднаної територіальної громади;

- **прозорості** – передбачає широке висвітлення ходу виконання робіт та обговорення результатів, донесення інформації через обласні та районні ЗМІ, інтернет портал Ланнівської об'єднаної територіальної громади.

- **ефективності** – полягає у визначенні пріоритетів та концентрації всіх зусиль на вирішенні основних питань, зняття ключових обмежень.

Стратегія розвитку Ланнівської об'єднаної територіальної громади до 2020 року визначає наступне бачення громади в перспективі 5-10 років: *Ланнівська об'єднана територіальна громада – це збалансована, економічно успішна, комфортна та безпечна для життя територія з високим рівнем життя та культури, зростанням господарського комплексу, розвиненою інфраструктурою, екологічно чистим довкіллям, сприятливими умовами для добробуту та самореалізації кожного жителя.*

Стратегія розвитку Ланнівської об'єднаної територіальної громади розроблялася під гаслом «Громада – це сила».

Для **населення** сільської ради це означатиме міцний соціальний захист, стабільні робочі місця, високі стандарти комунальних та соціальних послуг, розвиток сфери культури тощо. Для **бізнесу** це означатиме створення зрозумілих та сприятливих правил для ведення бізнесу, постійний конструктивний діалог з органами виконавчої влади задля визначення існуючих обмежень та їх подолання. Для **інвесторів** це означатиме контрольований та мінімальний ризик інвестування, дієву інфраструктуру для супроводу інвестицій.

Досягнення бажаного рівня конкурентоспроможності сіл Ланнівської сільської ради здійснюється завдяки:

- **використання сильних сторін села** - ефективного використання наявного географічного, природного, економічного та людського потенціалу;

- **мінімізації слабких сторін села** - пошуку недовикористаних ресурсів та визначення способів їх застосування;

- **використання можливостей села** - створення сприятливих умов для залучення інвестицій як українського, так і іноземного походження;

- **мінімізації загроз** - побудові ефективного управління господарським комплексом, застосуванню управлінських інновацій, посиленню мотивації суб'єктів господарювання до саморозвитку, підприємницької активності.

План стратегічного розвитку Ланнівської об'єднаної сільської громади розроблений у відповідності Конституції України, Законів України «Про місцеве самоврядування», «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного та соціального розвитку України», Постанови Верховної Ради України «Про концепцію сталого розвитку населених пунктів» та іншими базовими документами.

I. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО ЛАННІВСЬКУ ОБ'ЄДНАНОУ ТЕРИТОРІАЛЬНУ ГРОМАДУ.

Ланнівська об'єднана територіальна громада Карлівського району Полтавської області, адміністративним центром є с-ще Ланна, має у своєму складі шість населених пунктів: селище Ланна, село Куми, село Львівське, село Чалівка, село Коржиха та село Нижня Ланна Карлівського району Полтавської області.

Відстань до районного центру – м. Карлівка автошляхом від с-ща Ланна складає 18 км, від с. Коржиха – 26 км, від с. Куми – 20 км, від с. Львівське – 23 км., від с. Чалівка – 28 км., від с. Нижня Ланна-13,5 км.

Є наявність **залізничного сполучення**: станції ДП «Південна залізниця» до села Нижня Ланна – ст. Ланна, до сіл Ланна, Куми, Львівське – станція «Котлярівка» (проміжна станція між станціями Карлівка та Красноград сполучення Полтава – Лозова);

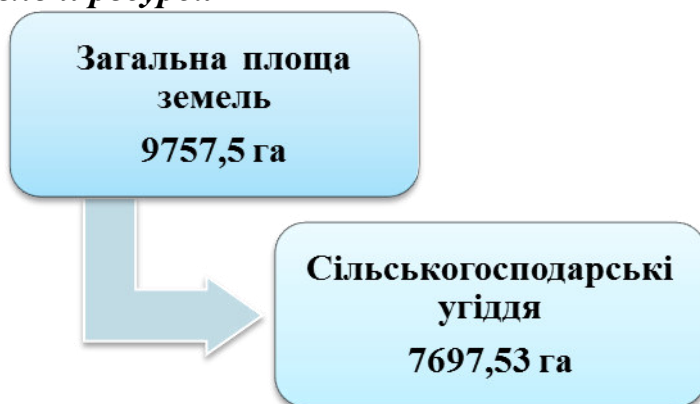
до сіл Коржиха, Чалівка - станція «Коржиха» (проміжна станція між станціями Карлівка та Красноград сполучення Полтава- Лозова).

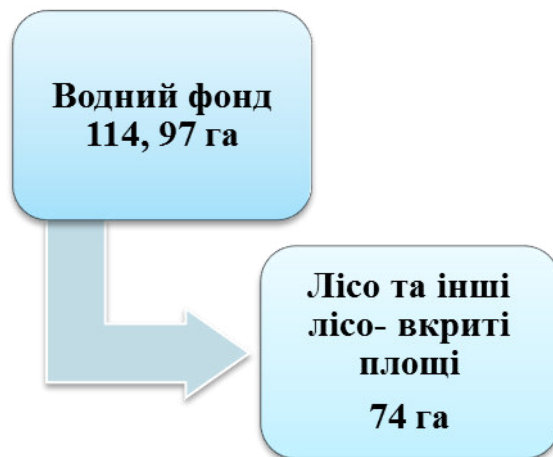
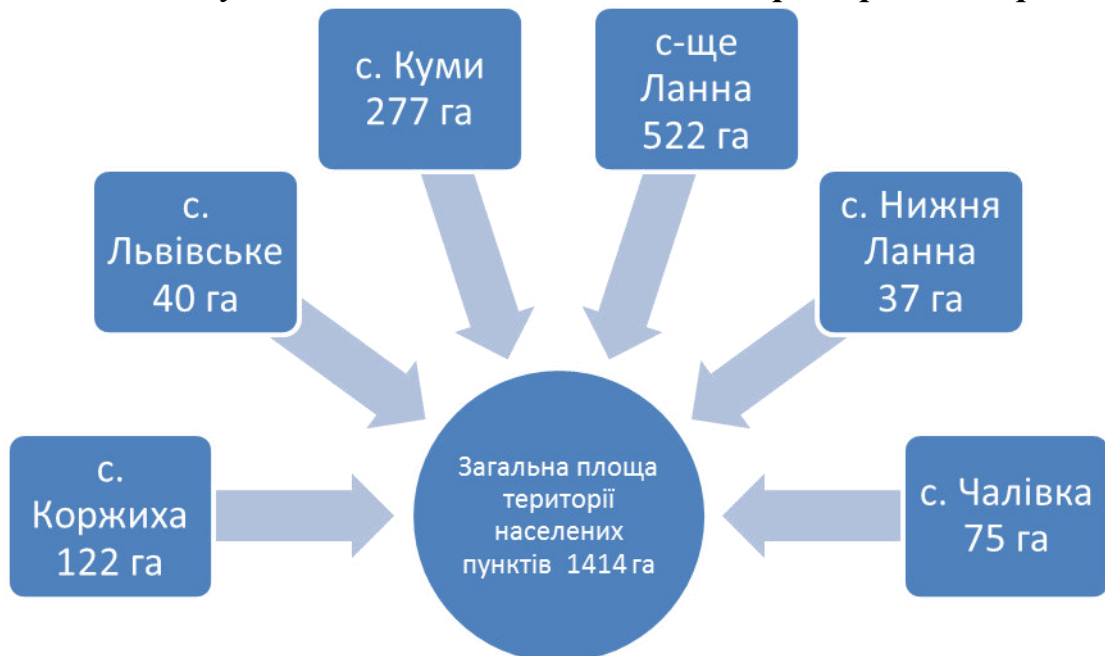
II. ДЕТАЛЬНА ОЦІНКА НАЯВНИХ РЕСУРСІВ ЛАННІВСЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

ЗЕМЕЛЬНІ ТА ПРИРОДНІ РЕСУРСИ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Графічні матеріали (Додаток 1)

Земельні ресурси



Природні ресурси**Площа населених пунктів Ланнівської об'єднаної територіальної громади****Основні проблеми:**

