

УДК 72.01

В.В. Товбич

ДЕЯКІ ОРГАНІЗАЦІЙНО-УПРАВЛІНСЬКІ ЗАХОДИ ЩОДО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ «ДОСТУПНЕ ЖИТЛО»

Найбільш характерна особливість проблеми дефіциту доступного житла і в подальшому – будь-якого з етапів її реалізації полягає в тому, що сама по собі ця програма не може бути реалізована окремо від усього спектру питань соціального відтворення.

Світовий досвід реалізації програм, які ставили за мету забезпечити дешевим або доступним житлом специфічні соціальні групи населення - беззаперечно вказує, - окремо ця програма не може бути реалізована.

Програма забезпечення «соціальним» або «доступним житлом» є частиною і навіть не головною в спектрі завдань суспільства по створенню умов для соціального відтворення. Головне знайти і запропонувати ефективні форми концентрації діяльності що пов'язана з розвитком людини.

При цьому діяльність, як стрижневе соціальне питання - є головним, що пов'язує території і соціальний простір, який визначається, як форма суспільного буття і в якому локалізується діяльність людини в різних сферах.

Основою для прийняття рішень з освоєння територій, в т.ч. і для забудови, «соціальної» і житлової є соціально-демографічна гіпотеза (в деяких публікаціях як «Демоекосистема» [1]. Для кожного району, навіть для кожного селища вона буде основним чинником, який враховує всі складності процесів демографічного, екологічного і соціального відтворення.

Для її створення вже сьогодні детально вивчаються територіальні ресурси які вкладають: природні, антропогенні, трудові і нарешті – земельні.

Різке загострення ситуації в житловій сфері України і особливо у великих містах конче вимагає розробки концепції-програми вирішення цієї проблеми. Не зважаючи на те, що за статистичними даними середній рівень забезпеченості населення житлом є відносно прийнятним, проте реальний стан забезпечення приміщеннями є вкрай недостатнім. Причина цього у наявності достатньої кількості робочих місць з прийнятною оплатою праці головним чином лише у великих містах. Це примушує мігрувати значну частину працездатного населення і особливо молодь з районів нестачі місць для працевлаштування, якщо не за кордон, то до обласних центрів в середині країни. Залишаючи напівпустими села і містечка, працездатне населення скупчується у мегаполісах, стимулюючи і без того існуючий там великий попит на житло. Загалом цей процес не є таким, що можна віднести до негативних явищ. Більшість цивілізованих країн вважають це позитивним процесом і

тільки в нашій економічній ситуації і в неврегульованому законодавстві цей «*позитив*» перетворюється в «*негатив*».

Ситуація у житловій сфері країни є парадоксальною. В умовах нестабільної економіки та відсутності ринку цінних паперів, який би спрямував вільні кошти на розвиток економіки, нерухомість стала одним із головних механізмів збереження та примноження грошей. Крім того, з певного часу, нерухомість стала об'єктом спекуляції, в результаті чого ціна квадратного метру у більшості великих міст України почала відрізнятись від економічно обґрунтованої у 5-6, а у Києві у 8-10 разів. Це призвело до того, що:

- через велику вартість житла муніципалітети не мають змоги забезпечити квартирами соціально незахищені верстви населення (ветеранів, інвалідів, багатодітні сім'ї), які мають незадовільні умови для проживання;
- фактично не надається житло для жителів міст, які стоять на черзі у виконкомах на поліпшення житлових умов;
- не мають надії отримати нормальне житло мільйони мігрантів, які, працюючи у великих містах, живуть у гуртожитках, або орендують приміщення.

Для статистики більшості цих людей немає, тому що вони, як правило, не можуть зареєструватись. Проте це найбільш активна частина населення, молодь, яка хоче, але не має можливості мати нормальну сім'ю та дітей.

Результатом цього є:

- постійне скорочення населення України;
- великі витрати грошей та часу у жителів районів, які вимушені кожен день їздити на роботу до великих міст;
- перевантажені шляхи сполучення, якими жителі областей щоденно приїждять у великі міста на роботу;
- економіка, що нерівномірно розвивається - доходи від роботи фірм концентруються у мегаполісах, в той час як інфраструктура районів занепадає;
- великі міста, де скопичується все більше невдоволеного населення, стають центрами екологічної та соціальної деструкції.

