

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет урбаністики та просторового планування
Кафедра міського господарства

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВР**

на тему:

«Обґрунтування реалізації містобудівного проєкту в місті в умовах нестабільного зовнішнього середовища (на прикладі території в історичній місцевості Татарка у місті Київ, що обмежується вулицями Багговутівською, Половецькою, Підгірною, Татарською, Глибочинською, Лук'янівською, Нижньоюрквською та вулицею Князя Володимира Мономаха)»

Муромець Наталія Олексіївна

Київ 2024 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет урбаністики та просторового планування
Кафедра міського господарства

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри

“ _____ ” _____ 2024 року

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВР**

«Обґрунтування реалізації містобудівного проєкту в місті в умовах нестабільного зовнішнього середовища (на прикладі території в історичній місцевості Татарка у місті Київ, що обмежується вулицями Багговутівською, Половецькою, Підгірною, Татарською, Глибочинською, Лук'янівською, Нижньоюрквською та вулицею Князя Володимира Мономаха)»

Виконала Муромець Наталія Олексіївна
Будівництво та цивільна інженерія
Міське будівництво та господарство
Групи МБГ-20-1
Керівник Денисенко Н. О.
доцент, кандидат економічних наук
Ідентичність підтверджую

Київ 2024р.

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ****Факультет урбаністики та просторового планування****Кафедра міського господарства**Освітньо-кваліфікаційний рівень: **бакалавр**

Галузь знань: 19 Архітектура та будівництво

Спеціальність: 192 Будівництво та цивільна інженерія

ОПП «Міське будівництво та господарство»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Декан факультету

“ ____ ” _____ 2024 року**ЗАВДАННЯ****ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ****НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА**Муромець Наталія Олексіївна

(прізвище, ім'я, по батькові здобувача)

1. Тема роботи «Обґрунтування реалізації містобудівного проєкту в місті в умовах нестабільного зовнішнього середовища (на прикладі території в історичній місцевості Татарка у місті Київ, що обмежується вулицями Багговутівською, Половецькою, Підгірною, Татарською, Глибочинською, Лук'янівською, Нижньоюрквською та вулицею Князя Володимира Мономаха)» затверджена наказом ректора КНУБА № 863/2 від «30»травня 2024 року

2. Керівник роботи доцент, кандидат економічних наук Денисенко Наталія Олегівна

3. Строк подання здобувачем роботи до захисту 24.06.2024
4. Зміст пояснювальної записки за розділами:
 - P.1. Теоретичні основи реалізації містобудівного проєкту
 - P.2. Діючий механізм реалізації проєктів в місті в нестабільних умовах
 - P.3. Обґрунтування реалізації містобудівного проєкту
5. Графічний матеріал за розділами
6. Календарний план виконання роботи

Види робіт та їх зміст	Термін виконання
Розділ 1.	09.06.2024
Розділ 2.	17.06.2024
Розділ 3.	23.06.2024
Остаточне оформлення роботи	24.06.2024
Направлення роботи для перевірки на плагіат	24.06.2024

7. 7. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірів	
		Дата	підпис
Розділ 1.	Доц. Денисенко Н. О.		
Розділ 2.	Доц. Денисенко Н. О.		
Розділ 3.	Доц. Денисенко Н. О.		

8. Дата видачі завдання

Зав. кафедри _____
 (підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник _____
 (підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач _____
 (підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (SUMMARY) <i>до атестаційної випускної роботи</i> <i>здобувача:</i>		Муромець Наталія Олексіївна <i>Muromets Nataliia Oleksiivna</i> <i>(ПІБ здобувача українською та англійською)</i>	
ЗВО	Київський національний університет будівництва і архітектури		
Тема <i>(українською та англійською)</i>	Обґрунтування реалізації містобудівного проекту в місті в умовах нестабільного зовнішнього середовища (на прикладі території в історичній місцевості Татарка у місті Київ, що обмежується вулицями Багговутівською, Половецькою, Підгірною, Татарською, Глибочинською, Лук'янівською, Нижньоюрквською та вулицею Князя Володимира Мономаха) <i>Rationale for the implementation of an urban planning project in a city in an unstable environment (on the example of the territory in the historical area of Tatarka in Kyiv, bounded by Baggovutivska, Polovetska, Pidhirna, Tatarska, Hlybochynska, Lukianivska, Nyzhniurkvska streets and Prince Volodymyr Monomakh Street)</i>		
Освітній ступінь	Бакалавр		
Факультет	урбаністики та просторового планування		
Випускова кафедра	міського господарства		
Спеціальність	192 Будівництво та цивільна інженерія		
Освітня програма	Міське будівництво та господарство		
Керівник	Денисенко Наталія Олегівна		
Обсяг роботи:	<i>пояснювальна записка, стор.</i>	<i>розділів</i>	<i>креслень формату А3</i>
	77	3 (три)	9
Розділ 1	Теоритичні основи реалізації містобудівного проекту		
Розділ 2	Діючий механізм реалізації проектів в місті в нестабільних умовах		
Розділ 3	Обґрунтування реалізації містобудівного проекту		
Висновки по роботі:	Для стабілізації сучасної ситуації в Україні треба розвивати приватний сектор, створювати проекти по залученню інвестицій та підтримувати український бізнес.		
Ключові слова: Keywords:	містобудівний проект, внутрішнє та зовнішнє середовище проекту, проектний ризик, нестабільне середовище		

Здобувач: Муромець Н.О. /

/

Керівник: Денисенко Н.О./

/

“ ” _____ 20__

ЗМІСТ

Вступ

1. Теоретичні основи реалізації містобудівного проекту

1.1. Поняття містобудівного проекту та нестабільного зовнішнього середовища

1.2. Класифікація ризиків та їх аналіз

1.3. Аналіз закордонного досвіду повоєнного відновлення міст

2. Діючий механізм реалізації проектів в місті в нестабільних умовах

2.1. Аналіз сучасного економічного стану України

2.2. Особливості інвестиційної діяльності в умовах війни

2.3. Обґрунтування реалізації містобудівного проекту

2.4. Містобудівний аналіз території

2.5. Обґрунтування пропозиції щодо реконструкції

Висновки

Список літератури

ВСТУП

Актуальність теми: Військові конфлікти, економічні кризи, природні катаклізми, швидкість розвитку технологій та інші чинники створювали, створюють і будуть створювати нестабільне середовище. Тож у глобальному розумінні нестабільність – це те, з чим тою чи іншою мірою стикається кожна країна. Але актуальність цієї теми для України зараз є надзвичайно високою. З початку повномасштабного вторгнення наша держава зазнала багато людських та матеріальних втрат. Зменшення ВВП на 30% за 2022 рік, близько 6 млн іммігрантів та приблизно 152 млрд доларів США загальної завданої шкоди Україні. Оцінка закордонного досвіду показує важливість завчасного планування відбудови. Тож розробка ефективних стратегій для реалізації містобудівних проєктів в умовах нестабільності є важливим завданням вже сьогодні.

Мета і завдання дослідження: розвиток теоретичних основ та обґрунтування практичних рекомендацій щодо можливості реалізації містобудівного проєкту в умовах нестабільного зовнішнього середовища.

Для досягнення зазначеної мети ставляться і вирішуються такі завдання:

- розглянути поняття містобудівного проєкту та нестабільного зовнішнього середовища;
- проаналізувати класифікацію ризиків;
- проаналізувати закордонний досвід;
- розглянути сучасний економічний стан України;
- проаналізувати інвесторську діяльність в країні;
- провести містобудівний аналіз досліджуваної території;
- обґрунтування пропозиції щодо реконструкції.

Об'єкт дослідження: територія в історичній місцевості Татарка у місті Київ, що обмежується вулицями Половецькою, Підгірною, Татарською, Глибочинською, Лук'янівською, Нижньоюрквською та вулицею Князя Володимира.

Методи дослідження: для виконання поставлених завдань у роботі

використовуються історичний підхід, системний аналіз, порівняльний аналіз, структурний аналіз, індукція, дедукція.

Структура роботи: Дипломна робота складається з вступу, трьох розділів та висновків.

У першому розділі наведені та конкретизовані загальні поняття про містобудівний проект та нестабільне зовнішнє середовище, представлена класифікація ризиків та досліджено закордонний досвіт відновлення після війни.

У другому розділі розглянуто й оцінено сучасне економічне становище України, а також особливості інвестиційної діяльності в умовах війни.

У третьому розділі проведено ретельний аналіз об'єкта дослідження, виявлено основні проблеми та розроблено пропозицію по реконструкції.

У висновках проаналізовані й узагальнені отримані результати роботи.

1. ТЕОРИТИЧНІ ОСНОВИ РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОГО ПРОЕКТУ В МІСТІ

1.1. Поняття містобудівного проєкту та нестабільного зовнішнього середовища

Міським плануванням є процес керування та управління використанням і розвитком землі, міського середовища, міської інфраструктури та відповідних екосистем і людських послуг — таким чином, щоб забезпечити максимальний рівень економічного розвитку, високу якість життя, розумне управління природними ресурсами та ефективна робота інфраструктури.[2]

Містобудівний кодекс України зазначає, що міське планування регулюється містобудівною документацією, являючи собою затверджені текстові та графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій, з урахуванням яких визначається цільове призначення земель.[1]

Містобудівний проєкт – це робоча документація, що складається з текстової та графічної частин та відповідає вимогам щодо планування, забудови та іншого використання територій, які регламентуються державно будівельними нормами та містобудівною документацією.

Щоб правильно оцінити той чи інший містобудівний проєкт, потрібно розглянути його як систему.

Поняття система трактується філософією як сукупність елементів, що перебувають у відносинах і зв'язках між собою й утворюють певну цілісність, єдність. [3]

Спираючись на методологію систем, дамо характеристику системи:

- в основі системи має лежати якийсь матеріальний продукт;
- усі системи орієнтовані на людину і є взаємопов'язаними між собою;
- кожна система складається з низки специфічних за розв'язуваними завданнями елементів, але робота їхня підпорядкована глобальній меті, яку переслідує система і яка визначає її призначення (структура системи визначається сформульованою метою);

- системі притаманна властивість розвиватися, адаптуватися до нових умов шляхом створення нових зв'язків, елементів зі своїми локальними (приватними) цілями та засобами їх досягнення. [3]

Кожна система має свої властивості, які можна розділити на три групи: статистичні, динамічні й синтетичні. Статистичні властивості своєю чергою поділяються на наступні групи

Цілісність системи. Будь-яка система виступає як щось єдине, ціле, відокремлене, що відрізняється від усього іншого. Ця властивість дає змогу розділити весь світ на дві частини: систему і навколишнє середовище (малюнок1).

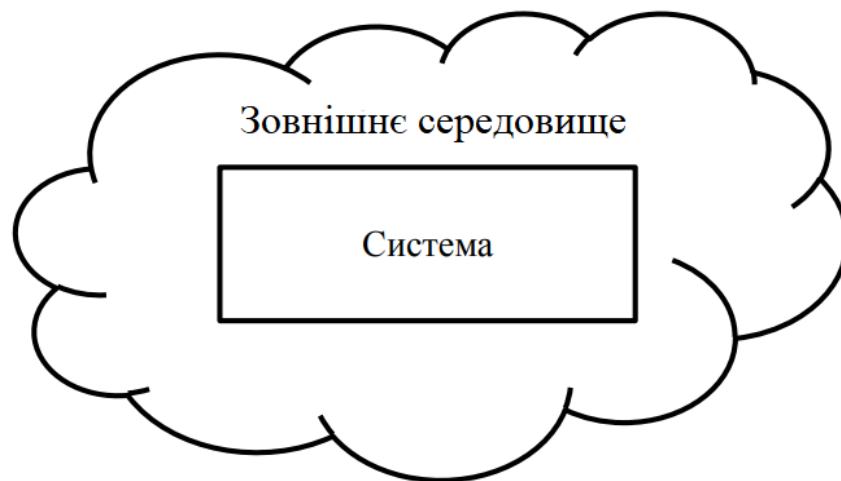


Рис.1.1. Умовний поділ світу на дві частини - систему та навколишнє середовище

Відкритість системи. Будь-яка система не функціонує у вакуумі, а постійно взаємодіє із зовнішнім середовищем, тому визначальними для неї стають не лише її елементи та взаємозв'язки між ними, а й зв'язки між елементами системи та зовнішнім середовищем. [4]

Внутрішня неоднорідність, відмінність частин. Система неоднорідна, немонолітна: можна виявити, що різні якості в різних місцях відрізняються. Опис внутрішньої неоднорідності системи зводиться до відокремлення відносно однорідних ділянок, проведення меж між частинами системи. Під час виділення великих частин виявляється, що ці частини також неоднорідні й потребують

виділення дрібніших частин. Таким чином виходить ієрархічна структура системи.

Структурованість. Частини системи незалежні, не ізольовані одна від одної, вони пов'язані між собою та взаємодіють одна з одною. [3]

Повертаючись до містобудівного проєкту можна сказати, що він є результатом міського планування та, окрім відповідності нормативно-правовим документам, повинен спиратися на людські потреби, враховувати наявність необхідних ресурсів (фінансових, природних) та майбутній прибутковий потенціал. Усі ці та інші чинники формують зовнішнє середовище, що стає важливим контекстом у якому буде перебувати та з яким буде взаємодіяти містобудівний проєкт.

Розглядаючи чинники зовнішнього середовища, що впливають на систему, важливо зазначити, що існують рівні, на яких відбувається цей вплив:

- місцевий - рівень спільноти;
- регіональний - рівень, що являє собою сукупність спільнот;
- провінційний - рівень провінції/штату, що включає кілька регіонів;
- національний - федеральний рівень;
- регіональний (глобальний) - поєднання кількох націй;
- глобальний - світовий рівень.

Для того, щоб зрозуміти, як ці рівні по різному впливатимуть на МП, розглянемо та дамо конкретні обґрунтування для кожного з них.

Таблиця 1.1

Як зовнішня локальна середа може впливати на МП

Чинники місцевого середовища	Обґрунтування
Політичні	Рішення місцевої влади щодо пріоритетів розвитку територій, виділення земель під будівництво, затвердження детальних планів територій; підтримка або

	протидія з боку місцевих політиків.
Економічні	Наявність фінансових ресурсів у місцевому бюджеті для реалізації, підтримки інфраструктурних проєктів; місцеві економічні умови та привабливість для інвесторів.
Соціальні	Демографічна ситуація (чисельність населення, вікова структура) та соціальні потреби; підтримка або протидія громади щодо проєкту, зокрема через громадські слухання.
Юридичні	Регулювання будівництва через місцеві нормативні акти (зокрема зонування територій, правила землекористування); процедури отримання дозволів на будівництво, їх складність і тривалість.
Технологічні	Рівень розвитку інфраструктури; використання сучасних будівельних технологій та матеріалів на місцевому ринку.
Екологічні	Екологічна ситуація в регіоні (забруднення повітря, води, ґрунтів); місцеві екологічні стандарти й вимоги.
Природні	Природні умови (рельєф, клімат, наявність водойм); стихійні явища (місцеві ризики, такі як повені, зсуви).

Таблиця 1.2

Як зовнішня регіональна середовище може впливати на МП

Чинники місцевого середовища	Обґрунтування
Політичні	Регіональна політика впливає на стабільність політичної ситуації на місцевому і регіональному рівнях.
Економічні	Загальний рівень економічного розвитку регіону, наявність промислових підприємств та інших

	економічних ресурсів; сприятливість умов для залучення зовнішніх та внутрішніх інвестицій, зокрема податкові пільги, субсидії тощо.
Соціальні	Розподіл населення по регіону, міграційні процеси, соціальні потреби різних груп населення; рівень соціального захисту впливає на попит на житло, соціальну інфраструктуру.
Юридичні	Регулювання будівництва на регіональному рівні, зокрема зонування, стандарти землекористування; процедури отримання регіональних дозволів на будівництво.
Технологічні	Рівень розвитку регіональної інфраструктури; наявність необхідної техніки та спеціалістів для реалізації проєкту.
Екологічні	Екологічна ситуація в регіоні (забруднення повітря, води, ґрунтів); регіональні екологічні стандарти й вимоги.
Природні	Природні умови (рельєф, клімат, водні ресурси); стихійні явища (місцеві ризики, такі як повені, землетруси).

Отже, після розглядання різноманітних чинників зовнішнього середовища, які впливають на містобудівні проєкти на місцевому та регіональному рівнях можна зазначити, що вони утворюють комплексну систему взаємозв'язків та впливів, що формують загальний контекст для розвитку та реалізації будівельних проєктів.

Однак, у сучасному світі, зовнішнє середовище далеко не завжди є стабільним. Часто ми стикаємося з умовами, коли ті чи інші чинники зазнають значних коливань, змін або впливів, які важко передбачити. Саме в таких умовах ми говоримо про нестабільне середовище.

С. О. Комаринець у своїй статті «Аналізування нестабільності зовнішнього економічного середовища» приходить до висновку, що основними характеристиками нестабільного середовища є динаміка, невизначеність і складність, а також пише про їхню взаємозалежність: «Нестабільне середовище

перетворюється з часом, тому є динамічним, внаслідок своїх перетворень, які повністю неможливо передбачити, воно є невизначеним, а через комплексну взаємодію між власними елементами — складним. Тому можна сказати, що нестабільне середовище є тривимірним простором, вимірами якого є динаміка, невизначеність і складність.»

Таблиця 1.3

Причини утворення нестабільного середовища

Галузь	Причини утворення
Економічна	коливання курсів валют, інфляція, економічні кризи, зміни у фінансовій політиці.
Політична	зміна урядів, політичні кризи, соціальні протести, військові конфлікти.
Соціальна	демографічні зміни, міграційні процеси, зміни в потребах та очікуваннях населення.
Юридична	зміни в законодавстві, нерегулярність у застосуванні нормативних актів.
Технологічна	швидкий розвиток нових технологій, зміни в доступності та вартості матеріалів і обладнання
Екологічна	зміни в екологічній ситуації, природні катастрофи, зміни клімату.