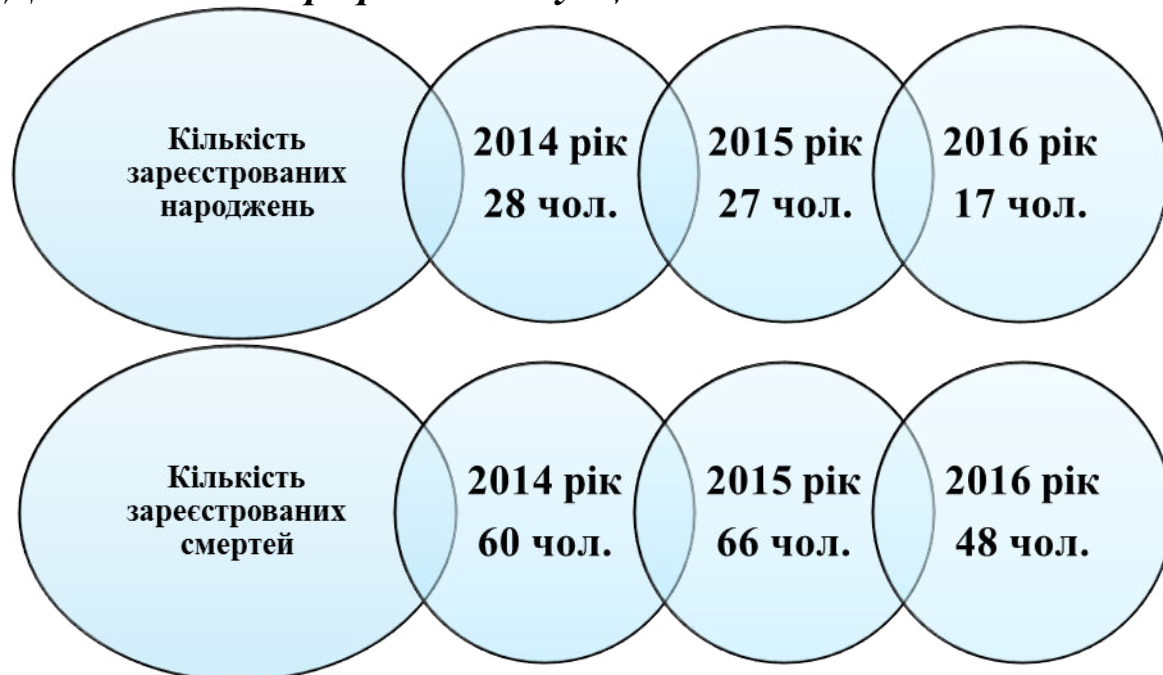
- не проведена інвентаризація земельних ділянок;
- не вивчена ситуація щодо зміни цільового призначення землі;
- не оновлений Генеральний план населених пунктів;
- не проведено розмежування земель державної та комунальної власності;
- стихійні сміттєзвалища;
- засміченість території;
- не налагоджена робота по очистці ставків, річки та території;
- повз школу проходить дорога, якою підвозять цукровий буряк на переробку до цукрового заводу хоча і є об'їзна дорога;
- забрудненість річки Ланна
- не налагоджена робота по заохоченню людей до прибирання території та збереження чистоти;

ДЕМОГРАФІЧНІ РЕСУРСИ ЛАННІВСЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Населення



Динаміка демографічної ситуації



Основні проблеми:

- відтік кваліфікованих кадрів;
- збільшення кількості сімей, які опинилися в складних життєвих обставинах;
- низька активність частини громадян у вирішенні загальних питань;
- велика кількість кваліфікованих кадрів зайнятих не за фахом;
- ускладнення працевлаштування молоді, що мають вищу освіту на фоні нестачі працівників робочих професій.

ІНФОРМАЦІЙНІ РЕСУРСИ ЛАННІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

З початку 2015 року діє сайт Ланнівської сільської ради на базі офіційного сайту Карлівської районної ради. На сьогодні ми маємо активний доступ до мережі Інтернет і можливість особисто адмініструвати свій сайт. Наш портал є суттєвим кроком не тільки до вирішення питання про доступ до публічної інформації, а також ми маємо змогу повідомляти гостей сайту про наші досягнення та досвід.

Наша адреса: lannarada.com.ua

Основні проблеми:

- недостатня поінформованість жителів громади про інтернет-сайт сільської ради;
- обмежений доступ до мережі Інтернет.

СОЦІАЛЬНО-КУЛЬТУРНІ РЕСУРСИ ЛАННІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Загальноосвітні заклади

У 1954 році в селі Ланна була заснована Ланнівська школа. На сьогодні у Ланнівській ЗОШ І-ІІІ ст. навчається 344 учні, та 144 учні навчаються у Нижньоланнівській середній школі на базі 9-ти класів. Подальше навчання учні Нижньоланнівської школи продовжують у Ланнівській ЗОШ. Обидві школи повністю забезпечена кваліфікаційними кадрами. Всього – 50 педагогів.

Учні 10-х, 11-х класів освоюють професію на базі Карлівської ЗОШ №4 за фахом: водій категорії А-В, швачка та продавець.

У школі працюють 5 гуртків. Кількість учнів, зайнятих у різних формах позакласної та позашкільної роботи - 180.

Дошкільні навчально-виховні заклади

ДНЗ «Малютко» існує з 1980 року в с. Куми який повністю газифіковано, забезпечено водопостачанням та водовідведенням. У 2015-2016рр. був зроблений капітальний ремонт закладу (заміна старих вікон на пластикові). На сьогодні в дошкільному закладі виховується 100 дітей, функціонує чотири різновікові групи. Заклад забезпечений молодими та кваліфікаційними кадрами в кількості 8 чоловік. Діти знаходяться в чотирьох корпусах, окремо працює харчоблок. Дошкільний заклад працює за програмою «Я у Світі». В групах працюють гуртки «Умілі руки, талановиті пальчики».

ДНЗ «Сонечко» знаходиться в с. Нижня Ланна на базі Нижньоланнівської ЗОШ в якому виховується 25 дітей.

Загальноосвітні та дошкільні навчальні заклади забезпечені транспортним перевезенням з усіх сіл Ланнівської територіальної громади.

Ланнівська амбулаторія загальної практики сімейної медицини

Ланнівська АЗПСМ відкрита 1983 року яка працює й зараз. На сьогодні у Ланнівській АЗПСМ працює 3 спеціалістів в області медицини. Функціонують стоматологічний кабінет, лаборант, фізкабінет та кабінет флюорографії.

Заклади культури

Ланнівський БК був відкритий у 1987 році, це простора, спеціально збудована будівля. Глядацький зал – на 420 місць.

Будинок культури є осередком виховної, культурно-масової та просвітницької роботи на селі. Призначення нашого закладу – щоденна робота з питань організації культурного дозвілля і відпочинку людей, розвиток їх здібностей, талантів, реалізація можливостей спілкування з однодумцями, цікавими людьми.

На даний час функціонують такі клубні формування:

- Дитячий танцювальний колектив „Ритм”

Нижньоланнівський БК розрахований на 300 глядацьких

На даний час функціонують такі клубні формування:

- Колектив сучасного танцю (2 вікові групи)
- Гурток йоги
- Драмгурток «Черешенька»
- Гурток гри на гітарі

Бібліотека с. Куми

Сьогодні бібліотека знаходиться у приміщенні гуртожитку ПП «Ланна Агро», в окремому корпусі. Бібліотека налічує 472 читачі (згідно формулярів), середня книговидача 6 тис. книг на рік, у книжковому фонді налічується 7,776 книг.

У бібліотеці працюють гуртки для дітей та молоді, проходять тематичні виставки, конкурси, майстер-класи. Суспільно важливою є постійно діюча акція «Подаруй бібліотеці книгу».

Бібліотека с-ща Ланна

Бібліотека с-ща Ланна знаходиться в центрі села, в приміщенні будинку культури, в окремому корпусі. Фонд бібліотеки складає 12056 примірників, бібліотека обслуговує 529 читачів (згідно формулярів), середня річна книговидача -11000 тис. книг на рік.