Фактично Україна вже почала йти по шляху характерному для деяких країн "третього світу", коли у мегаполісах скопичується значна частина жителів країни, значна частина яких не має пристойних умов для життя, а навколишнє середовище перетворюється на пустелю чи аграрно-сировинний придаток і сміттєзвалище міста. Це не може не турбувати.

Вперше в історії склалася ситуація, коли 90% населення країни навіть шляхом складання всіх сімейних накопичень протягом життя не можуть побудувати собі житло. У світовій практиці існує стандарт: якщо вартість

будинку чи великої сімейної квартири становить до 4 річних розмірів доходу сім'ї, житло вважається доступним, якщо його вартість 5-7 річних доходів членів сім'ї - малодоступним, якщо 8 і більше - практично недоступним. Не важко зрозуміти яким є житло для громадян України, якщо, за статистикою, родина, де двоє працюючих заробляють 20-28 тис. грн. на рік, а мінімальна вартість житла для такої сім'ї становить 400-750 тис. грн.

Причина цього - відсутність цілеспрямованої державної політики у сфері вирішення соціально-житлових проблем. Нова регіональна політика має змінити уявлення про допустимість ситуації, коли все стягується у захаращений хаотичною забудовою, ледь дихаючий від транспортних пробок індустріальний центр і бідну периферію, звідки викачується продовольство, робітники, сировина і де городяни у кращому разі можуть кілька днів на рік побувати «на дачі».

Світовий досвід засвідчує, що розвинені країни вже давно змінили такий підхід на модель розподіленого життя. В США, Західній Європі, Австралії жителі мегаполісів, в основній своїй масі, вже давно виїхали у затишні будиночки у передмістях, куди також, у відповідні зони, перемістились головні підприємства промисловості, сервісу, торгівлі тощо. Це загальносвітова тенденція для постіндустріальних країн, коли новітні лінії комунікацій та швидкісні транспортні засоби дозволяють людям мати можливість жити у індивідуальному житлі, на лоні природи, не відриваючись від можливостей, які надає сучасна цивілізація.

У разі прийняття відповідних заходів українці теж можуть у масовому порядку почати позбавлятися від житла у небезпечних для здоров'я залізобетонних «мурашниках» і жити у приміських поселеннях, з яких буде легко дістатись до місць цікавої для них та високооплачуваної роботи, культурних, медичних, спортивних та інших закладів.

Україні, як державі, яка обрала інноваційний шлях розвитку, треба вчасно змінити існуючі підходи в соціально-будівельній політиці. Шляхи забезпечення гармонійного соціально-економічного розвитку відомі і добре відпрацьовані на досвіді багатьох країн.

Хоча ці напрацювання спрямовані на значну перспективу, найбільш суттєві їх частини можливо вирішити за рахунок спрямованої державної політики. У разі наявності політичної волі, завдяки реалізації протягом найближчих 4 років - до 2012 року, на наш погляд, можливо:

- створити організаційну та юридичну основу для зміни ситуації у сфері соціально-житлової політики в Україні, у тому числі вирішити земельне питання передмість на основі принципу зонування та перенесення аграрних виробництв далі від міст;

- внести до бюджету України статті на витрати по створенню інфраструктури для розвитку передмість обласних центрів;
- сформувати об'єднання (корпорації, консорціуми) з вітчизняних та міжнародних компаній, які будуть займатись розвитком територій промислової, житлової та сервісної забудови;
- створити індустрію легкозбірного модульного домобудування із новітніх матеріалів;
- побудувати основу сучасного транспортного зв'язку обласних центрів з передмістями.

Такі заходи дозволять вже на початку наступного десятиліття зробити передмістя обласних центрів більш привабливими для постійного проживання та роботи. Такий розвиток ситуації ґрунтується на глибокому аналізі ситуації, знанні світового досвіду у цій сфері, попередніми домовленостями з фінансовими лідерами країни та закордонними інвесторами.

