

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Урбаністики та просторового планування
(факультет)

(назва випускової кафедри)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВР

на тему:

Обґрунтування відновлення об'єктів у великому місті
(на прикладі Одеси: житлова нерухомість, готельне,
ресторанне господарство)

Діордійчук Марії Вячеславівни
(прізвище, ім'я та по батькові здобувача повністю)

Київ 2024р.

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Урбаністики та просторового планування

(назва кафедри)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувачка кафедри

„_____” _____ 20__ року

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВР

Обґрунтування відновлення об'єктів у великому місті
(на прикладі Одеси: житлова нерухомість, готельне,
ресторанне господарство)

Виконала Діордійчук Марія Вячеславівна

192 «Будівництво та цивільна інженерія»
(спеціальність)

Денна форма навчання
Групи МБГ-20-1

Керівниця доц. Денисенко Н.О.

(вчене звання, науковий ступінь)

Ідентичність підтверджую

Київ 2024р.

Індивідуальне завдання до АВР

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І
АРХІТЕКТУРИ

Факультет: Урбаністики та просторового планування

Випускова кафедра: кафедра міського господарства

Освітній ступінь: бакалавр

Спеціальність: _192 «Будівництво та цивільна інженерія»

Освітня програма: «Міське будівництво та господарство»

ЗАТВЕРДЖУЮ
Декан факультету

„___” _____ 20__ року

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА

Діордійчук Марії Вячеславівни
(прізвище, ім'я та по батькові здобувача)

1. Тема роботи : «Обґрунтування відновлення об'єктів у великому місті (на прикладі Одеси: житлова нерухомість, готельне, ресторанне господарство)» затверджена наказом ректора КНУБА No 863/2 від «30»05.2024 року

2. Керівник роботи: Доцент, кандидат економічних наук Денисенко Наталія Олегівна

3. Строк подання здобувачем роботи до захисту _____

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Р. 1. Теоретичні аспекти відновлення об'єктів у місті.

Р. 2. Діючий механізм відновлення об'єктів.

Р. 3. Обґрунтування відновлення об'єктів у місті на конкретному прикладі.

5. Графічний матеріал за розділами

Р. 1. Містобудівний аналіз території проектування

Р. 2. Аналіз забезпечення території об'єктами громадського обслуговування

Р. 3. Пропозиція по реконструкції кварталу

7. Календарний план виконання роботи: Види робіт та їх зміст

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розділ 1. Теоретичні аспекти відновлення об'єктів у місті.	01.06.2024
Розділ 2. Діючий механізм відновлення об'єктів.	08.06.2024
Розділ 3. Обґрунтування відновлення об'єктів у місті на конкретному прикладі.	15.06.2024
Розділ 4. Аналіз території проектування	15.06.2024
Розділ 5. Розробка проектного плану території	18.06.2024
Остаточне оформлення роботи	21.06.2024
Направлення роботи для перевірки на плагіат	25.06.2024
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	20.06.2024
Направлення роботи на рецензування	25.06.2024

8. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірів	
		Дата	Підпис
	Доц., кандидат економічних наук Денисенко Н.О.		

9. Дата видачі завдання _____

Зав. кафедри _____

Керівник _____

Здобувач _____

РЕЗЮМЕ (SUMMARY)		Діордійчук Марії Вячеславівни <i>Diordiichuk Mariia</i>	
<i>до атестаційної випускної роботи</i> <i>здобувача:</i>		<i>(ПІБ здобувача українською та англійською)</i>	
<i>ЗВО</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i> <i>(українською та англійською)</i>	Обґрунтування відновлення об'єктів у великому місті (на прикладі Одеси: житлова нерухомість, готельне, ресторанне господарство) <i>Justification of the restoration of objects in a big city (on the example of Odessa: residential real estate, hotel, restaurant business)</i>		
<i>Освітній ступінь</i>	Бакалавр		
<i>Факультет</i>	урбаністики та просторового планування		
<i>Випускова кафедра</i>	міського господарства		
<i>Спеціальність</i>	192 Будівництво та цивільна інженерія		
<i>Освітня програма</i>	Міське будівництво та господарство		
<i>Керівник</i>	Денисенко Наталія Олегівна		
<i>Обсяг роботи:</i>	<i>пояснювальна записка, стор.</i>	<i>розділів</i>	<i>креслень формату А3</i>
	<i>70(сімдесят)</i>	<i>3 (три)</i>	<i>10</i>
<i>Розділ 1</i>	Теоретичні аспекти відновлення об'єктів у місті		
<i>Розділ 2</i>	Діючий механізм відновлення об'єктів.		
<i>Розділ 3</i>	Обґрунтування відновлення об'єктів у місті на конкретному прикладі.		
<i>Висновки по роботі:</i>	Відновлення житлової нерухомості та готельно-ресторанного господарства сприяє економічному розвитку міста, створюючи робочі місця та залучаючи інвестиції, а також забезпечує мешканців комфортним житлом, що сприяє соціальній стабільності та покращенню якості життя.		
<i>Ключові слова:</i> <i>Keywords:</i>	Відновлення об'єктів, готельно-ресторанне господарство, житлова забудова, інфраструктура, інвестиції, «зелене» будівництво. Restoration of facilities, hotel and restaurant business, housing development, infrastructure, investments, "green" construction.		