Бібліотека с. Нижня Ланна

Бібліотека знаходиться в центрі села, в приміщенні будинку культури. Фонд бібліотеки складає 8500 примірників, бібліотека обслуговує 640 читачів (згідно формулярів), середня річна книговидача -9000 тис. книг на рік.

Основні проблеми

- зростання захворюваності населення на: серцево-судинні, ендокринної системи, онкологічні захворювання;
- комплектування фондів бібліотек сучасною книжковою продукцією та передплатними виданнями відповідно до визначених нормативів;
- необхідність зміцнення матеріально-технічної бази будинку культури: оснащення сучасною звуковою апаратурою, сценічними костюмами, музичними інструментами тощо;
- необхідність у капітальному ремонті будинку культури;
- низький культурний та духовний рівень мешканців села;
- недостатність можливостей для організації змістовного дозвілля та відпочинку мешканців села (в т.ч. молоді);
- недостатність дитячих майданчиків;
- відсутність належної комп'ютерної техніки та доступу до мережі; Інтернет у деяких соціальних закладах;
- відсутність будинку для пристарілих

ФІНАНСОВІ РЕСУРСИ НОВОМІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Дохідна частина бюджету Ланнівської територіальної об'єднаної громади, грн.

Таблиця 1

№ п/п	Види надходжень	2016	
		План	факт
1	Загальний фонд-всього	4 076094	4 451700
2	Спеціальний фонд-всього	4363357	5180851
3	Всього	4 771051	9 632551

Аналіз фінансування по загальному фонду

Таблиця 2

Установи	2 016 р
Органи місцевого самоврядування	898 141,00
Освіта	2 000 000,00
Благоустрій села	1 000 000,00
Матеріальна допомога	100 000,00
Бібліотеки	100 000,00
Будинок культури	300 000,00
Землеустрій	50 000,00
Субвенції на утримання установ району	100 000,00
Субвенція на утримання закладів охорони здоров'я	250 000,00
Амбулаторії	300 000,00
Всього	5 100 157,00

Відповідно до надходжень проводяться видатки на заробітну плату та нарахування на заробітну плату, комунальні послуги та продукти харчування, та частково на розвиток територіальної громади

Джерелами наповнення бюджету вбачаємо:

- збільшення орендної плати;
- введення в дію з 01 січня 2013 року податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки;
- перегляд договорів юридичних та фізичних осіб;
- укладання угод пайової участі у розбудові соціальної інфраструктури населеного пункту.

Основні проблеми:

- недостатнє фінансування сільського бюджету.

**ЕКОНОМІЧНІ РЕСУРСИ ЛАННІВСЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ
ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

ПП «Ланнівський цукровий завод»

Підприємство займається виготовленням цукру з цукрового буряка.

Підприємство має свою пекарню, яка щодня випікає безліч хлібо-булочних виробів: пекарня забезпечує хлібом школу та дитячий садок, також продукції даного виробництва вистачає для реалізації в ближні села, район, та область.

Підприємство має їдальню, магазини, будинок побуту (перукарня, швейна майстерня) для обслуговування своїх працівників та населення.

Підприємство має свій млин, який виготовляє борошно та олію для потреб підприємства та населення.

ПП «Ланна-Агро»

Підприємство обробляє чималу кількість орендованих земель, вирощуючи на них зернові культури та цукровий буряк, має свій автопарк, токове господарство. Також підприємство займається вирощуванням та збутом продукції тваринництва (свині, коні, вівці та ВРХ), утримання тварин проводиться на високому рівні, по виробництву молока вийшли на міжнародний рівень.

ТОВ «Ланнівська МТС»

Товариство займається вирощуванням сільськогосподарської продукції: пшениця, ячмінь, ріпак, соя, кукурудза.

Організація має оновлений автопарк, токове господарство, газову зерносушку побудовану за інноваційними технологіями.

Підприємства торгівлі та послуг

ПМП «Потік»

Приватний заклад громадського харчування кафе скорпіон

ПАЗ «Яна»

Підприємство займається реалізацією фармацевтичної продукції.

ПП Гордієнко Алла Петрівна

ПП Рубан Людмила Максимівна

ПП Підгорний Володимир Ілліч

ПП Лозовий Віктор Володимирович

ПП Джидемян Анушаван Жорасвич

ПП Кремена Леонід Володимирович

ПП Олексюк Олександра Аркадіївна

Основні проблеми:

- недостатнє фінансування бюджетних установ села;
- низькі зарплати та пенсії мешканців села;
- високі ціни на товари і послуги.

ІІІ. ОСНОВНА МЕТА ТА ЗАВДАННЯ СТРАТЕГІЇ РОЗВИТКУ ЛАННІВСЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Метою Стратегії є визначення стратегічних цілей, завдань, пріоритетів і напрямів сталого економічного та соціального розвитку з урахуванням загальнодержавних пріоритетів, оцінки місцевих конкурентних переваг, обмежень і загроз перспективного розвитку сільської громади та поліпшення рівня і якості життєдіяльності населення, створення умов для гармонійного розвитку особистості на основі підвищення конкурентоспроможності та рівня інвестиційної привабливості населених пунктів сільської ради.

Завдання Стратегії розвитку:

- формування бачення майбутнього стану населених пунктів сільської ради та визначення його місії;
- проведення діагностичного аналізу її сучасного стану;
- виявлення головних проблем та стратегічних цілей розвитку;
- визначення першочергових цілей розвитку населених пунктів сільської ради та завдань щодо їх досягнення;
- обґрунтування шляхів досягнення стратегії.

ІV. SWOT АНАЛІЗ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНОЇ СИТУАЦІЇ НОВОМІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

SWOT - аналіз - це метод діагнозу ситуації місцевої спільноти. Назва аналізу походить від перших літер англійських слів: Strengths (сильні сторони/особливості) – Weaknesses (слабкі сторони) – Opportunities (можливості) – Threats (загрози). Цей метод, який оцінює одночасно як внутрішні, так і зовнішні чинники, що можуть мати вплив на успіх стратегічного плану, є корисним в проведенні аналізу засобів та оточення організації, а також визначення пріоритетів розвитку. З метою отримання ясного аналізу сильні і слабкі сторони трактують як

внутрішні чинники, а можливості і загрози – як зовнішні чинники, які містяться у ближньому і дальньому оточенні громади. SWOT-аналіз, як метод проведення аналітичного дослідження стану розвитку територій, широко використовується в практиці стратегічного планування. Членами робочої групи було зроблено такий аналіз незалежно одне від одного. Потім після обговорення бачення ситуації узагальнили наступним чином:

Характеристика сильних і слабких сторін приведена в Таблиці 3

Фактор	Сильні сторони (переваги)	Слабкі сторони (недоліки)
Геополітичне та економіко-географічне положення	1. Вигідне географічне розташування (70 км до обласного центру, 18 км до районного центру, є наявність залізничного сполучення: станції ДП «Південна залізниця» до сіл Ланна, Куми, Львівське – станція «Котлярівка» (проміжна станція між станціями Карлівка та Красноград сполучення Полтава-Лозова); до сіл Коржиха, Чалівка - станція «Коржиха» (проміжна станція між станціями Карлівка та Красноград сполучення Полтава-Лозова). До села Нижня Ланна-ст. Ланна. 2. Через територію села проходить автомобільна магістраль обласного значення. 3. Привабливе природне середовище. 4. Комунікаційна доступність.	