Державний підхід до реалізації програми передбачає визнання необхідності зміни ситуації у соціально-житловій сфері як однієї з ключових складових розвитку держави та здійснення низки заходів, найбільш важливими з яких є:

- прийняття Кабінетом Міністрів постанови щодо розробки та реалізації програми;
- виділення держбюджетом коштів на розробку, експертизу програми та заходи, пов'язані з роботою по залученню вітчизняних та закордонних інвестицій на реалізацію програми;
- прийняття низки законів, які регулюватимуть діяльність учасників процесу по виконанню програми (зонування, надання держгарантій та преференції інвесторам, регулювання процесів переміщення виробництв, тощо);
- врегулювання відносин між керівництвом міст та областей для спільної реалізації заходів у межах програми;
- створення корпорацій (консорціумів) регіонального розвитку з дольовою участю держави, які будуть керувати реалізацією програми.

Головна ідея полягає у розумінні того, що без вирішення проблеми забезпечення населення якісним житлом неможливо зупинити процес скорочення чисельності та деградації населення. Люди, які не мають прийнятних для життя умов, вже не можуть турбуватись про процвітання своєї держави. Ситуація, коли на фоні хмарочосів люди продовжують жити у комуналках, гуртожитках, будинках без водопроводу та каналізації, не мають достойної роботи, обслуговуюча інфраструктура майже знищена, не може викликати нічого крім апатії та озлоблення.

Очевидно, що вирішити житлову проблему в Україні можливо лише у тісному взаємозв'язку з ключовими аспектами забезпечення життя людей - наявністю на місцях цікавої роботи з достойною оплатою, розвиненим сервісом, умовами для розвитку особистості, чистим та приємним для життя оточуючим середовищем.

Тому таку програму, при загальному спрямуванні на житлову проблему, необхідно розглядати як комплексну, оскільки її реалізація дає можливість вирішити низку взаємопов'язаних проблем.

Ключовими елементами програми є:

- створення нових та розвиток існуючих поселень на сучасних принципах містобудування;
- створення сучасної комунікативної мережі;
- забезпечення населення робочими місцями за межами обласних центрів;
- врахування специфіки регіонів при створенні та розвитку центрів соціального синтезу.

Перший елемент програми - створення нових та реконструкція існуючих поселень має наступні складові:

- комплексне житлове будівництво;
- впровадження модульного будівництва;
- підвищення якості оточуючого природного середовища.

Комплексне житлове будівництво існуючих та побудова нових поселень у районах поблизу обласних міст передбачає паралельне здійснення будівництва будинків для всіх категорій населення в одних і тих самих територіальних одиницях. Це пов'язано з тим, що доведено - побудова окремих зон скупчення будівель виключно для найбільш вразливих верств населення і відокремлених «елітних» поселень для заможних громадян призводить до появи вкрай негативних соціальних явищ.

У кожному місті чи селищі повинні бути місця для контактів представників різних прошарків населення, умови для рівного розвитку дітей із сімей із різним статком. Більша частина житла взагалі повинна будуватись для представників «середнього класу», під яким розуміються громадяни, які отримують середню для даного часу зарплату. Розгалуження допустиме лише настільки, щоб стиль життя одних соціальних груп не заважав іншим.

Але для громадян з різними доходами мають бути впроваджені різні механізми купівлі житла:

- для найбільш заможних, які можуть придбати великі ділянки у найбільш комфортних місцях, до ціни повинна додаватись сума, яка витрачається на будівництво соціального житла;

- для представників «середнього класу» - можуть бути впроваджені програми іпотечного кредитування на пільгових, завдяки державним чи муніципальним гарантіям, умовах;
- для найбільш вразливих верств населення (інвалідів, ветеранів тощо) житло повинно будуватись із коштів, отриманих від соціальних податків і надаватись їм в оренду з компенсацією державою різниці між ринковою вартістю оренди і тими сумами, які вони мають можливість сплатити.

Крім того, за рахунок держави повинні будуватись сучасні комфортні будинки (за принципом однокімнатних кондомініумів) для одиноких пристарілих громадян, яким потрібно спілкування та медичний нагляд. Плату за проживання у цих будинках значна частина проживаючих в них повинна мати можливість сплатити із своєї пенсії, або грошей, отриманих від оренди своїх власного житла, або депозитів на вклади грошей, отриманих від продажу своїх будинків/квартир.