Станом на 2024 рік Україна перебуває у нестабільному середовищі одночасно у декількох сферах. Військова агресія зі сторони Росії призвела до сильної політичної нестабільності в Україні, що спричинило економічні коливання, соціальні зміни та, навіть, технологічні проблеми, зокрема скорочення внутрішнього ринку та проблеми імпорту будівельних матеріалів, дефіцит кадрів у будівельній галузі. [5]

1.2. Класифікація ризиків та їх аналіз

В умовах нестабільного середовища важливим є правильно оцінити ризики реалізації і інвестування у містобудівний проєкт. Це дасть змогу запобігти

можливим втратам і невдачам, а також забезпечити ефективне використання ресурсів. Окрім того, правильна оцінка ризиків дозволить знизити невизначеність і приймати обґрунтовані управлінські рішення, що, в свою чергу, підвищить рівень довіри інвесторів і забезпечить стійкість проєкту до зовнішніх викликів.

Під ризиком розуміють діяльність, пов'язану з подоланням невизначеності в ситуації неминучого вибору, в процесі якої є можливість кількісно та якісно оцінити вірогідність досягнення очікуваного результату, невдачі або відхилення від цілі. [6]

Виділяють наступні групи причин невизначеності та, спричинені нею, ризику.

1. Непередбачуваність багатьох процесів та явищ, які впливають на економіку (науково-технічний прогрес (НТП), стихійні лиха, поведінка споживачів та продавців).

2. Неоднаковий ступінь інформування учасників ринкових відносин.

3. Непередбачуваність багатьох процесів та явищ, які впливають на економіку (науково-технічний прогрес (НТП), стихійні лиха, поведінка споживачів та продавців). Неповнота, неточність та розбіжність інформації – ці фактори можуть бути спричинені як технічними перешкодами при отриманні інформації та її обробки, так і чисто економічними причинами.

4. Багатокритеріальність та конфліктність в оцінці рішень.

Всі фактори, що визначають ступінь ризику, бувають об'єктивні – зовнішні та суб'єктивні – внутрішні. До об'єктивних належать ті фактори, що не залежать від підприємства: фактори безпосереднього впливу та фактори побічного впливу.

Фактори безпосереднього впливу: нормативно-правові акти та закони, які регулюють господарчу та підприємницьку діяльність; бюджетна, фінансово-кредитна та податкова системи; дії органів влади; дії економічних контрагентів (постачальники, споживачі, торгові та збутові агенти); конкуренція; дії криміналітету.

Фактори побічного впливу: політичні, економічні, демографічні, соціальні, екологічні системи та їх зміни; стихійні лиха; міжнародні економічні зв'язки та торгівля; науково – технічний прогрес та інші фактори.

До суб'єктивних факторів відносять: стратегія розвитку; маркетинг; виробничі потужності; технологія; кадри та мотивація їх діяльності; якість продукції; місце знаходження підприємства та багато інших.

Фактори зовнішні та внутрішні тісно пов'язані між собою та повинні розглядатися в логічному взаємозв'язку.

Класифікувати ризики можна таким чином:

- За сферою проявлення: політичні, економічні, соціальні, екологічні, технологічні;
- За видами діяльності: ресурсний, виробничий, фінансовий, інноваційний, інвестиційний, маркетинговий (комерційний), транспортний та ін.;
- За масштабом впливу: крайній – ризик в межах країни, регіональний, галузевий, ризик окремих суб'єктів господарювання;
- За джерелом виникнення: систематичний (ринковий) – наявний всім суб'єктам ринку, виникає в результаті ринкових відносин, несистематичний;
- Відносно до самого ринку: ризик активної діяльності, ризик пасивної діяльності;
- По відношенню джерел ризику до підприємства: внутрішній, зовнішній;
- За природою ризику: господарський; ризик, пов'язаний з природою людини; ризик в результаті виникнення, дії природних факторів; ризик форс – мажорних обставин;
- За ступенем обґрунтованості рішень, дій: виправданий ризик, невиправданий ризик.

Чисті ризики (прості, статистичні) завжди несуть в собі втрати для підприємства. Їх причини різноманітні (в більшості випадків це погане керівництво).

Спекулятивні ризики (динамічні, комерційні) несуть або втрати, або

додатковий прибуток для підприємства.

Виробничий ризик – ризик, пов’язаний з невиконанням своїх планів, обов’язків по виробництву товарів та послуг в результаті впливу як внутрішніх, так і зовнішніх факторів.

Класифікацію ризиків, їх видів та підвидів потрібно використовувати з урахуванням обраного критерію. Таким критерієм може бути міра допустимої урахуванням обраного критерію. Таким критерієм може бути міра допустимої межі ризику. Під допустимим ризиком приймається рівень ризику в межах його середнього рівня, тобто середнього по відношенню до інших видів діяльності та до інших суб’єктів. Як правило, позначається наступний рівень ризику: $\rightarrow R$. Допустимий рівень ризику: $\rightarrow R_d$. За допомогою класифікації відсортовують ризики найбільш небезпечні для діяльності підприємства. При виборі ризику повинна виконуватися наступна нерівність:

$$R_d < R_{\text{крит}} < R_{\text{max}}$$

Під критичним ризиком розуміють ризик, рівень якого вище середнього, але у межах максимально допустимих значень ризику R_{max} , який прийнятий в даній економічній системі для визначення видів діяльності.

$$R_d < R_{\text{крит}} < R_{\text{max}}$$

Катастрофічний ризик $R_{\text{кат}}$, який перевищує максимальну межу ризику R_{max} для даної економічної системи:

$$R_{\text{кат}} > R_{\text{max}} [6]$$

Як правило, аналіз ризиків слід починати з виявлення якісних та кількісних факторів, які взаємодоповнюють один одного. Головне завдання якісного аналізу полягає у визначенні факторів ризику, етапів і робіт, за яких ризик виникає, тобто у виявленні потенційної області ризику з тим, щоб потім ідентифікувати всі можливі ризики. Кількісний аналіз полягає у чисельному визначенні розмірів окремих ризиків і ризику інвестиційного проєкту в цілому. Ця проблема найскладніша і потребує застосування різних методів:

- статистичного;

- доцільності витрат;
- експертних оцінок;
- аналітичного;
- та зіставлення аналогів. [7]

Але в рамках тематики дипломної роботи я сфокусуюсь лише на основних принципах роботи з ризиками. Так, наприклад, на рис 1.2. запропонована послідовність аналізу ризиків, що можуть впливати на подальшу реалізацію проекту.



Рис 1.2.

При аналізі ризику будь-кого з них чи самого інвестиційного проекту та його здійсненні нами пропонується використати такі критерії:

- втрати від ризику незалежні одна від одної;
- втрати по одному з напрямків "портфеля ризиків" не обов'язково збільшують ймовірність втрати по іншому;
- максимально можливий збиток не повинен перевищувати фінансових можливостей учасника. [7]

1.1. Аналіз закордонного досвіду

В умовах війни Україна зіткнулась з чисельними викликами пов'язаними з нестабільним зовнішнім середовищем, зокрема економічною та політичною нестабільністю, бурхливими міграційними процесами та зниженням загального рівня безпеки. В таких умовах реконструкція міст набуває нових сенсів та складнощів. Реалізація нових містобудівних проєктів тягне за собою низку ризиків.

Тож, для розуміння ефективних підходів до відновлення та розвитку міських територій в умовах нестабільного середовища доцільно звернутися до досвіду інших країн, які стикалися з подібними викликами.

У 1945 році багато міст Європи лежали в руїнах. Деякі з них стали жертвами тривалих бомбардувань обох сторін; деякі були пошкоджені в ході боїв між сухопутними військами. Руйнування було найбільш масовим у Німеччині, де бомбардувальники союзників протягом понад три роки закидали міські центри фугасами та запалювальними бомбами, але масштабні руйнування також мали місце в більшості інших країн, які брали участь у війні. Культурні пам'ятки, які стояли століттями, були перетворені на руїни, і, з практичної точки зору, втрата масивів житла, шкіл, лікарень, транспортних засобів тощо становила безпосередню загрозу самому виживанню цих міських центрів. Спостерігачі влітку 1945 року, нажахані тим, що вони вважали «біблійним знищенням», очікували, що це займе покоління для відновлення.

Очевидно, що реконструкція міст була одним із найбільших завдань, з якими коли-небудь стикалися містобудівники, міська влада, регіональні та

національні політики, а також приватні громадяни як орендарі, власники нерухомості, архітектори та робітники. Крім того, це було завдання надзвичайної складності, яке могло призвести до конфлікту. Достатньо лише перерахувати деякі основні проблеми, щоб оцінити величезну роботу, яку повинні були виконати політики.

Як розбиратимуть завали та сміття і хто за це заплатить? Як виділятимуться будматеріали та робоча сила, хто фінансуватиме реконструкцію? Ще до війни багато історичних міст були кандидатами на масштабне міське оновлення через нерегульоване зростання протягом десятиліть індустріалізації та розширення міст; чи можна було тепер займатися оновленням міст під час реконструкції? Чи потрібні були нові вулиці? Нові соціальні зручності? Чи слід і, чи можна визнавати міста таким чином, щоб розділити житло, промисловість, торгівлю та культуру? Яка щільність населення була бажаною, і як цю щільність можна було отримати та підтримувати? Як можна поєднати попит на негайне житло для страждаючого населення з часом, необхідним для проектування та будівництва сучасного житла? Чи слід відбудовувати історичні міста таким чином, щоб зберегти або відновити їхній традиційний характер? Якщо так, чи означало це, що всі чи лише деякі історичні будівлі мають бути відбудовані в тому вигляді, в якому вони були? Чи були закони про будівництво та власність достатніми для керівництва особами, які приймають рішення? Хто б приватні особи, міська влада приймала рішення чи обласна та національна влада? Як зіставляти міські потреби з іншими пріоритетами? [8]

Для вирішення цієї надзвичайної ситуації державний секретар Джордж Маршалл запропонував у своїй промові в Гарвардському університеті 5 червня 1947 року, щоб європейські країни розробили план економічної реконструкції, а Сполучені Штати надали економічну допомогу.

19 грудня 1947 року президент Гаррі Трумен надіслав до Конгресу послання, яке відповідало ідеям Маршалла щодо надання економічної допомоги Європі. Конгрес переважною більшістю голосів прийняв Акт про економічне

співробітництво 1948 року, а 3 квітня 1948 року президент Трумен підписав акт, який став відомий як план Маршалла. [9]

Загалом на відновлення післявоєнного світу План виділив \$13,3 млрд – 143 млрд у «сучасних» доларах. Було вирішено їх витратити на три напрямки:

- пряма допомога (\$11 млрд);
- кредити (\$1,2 млрд);
- гарантії на кредити (\$200 млн).

Цілями плану були відновлення та розширення виробництва та сільського господарства в Європі; відновлення стабільних валют та збалансованих держбюджетів у кожній країні Європи; стимулювання міжнародної торгівлі серед країн Європи та між Європою та рештою світу.

План відновлення було розраховано чотири роки – 1948–1952. Але головні гроші витратили у перші два – потім почалася війна у Кореї та Америці стало не до Європи.

Участь у Плані запропонували всій Європі, включаючи СРСР та Східну Європу, захоплену радянською армією. Союз та його «сателіти» відмовилися, хоча СРСР сильно постраждав від війни. Сталін не хотів ділити свою владу ні з ким.

24% отримала Британія – як прямий союзник, який воював та втратив під бомбами багато інфраструктури.

21% – Франція – також дуже постраждала країна.

По 11% отримали Німеччина та Італія. Хоча ці країни входили до нацистського блоку, було ухвалено важливе рішення: щоб утримати Європу від скочування до комунізму, необхідно відновити економіку всіх великих держав. Це було неочевидне рішення, яке критикували виборці. [10]

Вливання доларів до економік європейських держав дозволили уникнути гіперінфляції та відновити міжнародну торгівлю та приватні інвестування, тому що більшість місцевих валют на той момент були неконвертовані. Наприклад, інвесторам неєвропейських держав (в основному малися на увазі американські бізнесмени) гарантувалося, що вони у будь-який момент можуть конвертувати прибуток у долари та вивезти.

Був створений особливий механізм розподілу американської допомоги: США не дозволяли державам-кредиторам "затикати дірки" у державних бюджетах отримуваними коштами. Наприклад, 17% усіх коштів витрачалося на купівлю промислового устаткування та машин. Пізніше у розвинених країнах цей принцип став основним для політики щодо державних позик: брати у борг, щоб інвестувати, а не покривати поточні витрати. Крім того, отримання допомоги ставилося у залежність від структурних реформ, що проводилися у країнах-отримувачах.

На першому етапі реалізації "Плану Маршалла" американські вливання забезпечили значну частину ВВП європейських держав. Наприклад, за даними американського історика Чарльза Мейєра, у 1949 році американські вливання забезпечили 11% ВВП Великобританії, майже 12% ВВП Франції, 21,8% ВВП Німеччини та 33,6% ВВП Італії. Вже у 1950 році європейські економіки продемонстрували високі темпи росту. Рівень промислового виробництва у Європі перевищив на 40% довоєнний, рівень сільського господарства – на 20%. Різко знизилося безробіття. Конгрес США включив план Маршалла в Акт економічної співпраці 1948 року. [11]

Стабілізація економічної ситуації в європейському регіоні дозволила зайнятися реконструкцією міст, відновленням культурної спадщини. Різні країни та, навіть, різні міста у цих країнах застосовували різні підходи до відновлення середовища. Так, наприклад, у Німеччині, що найбільше постраждала від бомбардувань, першочерговою задачею було розбирання завалів. Лише в Західній Німеччині після війни було нагромаджено близько 400 мільйонів

кубометрів уламків — достатньо, щоб побудувати стіну товщиною два метри та висотою сім метрів навколо західної половини розділеної країни. З точки зору архітектури та містобудування, феніксове воскресіння Німеччини з пекла нагадувало продовження воєнних руйнувань іншими засобами: ще 30 відсотків історичних будівель країни було просто стерто з карти, щоб звільнити місце для нових. [12]

Після 1945 року почалась хаотична фаза відновлення, коли найважливішою метою було просто розчистити всі руїни та дати людям дах над головою, що не було повністю вдалим рішенням з точки зору архітектури та містобудування. Речі потрібно було робити швидко, що робило їх більше імпровізованими, ніж продуманими - відчайдушний попит змушував помилки легко ігнорувати.

До війни було шістнадцять мільйонів квартир. До 1945 року 2,5 мільйона було повністю знищено, а ще 4 мільйони були пошкоджені до стану непридатності. [12]

Скрізь були споруджені тимчасові приміщення, щоб спробувати пом'якшити найгіршу бездомність. Попри це, багато хто вирішив місяцями таборувати у своїх зруйнованих будинках. Потік мільйонів біженців, вигнаних із частини Польщі та Чехії та переміщених осіб посилив нещастя.

Основними питаннями що стояли перед архітекторами та містобудівниками були як швидко побудувати терміново необхідне житло; й варто відбудовувати зруйновані будинки та престижні будівлі, щоб виглядати так, як вони були, і на тому ж місці Або, оскільки все одно було знищено, чи варто містам скористатися можливістю почати все заново – наприклад, розширивши вузькі звивисті провулки історичних центрів міст, щоб зробити їх більш зручними для автомобілів, або забезпечивши мешканців сучасне житло в оточенні зелені

Обговорювалися абсурдні ідеї, такі як пропозиція просто відмовитися від руїн і відбудувати міста поблизу. Але не все було знищено. Під завалами ще залишалися напівнеушкоджені електромережі та каналізаційні, водопровідні та

газопроводи. Зрештою, Мюнхен не перекочував на берег Штарнбергського озера, а Ганновер все ще залишається на річці Лейне.

Архітектурний критик Вольфганг Пент стверджує, що якщо швидкість змін є надто великою, прагнення до зручностей минулого стає ще більшим. [12] Тож не дивно що більшість людей хотіли повернути свої старі будинки. По всій Німеччині вони створили асоціації, щоб лобювати збереження своїх старих міст, і містобудівники виявилися втягнутими в запеклу дискусію щодо правильного курсу дій. Зрештою, потрібно було розглянути не лише функціональні та естетичні аспекти, а й – і, можливо, важливіше – парадигму, яку реконструкція мала передати.

Ті, хто прихильники нового початку, попереджали, що реконструкція один в один буде рівносильною ігноруванню того, що війна взагалі була. Але ті, хто захищав історичну вірність, з іншого боку, стверджували, що було б відверто неісторичним або навіть різновидом репресій стерти сліди минулого, яке складалося з набагато більше, ніж 12 катастрофічних років нацистського правління.

Німецька трудова федерація, впливовий альянс художників, архітекторів і підприємців, навіть провела власне голослівне опитування серед групи німецьких інтелектуалів, які підтримують принципи модернізму. Не дивно, що вони виступили проти реконструкції. «Факсиміле дорогоцінних реліквій ніколи не зможе замінити оригінал», — сказав історик мистецтва Річард Хаманн, позицію якого підтримують жорсткі куратори навіть донині. Тож Німеччина взяла курс на модерні

У Західній Німеччині, зокрема, нові машини та будівельні технології перетворили традиційний неквапливий темп міського планування на поспішне, вражаюче потрясіння. Сама по собі швидкість змін була дивовижною. У фінансовому плані це було можливо через вище згаданий план Маршалла та інші канали.