Населення, ринок праці	1. Бажання переважної більшості громадян до позитивних змін, патріотизм територіальної громади. 2. Зростання чисельності населення працездатного віку. 3. Спостерігається тенденція до залишення молоді у селі. 4. Збільшується частка жінок фертильного віку (15-49 років). 5. Наявність кваліфікованих кадрів в традиційних галузях промисловості та сільського господарства. 6. Гостинність населення. 7. Велика кількість обдарованих дітей та молоді. 8. Відносно високий рівень якості трудових ресурсів.	1. Відтік кваліфікованих кадрів. 2. Низький рівень заробітної плати. 3. Збільшення кількості сімей, які опинилися в складних життєвих обставинах. 4. Низька активність частини громадян у вирішенні загальних питань, байдужість до діяльності органів місцевого самоврядування. 5. Велика кількість кваліфікованих кадрів зайнятих не за фахом. 6. Ускладнення працевлаштування молоді, що мають вищу освіту.
Територія та навколишнє середовище	1. Сприятливі природно-кліматичні умови та положення території. 2. Значна частка родючих ґрунтів і їх екологічна чистота. 3. Великі запаси водних ресурсів . 4. Хороша якість питної води. 5. Багата флора і фауна. 6. Покращення благоустрою села.	1. Невпорядкованість та забрудненість річки Ланна. 2. Природні катаклізми (засухи), тенденція до їх збільшення. 3. Відсутня екологічна пропаганда. 4. Проблеми з утилізацією сміття. 5. Відсутність шлагбауму для обмеження проїзду великогабаритного транспорту побіля школи.
Економічний потенціал та промисловість	1. Наявність підприємств сільського господарства, здатного виробляти конкурентоспроможну продукцію.	1. Висока інтервенція зарубіжних товарів. 2. Ускладнена дозвільна процедура при започаткуванні власної приватної справи.

	2. Вигідне географічне розташування з точки зору транспортної логістики (через територію села проходить магістраль обласного значення); 3. Наявність умов для розвитку малого підприємництва. 4. Високий відсоток працездатного населення. 5. Тенденція до щорічного зростання кількості новостворених робочих місць. 6. Достатній рівень купівельної спроможності населення.	3. Зношеність основних фондів. 4. Недостаність обігових коштів. 5. Втрата ринків збуту продукції . 6. Недостатнє технічне переоснащення підприємств. 7. Низький рівень захисту вітчизняного товаровиробника. 8. Застаріла інженерна інфраструктура. 9. Зменшення економічної заінтересованості у збереженні традиційних форм ведення особистих селянських господарств.
Сільське господарство	1. Сприятливі умови для розвитку сільськогосподарської продукції (зона родючих ґрунтів, сільськогосподарська спеціалізація села). 2. Багатопрофільний сільськогосподарський комплекс. 3. Функціонування фермерських господарств. 4. Функціонування сільськогосподарських товариств та фермерських господарств	1. Занепад сировинної бази (скорочення площ посіву цукрового буряка , зменшення) 2. Неефективний паритет цін на сільськогосподарську продукцію.
Культурно-історичний-рекреаційний потенціал		1. Недостатній рівень промоції села в культурно-історичному напрямку. 2. Недостатнє залучення дітей та молоді до знання історико-культурної спадщини.
Транспортно-дорожня інфраструктура	1. Розвинена міжміська пасажирська транспортна мережа.	1. Поганий стан шляхів, інформаційний сервіс та ін. 2. Застарілі та зношені

та зв'язок	2. Наявність центрального газопроводу. 3. Функціонування комунального підприємства 4. Забезпечення сільського населення комунальними послугами (водопостачання). 5. Наявна інженерна споруда стільникового зв'язку. 6. Значне покриття території мобільним зв'язком різних операторів.	інженерно-водні конструкції. 3. Недостатньо розвинений зв'язок (цифровий, Інтернет). 4. Налагодження роботи комунального підприємства по вивозу твердих побутових відходів. 5. Недостатня кількість послуг які надаються для обслуговування населення Комунального підприємства
Соціальна та культурна сфера	1. Функціонування Ланнівського, Нижньоланнівського будинку культури. 2. Функціонування бібліотек у с. Куми, с-ще Ланна, с. Нижня Ланна 3. Діяльність танцювального колективу «Ритм» під керівництвом професійного художнього керівника. 4. Наявність самобутньої культури. 5. Велика кількість обдарованих дітей та молоді. 6. Розвинений фестивальний рух, проведення конкурсів, свят. 9. Функціонування Ланнівської АЗПСМ. 10. Функціонування Ланнівського, Нижньоланнівського ДНЗ. 11. Функціонування	1. Слабка матеріально-технічна база закладів культури. 2. Недостатній рівень технічної оснащеності сучасною технікою та устаткуванням медичних закладів, навчальних установ. 3. Низький рівень комп'ютеризації. 4. Низька культура відпочинку. 5. Низький рівень побутової культури. 6. Недостатній розвиток народних промислів. 7. Відсутність стаціонарного відділення для одиноких людей.

	Ланнівської, Нижньоланнівської СЗОШ. 13. Функціонування аптек 14. Відсутня заборгованість із заробітної плати по бюджетним та приватним установам. 15. Наявність релігійних громад (Свято- Олександрівська церква). 19. Діяльність фахівця із соціальної роботи на території сільської ради.	
Ринкова інфраструктура, підприємництво	1. Активна позиція місцевого самоврядування, щодо розвитку бізнесу. 2. Активність приватного сектора, бажання займатися приватною справою. 3. Інтенсивне зростання суб'єктів малого підприємництва. 4. Відносний рівень товарів та послуг.	1. Недостатній розвиток інфраструктури малого підприємництва. 2. Низька активність страхових компаній, інвестиційних, пенсійних фондів. 3. Мала кількість інноваційних структур. 4. Недостатня кількість інвестицій, дешевих кредитних ресурсів.

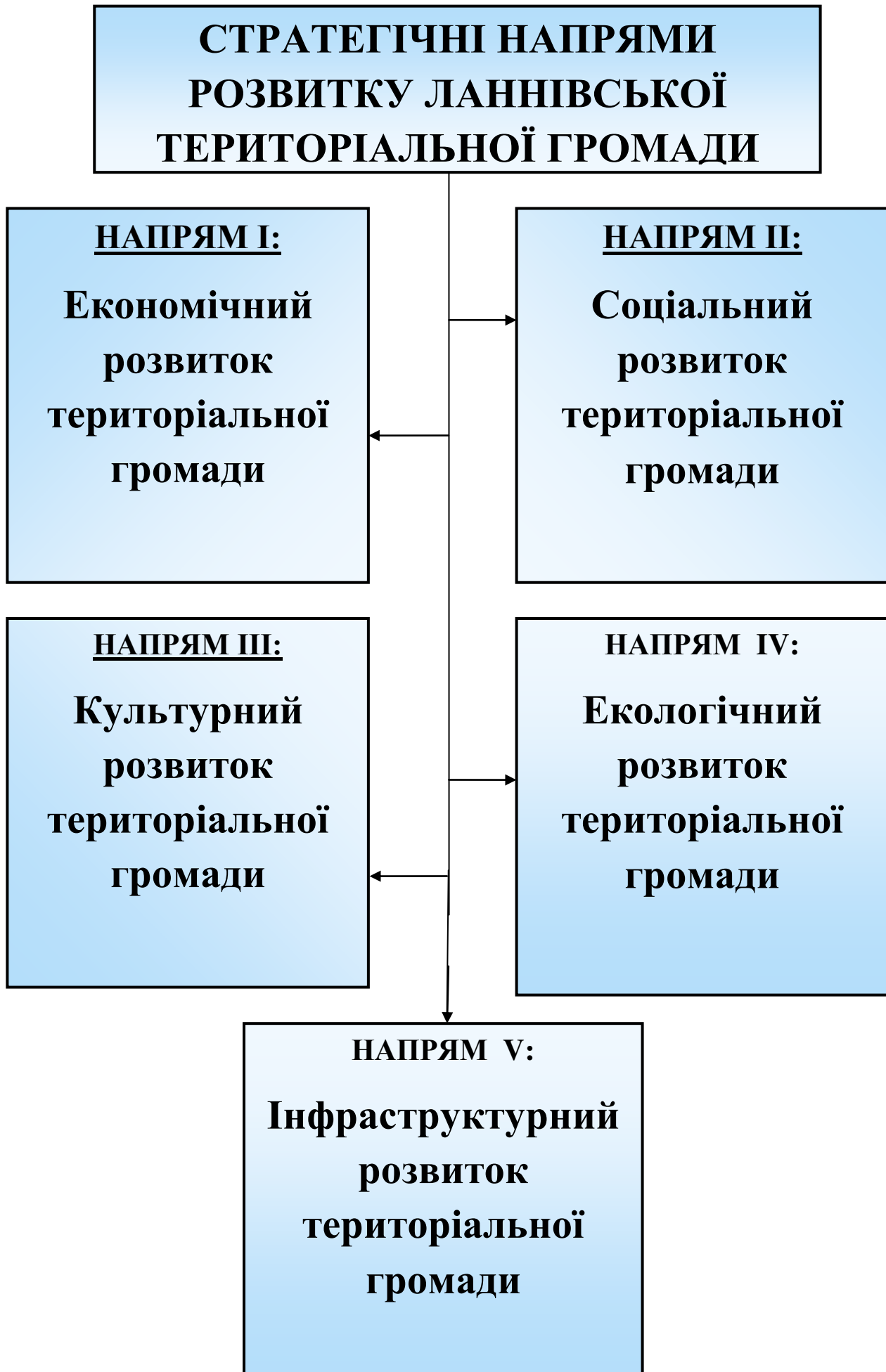
Характеристика можливостей і загроз приведена в Таблиці 4