Такими ж орендованими на пільгових умовах можуть бути дитячі будинки сімейного типу та інші види соціального житла.

Впровадження модульного будівництва - це реальний шлях додержання чітких державних нормативів у вартості будівництва житла, які зараз повсякчасно порушуються. Відомо, що для України у 2007 р. допустимий державою максимум вартості будівництва житла «під ключ» становить від 3115 до 3273 грн./м². Це «стеля» навіть для найбільш елітного житла. Реальна середня вартість будівництва становить від 750 до 1500 грн./м², проте це не позначається на цінах, які у найбільших промислових містах у 5-10 разів перевищують собівартість.

Тому запропоноване широке впровадження будівництва будинків для «середнього класу», соціального житла та будівель громадського призначення на основі легких «сендич»-панелей та збірних модулів, які дозволяють збудувати практично будь-який стандартний будинок за 1-2 тижня. Ці будинки є більш комфортними для життя, ніж залізобетонні чи цегляні і виглядають більш сучасними і красивими за рахунок зовнішнього оздоблення. Вартість таких будинків становить від 800 грн./м², а в цілому будинок на сім'ю в 100 грн./м² з гаражем, під'їзними шляхами та всіма комунікаціями буде коштувати 125-140 тис. грн., тобто буде доступним для сім'ї з середнім достатком по Україні.

В разі збільшення чисельності родини такий будинок легко добудовується додатковими модулями, або згодом легко розбирається і замінюється на новий, більш сучасний.

Таким же чином, із готових заводських конструкцій будуються школи, дитсадки, поліклініки, клуби, адміністративні та технологічні будівлі тощо. Це

загальносвітова практика і у нас в країні вже є підприємства, які готові реалізувати завдання масового модульного будівництва із легких панелей.

За розрахунками, в разі виділення землі і масового запуску у виробництво «сендіч»-панельних конструкцій, до 2012 р. можливо забезпечити житлом світового класу всіх бажаючих отримати житло європейського класу у Київській області. Ця технологія дає можливість з часом, коли збудоване житло морально та фізично застаріє, а цей термін зараз скорочується до терміну життя одного покоління, утилізувати застаріле житло, а на вивільненій ділянці збудувати нове сучасне [2]. Щоб не виникло ситуації із масовим скуповуванням житла пропонується встановити юридичну відповідальність за продаж житла по ціні, яка перевищує 25% від собівартості будівництва і створити спеціальні слідчі підрозділи МВД, які будуть присікати спекуляцію житлом та придбання жила без проживання у ньому власників.

Підвищення якості оточуючого природного середовища - болюча проблема для українського суспільства, яке не звикло цінувати величезні багатства власної землі. У разі масового створення нових житлових та промислових зон у передмістях великих обласних міст, навантаження на екосистеми збільшиться, якщо не прийняти рішучі заходи природозбережуючого напрямку.

Серед екологічних заходів, які заплановані:

- створення широких природозбережуючих територій вздовж річок, навкруги озер та між поселеннями з чіткими екологічними режимами від рекреаційних до заповідних. Площа природозбережуючих зон не повинна бути менше ніж у поселень;
- створення чисельної екологічної міліції з правом брати високі штрафи за будь-які викиди сміття, розведення багать у невстановлених місцях, пошкодження насаджень тощо, з використанням частини штрафів на розвиток цієї служби і можливістю штрафування самої служби, якщо вона не дослідила за порушеннями екологічних вимог. Громадяни не повинні допускати засмічення і власних присадибних ділянок;
- створення у районах областей сучасних служб збору сміття та будівництво кількох сміттєпереробних заводів у кожній області;
- реконструкція водоканальних господарств на новітніх екозахистних принципах.

Необхідно вжити жорстких заходів для формування принципу чистого життя, коли навіть у віддалених селах є система збору та вивезення сміття, а понівечене дорожнє покриття чи бруд на узбіччі розглядаються як недопустиме явище.