По всій Західній Німеччині з'явилися нові дороги, школи, лікарні та житлові забудови. До 1960-х років щорічно будувалося в середньому 570 000

квартир - рекорд становив 714 000 у 1973 році. Від 50 000 до 150 000 односімейних будинків також будувалося щороку. Загалом за перші 15 років після війни в Західній Німеччині було побудовано не менше 5,3 мільйона нових квартир. У комуністичній Східній Німеччині будівельники почали зводити 100 000 житлових одиниць на рік, починаючи з 1974 року. [12]

Це був гарний час для архітекторів, містобудівників, підприємців і комуністичних будівельних колективів. Завдання здавалося нескінченним, і гроші були всюди. Результат, однак, був менш ніж вражаючим — масове виробництво будівель, які погано порівнюються з довоєнними будівлями, які вони замінили.

Дійсно, за винятком кількох щасливих районів на півдні Німеччини, новозбудовані зони практично по всій Західній Німеччині виглядали однаково, куди б ви не поїхали. Великі багатоквартирні будинки та кошмарні забудови, рекламовані як відкриті та зелені, помножилися з 1950-х років.

У цей же період комуністичні правителі Східної Німеччини створювали власні серійні житлові комплекси, хоча збірні житлові будинки, зведені по всій країні, були гіршої якості, ніж на Заході.

Ще в 1965 році франкфуртський соціальний психолог Александр Мічерліх скаржився на «негостинні міста» Німеччини.

Проте чіткий просторовий розподіл класичних міських функцій — сну, роботи та відпочинку — не був німецьким винаходом. Таке зонування лежало в основі знаменитої Афінської хартії, складеної на міжнародній архітектурній конференції 1933 року та вперше оприлюдненої десятиліттям пізніше — хоча й у переглянutoму вигляді — швейцарським архітектором Ле Корбюзьє.

Нові житлові квартали, сплановані за цією моделлю «функціонального міста», були «вільно» розташовані та «добре провітрювані». Залишаючись вірними девізу «Світло і повітря для всіх!» вони мали забезпечити «ясність», а не «плутанину» історичного міста з усіма його «докучливими сусідами».

На жаль, нові чисті передмістя та міста-супутники не призвели до кращої якості життя. Натомість стерильне середовище викликало почуття самотності та

нудьги. Справді, багато з тих, хто переїхав до цих бездушних гетто, незабаром сумували за знайомим, хаотичним ув'язненням своїх колишніх міст.

Але після 1975 року, який Рада Європи оголосила Роком європейської архітектурної спадщини, дух часу на Заході нарешті звернувся до свого архітектурного минулого в усіх його різноманітних формах. Ця кардинальна зміна породила незліченну кількість громадських груп, спрямованих на порятунок і збереження старих будівель і районів.

Так, наприклад, за рахунок великої підтримки громади було відновлено район Ноймаркт у Дрездені, повністю стертому під час бомбардувань; повернуто із мертвих "Knochenhauer Amtshaus" у 1989 році, чудовий фахверковий будинок, зведений у центральному німецькому місті Гільдесгайм у 1529 році та зруйнований під час Другої світової війни попри те, що на його місці у 60-х встигли побудувати цементну будівлю – готель Rose. [12]



Рис 1.3. Повернення будинку Knochenhauer Amtshaus з готелю 60-х років до первозданного вигляду

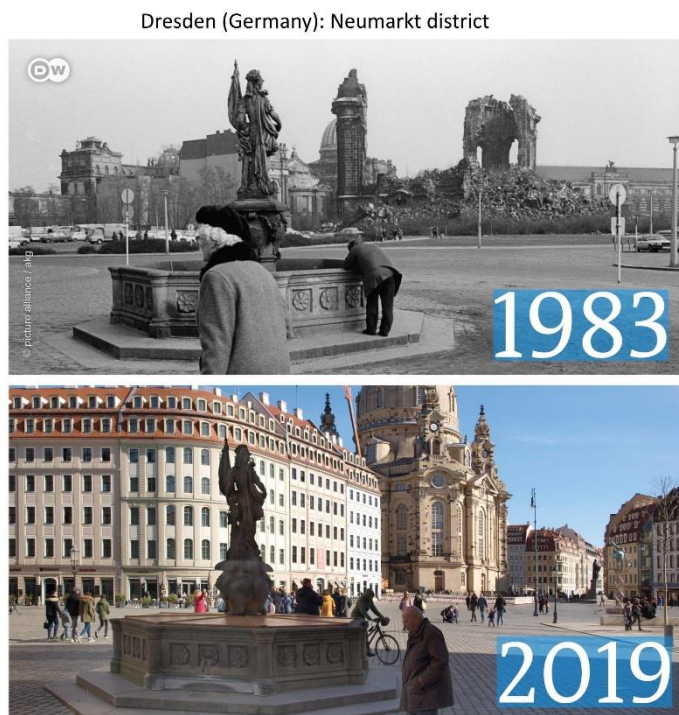


Рис 1.4. Дреденський район Neumarkt до та після реконструкції

Післявоєнні плани з відновлення Німеччини та Європи загалом почали з'являтися задовго до кінця війни. Тож і Україні варто вже зараз планувати та намагатися спрогнозувати свої повоєнні кроки. За досвідом Європи після Другої світової зрозуміло, що економічне відновлення є пріоритетним завданням, за яким слідуватиме і покращення соціально клімату, і створення нових робочих місць.

Наразі ведеться багато дискусій з приводу того, наскільки можливо повторити німецьке економічне диво та застосувати план Маршала в Україні. [13] На січень 2024 року Київською школою економіки була проведена оцінка ушкоджень України в наслідок російської агресії. Сума прямих збитків, нанесених інфраструктурі становить майже \$155 млрд. [14] Тож, фінансова допомога є і буде для нас життєво необхідною.

Але, по-перше, варто зауважити, що Україна ще й досі має досить низькі показники сприйняття корупції та посідає 104 місце серед 180 країн. [15] Тож потребує чинного органу звітування про витрачені на відновлення кошти закордонних партнерів.

По-друге, важливо розуміти, що з допомогою не лише одного плану Маршала Німеччина досягла таких великих результатів за такий малий проміжок часу. Цьому багато в чому посприяли економічні реформи Людвіга Ерхарда, видатного німецького економіста і політика, автора теорії "добробут для всіх", яка базувалася на ліберальних реформах, що усували панівний вплив держави на економіку та перетворювали патерналістськи налаштованих німців на підприємців-індивідуалістів. [16] Тож, Україна потребує не лише коштів, а й переосмислення чинної економічної політики.

В рамках диплома та майбутньої спеціальності варто сконцентруватися на покращенні соціального клімату в регіоні, на відновленні/покращенні побуту громадян, а також шляхах сприяння економічному розвитку міста і країни загалом, наприклад, через створення нових робочих місць, покращення інфраструктури.

2. ДІЮЧИЙ МЕХАНІЗМ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЕКТІВ В МІСТІ В НЕСТАБІЛЬНИХ УМОВАХ

2.1. Аналіз сучасного економічного стану України

У 2022 році внаслідок повномасштабного вторгнення Росії валовий внутрішній продукт (ВВП) України впав майже на 30%. У 2023 році економічне зростання перевищило очікування, Національний банк України (НБУ) оцінив річний темп зростання реального ВВП на рівні 5,7% (на початку 2023 року прогноз НБУ становив 0,3%). Варто зауважити, що такі неймовірні результати були досягнені здебільшого через великі вливання грошей західних партнерів у нашу економіку. Згідно з базовими прогнозами НБУ та Міжнародного валютного фонду (МВФ), зростання в найближчі роки очікується на рівні понад 4%. Інтенсивність і тривалість російської агресії залишається основним джерелом невизначеності прогнозів. Основне припущення базових сценаріїв у цьому відношенні полягає в тому, що війна припиниться наприкінці 2024 року.

Навіть за цим базовим сценарієм реальний ВВП України досягне довоєнного рівня лише у 2030 році. Вважається, що потенційний обсяг виробництва знизився більш ніж на 150 мільярдів доларів США (або приблизно на 20%) у 2022 році, а велика частка виробничих потужностей та інфраструктури України була зруйнована російською агресією.

Третя швидка оцінка шкоди та потреб, видана Світовим банком, Урядом України, Європейським Союзом (ЄС) та ООН, оцінює загальну вартість на реконструкцію та відновлення протягом наступного десятиліття на рівні 486 мільярдів доларів США. Станом на кінець 2023 року прямий збиток оцінюється в 152 мільярди доларів США, причому найбільше постраждали житловий сектор, транспорт, торгівля та промисловість, сільське господарство та енергетика. Непрямі витрати війни, включаючи порушення економічних потоків і виробництво та інші додаткові витрати, досягають майже 500 мільярдів доларів США. [17] Людське життя та людський капітал також сильно постраждали. Крім великої кількості людей, мобілізованих на війну, поранених або вбитих, у всьому світі було зареєстровано понад 6,4 мільйона українських біженців і близько 3,7

мільйона внутрішньо переміщених осіб (дві групи разом становлять 23% довоєнного населення України. [18] Значне погіршення освітніх результатів та навичок і здібностей працівників безпосередньо спричинено війною, і ці наслідки лише поступово зникатимуть протягом наступних десятиліть. Висновки припускають, що ці впливи на людський капітал призведуть до падіння загальної продуктивності факторів приблизно на 7% до 2035 року. [19]

Реформи, спрямовані на прискорення зростання, є ключовими для міцного та стійкого відновлення. Міжнародна фінансова допомога, зокрема від ЄС та МВФ, постачається з низкою структурних умов, які уряд України зобов'язався виконати, включаючи реформи, пов'язані з фіскальною політикою, державним управлінням та боротьбою з корупцією. Суттєві реформи також будуть здійснені в контексті процесу вступу до ЄС. 14 лютого 2024 року Міністерство фінансів України презентувало «Матриця реформ», що містить огляд ключових умов та статус їх виконання.

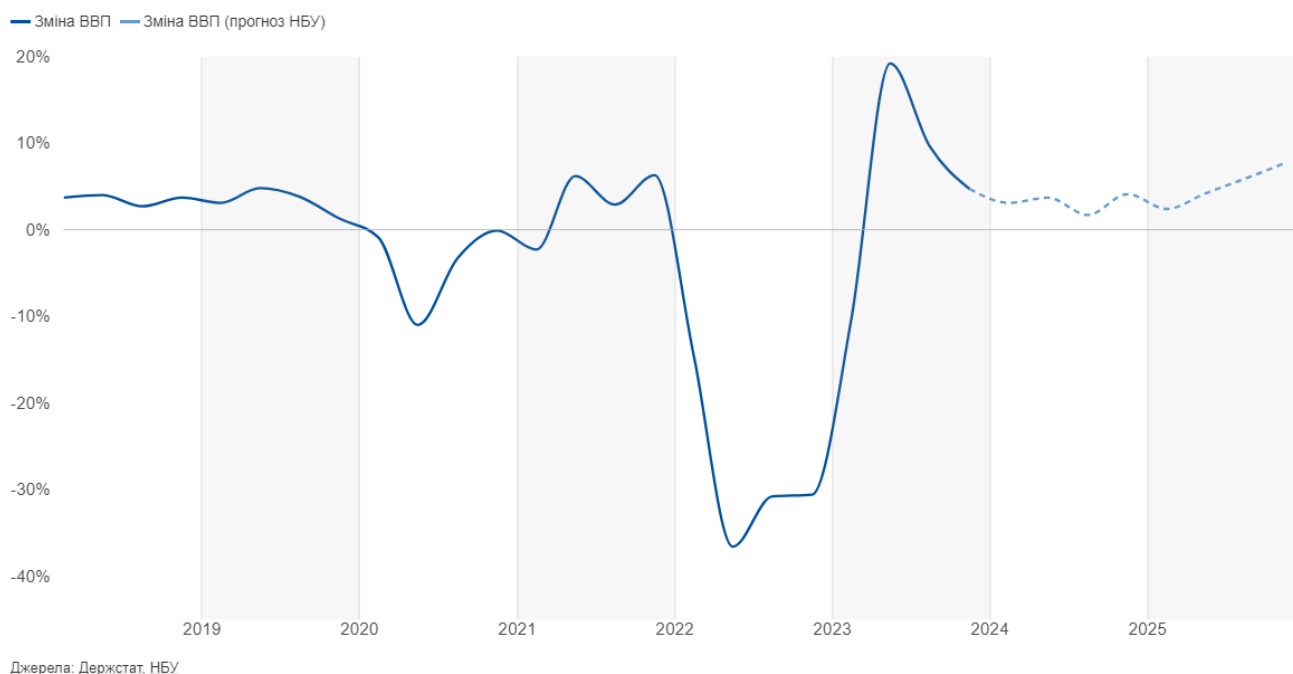
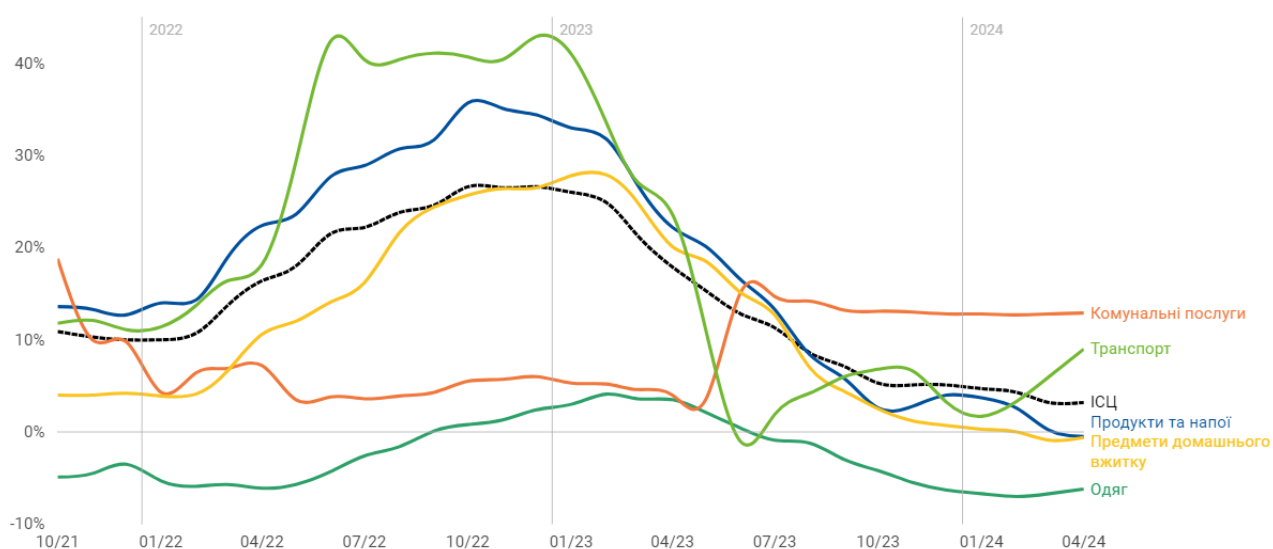


Рис 2.1. Графік щоквартальної зміни ВВП, р/р %

Після піку у 26,6% наприкінці 2022 року інфляція повернулася до довоєнного рівня та в межах цільового діапазону інфляції Національного банку України (НБУ) ($5\% \pm 1$ відсотковий пункт). В основному це пов'язано з кращими врожайми, нижчими світовими цінами на енергоносії та діями НБУ в монетарній

політиці у 2023 році. НБУ очікує інфляція знову зросте в другій половині 2024 року, головним чином через відновлення споживчого попиту, перенесення витрат на споживчі ціни та тиск на заробітну плату, перш ніж повернутися до цільового діапазону у 2025 і 2026 роках. Основний ризик для цього базового сценарію який припускає, що широкомасштабні військові дії значно зменшаться з 2025 року, полягає в тому, що війна триватиме довше. У такому випадку можна очікувати відновлення інфляційного тиску в середньостроковій перспективі. Також очікується, що базова інфляція зросте у 2024 році, а потім впаде значно нижче 5% у наступні роки.

На початку війни НБУ швидко запровадив режим фіксованого обмінного курсу, щоб стабілізувати свою валюту. Спочатку прив'язка була встановлена на рівні 29,25 гривні за долар США (UAH/USD). З часом через попит на іноземну валюту посилювався тиск на НБУ щодо девальвації гривні, оскільки розрив між офіційним і тіншовим обмінним курсом все більше зростав. НБУ зрештою вирішив девальвувати 21 липня 2022 року на 25% (до 36,57 UAH/ USD). Після цього НБУ продавав іноземну валюту на ринках, щоб підтримувати фіксований курс. В результаті, валові міжнародні резерви НБУ до липня 2022 року впав до 22,4 млрд доларів (з 30,9 млрд доларів у січні 2022 року). Завдяки міжнародній фінансовій допомозі міжнародні резерви відтоді відновилися і навіть досягли історичного піка в 41,7 мільярда доларів США в липні 2023 року.