Можливості	Загрози (обмеження)
1. Залучення зовнішніх та внутрішніх інвесторів.	1. Недостатня поінформованість суспільства про Ланнівську територіальну громаду та її можливості через ЗМІ.
2. Оновлення (капітальний та поточні ремонти) системи централізованого водопостачання.	2. Пасивність жителів громади, недостатнє фінансування.
3. Збереження та розвиток тваринництва в структурі окремих сільськогосподарських господарств, фермерських господарств та	3. Пасивність жителів громади, недовіра органам влади.

кооперативах.	
5. Покращення якості доріг місцевого значення.	5. Пасивність жителів громади, відсутність проектно-кошторисної документації для проведення капітального ремонту доріг, недостатнє фінансування.
6. Залучення громади до створення громадських організацій.	6. Недостатня поінформованість про можливість створення громадських організацій, про їх переваги.
7. Упорядкування території сільських кладовищ.	7. Недостатнє фінансування.
8. Створення гуртків та спортивних секцій для дітей та молоді.	8. Недостатнє фінансування.
9. Впорядкування та очистка річки Ланна та ставків, облаштування пляжів та місць для відпочинку.	9. Недостатнє фінансування, пасивність жителів села.
10. Покращення роботи культурної сфери.	10. Недостатнє фінансування, пасивність жителів громади.
11. Пропаганда здорового способу життя серед молоді, профорієнтаційна робота, робота спрямована на попередження правопорушень.	11. Пасивність жителів села.
12. Залучення благодійної допомоги для соціально-культурної програми розвитку села.	12. Відмова благодійників, меценатів надавати допомогу.

V. СТРАТЕГІЧНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ НОВОМІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ







ЗАВДАННЯ ТА ПЛАНИ СТРАТЕГІЧНОГО НАПРЯМУ І**Економічний розвиток територіальної громади****Конкретні завдання та плани:**

- ✓ створити сприятливе середовище для впровадження інвестиційних програм та проектів;
- ✓ визначити можливі джерела фінансування інвестиційних програм та проектів;
- ✓ сформувати базу даних інноваційно-інвестиційних проектів та програм сіл;
- ✓ надавати підтримку суб'єктам господарювання у впровадженні нових технологій та розробці інноваційних ідей;
- ✓ забезпечити публічне обговорення планів і програм, які розробляються органами місцевого самоуправління.
- ✓ підтримувати розвиток підприємництва в селі шляхом:
 - зміни цільового призначення землі під комерційні об'єкти;
 - надання на конкурентних засадах земельних ділянок під об'єкти комерційного призначення;
 - надання дозволів суб'єктам підприємницької діяльності на реконструкцію приміщень для використання під бізнес;
 - залучати до вирішення проблем села, в першу чергу, підприємців-мешканців села.
- ✓ стимулювати діяльність підприємництва направлену на збільшення кількості робочих місць;
- ✓ допомагати в налагодженні співпраці підприємців села з закордонними підприємцями та підприємствами;
- ✓ стимулювати діяльність підприємств агропромислового комплексу направлену на збільшення кількості робочих місць;
- ✓ розробити систему заходів підтримки розвитку агропромислового сектору села;
- ✓ стимулювати розвиток приватної ініціативи сільськогосподарського виробництва;
- ✓ допомагати підприємцям села у створенні та діяльності спільних приватних підприємств, кооперативів;
- ✓ розробити програму розвитку міжнародного співробітництва громади.



ЗАВДАННЯ ТА ПЛАНИ СТРАТЕГІЧНОГО НАПРЯМУ II**Соціальний розвиток територіальної громади****Конкретні завдання та плани:**

- ✓ створити систему моніторингу з питань соціального захисту населення;
- ✓ забезпечити продуктивну роботу фахівця із соціальної роботи Ланнівського центру соціальних служб для сім'ї, дітей та молоді; постійно мати на обліку мешканців села, що потребують соціальної підтримки: дітей-сиріт, багатодітних сімей, одиноких престарілих, людей, що опинилися в складних життєвих обставинах;
- ✓ розвивати комплексну систему надання послуг особам похилого віку;
- ✓ залучати волонтерів до роботи у сфері надання соціальних послуг;
- ✓ створювати рівні соціальні можливості особам з особливими потребами та соціальним статусом -люди похилого віку, діти-сироти;
- ✓ розвивати ефективні та комплексні послуги для інвалідів та осіб похилого віку;
- ✓ створити розвинену інфраструктуру для заняття спортом і активного відпочинку для усіх груп населення;
- ✓ розробити креативну соціальну рекламу, що пропагує здоровий спосіб життя;
- ✓ поліпшити безпеку громадян на вулицях сіл, надійний захист їх майна;
- ✓ забезпечити оперативне реагування районних служб на аварійні і надзвичайні ситуації;
- ✓ забезпечити поступове поліпшення матеріально-технічної бази установ освіти, що знаходяться в комунальній власності, комфортні умови перебування в них дітей;
- ✓ розробити і реалізувати програму "Щасливе дитинство в Ланнівській громаді", що передбачає будівництво дитячих і спортивних майданчиків;
- ✓ забезпечити ухвалення рішень з ключових питань розвитку громади тільки через громадські слухання;
- ✓ сприяти працевлаштуванню жителів громади, у тому числі людей з обмеженими можливостями;
- ✓ забезпечити розширення можливостей для реалізації ідей учнівської молоді через створення учнівської ради при сільській раді;
- ✓ проведення просвітницької роботи з правової тематики для забезпечення захисту прав та свобод людини, індивідуальне консультування мешканців сіл з правових питань;
- ✓ організувати просвітницьку роботу з батьками, виховання відповідальності за своїх дітей;
- ✓ проводити інформаційну роботу, щодо створення громадських

організацій, спілок, їхня підтримка;

- ✓ розробити чіткий механізм надання матеріальної допомоги сім'ям та особам, які опинилися в складних життєвих обставинах;
- ✓ підтримувати галузь медичного обслуговування населення та охорони здоров'я;
- ✓ покращити матеріальну базу дошкільної освіти;
- ✓ сприяти усвідомленню мешканців населених пунктів себе як єдиної територіальної громади, відповідальної за долю кожного з її членів, формувати сільський патріотизм;
- ✓ забезпечувати постійну підтримку ветеранам ВВВ, учасникам війни та бойових дій, ліквідаторам ЧАЕС;
- ✓ забезпечувати в повному обсязі виплати передбачених законом надбавок для працівників бюджетних установ.