Другий елемент - створення сучасної комунікативної мережі, пов'язаний

із такими факторами як:

- наявність потреби у сучасному технологічному освоєнні територій районів, прилеглих до обласних міст;
- психологічною прив'язкою значної частини городян і жителів передмість великих міст до обласних центрів, коли можливість легко дістатися міста з його різноманітними сервісами та заходами цінується досить високо;
- вирішення проблем транспортних коридорів, які проходять через області України.

Ці питання пропонується вирішити у через реалізацію наступних складових розвитку:

- будівництво сучасних систем швидкісного транспорту;
- розширення мережі та покращення якості доріг особливо у районах приміського розвитку;
- розбудова системи транспортних коридорів;
- розвиток ліній сучасного зв'язку.

Будівництво сучасних систем швидкісного транспорту залежить від специфіки і традицій області та фінансових можливостей впровадження тих чи інших сучасних транспортних систем. Для деяких областей це може бути створення та розвиток ліній швидкісних трамваїв, забезпечення транспортних маршрутів по лізингу сучасними автобусами тощо.

Низці регіонів, для вирішення проблем транспортного забезпечення, запропоновано оригінальні проекти:

- монорейковий транспорт як продовження ліній метро для приміських зон таких великих міст як Київ, Харків, Дніпропетровськ, а також, можливо, для Донецької області, Запоріжжя, Одеси, Львова;
- відновлення річкових та прибережних морських видів сполучення на базі суден на підводних крилах для міст, розташованих на Дніпрі, а також для приміських зон міст, розташованих на берегах Чорного та Азовського морів;
- розвиток приміських ліній тролейбусного сполучення, які добре зарекомендували себе в Криму, але вже з використанням сучасних висококомфортабельних тролейбусів;
- розвиток системи приміських поїздів з підвищенням їх комфортності з побудовою додаткових гілок та використанням відомчих залізничних шляхів.

Проте, безумовно, все більше значення буде відігравати особистий автомобільний транспорт. Щоб закорковування доріг не стало постійною головною біллю для автомобілістів та жителів великих міст пропонується:

- створення великих багатоповерхових автостоянок у транспортно-

сервісно-торгівельних вузлах, які створюватимуться на межі міських територій;

- створення платних автострад у межах міст, які будуть заглиблені або підняті для переведення швидкісних транспортних потоків до підземних автостоянок у центрах міст.

Розширення мережі та покращення якості доріг - важливий елемент організації життя у районах областей, особливо віддалених від ліній маршрутного транспорту. Тут є необхідність участі держави у створенні мережі під'їзних шляхів до індустріальних парків, спеціалізованих центрів та селищ.

Розбудова системи транспортних коридорів є основою для становлення України як потужної транзитної держави між Європою та Сходом, Росією і південними морями. Розвиток цієї системи пов'язаний із наступними складовими, які, безумовно, будуть впливати на формування нової соціально-житлової інфраструктури:

- будівництвом автобанів з транспортними розв'язками на різних рівнях для основних транспортних напрямків транспортування вантажів вантажівками, як міжнародних, так і тих, що ідуть у середині країни, які йдуть від границь з півночі на південь і з сходу на захід;
- створенням кільцевих магістралей розв'язками на різних рівнях для всіх обласних міст;
- будівництвом контейнерних терміналів у портах та на вузлових залізничних станціях;
- побудовою логістично-митних центрів поблизу великих міст.

З транспортними коридорами також можуть бути пов'язані промислові парки, які проектується в Україні.

Розвиток ліній сучасного зв'язку - необхідний елемент для забезпечення високоякісного і дешевого телефонного та інтернет-зв'язку - основи сучасних комунікацій. Реалізація соціально-будівельної Програми повинна бути зорієнтована на можливість у найближчому майбутньому забезпечити користування всім, хто проживає у приміських зонах якісною і дешевою телефонією за міськими розцінками, швидкісним доступом Інтернет, кабельним телебаченням тощо. За таких умов люди, які будуть проживати та працювати за межами великих міст не будуть почувати себе відрізаними від комунікативного простору.

Для реалізації цієї складової Програма пропонує розбудову мережі оптоволоконних кабелів.

Третій елемент - забезпечення населення робочими місцями за межами обласних центрів, складається із заходів, які вирішують проблему, що примушує їхати до великих міст значну частину працездатного населення

областей.