Здобувач: Діордійчук М.В . /

Керівник: Денисенко Н.О./

“ ___ ” _____ 20__

Зміст:

Вступ

Розділ 1. Теоретичні аспекти відновлення об'єктів у місті.

- 1.1. Особливості поняття «відновлення» як процесу.
- 1.2. Зарубіжний досвід повоєнного відновлення.
- 1.3. Ризики та позитивний досвід повоєнного відновлення.

Розділ 2. Діючий механізм відновлення об'єктів.

- 2.1. Динаміка стану об'єктів житлової та нежитлової інфраструктури.
- 2.2. Аналіз перспектив відновлення об'єктів в Україні.
- 2.3. Аналіз стану та перспектив відновлення об'єктів в місті Одеса.
- 2.4. Зелене будівництво (включення зелених технології у відновлення житлової нерухомості).

Розділ 3. Обґрунтування відновлення об'єктів у місті на конкретному прикладі.

- 3.1. Містобудівний аналіз території.
- 3.2. Пропозиція відновлення житлової нерухомості у м.Одеса.

Висновки

Список використаної літератури

Вступ

Відновлення об'єктів повинно бути спрямованим на економічний розвиток країни та міст. Відновлюючі проекти повинні бути обгрунтовані для залучення міжнародної допомоги та фінансування. Ми повинні будувати міста, для людей, в яких буде багато місць для працевлаштування, відпочинку, бізнесу та проживання. Міста, з історичною та культурною спадщиною, у той же час характеризуються технологічним розвитком, інклюзивністю та сталістю.

Актуальність даної теми у наші часи дуже популярна. В нашій країні зараз військовий стан і кожного дня руйнується багато житлової забудови, готельне, ресторанне господарство, місця для працевлаштування. Відновлення країни після військового конфлікту - складний процес, що вимагає великих зусиль і ресурсів. Україна, як і інші країни, що пройшли через подібні випробування, стискається зі значними труднощами при відновленні інфраструктури та економіки.

Вже, на даний момент, країна повинна мати багато проектів для відновлення нашої держави, для того, щоб людям було куди повертатися жити, працювати та будувати своє майбутнє.

За даними Державної служби статистики «Станом на 1 січня 2022 року в Україні проживало 41 млн 167 тисяч людей. Це на 4,2 млн. осіб менше ніж в 2013 році. З 2000 по 2021 роки середній вік населення збільшився з 37,9 років до 42,1 (39,2 – для чоловіків, 44,5 – для жінок).»

Якщо врахувати ще відсоток людей, які виїхали під час Повномасштабного вторгнення, то молоді у відтоках залишилось, ще менше. Тому ми повинні створити умови для повернення молоді частини населення України, щоб покращити популяцію українців та економічні показники. Важливо, що відновлення не обмежується лише фізичною реконструкцією, але також включає в себе відновлення соціальних служб, підтримку громадян, які постраждали від конфлікту, та створення умов для повернення до нормального життя. Це величезна робота, яка потребує спільних зусиль уряду, міжнародної спільноти, приватного сектору та громадянського суспільства.

Мета дослідження – розвиток теоретичних основ та обґрунтування практичних рекомендацій щодо відновлення об’єктів у великому місті.

Для досягнення мети ставляться і вирішуються наступні завдання:

- узагальнити особливості поняття «відновлення» як процесу;
- розглянути зарубіжний досвід повоєнного відновлення;
- систематизувати ризики та позитивний досвід повоєнного відновлення;
- проаналізувати динаміку стану об’єктів житлової та нежитлової інфраструктури;
- розглянути перспективи відновлення об’єктів в Україні;
- обґрунтувати відновлення об’єктів на прикладі конкретного об’єкту в місті Одеса.

Об’єкт дослідження – відновлення об’єктів житлової нерухомості, готельного, ресторанного господарства в місті Одеса.

Розділ 1. Теоретичні аспекти відновлення об'єктів у місті

1.1. Особливості поняття «відновлення» як процесу.

