

СЕКЦІЯ 5

РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 332.822.1

Ветрогон О.В.*асистент кафедри економіки підприємства
Одеської державної академії будівництва та архітектури*

ОСОБЛИВОСТІ ЗАБУДОВИ МІКРОРАЙОНІВ У СУЧАСНИЙ ПЕРІОД

FEATURES BUILDING MICRODISTRICT IN MODERN TIMES

АНОТАЦІЯ

У статті досліджено тенденції розвитку будівельної галузі України в сучасний період. Виявлено, що будівельний комплекс перебуває у скрутному становищі, однак існує необхідність у будівництві житла. Визначено основні параметри за будови мікрорайонів. Досліджено необхідність планування цільного комплексу мікрорайонів. Виявлено значення використання новітніх технологій та матеріалів.

Ключові слова: будівельний комплекс, підприємства будівельної галузі, інвестиції, капітальні вкладення, забудова мікрорайонів.

АННОТАЦИЯ

В статье исследованы тенденции развития строительной отрасли Украины в современный период. Выявлено, что строительный комплекс находится в тяжелом состоянии, однако существует необходимость в строительстве жилья. Определены основные параметры застройки микрорайонов. Исследована необходимость планирования цельного комплекса микрорайонов. Выявлена необходимость использования новейших технологий и материалов.

Ключевые слова: строительный комплекс, предприятия строительной отрасли, инвестиции, капитальные вложения, застройка микрорайонов.

ANNOTATION

In the article the tendencies of development of the building industry of Ukraine in the modern period are investigated. Identify was revealed that the construction complex is in serious condition, but there is a need for housing construction. Defined main parameters of building microdistricts are determined. Investigated the necessity of planning a whole complex of microdistricts is investigated. Identify importance of the need to use the latest technologies and materials has been revealed.

Key words: construction complex, enterprises of construction industry, investments, capital investments, development of microdistricts.

Постановка проблеми. В умовах євроінтеграції та трансформації, що відбуваються зараз в Україні, необхідність підтримки ефективного функціонування підприємств будівельного комплексу є одним із найважливіших факторів економічного добробуту України, оскільки сьогодні будівельна галузь є важливим складником суспільного виробництва та головною ланкою у забезпеченні належного рівня життя людей і прискорення інноваційного розвитку багатьох сфер матеріального виробництва. Особливу увагу необхідно приділити розробленню планів будівництва мікрорайонів.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Дослідження розвитку будівельного комплексу та стану підприємств будівельного комплексу проводили такі науковці, як О.В. Новак, С.А. Щербініна, І.Ю. Соха, Л.В. Сорочіна [1], О.Л. Камбур, Н.А. Петрищенко [2], О.В. Білега та інші.

Проблеми реконструкції об'єктів будівельної галузі розглядалися у працях В. Бурко [3], Н.А. Лещенко, Н.В. Ситниченко, А.Г. Гавриляк.

Метою дослідження є діагностика сучасного стану будівельної галузі країни та виявлення сучасних вимог до будівництва мікрорайонів.

Викладення основного матеріалу дослідження. Будівельна галузь є однією з найважливіших галузей народного господарства, від якої залежить ефективність функціонування всієї системи господарювання в країні.

Важливість цієї галузі для економіки будь-якої країни можна пояснити тим, що капітальне будівництво, напевне, як ніяка інша галузь економіки, створює велику кількість робочих місць і споживає продукцію багатьох галузей народного господарства.

Економічний ефект від розвитку цієї галузі полягає у мультиплікаційному ефекті коштів, вкладених у будівництво. Адже з розвитком будівельної галузі будуть розвиватися виробництво будівельних матеріалів та інші галузі народного господарства. І, вочевидь, як ніяка інша галузь економіки, будівництво сприяє розвитку підприємств малого бізнесу, які спеціалізуються на оздоблювальних і ремонтних роботах, на виробництві та встановленні вбудованих меблів та ін.