Основними складовими цього елемента є:

- переміщення за межі міст підприємств, які розташовані у їх центральних частинах;
- створення індустріальних парків у районах областей;
- будівництво центрів обслуговуючої та соціальної інфраструктури у передмістях.

Переміщення за межі міст підприємств, які розташовані у їх центральних частинах, стає все більш гострою проблемою особливо для мегаполісів з їх високою вартістю землі. Історично склалося, що ці підприємства були містоутворюючими (Одеський чи Миколаївський порти), знаходились колись за межами міста, але тепер поглинуті містами (заводи «Серп і молот», велосипедний, ім. Фрунзе у Харкові), вважались символами та опорою радянської влади («Арсенал» та «Більшовик» у Києві) тощо. Проте, нині не існує економічних та політичних підстав залишати їх у центрах обласних міст. Навпаки, вже зараз потенційні забудовники цих величезних площ готові побудувати не тільки сучасні заводські корпуси для цих підприємств у передмістях, але й житло і інфраструктуру для його робітників. Одне це рішення зняло б проблему нестачі площ для розвитку міської інфраструктури.

З іншого боку, десятки тисяч робітників цих заводів, які живуть здебільшого у замортизованих будинках побудови 60-70-х років, отримають можливість проживання у більш пристойних житлах. Таким чином, цей процес дасть можливість знести чи реконструювати «хрущоби», які теж займають значну частину території міста.

Створення індустріальних парків у районах областей - відносно нова тема, якою зараз займається Уряд. На відміну від радянських часів, коли існувала практика будівництва комплексів заводів, об'єднаних єдиним технологічним процесом, індустріальні парки об'єднують споріднені і часто конкуруючі між собою підприємства. Світовою практикою доведено, що така активна середа є потужним стимулом для розвитку галузі. Вже існують проекти створення поблизу низки великих міст України спеціалізованих промислових парків: під Києвом - зони пріоритетного розвитку комп'ютерно-інформаційних та комунікаційних підприємств, індустріальних парків із виробництва побутової та медичної техніки поблизу Хмельницького і електронного обладнання під Дніпропетровськом, комплексів підприємств харчової промисловості під Харковом та Полтавою, об'єднання підприємств деревообробно-меблевої галузі під Ужгородом, будівельної промисловості поблизу Житомира тощо.

Такі індустріальні парки дозволять ще більше розвантажити великі міста, вививши за її межі групи середніх та малих компаній. Дослідження виявили зацікавленість у власників цих компаній переїхати у передмістя у разі створення там комфортних умов для роботи та життя. Це питання готові вирішити вітчизняні та закордонні розвиваючі (девелоперські) компанії, з якими є попередні домовленості з цих питань.

Створення вузлів обслуговуючої та соціальної інфраструктури у передмістях є дуже широким процесом, повноту можливостей якого ще важко врахувати. Для кожної області цей процес є специфічним, але вже зараз можна назвати ключові напрямки формування таких центрів, кожен з яких здатен забезпечити тисячі робочих місць для жителів областей.

Серед перспективних інфраструктурних вузлів можна назвати:

Логістичні центри з автоматизованими складами, контейнерними майданчиками, автопарками, автосервісом для вантажних машин та місцями для відпочинку водіїв.

Зараз більшість вантажівок перевантажуються та проходять митний контроль в межах міст. Логістичні центри ж дозволять зменшити закоркованість транспортних артерій міста та поліпшити екологію на дорогах.

Університетські центри поблизу найбільших освітянських центрів, таких як Київ, Харків, Одеса, Львів, а також у такому традиційному центрі як Острог. У ці центри можуть виїхати, перш за все, комерційні вузи, що зараз орендують пристосовані приміщення, а також нові факультети старих українських вузів.

Біля учбових корпусів таких університетських центрів створюються студентські містечка, спортивні та розважальні комплекси для молоді. Світова практика таких університетських містечок показала свою високу конкурентноздатність.