ЗАВДАННЯ ТА ПЛАНИ СТРАТЕГІЧНОГО НАПРЯМУ III

Культурний розвиток територіальної громади

Конкретні завдання та плани:

- ✓ організувати щорічні круглі столи з питань розвитку культури і мистецтва;
- ✓ створити каталог пам'яток минулого та досягнень теперішнього;
- ✓ щорічно організовувати сільські турніри, виставки творчості народної творчості, конкурси, фестивалі;
- ✓ забезпечити бібліотеки та Будинки культури комп'ютерною технікою, безпечним і високошвидкісним виходом в Інтернет
- ✓ брати участь у конкурсних програмах «Бібліоміст»;
- ✓ сприяти участі дитячих та молодіжних творчих колективів у регіональних фестивалях і конкурсах;
- ✓ створити промоційні «продукти»: відеоролики, друковані матеріали в галузі культури;
- ✓ забезпечити заклади культури музичними інструментами, костюмами для аматорських колективів, обладнанням сцени звуко - та світлоапаратурою;
- ✓ допомагати організовувати паломницьких турів та екскурсій;
- ✓ створити пізнавальний бренд території, розробка регіонального культурного іміджу;
- ✓ розробити та впровадити програму збереження історико-архітектурної спадщини;
- ✓ капітальний та поточні ремонти Будинку культури, бібліотек сіл;
- ✓ створити різнопланових клубних формувань для дітей та молоді;
- ✓ розробити та реалізувати програму «Культурний розвиток громади».
- ✓ сприяти популяризації сучасних форматів проведення культурних акцій: квестів, флеш-мобів, вуличних перформенсів;
- ✓ підтримувати нові культурні ініціативи - створення інтерактивних музеїв, міні-театрів, студій, творчих колективів, проведення оригінальних культурних акцій;
- ✓ співпрацювати з міжнародними фондами, які підтримують розвиток культури;
- ✓ розвивати практику меценатства і спонсорства для підтримки культурних акцій, творчих колективів та розвитку галузі в цілому.



ЗАВДАННЯ ТА ПЛАНИ СТРАТЕГІЧНОГО НАПРЯМУ IV

Екологічний розвиток територіальної громади

Конкретні завдання та плани:

- ✓ провести конкурс серед жителів громади на кращу сільську садибу;
- ✓ провести конкурс серед підприємців населених пунктів на кращу прибудинкову територію їхньої організації;
- ✓ вести активну пропаганду здорового способу життя;
- ✓ прийняти комплекс рішень сільської ради, що посилює екологічну дисципліну в селах;
- ✓ створити парки і сквери, збільшити площу зелених насаджень;
- ✓ вивчити досвід екологічного моніторингу в розвинених країнах з метою трансферу кращих технологій;
- ✓ розробити та реалізувати програму "Посади дерево";
- ✓ розв'язання проблем експлуатації сміттєзвалищ;
- ✓ провести повну інвентаризацію мінерально-сировинних та інших природних ресурсів і їх оцінювання з точки зору нинішнього та перспективного використання;
- ✓ підтримувати спілку рибалок територіальної громади;
- ✓ ініціювати створення нових спілок, щодо раціонального використання природних ресурсів;
- ✓ забезпечити впорядкування та очистку громадських криниць водойм на території сіл, р. Краснянка.
- ✓ квіткові клумби біля кожної установи та організації;
- ✓ зобов'язати організації та установи встановити урни для збору сміття.



ЗАВДАННЯ ТА ПЛАНИ СТРАТЕГІЧНОГО НАПРЯМУ V

Інфраструктурний розвиток територіальної громади

Конкретні завдання та плани:

- ✓ забезпечити налагодження роботи інформаційної інфраструктури у вигляді інформаційних стендів та оголошень, відгуків в друкованих засобах масової інформації, що відображають хід подій Ланнівської територіальної громади;
- ✓ облагородити територію населених пунктів за рахунок розміщення скульптурних композицій і оригінальних елементів дизайну (ліхтарів, лавок, газонів, тумб, рекламних конструкцій, скульптур, тощо);
- ✓ встановити лічильники холодної води в квартирах і будинках, які обслуговує комунальне підприємство;
- ✓ здійснити реконструкцію, модернізацію водо мереж;
- ✓ будівля громадських вбиралень;
- ✓ налагодження роботи комунального підприємства, щодо збору твердих побутових відходів для підтримання санітарного стану населених пунктів;
- ✓ заохочення населення до сортування побутових відходів шляхом оплати;
- ✓ створення складів тимчасового зберігання відсортованих побутових відходів;
- ✓ проведення інвентаризації земель; розробка нового Генерального плану;
- ✓ розробка та реалізувати програми розвитку зеленого туризму;
- ✓ розбудова мережі Інтернет;
- ✓ упорядкувати території сільських кладовищ;
- ✓ покращити стан доріг місцевого значення;
- ✓ виділити зони пріоритетного значення для населених пунктів і здійснити їх комплексну та якісну реконструкцію.
- ✓ встановлення шлагбауму для обмеження проїзду великогабаритного транспорту повз ЗОШ;
- ✓ забезпечити сівозміни для екологічного бджільництва;

1. Забезпечення конкурентоспроможності сільськогосподарського комплексу.

У відповідь на існуючі проблеми в галузі сільськогосподарського виробництва План передбачає, що протягом 2017 року першочергову увагу слід зосередити на здійсненні заходів щодо:

підвищення рівня конкурентоспроможності сільськогосподарського виробництва на внутрішньому та зовнішньому ринках, орієнтованих на інтенсивне впровадження ресурсозберігаючих технологій;

створення необхідних умов для повної реалізації біологічних властивостей рослинницької продукції та підвищення селекційно-генетичного потенціалу продукції тваринництва (особливо в молочній галузі);

відновлення зрошувальних земель сільськогосподарського призначення по агроформуваннях усіх форм власності ОТГ;

урегулювання податкової дисципліни;

розвитку сільськогосподарського виробництва на основі різноманітних форм власності і видів господарювання та створення для них рівних економічних умов, необхідних для самостійної та ініціативної роботи;

формування сприятливого життєвого середовища у сільській місцевості.

Очікувані результати:

збільшення ефективності сільськогосподарського виробництва;

зменшення впливу природно кліматичних умов на розвиток і досягання сільськогосподарських культур;

отримання конкурентоспроможної сільськогосподарської продукції;

зростання споживчого попиту на вироблену продукцію;

збільшення податкових надходжень до бюджетів усіх рівнів, у тому числі за рахунок підвищення орендної плати за земельні частки (паї) до 5% від нормативно-грошової оцінки земель; та збільшення відсотку орендної плати з доходів фізичних осіб, які обробляють земельні частки (паї) одноосібно.

Індикатори:

кількість сільськогосподарських підприємств усіх форм власності;

галузева структура сільськогосподарського виробництва;

ефективність сільськогосподарського виробництва, що характеризується показниками продуктивності (урожайність сільськогосподарських культур, продуктивність худоби та птиці);

обсяг експорту сільськогосподарської продукції та продуктів її переробки;

рівень доходів сільськогосподарських підприємств усіх форм власності.

Завдання	Сфери реалізації проектів
1.1.1.Забезпечення вирощування стабільно високих урожаїв	Проведення оптимізації структури посівних площ до науково-обґрунтованих норм сільськогоспод

рослинницької продукції та створення високоякісної переробки сировини на засадах інтенсифікації, енергозаощадження й екологічної безпеки	арських підприємствах усіх форм власності . • Відновлення та налагодження систем зрошення на території ОТГ: • Нарощення об'ємів зберігання зернових та технічних культур ТОВ "Дніпроелеватор". • Забезпечення виробництва та зберігання високоякісного насіння озимої пшениці • Розвиток органічного землеробства та виробництво органічних продуктів харчування. • Підтримка розвитку сільськогосподарського обслуговуючого кооперативу по реалізації плодово-ягідної продукції
1.1.2. Розвиток молочного скотарства та свинарства	• Збереження та раціональне використання власних племінних ресурсів в селекційному процесі за рахунок функціонування племрепродуктора по вирощуванню свиней Великої білої породи та двох племрепродукторів з розведення великої рогатої худоби • Створення мінікомбикормового цеху для впровадження новітніх технологій годівлі худоби, а саме використання повнораціонних комбикормів із натуральних продуктів без включення гормонів та антибіотиків • Організація сільськогосподарського обслуговуючого молочарського кооперативу

1.1.3. Розвиток бджільництва та виведення реалізації продукції на міжнародний ринок

- Забезпечення посіву медоносних культур, організація сівозмін для забезпечення органічного виробництва, виключення посіву культур вирощування яких потребує обробки гербіцидами та пестицидами, перенесення пасіки .(Додаток 3)

1.2. Підтримка зайнятості населення

З метою розширення сфери застосування праці, "детінізації" зайнятості, зменшення диспропорції між попитом і пропозицією робочої сили, створення умов соціального захисту осіб, нездатних на рівних конкурувати на ринку праці, передбачається у 2017 році здійснити заходи щодо:

забезпечення кваліфікованими спеціалістами підприємства, установи та організації району, зокрема, кадрами галузей освіти, охорони здоров'я, а також робітничих професій.