Економічним аспектом діяльності підприємств будівельної промисловості є сприяння розвитку суміжних галузей (деревобробної, хімічної, промисловості будівельних матеріалів) та стимулювання розвитку економіки загалом. Саме тому потрібно постійно аналізувати інформацію про стан зовнішнього та внутрішнього середовища розвитку будівельної галузі країни, оскільки стабільний фінансовий стан будівельного комплексу сприяє покращенню економічної ситуації в державі.

Несприятлива сучасна економічна ситуація негативно позначилася на фінансовому стані підприємств та організацій будівельної галузі. Середнє значення частки збиткових підприємств у загальній кількості будівельних організацій за останні роки становило понад 35%, тобто понад третина всіх підприємств галузі є нерентабельними. Така збитковість пов'язана з високим рівнем витрат на будівельно-монтажні роботи, низькою окупністю техніки й інвестиційних проектів у державі.

Згідно з даними Державної служби статистики України [4] найбільшу частку капітальних інвестицій (33,5%) освоєно підприємствами промислових видів діяльності, обсяги яких у січні-грудні 2015 р. порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшились на 19,9%. Інвестиції підприємств із постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря скоротились на 27,7%, добувної промисловості і розроблення кар'єрів – на 26,1%. При цьому обсяги капітальних інвестицій підприємств із водопостачання, каналізації та поводження з відходами збільшилися на 23,2%. Підприємства переробної промисловості порівняно з 2014 р. зменшили обсяги капітальних інвестицій на 13,7%.

Найвагомішу частку капітальних інвестицій освоєно у нематеріальні активи, з яких у будівлі та споруди – 51,6% усіх інвестицій, у машини, обладнання та інвентар і транспортні засоби – 37,7%. У нематеріальні активи вкладено 7,0% загального обсягу капітальних інвестицій.

Головним джерелом капітальних інвестицій, як і раніше, залишаються власні кошти підприємств та організацій, за рахунок яких освоєно 97,4% загального обсягу. Частка залучених та запозичених коштів, а саме кредитів банків і коштів іноземних інвесторів, становила 10,4% [4].

Капітальні інвестиції у житлове будівництво збільшилися на 8,5% порівняно із січнем-груднем 2014 р.

Для будівельного комплексу України життєво необхідним є прийняття закону про відносини між замовником і підрядником, внесення змін про ПДВ у частині звільнення від сплати цього податку із обсягів будівельно-монтажних робіт, які виконуються на об'єктах будівництва, реконструкції, ремонту та проектування житла, що будується за рахунок всіх джерел фінансування, а також щодо пропорційного зменшення податку на землю під тимчасово законсервованими виробничими потужностями будівельників та багато іншого.

Для мінімізації втрат потрібно враховувати у роботі такі ризики, як:

– політичні. Довгострокові вкладення учасників програми мають статус коштів, які перебувають у довірчому управлінні банку. Залучення і використання коштів учасників програми враховується на окремому балансі;

– інфляційні та фінансові, зумовлені невідзначеністю динаміки цін і номінальних доходів населення.

Будівельна галузь України на сучасному етапі свого розвитку має багато проблем. Рішенням може бути створення інформаційних центрів, посилення контролю за якістю будівельних продуктів за міжнародними стандартами, що дасть змогу зменшити випуск неякісної продукції і відповідно збільшити конкурентоспроможність будівельних компаній.

Сучасні проблеми ринкової перебудови промислового та житлового будівництва в Україні є надзвичайно гострими та актуальними. Розв'язання цих проблем стане реальним за умови наявності нормативно-правової бази, яка би стимулювала роботу всіх сфер і галузей будівельного комплексу, а також запровадження принципу нового інвестиційного механізму, який забезпечував би надходження до цієї сфери економіки коштів із різноманітних джерел фінансування – державних, приватних, комерційних, іноземних [5].