Останні два роки тема «відродження України» привернула значну увагу в суспільно-політичних дискусіях. Розглядаючи поняття «відновлення», дуже важливо встановити чітке розуміння його значення. У філософському сенсі «відновлення» може означати як стан, так і дію/процес. У практичному сенсі «відновлення» означає повернення об'єкта, що зазнав змін, до початкового стану. Простіше, можна сказати, що «відновлення» для України - це всі процеси, які усувають погані наслідки та забезпечують нормальне функціонування країни і допомагають у розвитку. Можна виділити такі процеси:

- реконструкція об'єктів;
- залучення урбаністики, вирішення проблем з плануванням і об'єктами житлової та не житлової забудови;
- повернення переміщених громадян;
- забезпечення інклюзивності;
- підтримка бізнесу та аграрної галузі, покращення економіки;
- модернізація освіти;
- допомога громадянам у відновленні ментального та фізичного здоров'я;
- відбудова зруйнованих або застарілих територій.

Слід розуміти цей термін у такому широкому сенсі, для розуміння кропіткої роботи, що українська економіка має функціонувати для забезпечення громадян.[1]

Це підтверджується існуючими законодавчими визначеннями. Зокрема: «Відновлення – це процес приведення об'єкта з неробочого стану до початкового робочого стану» [2].

«Відновлення – це процес усунення несправності та надання об'єкту можливості відновити свою здатність виконувати необхідні функції»[3]. Тому, враховуючи вище визначеного, застосування терміну «відновлення» до процесу післявоєнної відбудови в галузевому вимірі і навіть на рівні регіону, не кажучи

вже про Україну в цілому, є коректним, оскільки відновити значну частину зруйнованого вже неможливо, а в деяких випадках і недоцільно.

Більш того, в більшості випадків мова йде фактично про реконструкцію або нове будівництво замість зруйнованого. Саме так термін «відновлення» розуміється і в «Методиці проведення обстеження та оформлення його результатів», яку свого часу розробило Міністерство розвитку громад та територій України. У ньому зазначено наступне:

«Відновлення - комплекс робіт на об'єкті, пошкодженому внаслідок надзвичайних ситуацій, воєнних дій чи актів тероризму, що проводиться з метою приведення в експлуатаційно-придатний стан такого об'єкта шляхом поточного, капітального ремонту об'єкта (частини об'єкта)»[4]. Нове будівництво, відновлення, відбудова, капітальні ремонти у громадах мають вестись не просто на основі проектно-кошторисної документації, яка була колись розроблена, а виходячи винятково із потреб посилення стійкості громади і мінімального витрачання коштів на ті потреби, які не є на сьогодні критичними.

1.2. Зарубіжний досвід повоєнного відновлення.

Відновлення об'єктів у великому місті можна розглянути на прикладі зарубіжного досвіду. Наприклад:

- Роттердам, Нідерланди. 14 травня 1940 року у місті було зруйновано більше 25 тис. будинків і спустошено 30 га міста.. Після війни почалася реконструкція з акцентом на портові споруди, а центр міста вирішили знести і відбудувати новий. Вже через 10 років після війни, місто знову стало одним з найбільш ефективних портів світу. А нове місто стало зразком сучасного містобудування

Роттердам у Нідерландах також був сильно зруйнований під час Другої світової війни, але був відбудований заново і зараз є гордістю європейців. Реконструкція почалася тільки після звільнення в 1945 році, коли в центрі міста залишилося лише кілька історичних будівель. Одним із прикладів радикального, але якісного перетворення є район Де Колк. Тут єдиним залишком історичного центру є церква Гроуте оф Сінт-Лоуренскерк (Grote of Sint-Laurenskerk). Колись на

місці церкви стояло кілька будинків, розташованих на міському каналі та берегах.
(рис.1.2.1.)



Рис.1.1 Роттердам до війни (ліворуч) і після реконструкції (праворуч)

Будинки було знесено і перебудовано, а річку засипано уламками зруйнованих бомбардуваннями районів. На його місці був побудований Марктал - інноваційний ринковий зал з унікальним дизайном. Одна з найбільш знакових пам'яток Роттердама - Головна гавань, яка також зазнала змін. Зараз це не тільки логістичний центр Нідерландів, а й технічно найбільший порт у Європі. З повоєнного періоду і до наших днів цей порт перетворив Роттердам на фінансовий центр Західної Європи.[5]

- Дрезден, Німеччина в 1945 році було зруйновано 80% міста.(Рис.1.2) Місто відновлювали близько 40 років. Відновлення Дрездена почалося відразу після війни, незважаючи на обмежені ресурси та економічні труднощі. Початкові зусилля були зосереджені на відновленні основної інфраструктури та забезпеченні населення житлом. Поступово почалося відновлення культурних та історичних об'єктів. Відновлення Дрездена мало важливе економічне значення. Відновлення історичних будівель та інфраструктури допомагає залучати інвесторів та розвивати туризм, що стало важливим джерелом доходу для міста.