Джерело: Держстат

Рис 2.2. Інфляція по категоріях, рік до року, %. ІСЦ – Індекс споживчих цін

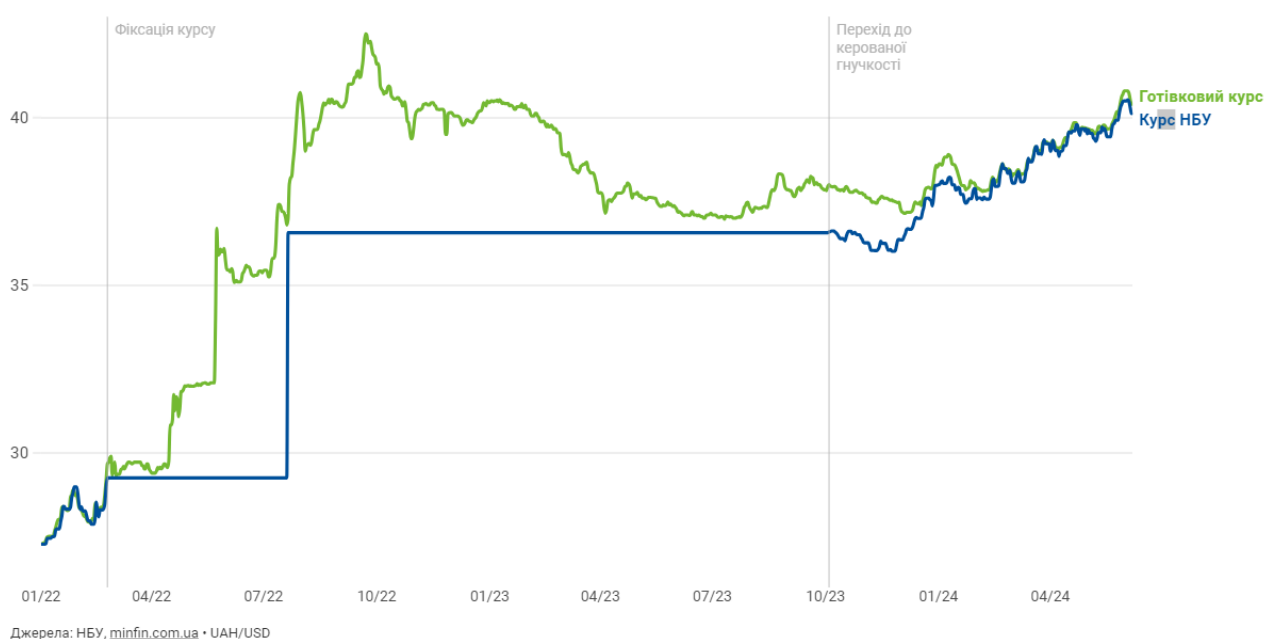


Рис 2.3. Графік середньодобових офіційного та готівкового курсів грн/\$

Загальна пряма шкода будинкам та інфраструктурі по секторах оцінюється приблизно в 152 мільярди доларів США (Рис 2.4). Найбільше постраждали житловий сектор (майже 56 мільярдів доларів США, або 37 відсотків від загальної шкоди), транспорт (майже 34 мільярди доларів), або 22 відсотки), торгівля та промисловість (майже 16 мільярдів доларів США, або 10 відсотків), енергетика (майже 16 мільярдів доларів США, або 10 відсотків). 11 мільярдів доларів США, або 7 відсотків) та сільське господарство (10 мільярдів доларів США, або 7 відсотків). За секторами найбільших збитків завдано Донецькій, Харківській, Луганській, Запорізькій, Херсонській та Київській областях. [17]

Загальна оцінка потреб у відновленні та реконструкції становить майже 486 мільярдів доларів США (Рис 2.5). Ці витрати розраховані протягом 10 років. — розглянути питання відновлення кращих принципів, включаючи перехід до нижчої енергомісткості, сучасних стандартів, включаючи стійкість до зміни клімату та інклюзивний дизайн, також інфляції, ринкові умови, стрибок цін у житлі (понад 80 мільярдів доларів США, або 17 відсотків від загальної суми), за

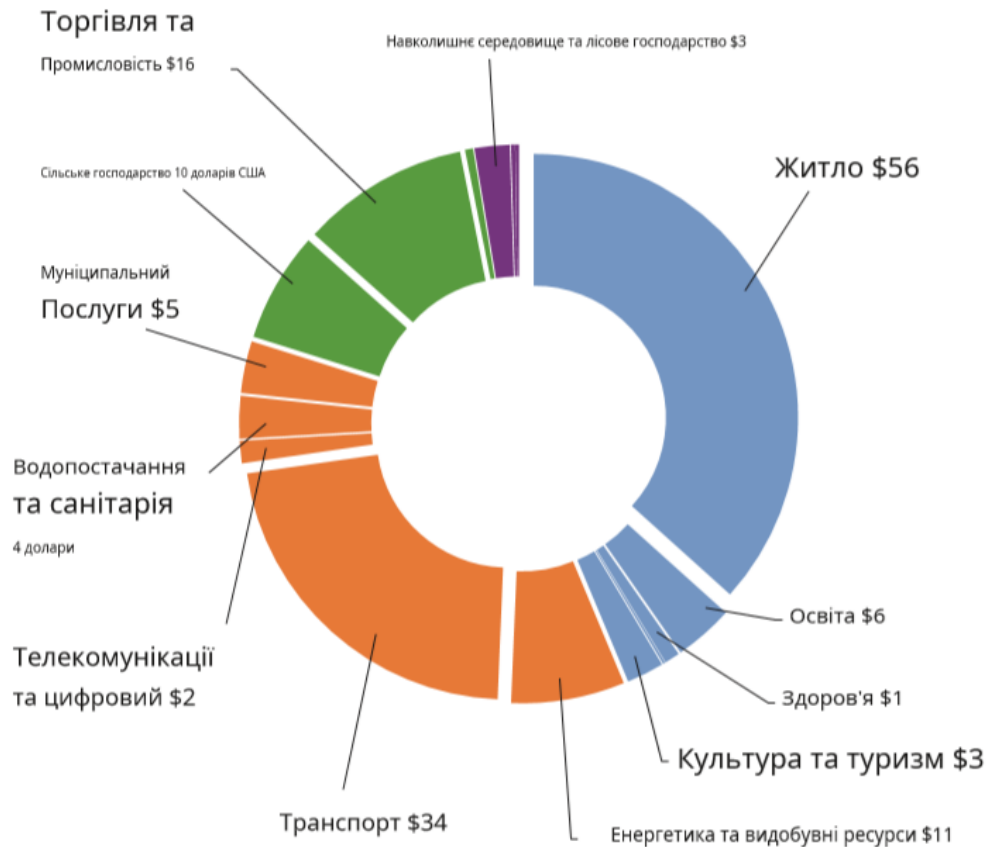


Рис 2.4. Графік загальних збитків (152 мільярди доларів США)

Примітка : значення належати до періоду з 24 лютого 2022 р. до 31 грудня 2023 р.

ними прямують транспорт (майже 74 мільярди доларів США, або 15 відсотків), торгівля та промисловість (67,5 мільярдів доларів США, або 14 відсотків), сільське господарство (56 мільярдів доларів США, або 12 відсотків), енергетика (47 мільярдів доларів США, або 10 відсотків), соціальний захист та засоби до існування (44,3 мільярда доларів США, або 9 відсотків) та управління небезпеками вибухонебезпечних об'єктів (майже 35 мільярдів доларів США, або 7 відсотків). У всіх секторах витрати на розчищення та утилізацію сміття (і знесення, де це необхідно) досягають майже 11 мільярдів доларів США. На сектор охорони здоров'я (понад 14 мільярдів доларів США) та сектор освіти (майже 14 мільярдів доларів) США) припадає по 3 відсотки від загальних потреб.

[17]

Задоволення загальних передбачуваних потреб матиме вирішальне значення для довгострокового відновлення після війни, але всі потреби не можуть бути задоволені негайно. Потенціал реалізації та координація між галузевими міністерствами, субнаціональними органами влади, громадянським суспільством, громадськими організаціями та агентствами-виконавцями; готовність приватного сектора підтримати капіталовкладення; та траєкторія війни. Слід зазначити вирішальну роль інвестицій приватного сектора у задоволенні потреб.

Приватний сектор відіграє вирішальну роль в економіці України. У воєнний час компанії підтримують економіку, працевлаштовуючи українців, передаючи технології та ноу-хау та фінансуючи уряд, сплачуючи податки. Союзники та партнери України також підтримують країну, надаючи військову допомогу, а також гуманітарну та бюджетну допомогу, допомагаючи таким чином економіці залишатися на плаву.

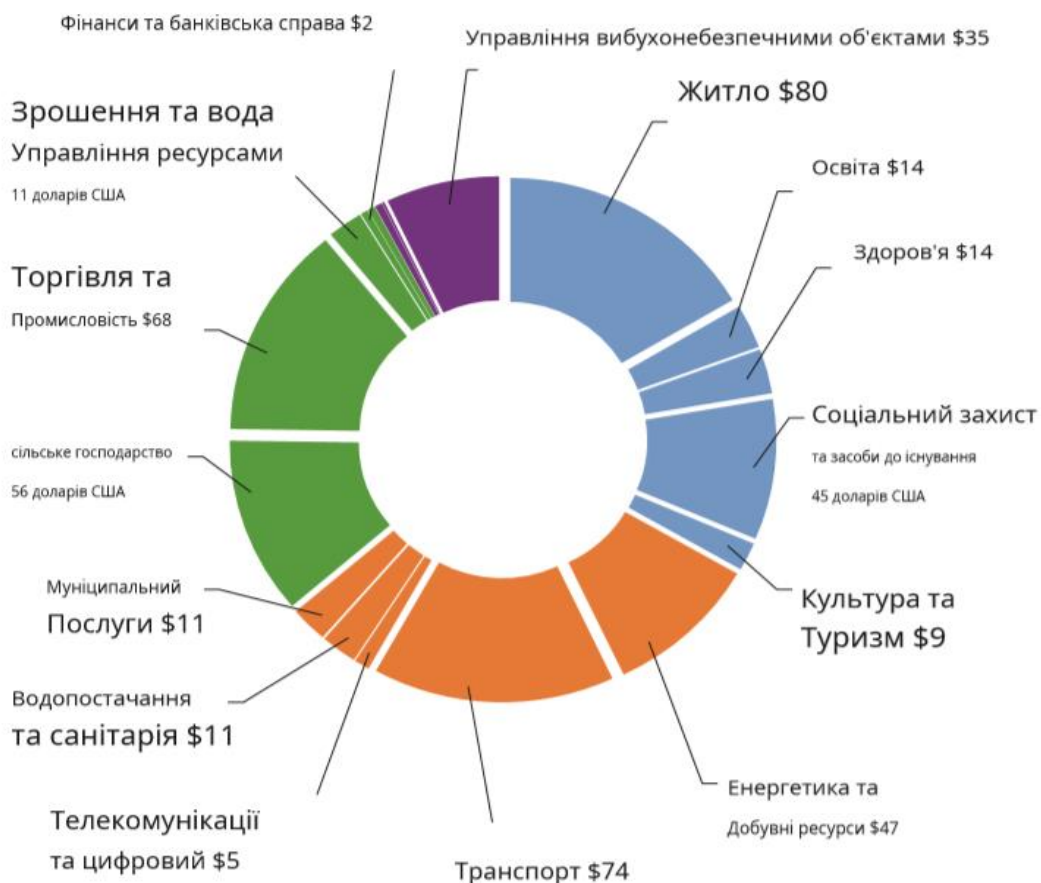


Рис 2.5. Графік потреб на повне відновлення та реконструкцію

Примітка : Потреби відносяться до загальних передбачуваних потреб на період 2024-2033 років

Однак лише невелика частина цієї допомоги використовується безпосередньо для допомоги поточному бізнесу та залучення нових інвесторів. «Лише у 2024 році потреби промисловості й комерції в інвестиціях становлять 4,2 млрд доларів США, а робочого капіталу – 1,6 млрд доларів, тобто разом - 5,8 млрд доларів. Це загальна потреба у фінансуванні сектору, яку ми з міжнародними партнерами маємо намір забезпечити», - зазначила Перший віцепрем'єр-міністр України.

Очікується, що приватні інвестиції матимуть найвищий мультиплікативний ефект. У Звіті RDNA3 йдеться, що українська промисловість та комерційний сектор є основою української економіки та генерують близько 1/3 валового внутрішнього продукту, а також надають робочі місця для близько 6 мільйонів людей, а збитки секторів внаслідок війни оцінюються приблизно в 15,6 мільярда доларів США.

Попри це бізнес в Україні стикається з багатьма перешкодами. Оскільки війна затягується без найближчої перспективи політичного врегулювання, ця ситуація ускладнює перспективи для приватного сектора. Існує багато перешкод для фінансування, включаючи відсутність доступних кредитів, нестачу інвестицій в акціонерний капітал і розлад страхового ринку. Крім того, мізерне страхування життя та здоров'я в зонах бойових дій, вимоги щодо наявності бомбосховищ у новому будівництві та дорогі деталі безпеки ускладнюють витрати, з якими стикаються фірми.

Малим і середнім підприємствам (МСП) особливо важко залучити капітал або отримати кредит за розумними ставками. Більшість багатостороннього фінансування спрямовується на більші компанії, які отримували гроші ще до повномасштабного вторгнення Росії. Це, своєю чергою, впливає на клієнтський пул банківського сектору. Компанії також не можуть отримати середньо- та довгострокові кредити. Існують деякі джерела більш доступного капіталу для МСП, наприклад фінансована Німеччиною [20] програма субсидування відсотків

5–7–9 через Фонд розвитку бізнесу, але ці програми все ще обмежені.

Крім того, в Україні існує велика невідповідність між попитом і пропозицією капіталу. Руйнування виробничих потужностей, логістичних ліній і ланцюгів постачання змусило деякі компанії перебудувати свої бізнес-моделі з нуля. Хоча деякі з них змогли адаптуватися до війни, багато підприємств потребують нових джерел капіталу.

Компанії, які працюють в Україні, і потенційні інвестори також висловлюють занепокоєння через політичну невизначеність і відсутність механізмів страхування політичних і військових ризиків. Інструменти пом'якшення ризиків і розподілу ризиків мають вирішальне значення для розв'язання приватного сектора в Україні, особливо в умовах війни.

Крім доступу до фінансування, для приватного сектора існують інші перешкоди. Ще до війни умови для ведення бізнесу в Україні не були оптимальними. Країна залучила мало прямих іноземних інвестицій (ПІІ) через складний бізнес-клімат. З 2011 по 2021 рік чистий приплив ПІІ до сусідніх Польщі та Румунії становив у середньому 16,9 млрд доларів США та 5,4 млрд доларів США на рік відповідно. Водночас за той самий період чистий приплив ПІІ в Україну становив у середньому 4,3 мільярда доларів на рік. [21]

Масовий відтік талантів працездатного віку також є проблемою для приватного сектору. За даними ООН, станом на січень 2024 року було 6,5 мільйона українських біженців і 3,7 мільйона внутрішньо переміщених осіб станом на вересень 2023 року; [22] За прогнозами, у 2024 році приблизно 14,6 мільйона людей у країні потребуватимуть гуманітарної допомоги. Крім того, багато внутрішньо переміщених українців не мають інфраструктури та житла, які дозволили б їм розвиватися професійно.

Дефіцит кадрів є значною проблемою для таких трудомістких галузей, як будівництво та металургія. Однак цей відтік мізків не новий, оскільки багато українців покидали країну ще до війни. Різниця, однак, полягає в тому, що дефіцит людського капіталу значно посилюється і впливає на кожен сектор економіки України, включно з інформаційними технологіями (ІТ), які були

катализатором економічних інновацій і зростання навіть під час поточного конфлікту. [21]

Підсумовуючи все вищевикладене робимо висновок, що важливим катализатором післявоєнної відбудови буде приватний сектор та інвестиції в нього. Але через нестабільне зовнішнє середовище і великі ризики маємо погані результати у цій сфері. Нестабільне зовнішнє середовище (невтішні результати на фронті та відсутність безпеки по всій країні, порушені логістичні зв'язки, відсутність страхування політичних і військових ризиків, корупція і нестача кадрів) унеможлиблює зараз покращення ситуації в приватному секторі.

2.2. Особливості інвестиційної діяльності в умовах війни

Попри наявні перешкоди український уряд починає вже зараз застосовувати заходи з покращування фінансової привабливості держави. Так, наприклад, Київ пропонує спеціальні інвестиційні угоди, такі, як:

- до 30 відсотків державної підтримки капітальних видатків інвестиції;
- державне фінансування будівництва супутньої інфраструктури;
- до 10 років звільнення від податку на прибуток підприємств (СІТ) для більшості компаній;
- пільги для виробників електромобілів до 2036 року. [21]

За даними Національного банку України обсяг прямих іноземних інвестицій в економіку України станом на 31.12.2022 року становив 50 986,7 млн дол. США [23], що менше на 25 % від попереднього року.

Основними напрямками інвестування стали вже розвинені сфери економічної діяльності. Так, аналізуючи 2022 рік, найвагоміші обсяги прямих інвестицій (залишків) були спрямовані до підприємств промисловості – 41,9 відс. та установ та організацій, що здійснюють гуртову та роздрібну торгівлю, ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів – 16,3 відс.

До основних країн-інвесторів належать Кіпр – 33,1 відс., Нідерланди – 19,5 відс., Швейцарія – 5,1 відс., Сполучене Королівство Великої Британії та

Північної Ірландії – 4,8 відс., Німеччина – 4,97 відс., Австрія – 3,2 відс., Люксембург – 2,5 відс. і Франція – 2,2 відс. [23]

Загальні обсяги освоєння капітальних інвестицій підприємств України у 2022 році склали 409660,0 млн грн.