Очікувані результати:

поліпшення кадрового забезпечення.

Індикатори:

кількісні показники зайнятості населення.

Завдання	Сфери реалізації проектів
1.2.1.Забезпечення попиту на трудові ресурси	• Проведення системної профорієнтаційної роботи з незайнятим населенням. • Легалізація (оформлення) власників земельних часток (паїв), які обробляють їх одноосібно, шляхом створення ПП (167 осіб)

1.3.Розвиток житлово-комунальної інфраструктури населених пунктів ОТГ

Задля забезпечення задоволення першочергових потреб населення і створення необхідних умов для функціонування народного господарства, першочергова увага у 2017 році має бути зосереджена на створенні можливостей:

щодо створення безпечних умов дорожнього руху та автотранспортних

пасажирських перевезень на території ОТГ;

щодо відновлення об'єктів зовнішнього освітлення населених пунктів;

Очікувані результати:

збереження існуючої та створення додаткової вулично-дорожньої та автотранспортної пасажирської мережі;

забезпечення світлового комфорту у вечірній і нічний час для мешканців ОТГ.

Індикатори:

якість доріг комунальної власності та загального користування;

кількісні й якісні характеристики штучного освітлення, що регламентуються нормами.

Завдання	Сфери реалізації проектів
1.3.1. Поліпшення забезпечення населених пунктів питними водними ресурсами	• Будівництво додаткової свєдловини та водопровідних мереж в с-щі Ланна
1.3.2. Збереження існуючої вулично-дорожньої та автотранспортної пасажирської мережі	• Забезпечення належного автобусного сполучення усіх шести населених пунктів та районного центру, укласти договір на пасажирські перевезення, затвердити маршрути мережі пасажирських перевезень.
1.3.3. Збільшення об'єктів зовнішнього освітлення населених пунктів ОТГ	• Реконструкція мереж зовнішнього освітлення в ОТГ які на сьогодні ще залишаються не освітленими.
1.3.4. Створення програми безпечного руху та чистого повітря в межах Ланнівської ЗОШ	• Встановлення шлагбауму для обмеження руху вантажних автомобілів при в'їзді та виїзді на вул. Шевченка в с-щі Ланна, встановлення обмежуючих дорожніх знаків (Додаток 2) • Впровадження проекту "Капітальний ремонт вул. Шевченка в с-щі. Ланна"

1.4. Удосконалення соціальної інфраструктури населених пунктів ОТГ

Проаналізувавши структуру та зміст соціального простору, а також враховуючи можливості забезпечення попиту населення на здобуття якісних освітніх, культурних, медичних послуг та допомогу, спрямовану на розв'язання життєвих проблем осіб і окремих соціальних груп, які перебувають у складних життєвих обставинах і не можуть самотійно їх подолати, виникла потреба у створенні оптимальної соціальної мережі відповідно до демографічної ситуації у ОТГ.

Очікувані результати:

задоволення соціальних інтересів всіх верств населення, відносин суспільства і особи, умов праці й побуту, здоров'я, відпочинку.

Індикатори:

рівень послуг із забезпечення задоволення потреб населення у соціальних благах;

кількість функціонуючих об'єктів соціальної інфраструктури.

Завдання	Сфери реалізації проектів
1.4.1. Поліпшення якості та конкурентоспроможності освіти	Матеріально-технічне забезпечення функціонування освітньої мережі, а саме: • Проведення у рамках пілотного проекту "Відкритий світ" для учнів 5-9 класів Ланнівської ЗОШ І-ІІІ ст. та Нижньоланнівської ЗОШ експериментального навчання з використанням п'яти нових педагогічних інструментів - інтерактив, мультимедійність, моделінг, комунікативність і креативність учня, а саме: за темою "Розробка системи виховання сільської молоді на засадах розвитку життєвих навичок"
1.4.2. Підтримка розвитку культури	• Зміцнення матеріально-технічної бази Нижньоланнівського та Ланнівського сільського будинку культури, а саме: Реалізація проектною пропозиції «Капітальний

	ремонт сільських будинків культури» • Забезпечення проведення щорічно понад 20 культурно-мистецьких заходів
1.4.3. Створення сприятливих умов для занять населення фізичною культурою і спортом	• Проведення щорічно понад п'яти комплексних спортивних заходів за участю учнівської та студентської молоді. • Забезпечення участі спортсменів ОТГ на обласних та всеукраїнських змаганнях

Забезпечення екологічної та енергетичної безпеки ОТГ.

2. Створення умов для поліпшення стану довкілля та управління відходами.

На сьогоднішній день назріла нагальна потреба ефективного і прискореного розв'язання завдань екологічної безпеки ОТГ та переведення його економіки на модель сталого й екологічнобезпечного функціонування вже в найближчій перспективі. Першим кроком до цього буде створення належних умов для забезпечення санітарно-епідеміологічної безпеки населення. У переліку завдань не останнє місце посяде розвиток свідомості населення щодо збереження та догляду за навколишнім середовищем. Особливий акцент буде зроблений на формуванні екологічної культури дітей та молоді.

Очікувані результати:

підвищення екологічної культури населення.

Індикатори:

кількість екологічних навчальних курсів у програмах позашкільних та шкільних навчальних закладів;

охоплення населення послугами зі збирання ТПВ;

наявність рекреаційних зон.

Завдання	Сфери реалізації проектів
2.1.1. Формування екологічної культури населення	• Розробка та впровадження концепції екологічної освіти в позашкільних та шкільних навчальних закладах ОТГ.

	• Проведення серед населення ОТГ просвітницької кампанії, спрямованої на підвищення культури поводження з твердими побутовими відходами та з питань екологічної безпеки
2.1.2. Поліпшення збору та утилізації ТПВ	• Розроблення та затвердження ОТГ схеми санітарного очищення населених пунктів відповідно до Закону України "Про відходи". • Забезпечення населених пунктів Ланнівської ОТГ технікою та обладнанням для санітарної очистки, а саме : для упередження виникнення несанкціонованих сміттєзвалищ та засмічення територій населених пунктів – придбання сміттєвозу ГАЗ 3309 МБЗ - 7,5 • Охоплення населених пунктів Ланнівської ОТГ послугами із збирання ТПВ • Спонукування населення до сортування ТПВ шляхом оплати • Будівництво приміщення під склад ТЗ ТПВ (Додаток 4) • Легалізація полігону ТВП
2.1.3. Облаштування зон для сезонного відпочинку	• Облаштування пляжу на території «Бугаєвського» ставка, завезення піску, встановлення сміттєвих баків, забезпечення прибирання даного об'єкта.

3. Удосконалення розвитку людського капіталу.

3.1. Підвищення громадської активності мешканців

Завдання	Сфери реалізації проектів
3.1.1. Залучення мешканців до вирішення місцевих проблем	• Поліпшення благоустрою сіл шляхом самоорганізації мешканців ОТГ, а саме: Організація діяльності постійно діючої комісії

	з питань поводження з безхазяйними відходами; проведення не менше чотирьох суботників на рік. Реалізація проектів соціально-корпоративної відповідальності на засадах пайової участі суб'єктів господарювання усіх форм власності у розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури на підпорядкованій території
3.2. Посилення ролі інститутів громадського суспільства, взаємодії громадськості та влади у забезпеченні територіального розвитку ОТГ	
Завдання	Сфери реалізації проектів
3.2.1.Забезпечення прозорості діяльності місцевої влади	- Запровадження різноманітних форм спілкування місцевої влади з громадськістю (сходи територіальних громад; особисті прийоми громадян). - Організація у разі потреби відкритих консультацій місцевої влади з представниками інститутів громадянського суспільства у форматі "круглі столи" та "неформальні зустрічі". - Проведення моніторингу громадсько-політичних настроїв населення та оцінки суспільно-політичної ситуації в ОТГ. - Забезпечення політичної активності громадян ОТГ у виборчому процесі

3.2.2. Забезпечення рівного та вільного доступу одержувачів адмінпослуг до територіально-управлінської інформації	• Взаємодія органів місцевої влади, дозвільних органів, посадових та службових осіб цих органів у сфері організації надання адміністративних послуг за принципом "організаційної єдності" • Реалізація проекту "Створення центру надання адміністративних послуг в с.Ланна"
--	--

Повинні бути креслення:

1.Схема району з межами СР

2. Сема існуючого стану СР з усіма елементами інфраструктури

3. Схема на перспективу з усіма елементами інфраструктури

Можна виключити наступні розділи.