Наукові центри в екологічно чистих та мальовничих районах у Київській, Харківській, Дніпропетровській, Одеській, Донецькій областях, на Чернігівщині, в Криму та на Прикарпатті. Ці центри аналогічні російським «наукоградам», стали б основою інфраструктури відродження української науки. Сюди, у сучасні наукові корпуси переїхали б академічні і прикладні НДІ із старих некомфортних будівель. Це дозволило б реконструювати та здати у оренду старі корпуси цих інститутів у центральних частинах міст і витратити отримані кошти на фінансування наукових досліджень. Опитування показали, що заради отримання комфортабельного житла поблизу таких новітніх центрів значна частина обдарованої молоді повернулася б у науку.

Автоцентри, де поблизу великих міст можуть бути сконцентровані представництва, виставкові площадки, торгівельні зали та сервісні служби провідних автомобільних компаній, магазини із продажу автомобільних

приладь, площадки для продажу машин, що вже були у користуванні тощо.

Шопінг - центри, які є продовженням розвитку ідеї супермаркетів. Для цього великі торгівельні будівлі, центри дозвілля, криті стоянки для приватного та громадського транспорту поєднуються критими переходами з оранжереями та кафе, таким чином дозволяючи відвідувачам подорожувати по такому центру протягом доби, не виходячи на вулицю, що особливо важливо у негоду.

Центри розваг та відпочинку, які можуть бути дуже різноманітними і стати центрами тяжіння для туристів зі всієї України та закордону. Із запропонованих в Україні центрів такого плану можливо назвати східноєвропейський Діснейленд та океанаріум, запроектовані під Києвом, сучасні аквапарки, центри стародавніх культур, сафарі-парки та дендропарки, аналогічні Асканія-Новій.

У разі спрямованої державної політики нове життя можливо вдихнути у центри відпочинку, які є у всіх областях, бальнеологічні курорти в Криму та на Прикарпатті, гірськолижні курорти у Карпатах.

Четвертий елемент - врахування специфіки регіонів при створенні та розвитку центрів соціального синтезу. Мова йде про створення елементів інфраструктури поблизу існуючих і тих, що розвиваються або новостворюваних поселень у областях. Ці центри забезпечують можливість широкого спілкування між людьми, розвиток особистості, створюють особливий для кожної місцевості стиль життя та дають змогу пишатись своєю малою Батьківщиною.

Даний елемент програми складається із загальних заходів в тій чи іншій мірі характерних для всіх областей України і специфічних заходів, характерних для окремих регіонів.

Серед елементів соціального синтезу, які пропонується створити у кожному значному житловому центрі, який буде задіяний у рамках програми:

- місцеві будинки художньої творчості;
- сучасні комп'ютеризовані бібліотеки;
- районні навчальні музеї;
- громадські спортивні центри з полями для різних видів ігор;
- музично-танцювальні кафе-клуби тощо.

Ці складові можливо розвивати на базі шкіл та інших навчальних закладів, колишніх клубів, перебудовуючи чи добудовуючи їх на модульних принципах або створюючи нові комплекси на базі новітніх технологій.

Література

1. Лаврик Г.І. Основи системного аналізу в архітектурних дослідженнях і проектуванні: Підручник. – К.: КНУБА, 2002. – 140с.

2. Товбич В.В. Анализ потребительского рынка индивидуального жилья — потенциальной базы сборного домостроения // Региональные проблемы архитектуры и градостроительства.— №7-8.— Одесса, 2005.— С. 39-44.
3. Белоконь Ю.Н. Региональное планирование (теория и практика)/Под ред. И.А.Фомина. -К.: Логос, 2003.-С.259.
4. Демин Н.М. Управление развитием градостроительных систем. - К.: Будівельник, 1991.-С.184.
5. Руководящие принципы планирования устойчивого развития населенных пунктов и управления ими. - Нью-Йорк и Женева: Организация объединенных наций, 1996. - С. 94.
6. Фомин И.А. Город в системе населенных мест. - К.: Будівельник, 1986. — С.112.

Анотація

Пропонується узагальнюючий погляд на проблему реалізації програми будівництва доступного житла в Україні. Акценти зроблено на організаційно-управлінській складовій реалізації такої програми

Аннотация

Предлагается обобщающий взгляд на проблему реализации программы строительства доступного жилья в Украине. Акценты сделаны на организационно- управленческой составляющей реализации этой программы.