Провідними сферами економічної діяльності, за обсягами освоєння капітальних інвестицій, у 2022 році залишились: промисловість – 30,8 відс., сільське, лісове та рибне господарство – 12,6 відс., транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність – 12,1 відс., гуртова та роздрібна торгівля; ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів – 9,0 відс., державне управління й оборона; обов'язкове соціальне страхування – 8,9 відс., будівництво – 8,0 відс., охорона здоров'я та надання соціальної допомоги – 4,3 відс., інформація та телекомунікації – 4,1 відс., операції з нерухомим майном – 3,5 відс. [23]

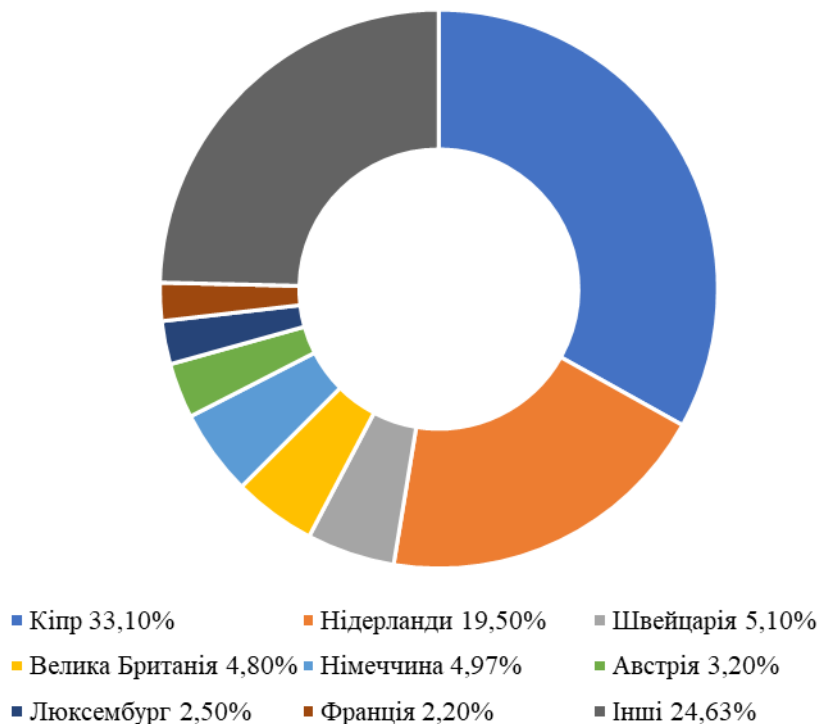


Рис 2.5. Графік основних країн-інвесторів

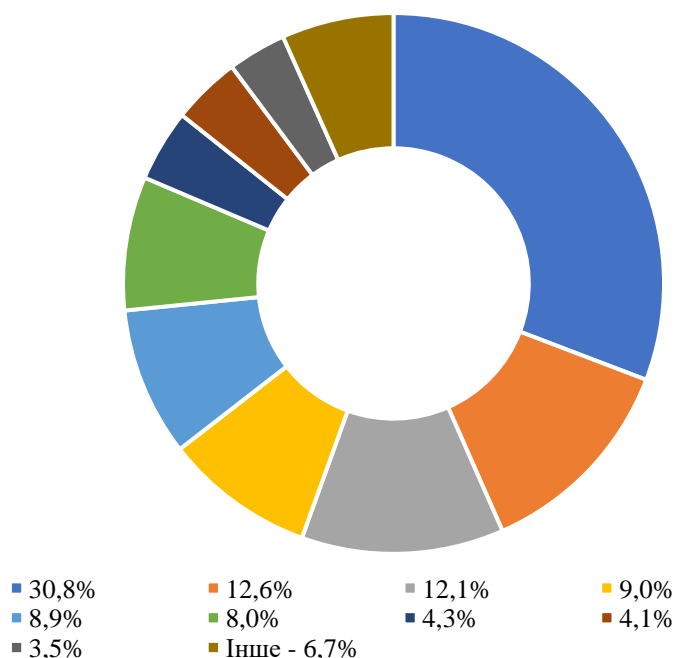


Рис 2.5. Графік сфер економічної діяльності за обсягами освоєння капітальних інвестицій

Уряд України активно прагне залучити ПІІ. У 2014 році Уряд створив Національну інвестиційну раду як консультативно-дорадчий орган при президенті, а у 2016 році український уряд створив офіс із заохочення інвестицій UkraineInvest із повноваженнями залучати та підтримувати ПІІ. Місія UkraineInvest полягає в тому, щоб забезпечити інвесторів «єдиним вікном», допомагаючи їм знайти та/або розпочати проєкт, а потім направляючи їх через будь-які необхідні регуляторні процеси. Станом на лютий 2023 року UkraineInvest підтримує 17 проєктів на загальну суму 2,3 млрд доларів США. UkraineInvest також є основною контактною точкою для компаній, які звертаються за податковими та операційними пільгами відповідно до закону про стимулювання інвестицій «Про державну підтримку інвестиційних проєктів зі значними інвестиціями» від грудня 2020 року, який набув чинності 13 лютого 2021 року.

Основними перевагами інвестування в Україну UkraineInvest називає:

- *Відновлення інвестиційних можливостей*

За оцінками Світового банку, загальні економічні, соціальні та інші втрати України станом на кінець 2023 року становили 499 млрд доларів. Найбільше

постраждали торгівля та промисловість, сільське господарство, енергетика та транспорт. Ukraineinvest бачить великий потенціал для інвестицій у таких секторах, як переробка сільськогосподарської продукції, виробництво будівельних матеріалів та меблів, логістика, декарбонізація, зелені технології та транспортне виробництво.

Реконструкція створює унікальну можливість для модернізації виробництва України та залучення іноземного капіталу та сучасних технологій. Це закладе основу для довгострокового зростання та сприятиме тіснішій інтеграції України у світову економіку.

- *Вихід на регіональні споживчі ринки*

Майже 1 млрд споживчого ринку можна досягти в межах 4 тис. км. Україна має 19 FTAs (Free Trade Area – зона вільної торгівлі), у тому числі DCFTA (поглиблена та всеосяжна зона вільної торгівлі) з Європейським союзом

Також Україна є членом Пан-Євро-Середземноморської конвенції що сприяє створенню умов для сприяння торгівлі та збільшенню експорту України. Це також збільшує присутність вітчизняних товарів на ринках третіх країн, з якими було укладено угоди про вільну торгівлю, а саме ЄС, держави FTAs, Чорногорія, Молдова та Македонія.

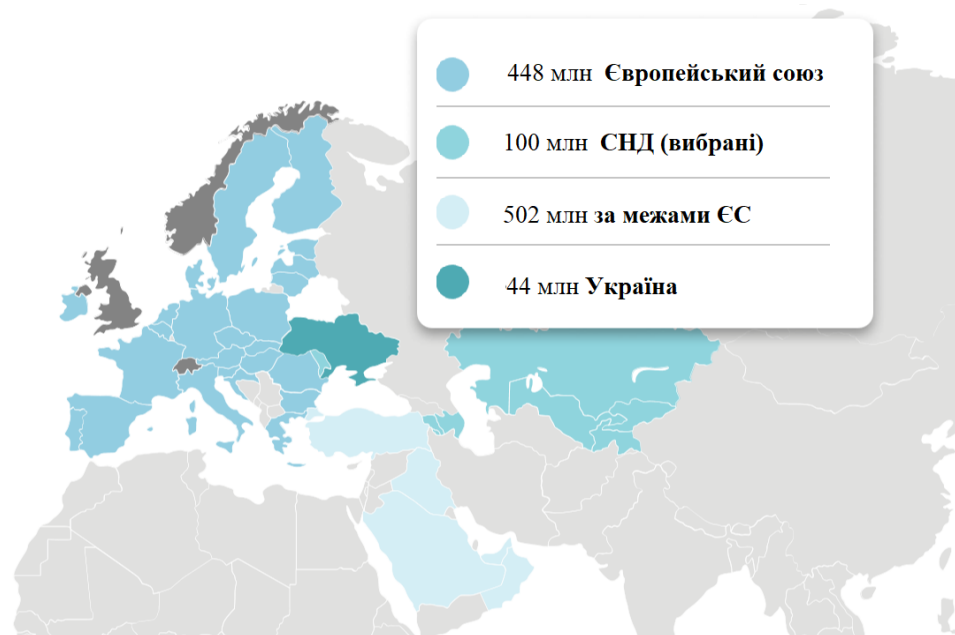


Рис 2.5. Потужність споживчого ринку для України

- *Географічне положення*

Географічне розташування України робить її важливим транзитним

коридором для торгівлі та подорожей між Європою, Азією та Близьким Сходом. У поєднанні з іншими порівняльними перевагами Україна має потенціал стати ексклюзивним євразійським хабом. До цього ж у 2022 році українські логістичні маршрути включено до Транс'європейської транспортної мережі (TEN-T), що дозволить усунути перешкоди для логістичних операцій; розвивати мультимодальні перевезення зменшити логістичні витрати. Так, наприклад, вже було продовжено Північнобалтійський коридор через Львів та Київ до Маріуполя; коридор Балтійське море – Чорне море – Егейське море простягнувся через Львів, Чернівці (Румунія та Молдова) до Одеси; а через Львів проходять коридори Балтійське море – Адріатичне море та Рейн-Дунай.

Більшість головних пунктів призначення в Європі можна дістатися за два дні вантажівкою з України, що дає їй конкурентну перевагу, зокрема для розповсюдження продуктів харчування. Якщо додати час, необхідний вантажівці для доставки через Європу для не портових міст, Україна виділяється своєю здатністю доставляти вантажі вчасно та економічно ефективно.

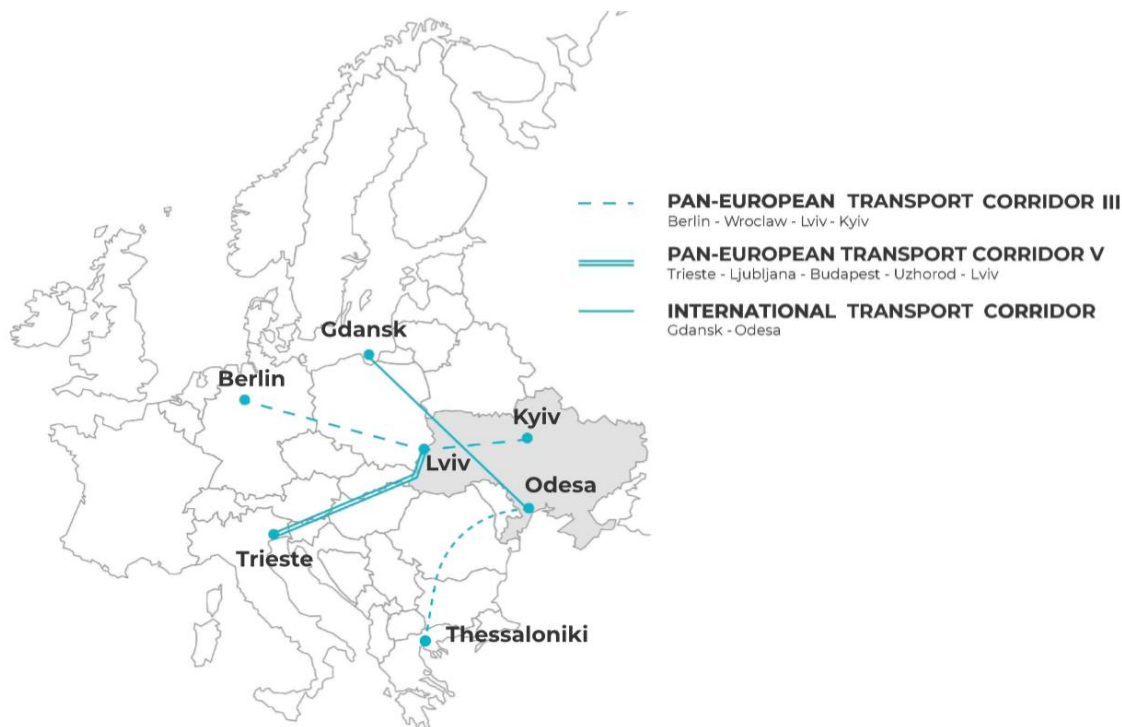


Рис 2.5. Міжнародні транспортні коридори

- *Кваліфікована і конкурентноспроможна робоча сила*

Україна посідає 15 місце в рейтингу The Global Skills Index 2023 переважно завдяки навичкам, пов'язаним із інформатикою та прикладною

математикою, розробкою програмного забезпечення, великими даними та машинним навчанням.

Таблиця 2.1

Випускники 2022/2023 навчального року за спеціальністю

Назва спеціальності	Кількість випускників	
	Бакалавр	Магістр
Природничі науки	2 651	592
Математика і статистика	881	217
Інформаційні технології	14 265	2 182
Машинобудування	3 247	2 182
Електротехніка	3 364	542
Автоматика та приладобудування	2 398	399
Хімічна та біоінженерія	1 435	329
Електроніка та телекомунікації	1 624	223
Виробництво і технологія	3 764	670
Архітектура та будівництво	4 270	1 249
Аграрні науки та харчові технології	5 380	1 050
Транспорт	5 925	441
Охорона здоров'я	3 324	11 066

- *Значна сировинна база*

Україна посідає 25-те місце у видобутку корисних копалин у світі (серед 165 країн). В Україні зустрічаються 117 видів корисних копалин (із 120 найбільш використовуваних), 8,8 тис. родовищ промислового призначення, а загальний обсяг продукції гірничодобувної промисловості складає 117 млрд. дол. США. Завдяки унікальній сировинній базі залізних і марганцевих руд Україна є однією з найбільш розвинутих у світі країн чорної металургії.

Таблиця 2.2

Позиція України у світі за видобутком копалин

Металеві мінерали	Неметалеві мінерали	Мінеральне паливо
Залізо – 6 місце: 49,3 млн т (7,24% світового виробництва)	Каоліни – 7 місце: 1,68 млн т (3,96% світового виробництва)	Енергетичне вугілля – 12 місце: 21,6 млн т (0,31% світового видобутку) ⁰
Марганець - 7 місце: 699 тис. т (3,62% світового виробництва)	Циркон-11 місце: 16 тис. т (1,29 % світового виробництва)	Коксівне вугілля -10 місце: 6,43 мл т (0,62% світового видобутку)
Титан - 5 місце: 537 тис. т (63,8 % світового виробництва)	Графіт - 10 місце: 10 тис. т (1,06 % світового виробництва)	Уран - 9 місце: 0,9 тис. т (1,56 % світового видобутку)

- *Цифровізація*

Цифровізація – передусім про відкритість громади перед її населенням. Це конкретний двосторонній зв'язок керівництва громади із мешканцями, розуміння їхніх потреб і запитів, пошук найкращих шляхів для їх вирішення. Чим зручніше мешканцям комунікувати із керівництвом громади, тим якісніші управлінські рішення.

Крім цього, цифровізація – це не тільки про зручне надання послуг тут і зараз. Це про стратегічне бачення розвитку громади.

Логічність і прозорість обґрунтування комплексного плану відновлення та розвитку у випадку кожної громади, яка цього потребує, має базуватись виключно на аналізі конкретних даних, зібрати які і адекватно оцінити здатна громада, яка хоча б частково цифровізована.

Так на порталі Дія вже доступні понад 50 найпопулярніших публічних сервісів для бізнесу, зокрема Реєстрація ТОВ / як ІП; оформлення статусу резидента Дія City; подача заявок на гранти EU4Business «eRobota» (стартапи, теплиці, садівництво, переробна промисловість тощо); ліцензування виробництва, імпорту та гуртової/роздрібною торгівлі лікарськими засобами; отримання дозволу на

спецводокористування; повідомлення про початок підготовчих робіт до будівництва; отримання дозволу на виконання будівельних робіт. [24]

- *Стимулювання інвестицій*

Як вже зазначалось раніше, український уряд створив (і продовжує над цим працювати) низку спеціальних інвестиційних угод, що спрямовані на заохочення і створення комфортних умов для інвестування.

- *Страховання інвестицій*

22 листопада 2023 року Верховна Рада ухвалила законопроект № 9015 "Про внесення змін до Закону України "Про фінансові механізми стимулювання експортної діяльності" щодо страхування інвестицій в Україні від військових ризиків". Його суть – надання права ЕКА України страхувати інвестиції від воєнних ризиків. Такий поліс дозволить українським інвесторам та промисловцям розраховувати на компенсацію втрат у випадку "прильоту. [25]

Наразі гарантами безпеки інвестування є не тільки Україна, а й її партнери. Так 12 квітня 2023 року USDFC та USAID підписали меморандум з Урядом України, який дозволяє USDFC покривати американські, міжнародні та українські інвестиції в Україні; міністерство економіки Німеччини забезпечує страхування інвестицій через Схему інвестиційних гарантій, якою керує PricewaterhouseCoopers; польська корпорація експортно-кредитного страхування допомогла збільшити експорт товарів з Польщі до України майже на 55% порівняно з 2022 роком; французька державна страхова компанія страхуватиме французькі компанії, які готові інвестувати в Україну та брати активну участь у відбудові країни, не чекаючи закінчення війни. [24]

Підсумовуючи, усе вище викладене можна звести до декількох тез:

- приватний сектор України має великий потенціал та може стати каталізатором відновлення загальної економічної ситуації;
- він як і інші сектори потребує немалих інвестиційних вкладень;
- для залучення інвестицій, зокрема закордонних, Україні потрібно провести цілий ряд реформ, спрямований як на спрощення колообігу грошей, так і прозорості державної системи.

3. ОБҐРУНТУВАННЯ РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОГО ПРОЄКТУ

3.1. Містобудівний аналіз території

3.1.1. Характеристика місця розташування території

Територія проєктування площею 41,466 га розташована у Шевченківському адміністративному районі м. Києва на історичній місцевості Татарці і обмежена вулицями Глибочинською, Татарською, Підгірною, Половецькою, Князя Володимира Мономаха, Нижньоюрківською та Лук'янівською. До складу території також належить Вовчий яр та Антифіївка.

Досліджувана територія межує на заході через вул. Половецьку з Кмитівим яром, з південного сходу через вул. Глибочинську – з історичною місцевістю Кудрявець, з північного сходу через вул. Князя Володимира Мономаха – з Юрковицею, з інших боків продовжується Татарка та житлова і громадська забудова.

Згідно з планувальною структури міста територія проєктування належить до планувальної зони №1, житлового району Шевченківський. Ця територія наближена до станції метро Лук'янівська, і відноситься до 1 зони містобудівної цінності.

Головні магістралі району проєктування: вулиці Глибочинська, Татарська, Лук'янівська та Князя Володимира Мономаха.

Рельєф території нерівний через те, що на самій ділянці знаходиться Вовчий яр, та територія наближена до Пагорбів Татарки. Квартал, що обмежується вулицями Князя Володимира Мономаха та Половецькою, знаходиться на найвищій точці. Найбільший ухил вздовж вулиці спостерігається на магістралі Татарська (спуск у бік вул. Глибочинської). Та найнижча точка ділянки знаходиться біля ЖК «Лвівський квартал» на вул. Глибочинській.