VI. МОНІТОРИНГ ТА КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОНАННЯМ СТРАТЕГІЇ РОЗВИТКУ ЛАННІВСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Для забезпечення належного рівня відповідальності за реалізацію Стратегії, необхідно створити систему управління Стратегічним планом. Дана система включатиме в себе координацію виконання завдань плану, моніторинг основних соціально-економічних індикаторів (показників), співставлення та аналіз даних моніторингу, корекцію завдань плану відповідно до аналітичних та прогностичних показників, а також оновлення плану через внесення змін до Стратегічного плану. Загальний моніторинг з впровадження Стратегії розвитку планується покласти на Наглядову раду з впровадження Стратегічного розвитку, яка створюється розпорядженням сільського голови.

Стратегічний план є «живим документом». Він може коригуватися у міру зміни обставин. Тому Наглядова рада повинна стежити за тим, щоб стратегічні й оперативні цілі, завдання плану залишалися доречними та актуальними – і реалізовувалися. Наглядова рада готуватиме щоквартальні та зведений аналітичні звіти, котрі будуть розглядатися виконавчим комітетом. На основі цих звітів виконавчий комітет прийматиме рекомендації щодо внесення змін чи доповнень до Стратегічного плану.

На період реалізації Стратегії розвитку запроваджується моніторинг виконання показників соціально-економічного розвитку за визначеним переліком, інших передбачених заходів структурних підрозділів органу місцевого самоврядування щодо перспективного розвитку.

Основними завданнями моніторингу є збір, узагальнення та періодичний аналіз зазначених показників для оцінки ефективності реалізації Стратегії розвитку.

Моніторинг Стратегічного плану слугує інструментом постійного контролю за його впровадженням.

1. Цілі моніторингу

Основною метою моніторингу є забезпечення реалізації та постійна підтримка актуальності Стратегічного плану.

У ході моніторингу Стратегічного плану вирішуються наступні завдання:

- стимулювати реалізацію Стратегічного плану в цілому та за окремими цілями і завданнями,
- оцінити ступінь досягнення головної мети і цілей Стратегічного плану, дати інформацію для прийняття рішень про розподіл ресурсів на досягнення цілей чи про коректування цілей;
- оцінити ступінь реалізації завдань, дати інформацію для уточнення і коректування завдань Стратегічного плану.

2. Концепція моніторингу

Моніторинг Стратегічного плану включає два рівні:

1. Моніторинг зовнішнього середовища розвитку громади.

Базується на аналізі основних індикаторів, що характеризують ситуацію в державі в цілому, в області та районні, які є стратегічно важливими для соціально-економічного розвитку села. Підсумки підводяться один раз на рік та доводяться як частина зведеного аналітичного моніторингового звіту.

2. Моніторинг процесу реалізації Стратегічного плану.

Розподіляється на:

- а) моніторинг досягнення Бачення;
- б) моніторинг просування за стратегічними напрямками;
- в) моніторинг досягнення стратегічних цілей;
- г) моніторинг досягнення оперативних цілей;
- д) активність відповідальних координаторів та виконавських груп.

Базується на аналізі досягнення запланованих результатів, розгляді визначеного переліку показників (індикаторів). Підсумки моніторингу підводяться чотири рази на рік у вигляді квартальних оглядів реалізації та один раз на рік у вигляді зведеного аналітичного моніторингового звіту, результати якого розміщуються в засобах масової інформації та на офіційному веб-сайті сільської ради.

3. Форми здійснення моніторингу.

- *Квартальні звіти. Вимоги – у звітах фіксуються:*

- а) виконані завдання, ступінь виконання кожного завдання;
- б) невиконані завдання, причини відхилення, пропозиції;
- в) дані за основними індикаторами, що відбивають положення по кожному пріоритетному напрямку;
- г) пропозиції призначених відповідальних координаторів за напрямками щодо внесення змін до основного тексту Стратегічного плану;
- д) оцінка потреб у фінансових та інших ресурсах. По кожній стратегічній цілі вказується сума, яку слід включити до бюджету на стадії його формування (2півріччя), чи на стадії його корегування (1 півріччя);
- е) пропозиції щодо вдосконалення діючої системи моніторингу.

• *Проміжний аналіз фінансових потреб.*

Один раз на рік, в його середині, спеціаліст з питань стратегічного аналізу виносить на розгляд Наглядової Ради проміжний аналіз фінансових потреб, зведений за всіма пріоритетними напрямками. Моніторинг здійснюватиметься за кількісними та якісними показниками(індикаторами).

VI. СКЛАД

робочої групи з підготовки Стратегії розвитку Ланнівської територіальної громади на період до 2020 року

1. Вовк
Валентина Іванівна _____ секретар сільської ради, керівник групи
2. Бачок _____ директор Ланнівського будинку культури
Віра Леонідівна
3. Генсюр _____ завідувач бібліотекою с-ща Ланна
Оксана Миколаївна
4. Губарівська _____ головний бухгалтер сільської ради
Галина Юріївна
5. Мізерна _____ завідувач Кумівським ДНЗ
Лідія Миколаївна
6. Свершок _____ заступник сільського голови
Леонід Олександрович
7. Ткачук _____ фахівець із соціальної роботи
8. Юлія Михайлівна _____ при сільській раді
9. Трач _____ завідувач бібліотекою с. Нижня Ланна
Тетяна Григорівна
10. Хрущ _____ спеціаліст I категорії
Микола Степанович землевпорядник сільської ради

Висновок

Отже, гармонійний розвиток села за допомогою сільських громад може відбуватися за тих умов, коли громада набуватиме оптимальних характеристик суб'єктності в межах політико-правових, соціально-економічних та соціокультурних складників. При цьому як об'єкти впливу внутрішніх і зовнішніх чинників такого розвитку мають розглядатися окремі ознаки, керована зміна яких потребуватиме відповідного інформаційного, правового та організаційного забезпечення суспільної політики в Україні.

Розвиток села за допомогою сільських громад доцільно розглядати з погляду трьох основних блоків: політико-правового, соціально-економічного і соціокультурного. З огляду на це уможливорюється розгляд складників зазначеного розвитку, зокрема політико-правового, що забезпечує легітимну основу суб'єктності сільської територіальної громади; соціально-економічного, що створює матеріальну основу життєдіяльності сільської територіальної громади; соціокультурного, що формує ідейно-ціннісну основу функціонування сільської територіальної громади як соціальної спільноти. Кожен зі складників зумовлений різними чинниками, аналіз яких і дає можливість виокремити необхідні підходи в створенні та реалізації суспільної політики щодо розвитку села за допомогою сільських громад в конкретних політичних, соціальних, економічних і культурних умовах.

Наскрізною ознакою, властивою при цьому всім складникам, виявляється необхідність досягнення оптимального комунікативного рівня сільської територіальної громади, що впливає на ступінь розвитку таких її характеристик, як соціально-політична та економічна активність, активність локальних комунікацій і соціальної взаємодії членів сільської територіальної громади.

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

**Литвиненко Тетяна Петрівна
Тимошевський Владислав Вікторович
Ткаченко Ірина Володимирівна**

ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ

PLANNING THE DEVELOPMENT OF TERRITORIES

Навчальний посібник

Друкується в авторській редакції

Підписано до друку 2017. Формат 60x84/16
Папір офсетний. Друк офсетний.
Умовн. друк. арк. 17,4. Обл.- вид. арк. 17,6.
Тираж 300 прим.