Ріст будівельної галузі неминуче викликає економічний ріст у країні і виникнення необхідних умов для розв'язання багатьох соціальних проблем. Але на сучасному етапі її розвитку говорити про будь-яку конкурентоспроможність цієї галузі не видається можливим. Якщо на регіональному рівні чітко прослідковується тенденція верховенства будівельних організацій центральних районів та великих міст-мільйонерів з їхніми значними потужностями й інвестиційною привабливістю, то на глобальному рівні будівельна галузь України програє через брак необхідних організаційних перетворень.

Для повноцінної перебудови за ринковими принципами будівельної галузі України потрібно створити відповідне правове та нормативне поле. Прийнято фундаментальні закони «Про планування і забудову територій», «Про архітектурну діяльність», постанову Кабінету Міністрів України «Про визначення вартості будівництва». Впровадження в життя цих законів та постанов буде сприяти розвитку будівельного комплексу країни.

Прикладом втілення вимог до будівництва мікрорайонів є житлові комплекси, в яких за короткий термін починають успішно працювати магазини, салони краси, спортивні центри, аптеки, медичні заклади, кафетерії, ресторани та інші представники послуг населенню. Будуються багаторівневі паркінги та проводяться нові лінії енерго- та водопостачання.

Розвиток нових мікрорайонів у сучасний період повинен характеризуватися сучасними формами, високою якістю будівель, тобто нерухомість має відповідати нормам та вимогам європейського зразку, бути комфортною та функціональною за своїм призначенням.

Згідно з державними будівельними нормами під час забудови житлових районів, мікрорайонів і містобудівних комплексів у календарному

плані необхідно передбачати зведення будинків у комплексі із закладами і підприємствами, що пов'язані з обслуговуванням населення, і виконання всіх робіт з установки інженерного обладнання, благоустрою за озеленення території відповідно до затвердженого проекту забудови. Прийняті організаційно-технологічні рішення повинні передбачати випереджальну інженерну підготовку та обладнання територій і майданчиків, технологічно раціональну послідовність виконання робіт потоковими методами.

Останні десятиріччя характеризуються високою густотою міських поселень. На 10 тис. км² припадає близько 23 міських поселень, у тому числі 7 міст і 16 селищ міського типу. У різних регіонах густота міських населених пунктів суттєво змінюється. Порівняно невелика кількість міських населених пунктів сформувався також на півночі України, де середня їх людність у Волинській, Рівненській, Житомирській, Чернігівській областях коливається в межах 15–20 тис. чол. У будівництві мікрорайонів використовуються коефіцієнти щільності забудови, визначені у державних будівельних нормах.

Коефіцієнт щільності забудови регламентує максимально допустиму щільність поверхової площі (суму площі поверхів), яка допускається до розміщення на 1 кв. м земельної ділянки [6].

Для зон житлової забудови коефіцієнт забудови та коефіцієнт щільності забудови наведено для території кварталу (брутто) з урахуванням необхідних установ та підприємств обслуговування, гаражів, стоянок для автомобілів, зелених насаджень, майданчиків та інших об'єктів благоустрою.

Під час розрахунку коефіцієнту щільності забудови площа поверхів визначається за зовнішніми розмірами будинку або споруди. При цьому не враховуються підземні поверхи будинку або споруди. Верхній поверх підземної (напівпідземної) споруди враховується, якщо поверхню землі (надземної території) над ним неможливо використовувати під озеленення, організацію майданчиків, автостоянок та інші види благоустрою.

Межами ділянок є червоні лінії кварталів, а також інші межі, які встановлені містобудівною документацією.

Під час ущільнення та реконструкції кварталів житлової забудови необхідно передбачати обсяг установ та підприємств обслуговування, який потрібен із розрахунку. Дозволяється враховувати установи та підприємства обслуговування, які розташовані в сусідніх кварталах, за дотримання нормативних радіусів їх доступності (крім дитячих дошкільних установ та початкових шкіл).

Під час будівництва на ділянках, які потребують складних заходів з інженерної підготовки території, щільність забудови дозволяється підвищувати, але не більше ніж на 20% за дотримання санітарно-гігієнічних норм і вимог безпеки.