Абсолютні відмітки поверхні землі території проєкту змінюються від 132 м до 176 м у БСВ.

Нинішня забудова склалася переважно у 84-90 рр. Між тим, присутня забудова початку 20-го, століття 50-х рр. та сучасні житлові будинки. Більшість забудови є багатоповерховою, існують незначні ділянки малоповерхової

забудови, та «Антифіївка» – місцевість, що з давнини відведена для садибної забудови. Переважне функціональне призначення забудови – житлово-громадське, існують промислово-виробничі підприємства.

В межах досліджуваної території розташовані такі значні громадські й промислові/комунальні, інженерні об'єкти, як школа №139, заклади дошкільної освіти, територія колишнього заводу «Електроприлад» та ГБК «Соляний» (повний перелік наведено в табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Перелік землекористувачів в межах території проєктування

№ за експл.	Найменування	Адреса	Площа, га
1	Школа №139	провул. Татарський, 1	1,29
2	Дитячий садок №810	вул. Печенізька, 2/9	0,42
3	Сквер	вул. Татарська, 36/5, 38	0,53
4	Дитячий садок №348	вул. Печенізька, 18	0,56
5	Автостоянка	вул. Татрська 7	0,25
6	Національна академія статистики, обліку та аудиту	вул. Підгірна, 1	0,51
7	Гаражі	вул. Печенізька, 627	0,77
8	Футбольний майданчик	біля вул. Татарська, 20	0,05
9	БМС Консалтинг	вул. Печенізька, 32	0,2
10	Спортивна площадка	вул. Татарська, 2е	0,04
11	Охоронна корпорація №"Спрут"	вул. Підгірна, 28а	0,25
12	Медичний центр "Добробут"	вул. Татарська, 2-е	0,33
13	Дитячий майданчик	вул. Татарська, 1	0,18
14	Бізнес-центр Велес	вул. Глибочинська, 17	0,06
15	Музей сучасного образотворчого мистецтва України	вул. Глибочинська, 17	0,27
16	Fido - клініка пластичної хірургії	вул. Глибочинська, 17а	0,4
17	Територія колишнього заводу "Електроприлад"	вул. Глибочинська, 17б	1,43
18	ООО "Проект Консалтинг"	вул. Глибочинська, 17м	1,02
19	Бізнес-центр "Торус"	вул. Глибочинська, 17д	0,91

20	Озеленення публічного доступу	перетин вул. Глибочинської та вул. Лук'янівської	0,19
21	ГБК "Соляний"	вул. Соляна, 100-127	1,08
22	Бювет №115	вул. Печенізька, 9	0,08
23	Гаражі	вул. Соляна, 40	0,56
24	Будівництво будинку для людей похилого віку	вул. Князя Володимира Мономаха, 1	0,21
25	Будівництво церкви	вул. Стара поляна, 79-81	0,4
26	Свято-Макаріївська церква УПЦ	вул. Стара поляна, 46	0,25
27	Офісний будинок	вул. Нижньоюрківська, 81а	0,4

3.1.2. Історична довідка

Досліджувана ділянка розташована в межі Шевченківського району на історичній місцевості Києва Татарка на правому березі Дніпра. До досліджуваної території також належать Вовчий яр та Антифіївка. Територія прилягає до гори Юрковиця, що надає місцевості виразного рельєфу.

Містобудівне засвоєння досліджуваної території розпочалося у 1840-і роки, коли в Києві оселилась невелика група татар, що займалися торгівлею. Місце було обрано як наближене до Контрактового ярмарку, де вони й працювали. У 1860-і роки почалось закладання вулиць. На початку 20-го століття забудова складалась переважно з одноповерхових будинків.

На Татарці у 1897 році була збудована Свято-Макаріївська дерев'яна церква. До 1917 року при храмі існувало братство, яке займалося просвітою та благодійністю, працювали школа, бібліотека та дитячий притулок. За весь час свого існування храм не діяв всього чотири роки – з 1938 до 1941 року.

Однак, у 1970-і роки стару Татарку почали зносити. На її місці побудували житловий масив, який можна спостерігати сьогодні; це призвело до помітного збільшення кількості населення.

В межах досліджуваної території розташовані такі особливо цінні об'єкти культурної спадщини. Вони приведені у таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Перелік об'єктів культурної спадщини

№ за експл.	Найменування	Адреса	Вид
1	Свято-Макаріївська церква УПЦ	Стара Поляна вул, б.46	пам'ятка архітектури місцевого значення
2	Житловий будинок	Князя Володимира Мономаха вул, б.33	пам'ятка археології місцевого значення
4	Татарка	Татарка, Шевченківський район	пам'ятка історії місцевого значення

В межах досліджуваної території розташовано 3 об'єкти культурної спадщини, в т. ч.: 2 пам'ятки архітектури місцевого значення та 1 пам'ятка історії місцевого значення. Технічний стан об'єктів культурної спадщини в цілому задовільний, є 1 пам'ятка в незадовільному стані. В цілому район дослідження характеризується низьким ступенем збереження історичної забудови.

3.1.3. Функціональний аналіз території

В межах території проектування знаходяться території: багатоквартирної житлової забудови, громадської забудови, закладів дошкільної, позашкільної і шкільної освіти, комунальних, інженерних об'єктів та споруд промислово-виробничої діяльності. Існуюча забудова представлена переважно багатоквартирною середньоповерховою і багатоповерховою забудовою. Житлова багатоквартирна рядкова забудова розташована в кварталах вздовж вул Полоїєцької, Татарської, Печеніької, Підгірної. Прибудинкова територія існуючих житлових будинків озеленена, побудовані дитячі, спортивні, господарські майданчики, але вони, переважно, перебувають у незадовільному стані. Промислово-виробнича забудова розташована між вул. Татарська, Соляна, Лук'янівська та наближена до вул. Глибочинська. Існують маленькі сквери.

Згідно з матеріалами Генерального плану м. Києва на території, що охоплена проектом, за функціональним використанням можна виділити зони:

- житлової багатоквартирної забудови;
- житлової садибної забудови;

- громадської забудови;
- зони зелених насаджень;
- інженерних об'єктів та споруд.

Відповідно до рішень проєкту Генерального плану м. Києва/ДПТ, територія проєктування належить до територій багатоповерхової житлової та громадської забудови, озеленених територій.

Таблиця 3.3

Функціональний розподіл території проєктування

№ п/п	Найменування	Територія, га	Кількість працюючих на 01.01.2019	Населення тис. осіб
1	2	3	4	5
Промислові підприємства та транспортні об'єкти				
1	Промислово-виробничі об'єкти	2,45		
2	АТП, СТО, АЗС, гаражі, автотранспортні підприємства, автобази тощо	2,66		
	ВСЬОГО	5,11		
Громадська забудова				
1	Навчальні заклади	2,78		
2	Заклади охорони здоров'я	0,73		
3	Інші об'єкти	2,99		
	ВСЬОГО	6,5		
Житлова забудова				
1	Багатоквартирна забудова	12,85		
2	Садибна житлова забудова	1,91		
	ВСЬОГО	14,76		
Комунально-складська забудова, об'єкти інженерної інфраструктури				
1	Комунальні підприємства і складські об'єкти	0		
2	Інженерні об'єкти	1,3		
	ВСЬОГО	1,3		
Озеленені території, неосвоєні території				
1	Зелені насадження загального користування	1,01		
2	Зелені насадження спецпризначення	0		
3	Не освоєні	6,5		
	ВСЬОГО	7,51		
Мережа вулиць				

№ п/п	Найменування	Територія, га	Кількість працюючих на 01.01.2019	Населення тис. осіб
1	2	3	4	5
1	Вулиці і проїзди (крім внутрішньоквартальних)	5,94		

3.1.4. Планувальна організація території

Територія являє собою частину житлового району Шевченківський м. Києва.

Громадські центри, районного і місцевого значення в межах досліджуваної території знаходяться по вул. Печенізька, 2/9 (Дитячий садок №810); провул. Татарський, 1 (Школа №139); вул. Печенізька, 18(Дитячий садок №348). Відкриті публічні простори відсутні.

У планувальному відношенні проектна територія має ортогональну систему розпланування і поділяється на 5-7 кварталів площею біля 4 га.

До не мікрорайонної території належать ділянки об'єктів, підприємств, установ, організацій і закладів обслуговування населення районного і загальноміського рівня, території зелених насаджень загального користування не мікрорайонного рівня, території вулиць і доріг в червоних лініях. Решта територій, такі як прибудинкові території житлових будинків, території об'єктів повсякденного обслуговування населення (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади торгівлі і побутового обслуговування, ЖЕО тощо), ділянки немагістральних об'єктів інженерної інфраструктури (котлові, ТП, ГРП, насосні, свердловини тощо), гаражі і автостоянки (гостьові і постійного зберігання), що обслуговують мешканців прилеглих територій, зелені насадження обмеженого користування, належать до мікрорайонних територій.

Мікрорайонна територія займає площу 36,6 га.

Вулично-дорожня мережа займає територію площею 4,87 га.

Основні транспортні зв'язки із центральними та суміжними районами міста здійснюються:

- по вулиці Татарська, Глибочинська та Князя Володимира Мономаха, що є магістраллю районного значення і з'єднує житловий район з історичним районом Кудрявець та Лук'янівка.

Територією проекту проходить вулиці місцевого значення Половецька, Печенізька, Підгірна та провул. Татарський. Ширина проїзної частини 7; 6; 6 та 6 м відповідно, ширина в червоних лініях – 21; 17; 14; 24 та 23 м відповідно.

Всі вулиці мають тверде покриття.

Ст. метро Лук'янівська знаходиться на відстані біля 1,5 км від найближчої зупинки території проектування. Під'їзд до станції метро здійснюється автобусним маршрутом №31, і маршрутним такси №139, який курсує вулицею Татарська, Татарським провул. та вул. Половецькою.

Велоінфраструктура досліджуваної території відсутня.

До об'єктів обслуговування автотранспорту відносяться: 1 СТО, гаражі, автостоянки.

3.1.5. Характеристика забудови

Забудова кварталів, обмежених вул. Половецькою, Татарською, Печенізькою, Підгірною та провул. Татарським, є рядковою, квартал, обмежений вул. Лук'янівською, Глибочинською, Соляною та Князя Володимира Мономаха, має змішану забудову, бо включає в себе як житлову садибну, житлову багатоквартирну, так і промислово-виробничу зони.

Технічний стан забудови переважно задовільний.

Таблиця 3.4

Оцінка технічного стану забудови

Оцінка технічного стану	Адреси будинків	Загальна площа будинків, кв. м	%
Добрий	Печенізька вул, б.18	1792,86	
	Підгірна вул, б.28а	1242,22	
	Глибочинська вул, б.13	74084,56	
	Глибочинська вул, б.17б	15586,36	
	Глибочинська вул, б.17м	10696,09	
	Соляна вул, б.70	3433,43	

	Соляна вул, б.70а	249,06	
	Стара Поляна вул, б.36	479,58	
	Стара Поляна вул, б.38	536,07	
	Стара поляна вул, б.79-81	672	
	Князя Володимира Мономаха вул, б.1	1165,67	
	Нижньоюрківська вул, б.83	501,03	
Разом по групі		110438,93	29,29
Задовільний	Половецька вул, б.7/13	6045	
	Князя Володимира Мономаха (Шмідта Отто) вул, б.31	5324,62	
	Татарський провул, б.1	7762,63	
	Татарська вул, б.38а	176,83	
	Татарська вул, б.38	9442,72	
	Татарська вул, б.36/5	9987,17	
	Печенізька, б.2/9	732,79	
	Печенізька вул, б.4	7114,26	
	Печенізька вул, б.6	7170,66	
	Печенізька вул, б.8	7514,06	
	Печенізька вул, б.1/7	17071,26	
	Печенізька вул, б.9	10784,79	
	Татарська вул, б.23/25	4318,35	
	Половецька вул, б.25/27	3866,74	
	Татарська вул, б.21	8550,75	
	Татарський пров, б.8	9842,87	
	Печенізька вул, б.16	8823,33	
	Татарська вул, б.32б	1546,65	
	Половецька вул, б.29	3766,05	
	Підгірна вул, б.1	9183,65	
	Підгірна вул, б.3	6787	
	Татарська вул, б.7	16129,04	
	Татарська вул, б.18б	3047,3	
	Татарська вул, б.20	9734,56	
	Печенізька вул, б.34	9727,09	
	Печенізька вул, б.32	2417,64	
	Підгірна вул, б.7/36	9026	
	Печенізька вул, б.35/43	8444,33	
	Підгірна вул, б.12	9732,93	
	Татарська вул, б.6	10405,09	
	Татарська вул, б.2г	2115,28	
	Татарська вул, б.2д	3585,92	
	Татарська вул, б.2е	1127,24	
	Татарська вул, б.2В	2038,42	
	Татарська вул, б.2Б	2996,14	
	Татарська вул, б.2А	2558,84	
Татарська вул, б.2	855,5		
Глибочинська вул, б.17	13629,84		
Глибочинська вул, б.17в	847,23		
Глибочинська вул, б.17д	9038,24		
Стара Поляна вул, б.51	484,02		
Нижньоюрківська вул, б.81	522,76		
Нижньоюрківська вул, б.81а	902,06		
Стара Поляна вул, б.44	231,11		
Стара Поляна вул, б.46	518,72		

	Князя Володимира Мономаха вул, б.7а	402,16	
	Князя Володимира Мономаха вул, б.7	116,09	
	Татарська вул, б.27/4	11089,3	
Разом по групі		277535,03	70,67
Незадовільний	Князя Володимира Мономаха вул, б.33	372	
	Татарська вул, б.32а	274,31	
	Татарська вул, б.32	535,57	
	Князя Володимира Мономаха вул, б.5	176,31	
Разом по групі		1358,19	0,36
Ветхий	Князя Володимира Мономаха вул, б.13	134,47	
Разом по групі		134,47	0,04
Разом		388108,43	100

Існуючий житловий фонд в межах проєкту представлений багатоквартирною забудовою 1-22 поверхів. Житловий фонд багатоповерхової забудови становить 388 тис. м² загальної площі квартир.

Середня поверховість будинків становить 9 поверхів.

Чисельність мешканців, що проживають в багатоквартирній забудові, прийнята за даними міського управління статистики і становить 10,063 тис. осіб, середня житлова забезпеченість по багатоповерховій забудові становить 23,3 м² на мешканця.

Нижче, в таблиці 4, наведені дані про існуючий житловий фонд та розселення кварталів існуючої багатоквартирної забудови.

Таблиця 3.5

Паспорт існуючої багатоквартирної та садибної житлової забудови

№ з/п	Адреса	Поверховість	Загальна площа будинку, кв. м	Загальна площа квартир, кв.м	Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень, (кв. м)	К-ть квартир	Чисельність населення, осіб.
1	Половецька вул, б.7/13	9	6045	4745	435,9	98	256,76
2	Князя Володимира Мономаха вул, б.33	2	372	315	28	5	13,1
3	Князя Володимира Мономаха (Шмідта Отто) вул, б.31	9	5324,39	4212,72	340	70	183,4
4	Татарська вул, б.38	9	9442,72	7753,92	435,9	143	374,66

5	Татарська вул, б.36/5	9	9987,17	8573,27	185,4	165	432,3
6	Печенізька вул, б.4	12	7114,26	5849,76	0	96	251,52
7	Печенізька вул, б.6	12	7170,66	5849,76	0	96	251,52
8	Печенізька вул, б.8	13	7514,06	5840,46	311,4	96	251,52
9	Печенізька вул, б.1/7	9	17071,26	133266,8	1884,9	218	571,16
10	Печенізька вул, б.9	10	10784,79	9482,79	0	158	413,96
11	Татарська вул, б.23/25	5	4318,35	3670,6	0	134	351,08
12	Половецька вул, б.25/27	6	3866,74	2786,11	128,9	51	133,62
13	Татарська вул, б.21	9	8550,75	6520,25	497,7	108	282,96
14	Татарський пров, б.8	16	9842,87	8022,07	0	128	335,36
15	Печенізька вул, б.16	11	8823,33	6807	311,4	104	272,48
16	Татарська вул, б.32б	3	1546,65	1121,55	371,4	18	47,16
17	Татарська вул, б.32а	1	274,31	233,16	0	2	5,24
18	Татарська вул, б.32	1	535,57	428,456	0	2	5,24
19	Татарська вул, б.27/4	10	11089,3	7762,51	1108	140	366,8
20	Підгірна вул, б.3	9	6787	3986,1	1236,8	96	251,52
21	Татарська вул, б.7	10	16129,04	13115,36	544,58	148	387,76
22	Татарська вул, б.18Б	5	3047,3	2252,7	262,2	35	91,7
23	Татарська вул, б.20	16	9734,56	8036,56	0	128	335,36
24	Печенізька вул, б.34	16	9727,09	8029,09	0	128	335,36
25	Підгірна вул, б.7/36	17	9026	5240,4	0 але це не так	56	146,72
26	Печенізька вул, б.35/43	9	8444,33	8117	979,6	162	424,44
27	Підгірна вул, б.12	16	9732,93	8035,53	0	128	335,36
28	Татарська вул, б.6	9	10405,09	8582,69	555,4	167	437,54
29	Татарська вул, б.2Г	5	2115,28	1760	ТАК	34	89,08
30	Татарська вул, б.2Д	5	3585,92	3203,92	0	50	131
31	Татарська вул, б.2	2	855,5	641,63	0	6	15,72
32	Татарська вул, б.2В	5	2038,42	1710,2	0	30	78,6
33	Татарська вул, б.2Б	5	2996,14	2688,44	0	40	104,8
34	Татарська вул, б.2А	6	2558,84	2028,74	249,5	36	94,32
35	Глибочинська вул, б.13	13,29	74084,56	48154,96	11112,68	704	1844,48
36	Соляна вул, б.70	7	3433,43	2746,74	240,34	52	136,24
37	Соляна вул, б.70а	2	249,06	249,06	0	1	2,62
38	Стара Поляна вул, б.51	2	484,02	484,02	0	1	2,62
39	Стара Поляна вул, б.36	3	479,58	479,58	0	1	2,62
40	Стара Поляна вул, б.38	3	536,07	536,07	0	1	2,62
41	Нижньоюрківська вул, б.83	3	501,03	501,03	0	1	2,62
42	Князя Володимира Мономаха вул, б.13	1	134,47	134,47	0	1	2,62
43	Князя Володимира Мономаха вул, б.7а	1	402,16	382,78	19,38	1	2,62
44	Князя Володимира Мономаха вул, б.7	1	116,09	116,09	0	1	2,62
45	Князя Володимира Мономаха вул, б.5	1	176,31	176,31	0	1	2,62
	РАЗОМ		307454,4	234690,66	21239,38	3841	10063

В існуючих житлових будинках розміщені вбудовано-прибудовані

приміщення загальною площею 234690,66 кв. м.

В основному багатоквартирний житловий фонд представлений 5- та 9-ти поверховими будинками періоду 1870 рр., під час якого здійснювалася основна забудова житлового масиву.

Населення житлового мікрорайону складає 10 тис. осіб, щільність населення у багатоквартирній забудові становить 25,64 осіб/га.

3.1.6. Аналіз забезпечення території об'єктами громадського обслуговування

Відповідно до завдання на проектування, виконано обстеження та аналіз існуючого стану установ та підприємств обслуговування досліджуваної території.

Заклади дитячої шкільної і дошкільної освіти знаходяться в межах мікрорайону: школи, дитсадків. На території, обмеженій вулицями Половецькою, Князя Володимира Мономаха, Нижньоюрківською, Підгірною, Татарською, Глибочинською та Лук'янівською, діють 2 дитячих дошкільних заклади, загальноосвітня школа і Національна академія статистики, стоматологічна клініка, 2 аптеки, дитяча бібліотека, поштове відділення №337 «Нова пошта», заклади громадського харчування, магазини продовольчих і непродовольчих товарів, заклади побутового обслуговування і т.п.

Решта громадської забудови переважно адміністративного призначення дискретно розташована в межах мікрорайонів.

У межах проєктної території склалася не розвинена мережа підприємств та установ обслуговування, що задовольняє повсякденні (освіті, охоронні здоров'я, продовольчі товари) але не задовольняє періодичні потреби населення в культурі та спорті, а також в фінансових послугах.

Установи народної освіти в межах проєктної території представлені:

- дошкільними навчальними закладами:
дошкільний навчальний заклад № 348 (проєктна потужність – 150 місць);

дошкільний навчальний заклад № 810 (115 місць)

- загальноосвітнім навчальним закладом, що розташований:

у кварталі між вул. Князя Володимира Мономаха Татарською Татарським провул. та Половецькою – загальноосвітня школа № 139 (756 учнів).

Радіуси обслуговування дошкільних навчальних закладів 300 м, а загальноосвітня школа 800м дотримуються.

3-проміж установ охорони здоров'я на проєктній території розташовані 2 медичних центри. Функціонують дві комерційні аптеки: Аптека «Бажаємо здоров'я» та Аптека «Країна здоров'я».

На проєктній території не має фізкультурно-спортивних об'єктів, окрім двох мініфутбольних полів (що перебувають у незадовільному для використання стані), розташованих в межах житлової забудови за адресою вул. Татарська 20 та Підгірна 12. Також, на території школи №139 є велике футбольне поле обмеженого використання.

У межах проєктної території функціонують численні торговельні підприємства: підприємства продовольчої торгівлі (зокрема магазини мережі «Фора»), що розташовані у пішій доступності до кожного кварталу проєктної території.

Підприємства громадського харчування представлені у вигляді Кафе та закладу доставки їжі.

До підприємств безпосереднього побутового обслуговування населення в межах проєктної території відносяться перукарні, а також майстерні з ремонту одягу та взуття.

В межах проєктної території не розташовано жодної фінансові установи, але поштомати служби доставки «Нова пошта» є майже в кожному будинку. На території також є Охоронне підприємство «Спрут» та Бізнес-центр «Велес».

Радіуси обслуговування громадської забудови дотримуються.

Узагальнена характеристика існуючої мережі підприємств та установ обслуговування наведена в табл.3.6.

Таблиця 3.6

Перелік існуючих підприємств і установ обслуговування для населення

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування ¹
Дошкільні навчальні заклади				
Дитячий навчальний заклад №348	вул. Печенізька, 18	<u>Місце</u> дітей	150/180	М
Дитячий навчальний заклад №810	вул. Печенізька, 2/9		115/112	
	Всього		265/	
Загальноосвітні навчальні заклади				
Загальноосвітня школа №139	провул. Татарський, 1	<u>Місце</u> дітей	756/587	М
	Всього		756/587	
Підприємства продовольчої торгівлі				
Супермаркет «Фора»	вул. Князя Володимира Мономаха, 31	м ² торг. площі/ роб.місце	325/34	М
Супермаркет «Фора»	вул. Печенізька, 1/7		800/44	М
Супермаркет «Коло»	вул. Глибочинська, 13		75/4	М
Магазин спиртних напоїв «BOTTLE»	вул. Татарська, 38		86/4	
Пивний магазин «Нор Неу»	вул. Печенізька, 1/7		56/2	
Пивний магазин «PAPA BEER»	вул. Татарська, 6		61/3	
Магазин спиртних напоїв «Темне&Світле»	вул. Татарська, 6			
	Всього		1403/91	
Підприємства непродовольчої торгівлі				
Аптека «Бажаємо здоров'я»	вул. Татарська, 38	м ² торг. площі/ роб.місце		М
Зоомагазин «ZooBoo»	вул. Татарська, 38			М
Секонд-хенд «Humana»	вул. Татарська, 27/4			М
Господарчий магазин «Пів ціни на все»	вул. Татарська, 27/4			М
Більярдний магазин	вул. Татарська, 21			
Магазин "ЕлектроТовари Сантехніка Кріплення"	вул. Татарська, 7			
Магазин «Світ Сантехніки»	вул. Татарська, 7			
Продовольчий магазин	вул. Глибочинська, 13			
Аптека «Країна здоров'я»	вул. Татарська, 6			
	Всього			
Підприємства громадського харчування				
Кафе «Амстердам»	вул. Татарська, 38	м ² площі/		М

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування ¹
Кафе «Kava Mama»	вул. Татарська, 38	місць		М
Кафе «Don`t sleep»	вул. Татарська, 7			
Доставка їжі «Sushi Master»	вул. Татарська, 6			
Кафе «G.13coffee»	вул. Глибочинська, 13			
	Всього			
Підприємства побутового обслуговування				
Сервісний центр «Complect»	вул. Татарська, 21	роб. місць		М
Перукарня «Barbershop A777»	вул. Підгірна, 3			М
Салонкраси «Престиж»	вул. Підгірна, 3			М
Копіцентр «KанстовіК»	вул. Татарська, 186			
БСМ консалтінг	вул. Печенізька, 32			
Ремонт взуття, виготовлення ключів, заточування інструменту	вул. Печенізька, 1/7			
Ветеринарна клініка «Асті»	вул. Печенізька, 35/43			
Студія дизайну інтер'єрів «Байкай»	вул. Підгірна, 12			
Грумінг-салон «Sandra Groom»	вул. Татарська, 6			
Медичний центр	вул. Татарська, 2г			
Манікюрний салон «Koko.mi.studio»	вул. Глибочинська, 13			
Клініка пластичної хірургії «Fido»	вул. Глибочинська, 176			
Чоловіча перукарня «Sky Barbershop»	вул. Глибочинська, 13			
Пластичний хірург	вул. Глибочинська, 176			
Шиномонтаж 12	вул. Глибочинська, 17д			
Шиномонтаж у Вови	вул. Князя Володимира Мономаха, 7а			
Укрпошта 04107	вул. Татарська, 38			
Відділення поштового зв'язку107	вул. Татарська, 38			
Нова пошта №337	вул. Татарська, 27/4			
Медичний центр «Consilium medical»	вул. Глибочинська, 17			
	Разом			
Заклади фінансування та кредитування				
Банк «Ощадбанк»	-	об'єкт м ² норм. пл.		<u>ММ</u> М
Ломбард	-			<u>ММ</u> М

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування ¹
	Разом			
Установи дозвілля, клуби				
Центр творчості «Шевченківець» «Puzzle»	вул. Татарська, 36/5	заг.площа / відвід.		М, ЖР
Учбовий цент	вул. Печенізька, 8			
Няня «Tatarka Friendly»	вул. Князя Володимира Мономаха, 33			
Дитяча бібліотека імені С. Васильченка	вул. Половецька, 7/13			
	Разом			
Спортивні та фізкультурно-оздоровчі установи				
Школа латиноамериканських танців «CubanoBoom»	вул. Глибочинська, 13	м ² заг.пл. / відв.за день		М
Клуб спортивних-бойових єдиноборств «Файтер»	вул. Печенізька, 35/43			
	Разом			
Інші заклади				
Охоронне підприємство «Спрут»	вул. Підгірна, 28а	об'єкт		М
Транспортна компанія «ParkTrans»	вул. Глибочинська, 17			М
Бізнес-центр «Велес»	вул. Глибочинська, 17			
	Разом			

Аналіз забезпеченості установами громадського обслуговування наведено в табл.3.7.

Таблиця 3.7

Розрахунок установ та підприємств обслуговування населення

№ п/п	Установи, підприємства, споруди	Одиниця виміру	Ємність				Розміщення
			Розрахункова норма на 1000 осіб	Необхідно за розрахунком	Існуючі, що зберігаються на перспективу	Нове будівництво	
<i>Установи народної освіти</i>							
1	Дошкільні навчальні заклади	місце	34	342	Дитячий навчальний заклад №348		вул. Печенізька, 18
					Дитячий навчальний заклад №810		вул. Печенізька, 2/9
2	Загальноосвітні школи	місце	114	1147	Загальноосвітня школа №139		провул. Татарський, 1
<i>Установи охорони здоров'я, спортивні і фізкультурно-оздоровчі установи</i>							
4	Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару	відвідувань за зміну	24	242	Медичний центр «Consilium medical»		вул. Глибочинська, 17
					Медичний центр		вул. Татарська, 2г
5	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять	м ² загальної площі	70	704			
6	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	80	8805	Школа латиноамериканських танців «CubanoBoom»		вул. Глибочинська, 13
					Клуб спортивних-бойових єдиноборств «Файтер»		вул. Печенізька, 35/43
<i>Установи культури і мистецтва</i>							
7	Приміщення для культурно-	м ² площі підлоги	50	503	Центр творчості		вул. Татарська, 36/5

	масової роботи з населенням, дозвілля і аматорської діяльності				«Шевченківець» «Puzzle»		
					Учбовий цент		вул. Печенізька, 8
					Няня «Tatarka Friendly»		вул. Князя Володимира Мономаха, 33
					Дитяча бібліотека імені С. Васильченка		вул. Половецька, 7/13
8	Кінотеатри та відеозали	місць	12	121	-		
9	Культові споруди	м ² загальної площі	-	-	-		
<i>Підприємства торгівлі, громадського харчування і побутового обслуговування</i>							
10	Магазини продовольчих і непродовольчих товарів	м ² торгової площі	245,2	2467	Супермаркет «Фора»		вул. Князя Володимира Мономаха, 31
					Супермаркет «Фора»		вул. Печенізька, 1/7
					Супермаркет «Коло»		вул. Глибочинська, 13
					Магазин спиртних напоїв «BOTTLE»		вул. Татарська, 38
					Пивний магазин «Нор Неу»		вул. Печенізька, 1/7
					Пивний магазин «PapaBEER»		вул. Татарська, 6
					Магазин спиртних напоїв «Темне&Світле»		вул. Татарська, 6
					Аптека «Бажаємо здоров'я»		вул. Татарська, 38
					Зоомагазин «ZooBoo»		вул. Татарська, 38
					Секонд-хенд «Humana»		вул. Татарська, 27/4
Господарчий магазин «Пів ціни		вул. Татарська, 27/4					

					на все»	
					Більярдний магазин	вул. Татарська, 21
					Магазин "ЕлектроТовари Сантехніка Кріплення"	вул. Татарська, 7
					Магазин «Світ Сантехніки»	вул. Татарська, 7
					Продовольчий магазин	вул. Глибочинська, 13
					Аптека «Країна здоров'я»	вул. Татарська, 6
11	Підприємства громадського харчування	місць	7	70	Кафе «Амстердам»	вул. Татарська, 38
					Кафе «Kava Mama»	вул. Татарська, 38
					Кафе «Don`t sleep»	вул. Татарська, 7
					Доставка їжі «Sushi Master»	вул. Татарська, 6
					Кафе «G.13coffee»	вул. Глибочинська, 13
12	Підприємства безпосереднього побутового обслуговування населення	робочих місць	2	20	Сервісний центр «Compleat»	вул. Татарська, 21
					Перукарня «Barbershop A777»	вул. Підгірна, 3
					Салонкраси «Престиж»	вул. Підгірна, 3
					Копіцентр «KancoviK»	вул. Татарська, 18б
					БСМ консалтінг	вул. Печенізька, 32
					Ремонт взуття, виготовлення ключів, заточування інструменту	вул. Печенізька, 1/7
					Ветеринарна клініка «Асті»	вул. Печенізька, 35/43

					Студія дизайну інтер'єрів «Байкай»	вул. Підгірна, 12
					Грумінг-салон «Sandra Groom»	вул. Татарська, 6
					Манікюрний салон «Koko.mi.studio»	вул. Глибочинська, 13
					Клініка пластичної хірургії «Fido»	вул. Глибочинська, 17б
					Чоловіча перукарня «Sky Barbershop»	вул. Глибочинська, 13
					Пластичний хірург	вул. Глибочинська, 17б
					Шиномонтаж 12	вул. Глибочинська, 17д
					Шиномонтаж у Вови	вул. Князя Володимира Мономаха, 7а
					Укрпошта 04107	вул. Татарська, 38
					Відділення поштового зв'язку107	вул. Татарська, 38
					Нова пошта №337	вул. Татарська, 27/4
13	Пральня самообслуговування	кг білизни за зміну	10	101	-	
14	Хімчистка самообслуговування	кг речей за зміну	4	40	-	
<i>Кредитно-фінансові установи та підприємства зв'язку</i>						
15	Відділення зв'язку	об'єкт	0,16	2	-	
16	Відділення і філіали ощадного банку комерційні банки	опер. місце	1 операційне місце на 1-2 тис. осіб	7	-	
<i>Установи житлового-комунального господарства</i>						
17	ЖЕО (житлово-експлуатаційна організація)	об'єкт	1 об. на м/р до 20 тис. мешк.	1	-	

18	Пункт прийому вторинної сировини від населення	об'єкт	1 об. на м/р до 20 тис. мешк.		-		
19	Пожежні депо	Пожежний автомобіль	1 на 20,0 тис. осіб		-		

3.1.7. Аналіз рівня благоустрою і озеленення території, забезпечення місцями паркування

Територія характеризується достатнім рівнем забезпеченості дворових просторів ігровими майданчиками для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, майданчиками для автостоянок, спортивних майданчиків (див. табл. 3.8).

Таблиця 3.8

Питомі розрахункові показники прибудинкових майданчиків житлової забудови

№ п/п	Майданчики	Питомі розміри майданчиків, кв. м/1 особу	Забезпеченість		
			Розрахункова, м ²	Існуюча, м ²	Потреба, м ²
1	Озеленені території, пішохідні доріжки (без урахування територій шкіл та дошкільних навчальних закладів)	6,0	60 378	33 719,30	26 658,70
2	Ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	7 044,1	6 120,2	923,9
3	Майданчики для відпочинку дорослого населення	0,2	2012,6	2 713,75	-
4	Майданчики для господарських цілей	0,1	1006,3	1 174,3	-
5	Майданчики для збирання побутових відходів	за розрахунком*	100	100	-
6	Майданчики для виховання домашніх тварин	0,3	3018,9	2 938,1	80,80
7	Майданчики для стоянки автомашин **	0,8	8050,4	5 712,4	2 338,00
8	Майданчики для занять фізкультурою	0,2	2012,6	1 206,3	806,3

На даний час зелені насадження загального користування на території проектування представлені біля будинків за адресою Татарська,36, Татарська 2д, а також між вул. Лук'янівська та Нижньоюрківська є велика ділянка зелених насаджень, але вона є непорядкованою. Невеличка ділянка скверу розташована також на перетині вул. Глибочинська та Лук'янівська. Решта території досить щільно озеленена насадженнями обмеженого користування – насадження прибудинкових територій і територій громадських закладів (дерева, чагарники, газони). Вздовж вулиць та в межах розв'язок існують смугові захисні та

декоративні насадження (дерева, газони). Зелені насадження на території існуючої багатоквартирної забудови належать до озелених територій обмеженого користування.

Територія характеризується низьким рівнем озеленення вулиць та дворових просторів 4 м²/особу (згідно з чинних нормативів, озеленення житлових районів має складати не менше 25 %, або 6 м²/особу).

Потреба в машино-місцях для житлової забудови визначається згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 10.5 для центральної/серединної зони м. Києва з розрахунку 1/0,8 місця постійного зберігання на 1 квартиру та 0,15 місця гостьової автостоянки на 1 квартиру (кількість машино-місць для однокімнатних квартир визначається з використанням коефіцієнта 0,5).