У сейсмічних районах потрібно здійснювати переважно середньо- та малоповерхову житлову забудову, а також забезпечувати можливість евакуації мешканців із житлових зон. Тобто коефіцієнти щільності для багатоповерхової житлової забудови необхідно зменшувати на 30%.

Зону житлової багатоквартирної забудови потрібно розташовувати, як правило, в центральній або в середній частині населених пунктів. У разі розташування цієї зони в периферійній частині міст, особливо значних і найзначніших, треба забезпечувати необхідні транспортні зв'язки з їхніми центрами, основними виробничими і культурно-побутовими пунктами для населення.

Під час забудови вільних територій зони багатоквартирної забудови її функціонально-планувальна й архітектурно-просторова організація, поверховість житлових будинків приймаються відповідно до архітектурно-планувальних особливостей населеного пункту, вимог до його планування і забудови з урахуванням санітарно-гігієнічних, протипожежних, демографічних, архітектурно-композиційних та інших вимог, рівня інженерного обладнання, місцевих умов будівництва.

Формування структури будівництва житлових мікрорайонів має відповідати таким вимогам [7], як єдність і цілісність планувальної структури кожного житлового мікрорайону, взаємозв'язок із планувальними елементами селищної зони; раціональне розміщення всіх елементів житлових районів відповідно до їхніх функціональних призначень і необхідних взаємозв'язків між ними; організація мережі установ і підприємств культурно-побутового обслуговування населення, єдиної для всього житлового району і кожного мікрорайону, і створення умов, зручних для користування ними; забезпечення коротких пішохідних зв'язків між житловими будинками в мікрорайонах і зупинками громадського транспорту на загальноміських магістральних вулицях, що зв'язують житловий район із місцями прикладання праці; доцільне й економічне використання території житлового району.

Висновки. Проведений аналіз виявив, що сучасний період характеризується занепадом будівельної галузі. Також варто відзначити високий попит на ринку нерухомості на будівництво житла, що є функціональним, практичним та недорогим. Будівництво нових мікрорайонів повинно відбуватися з використанням новітніх технологій, матеріалів, що мають бути екологічними. Також велику увагу варто приділяти енергозберігаючим факторам. Особливо це актуально для реконструкції старого житла. Раціональне розміщення в житлових районах гаражів і стоянок для індивідуальних автомобілів також має істотне значення у створенні сприятливих умов функціонування мікрорайонів.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Сорокіна Л.В. Дослідження впливу макроекономічних регуляторів на динаміку нагромадження капіталу у будівництві України / Л.В. Сорокіна. // Актуальні проблеми економіки. – 2009. – № 6. – С. 69–81.
2. Камбур О.Л. Підтримка інноваційного розвитку будівельної галузі / О.Л. Камбур, Н.А. Петрищенко // Можливості та перспективи забезпечення стійкого економічного розвитку України: проблеми та шляхи вирішення: матеріали Міжнар.наук.-практ. конф. 17–18 лютого 2012 р. – Київ: Київський економічний науковий центр, 2012. – Т. 1. – С. 19–20.
3. Бурка В. Проблеми реконструкції та демонтажу старих об'єктів продукції будівельної індустрії / Бурка В. – 2016. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://ecogeo.cv.ua>.
4. Статистична інформація [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України. – 2016. – Режим доступу : <http://www.ukrstat.gov.ua/>.
5. Биба В.В. Стан та перспективи розвитку будівельної галузі України / В.В. Биба, В.С. Гаташ // Збірник наукових праць (галузеве машинобудування, будівництво). – 2013. – Вип. 4(39), т. 2. – С. 3–9.
6. ДБН Б.2.2-1-01. Містобудування, планування і забудова населених пунктів [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://kadastrpdatu.at.ua/Kniga/1300175.pdf>.
7. Білега О. В. Базові засади стратегічного аналізу підприємств будівельної галузі / О. В. Білега // Аграрний вісник Причорномор'я. – 2010. – № 53. – С. 32–38