Таблиця 3.8

Місця постійного та тимчасового зберігання автомобілів
для мешканців багатоквартирної забудови

Квартал	Загальна кількість квартир	Чисельність населення (кільк. осіб)	Місця постійного зберігання, машино-місць		Гостьові стоянки, машино-місць	
			Розрахункові	Існуючі	Розрахункові	Існуючі
1	173	453	123	25	26	6
2	596	1562	423	84	89	18
3	677	1774	481	147	102	39
4	601	1575	427	223	90	17
5	1357	3555	963	394	204	31
6	437	1145	310	327	66	36
Разом	3841	10064	2727	1200	576	147

3.1.8. Планувальні обмеження

Територія проектування розташована в межах історичного ареалу міста, зони регулювання забудови, охоронної зони №1.

До планувальних обмежень з точки зору охорони культурної спадщини, які розповсюджуються на досліджувану земельну ділянку, відносяться наступні обмеження. На територіях історичних ареалів здійснюється збереження традиційного характеру середовища, його охорона і раціональне використання території та об'єктів забудови, збереження їх містоформуючої ролі, що є пріоритетним напрямом містобудівної діяльності в межах історичних ареалів.

Частина існуючих житлових будинків розташована в межах санітарно-захисних зон від існуючих гаражів, автостоянок, від промислових та комунально-складських об'єктів.

Також частина території є зсувонебезпечною та має зону підтоплень природного чи техногенного характеру.

Існуючі санітарно-захисні зони::

автостоянка – 25-35 м (ДСП 173-96, додаток №10);

гаражі – 15 м (ДСП 173-96, додаток №10).

3.1.9. Основні техніко-економічні показники

Таблиця 3.9

Основні техніко-економічні показники житлової забудови мікрорайону / групи кварталів

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Кількість
1	Кількість будинків	одиниць	45
2	Кількість квартир	одиниць	3841
3	Загальна площа квартир	м ²	234690,66
4	Чисельність мешканців	осіб	10 063
5	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	2,6
6	Територія житлової забудови	га	15,46
7	Мікрорайонна територія	га	36,89
8	Щільність населення	осіб/га	272,78

Розраховується щільність населення за формулою:

$$\rho = N / S_{\text{кв}},$$

$$\rho = 10063 / 36,89 = 272,78 \text{ осіб/га}$$

де ρ – щільність населення, осіб/га;

N – чисельність населення кварталу, осіб;

$S_{\text{кв}}$ – площа мікрорайонної території кварталу в межах червоних ліній.

У рамках висновку підкреслимо проблеми району дослідження, що були виявлені під час аналізу:

- розміщення боксових гаражів на території мікрорайону впритул до території дитсадка, житлових будинків;
- недостатня кількість паркомісць для задовільнення потреб мешканців;
- наявність об'єктів незавершеного будівництва (наявність територій відведених під будівництво що ніяк не використовуються);
- нераціональне використання промислово-виробничої зони, яка на даний час не використовуються за основним призначенням через припинення роботи колишнього заводу «Електроприлад» у 2014 році;
- мережа закладів культурно-побутового обслуговування населення не відповідає сучасним вимогам і потребам населення;
- невелика частина території житлової забудови знаходиться в межах санітарно-захисних зон;
- кількість спортивних і фізкультурно-оздоровчих установ не відповідає потребам мешканців.

3.2. Обґрунтування пропозиції щодо реконструкції

При розробці пропозиції я спиралась на такі фактори, як існуючі проблеми ділянки та стан зовнішнього середовища, в якому ця пропозиція існуватиме. Виходячи з аналізу економічного стану України, зроблено висновок про нестабільність існуючих умов. Було також підкреслено важливість залучення прямих інвестицій саме у приватний сектор, бо за чисельними дослідженнями це може дати найпотужніший поштовх для стабілізації економіки.

В рамках дипломного проєкту я намагалась поєднати ці фактори разом, в результаті чого було прийняте рішення про створення простору підтримки бізнесу, стартапів та інтелектуальної молоді. Для реалізації свого задуму я обрала ділянку на перетині вул. Глибочинської та вул. Татарської за декількома критеріями:

- За даними містобудівного кадастру ця територія відведена для будівництва та обслуговування молитовного будинку з недільною школою. Але будівництво

не починається вже багато років, залишаючи земельну ділянку в занепаді та позбавленою функціонального призначення. Тож проектування в цьому місті розв'яже це питання.

- Зараз частина території огорожена парканом, а інша слугує скороченням шляху для пішоходів. При тому, що територія вже добре озеленена, користуватися нею для відпочинку неможливо. Тож, при розробці пропозиції окрім основної функції, я закладала також можливість збільшення відсотка зелених зон загального користування.

- З точки зору транспортного сполучення ділянка також була обрана не випадково: 7 хв. до метро Лук'янівська пішки, 2 хв. до трамвайної і 4 хв. до автобусної зупинок. З трьох боків територію огинають районні магістралі.

Загальна площа території – 15 115 кв. м. Площа забудови в рамках пропозиції – 3522 кв. м. До побудови пропонуються 3 окреmostоячих будівлі заввишки до 2-х поверхів. За рахунок сильного висотного перепаду будинок, що розташовано на схилі (праворуч) частково переходить із 1-поверхового в 2-поверховий. Одним із планувальних обмежень ділянки є зсувонебезпечність території, тож ліворуч вдовж будівлі потрібно влаштувати підпірну стіну довжиною в 80 м.

На території також пропонується відвести місце для проведення презентацій просто неба (сцену) та ділянку для побудови закладу харчування висотою 1 поверх і площею 144 кв. м.

Для якісного благоустрою проводимо розрахунок потреб у паркомісцях.

Виходячи з того, що площа забудови – 3522 кв. м, загальна площа становитиме біля 4970 кв. м $((1427*2+826+144+1125+271+630)*0,85)$.

Корисна площа (75% від загальної площі) біля 3730 кв. м. Кількість працівників беремо з розрахунку 10 кв. м на 1 працюючого: $3730/10 = 373$ працюючих. Кількість місць паркування беремо згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 [25] табл. 10.7 п.2 – 5–10 маш/місць на 100 працюючих: < 38 машино-місць.

Розмір земельної ділянки для влаштування паркінгу розраховуємо згідно з ДБН В.2.3-15 табл. [26]: $38*30 = 1140$ кв. м. За відсутності придатних умов для

влаштування наземного паркінгу, пропонується зробити його підземним. Враховуючи, що вул. Глибочинська є важливою міською артерією і має велику транспортну інтенсивність, влаштування з'їзду з неї є недоречним. Тож підземний паркінг рекомендовано влаштувати на нульовому поверсі будівлі вздовж вул. Татарська. Як для маломісткого паркінгу (до 50 місць транспортних засобів), влаштовуємо суміжний в'їзд та виїзд завширшки 4,5 м [26]; облаштовуємо пунктом нагляду та охорони. В сучасних умовах треба враховувати і ракетну небезпеку. Відповідно, підземний паркінг слугуватиме також бомбосховищем для запроєктованого бізнес-комплексу.

За рахунок благоустрою було збільшено загальну площу зеленої площі озелених територій району. Площа благоустрою в пропозиції – 10 082 кв. м.

Таблиця 3.10

Підвищення рівня забезпеченості озелененням населення району

№ п/п	Озеленені території, пішохідні доріжки (без урахування територій шкіл та дошкільних навчальних закладів)	Питомі розміри майданчиків, кв. м/1 особу	Забезпеченість		
			Розрахунков а, м ²	Існуюча, м ²	Потреба, м ²
1	Було	6,0	60 378	33 719,30	26 658,70
2	Стало	6,0	60 378	43 801,3	16 576,7

ВИСНОВОК

В результаті проведених досліджень було розглянуто містобудівний проєкт як систему, що існує в зовнішньому середовищі, яке неминуче впливає на нього. Зовнішня локальна середа може здійснювати вплив на містобудівне планування через різні чинники (політичні, економічні, соціальні й т.д.) і на різних рівнях управління (місцевих, регіональних, національних).

Було конкретизовано поняття зовнішньої нестабільності та природу її утворення. Будь-яка невизначеність тягне за собою ряд ризиків, тому було важливо провести їх класифікацію та запропонувати послідовність виявлення й оцінки.

За для кращого розуміння реалізації містобудівного проєкту в умовах нестабільності було вивчено і проаналізовано закордонний досвід країн, що опинялись у схожих з сучасною Україною становищах. Зокрема, мною було розглянуто план Маршала, як великий проєкт грошової допомоги для європейських країн після Другої світової. Багато хто переоцінює його, кажучи про те, що Німеччина, наприклад, зробила «неможливе» і досягла сталого економічного розвитку саме завдяки плану Маршала. Насправді найважливіші метаморфози відбулися всередині країни. Без важливих реформ та великої підтримки громади неможливою була б та реконструкція, що відбулась. Тож для України варто сконцентруватись не тільки на залученні грошовій допомозі, але й на переосмисленні власної економічної та соціальної політики.

Аналіз сучасного економічного стану в Україні був невід'ємною частиною розуміння масштабів проблем, що і формують нестабільне зовнішнє середовище в країні. Так, з початку бойових дій ВВП країни зменшилось на 30% у перший рік, а загальні збитки від російської агресії оцінюються у понад 150 млрд. Найбільше постраждали житловий сектор, транспорт, торгівля та промисловість, сільське господарство та енергетика. Відбудова потребуватиме великої грошової допомоги розвинутих країн, але, як і у випадку Німеччини, важливо зосередитись на внутрішніх процесах України; що можна покращити вже сьогодні. Задоволення загальних передбачуваних потреб матиме вирішальне

значення для довгострокового відновлення після війни, але всі потреби не можуть бути задоволені негайно. Тож варто зосередитись на тій сфері, де кожен так чи інакше зможе зробити свій внесок. І такою сферою є приватний сектор. Його розвиток сприятиме створенню нових робочих місць, залученню інвестицій та розвитку нових технологій, що розкрутить маховик економіки.

Але для досягнення цього, Україні потрібно створити сприятливі умови для інвесторів, такі, як політична та банківська прозорість системи, подолання корупції, створення спеціальних інвестиційних угод для підтримки інвестиційної діяльності. Загалом Україна має великий потенціал для розвитку в цьому напрямку. UkraineInvest у контексті сильних сторін України приводить такі фактори, як географічне положення, кваліфікована і конкурентоспроможна робоча сила, значна сировинна база, високий показник цифровізації та, віднедавна, страхування інвестиційних ризиків з допомогою українських партнерів.

Після ретельного аналізу об'єкта дослідження було виявлено низку проблем. Тож, при розробці пропозиції варто було спиратися як на покращення локальної ситуації району, так і на сприяння розвитку приватного сектору. На базі цього пропоновано проектування бізнес-центру на ділянці, що довгий час ніяк не використовується. В результаті чого отримуємо простір, де бізнес може масштабуватись, стартапи – отримувати необхідну підтримку і набувати популярності, а креативні люди – вільно реалізовувати свої ідеї. До цього ж, за рахунок благоустрою територія, раніше обмежена парканом, набуває функції озеленення та відпочинку. А за рахунок влаштування нових пішохідних стежок підвищується комфорт пересування людей. Створення підземного паркінгу задовольняє потреби працюючих на цій території й слугуватиме бомбосховищем.

Проектування об'єктів, що сприяють економічному зростанню так само важливо, як і планування напрямків відновлення України заздалегідь.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Проект Закону України від 29.09.2009 № 5181, «Містобудівний кодекс України» [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://ips.ligazakon.net/document/JF3ZX00A?an=3>.
2. Simon Elias Bibri. Smart sustainable cities of the future: An extensive interdisciplinary literature review / Simon Elias Bibri, John Krogstie // Sustainable Cities and Society / Simon Elias Bibri, John Krogstie., 2017. – (Elsevier). – С. 183–212.
3. С. О. Комаринець. Аналізування нестабільності зовнішнього середовища [Електронний ресурс] / С. О. Комаринець. – 2011. – Режим доступу до ресурсу: http://www.investplan.com.ua/pdf/8_2011/13.pdf.
4. Михайло Жужа. Тенденції в будівельній галузі під час воєнного стану [Електронний ресурс] / Михайло Жужа // Консорціум Construction Law Consult Group. – 2023. – Режим доступу до ресурсу: <https://clcgroup.com.ua/blog/tendencziyi-v-budivelnij-galuzi-pid-chas-voyennogo-stanu/>.
5. Лекція 1. Поняття про ризик. Класифікація ризиків [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: https://moodle.znu.edu.ua/pluginfile.php?file=/631279/mod_resource/content/1/%D0%A2%D0%B5%D0%BC%D0%B0%201.pdf.
6. Обґрунтування капіталовкладень: ризики інвестиційної діяльності. [Електронний ресурс] // ОСВІТА.ua. – 2011. – Режим доступу до ресурсу: https://osvita.ua/vnz/reports/gov_reg/18550/.
7. Jeffry M. Diefendorf. Urban Reconstruction in Europe After World War II / Jeffry M. Diefendorf. // Jstor. – 1989. – №26. – С. 128–143.
8. Marshall Plan (1948) [Електронний ресурс] // National Archives – Режим доступу до ресурсу: <https://www.archives.gov/milestone-documents/marshall-plan#:~:text=For%20the%20United%20States%2C%20the,II%20into%20the%20postwar%20years..>
9. Петро Чернишов. Чому План Маршалла спрацював у післявоєнній Європі.

- Уроки для України [Електронний ресурс] / Петро Чернишов // Forbes. – 2022. – Режим доступу до ресурсу: <https://forbes.ua/ru/inside/pochemu-plan-marshalla-srabotal-v-postvoennoy-evrope-uroki-dlya-ukrainy-11042022-5382>.
10. Всесвітня історія: план Маршалла. Реферат [Електронний ресурс] // ОСВІТА.ua. – 2012. – Режим доступу до ресурсу: https://ru.osvita.ua/vnz/reports/world_history/30665/.
11. A New Look at Germany's Postwar Reconstruction [Електронний ресурс] // Spiegel International. – 2010. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.spiegel.de/international/germany/out-of-the-ashes-a-new-look-at-germany-s-postwar-reconstruction-a-702856.html>.
12. Thomas Kleine-Brockhoff. Postwar Planning Must Begin: What a Modern Marshall Plan for Ukraine Looks Like [Електронний ресурс] / Thomas Kleine-Brockhoff, Ronja Ganster // GMF. – 2022. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.gmfus.org/news/postwar-planning-must-begin-what-modern-marshall-plan-ukraine-looks>.
13. Загальна сума збитків [Електронний ресурс] // Kyiv School of Economics. – 2024. – Режим доступу до ресурсу: <https://kse.ua/ua/about-the-school/news/zagalna-suma-zbitkiv-zavdana-infrastrukturi-ukrayini-zrosla-domyazhe-155-mlrd-otsinka-kse-institute-stanom-na-sichen-2024-roku/>.
14. Індекс сприйняття корупції-2023 [Електронний ресурс] // Національне агентство з питань запобігання корупції. – 2024. – Режим доступу до ресурсу: <https://nazk.gov.ua/uk/novyny/indeks-spryynyattya-koruptsii-2023-ukraina-pokraschyla-sviy-pokaznyk-na-3-baly/>.
15. «План Маршалла-2»: Яким він може бути [Електронний ресурс] // УкрІнформ. – 2023. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3801847-plan-marsalla2-akim-vin-moze-buti.html>.
16. Third Rapid Damage and Needs Assessment [Електронний ресурс] // World Bank Document. – 2024. – Режим доступу до ресурсу: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099021324115085807/pdf/P1801>

[741bea12c012189ca16d95d8c2556a.pdf](#).

17. Ukraine Situationflash update #63 [Електронний ресурс] // The UN Refugee Agency. – 2024. – Режим доступу до ресурсу: <https://reporting.unhcr.org/ukraine-situation-flash-update-63>.
18. Balázs Égert. The impact of the war on human capital and productivity in Ukraine [Електронний ресурс] / Balázs Égert, Christine de La Maisonneuve // The Economic Consequences Of War. – 2023. – Режим доступу до ресурсу: <https://cepr.org/voxeu/columns/impact-war-human-capital-and-productivity-ukraine>.
19. Aktuelle Situation in der Ukraine [Електронний ресурс]. – 2024. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.auswaertiges-amt.de/de/service/UKR>.
20. Supporting Ukraine\'s Private Sector during Wartime [Електронний ресурс] // CSIS. – 2024. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.csis.org/analysis/supporting-ukraines-private-sector-during-wartime>.
21. Ukraine Refugee Situation [Електронний ресурс] // Operational Data Portal. – 2024. – Режим доступу до ресурсу: <https://data.unhcr.org/en/situations/ukraine>.
22. Інвестиційна діяльність в Україні на 2022 рік [Електронний ресурс] // Міністерство економіки України. – 2023. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.me.gov.ua/Documents/Detail?lang=uk-UA&id=b6d0940d-2443-41c4-82ec-86e6d2e56973&title=InvestitsiinaDiialnistVUkrainiZa2022-Rik>.
23. Rebuilding Ukraine with the privat sector [Електронний ресурс] // UkraineInvest. – 2024. – Режим доступу до ресурсу: <https://drive.google.com/file/d/1fhpNM3YAGTFugsYCeY2wHyVQnx0iV1nF/view>.
24. Проект Закону про внесення змін до Закону України \"Про фінансові механізми стимулювання експортної діяльності\" щодо страхування інвестицій в Україні від воєнних ризиків [Електронний ресурс] // Верховна Рада України. – 2023. – Режим доступу до ресурсу:

<https://itd.rada.gov.ua/billInfo/Bills/Card/41349>.

25.DBN-B22-12-2019 Планування та забудова територій [Електронний ресурс] // Державні будівельні норми – Режим доступу до ресурсу:

<https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>.

26.DBN-V.2.3-15-2007 Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів [Електронний ресурс] // Державні будівельні норми – Режим доступу до ресурсу:

<https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/01/DBN-V.2.3-15-2007.pdf>.