Економічне відродження Дрездена включало будівництво нових комерційних об'єктів, фабрик та підприємств, які сприяли створенню робочих місць та економічному зростанню в усьому регіоні.

Реставрація Дрездена допомогла зберегти його багату культурну спадщину. Місто, що славиться серед туристів своїми музеями, театрами та архітектурними пам'ятками, приваблює мільйони туристів з усього світу. Культурні заходи, такі як музичні фестивалі, художні виставки та театральні вистави, стали важливою частиною життя міста та його економічного процвітання.

Сьогодні Дрезден є символом відродження та стійкості. Його відновлення стало прикладом для інших міст, що постраждали від воєн та руйнувань. Успішне відродження міста показує, що завдяки наполегливості, майстерності та співпраці можна відновити не тільки будівлі, але й дух спільноти та культурну спадщину.

Відновлення історичного центру Дрездена тривало 40 років, і багато важливих будівель було відтворено тільки після другого етапу реконструкції міста, що почався після возз'єднання Німеччини. На цьому етапі влада витратила мільярди доларів з державного та місцевого бюджетів на реконструкцію центру Дрездена. Вона вважала, що реконструкція міста з повагою до його історії приверне увагу і створить умови для переселення фінансово забезпечених західних німців, зокрема для купівлі квартир та інвестицій у технологічну інфраструктуру міста.

Основні зміни відбулися в центрі міста, який був відновлений з нуля до стану, що існував до бомбардувань. Зруйновану Фрауенкірхе, головну історичну будівлю міста, також було відновлено: розбір завалів розпочався 1993 року, а реконструкцію було завершено 2005 року, через 60 років після руйнування.

(Рис.1.3)

Щоб залучити інвестиції в реконструкцію, влада розгорнула потужну рекламну кампанію, звертаючи увагу на навколишнє середовище Дрездена, недороге і якісне житло та можливості працевлаштування, наприклад, на відновлених автомобільних заводах.

Водночас міська влада ліквідувала спадщину соціалізму. У місті було багато низькоякісних будинків, які необхідно було перебудувати, але для цього потрібно було домовитися з мешканцями, які звикли жити в такому житті і не дуже хотіли переїжджати. Деякі будівлі довелося знести через їхній термін експлуатації, інші були збережені, але їхні зовнішні стіни були відремонтовані, а внутрішні приміщення реконструйовані. Багато пам'ятників радянської епохи було знесено, а багато вулиць перейменовано.

Сьогодні Дрезден - це динамічне місто з багатою культурною спадщиною, приємними міськими просторами, парками, ресторанами, музеями та виставками. У місті проживає близько 590 000 осіб, тобто приблизно стільки ж, скільки жило в місті до війни.[6]



Рис.1.2 Статуя «Алегорія добра» на фоні зруйнованого центру Дрездена. Вид з ратуші



Рис.1.3 Вид на центр Дрездена з дрона. У лівій частині — Фрауенкірхе, по центру — Палац культури.

Відштовхуючись від досвіду зарубіжних міст по відновленню об'єктів інфраструктури можна зробити декілька висновків:

1. Швидка реакція, це дозволить взятися за відновлення міста та відновити інфраструктуру
2. Планування, потрібно ретельно розробити план для створення сучасних міст спираючись на сильні їх сторони

3. Співпраця та інновації для збільшення користі для майбутнього існування міста та забезпечення підтримки

Це посприє збільшенню населення, яке буде підіймати економіку країни своєю працею. Також це збільшить наплив туристів, які також впливають на економічні показники. Також вплине на клас життя населення в кращу сторону та привабить інвесторів.

1.3. Ризики та позитивний досвід повоєнного відновлення.

Проміжна оцінка збитків та потреб (табл. 1.1)[7] у за період до 2022 року, проведена спільно у 2015 році Світовим банком, Організацією Об'єднаних Націй та Європейським Союзом, оцінила загальні потреби у відновленні інфраструктури та соціальних послуг у 1,56 мільярда доларів. Для відновлення економіки було потрібно додатково 135,5 мільйона доларів, а додаткові 126,8 мільйона доларів були оцінені на соціальну стійкість та безпеку громад. Ці цифри тепер були затьмарені наслідками нової, більш інтенсивної фази війни, що починається в лютому 2022 року.

Таблиця 1.1

Орієнтовні збитки, втрати та потреби за секторами станом на червень 2022р.

Сектор	Пошкодження	Частка загального збитку %	Втрати	Частка загальних збитків %	Прогнозовані потреби (Понад 10 років)	Частка прогнозованих потреб
Житло	39,2	40	13,3	5	69,0	20

Щоб подолати наслідки кризових явищ розширюючи відновлення в Україні, необхідно активізувати і збільшувати інвестиційну діяльність, щоб забезпечити це розширення і для отримання постійних фінансових ресурсів. Основні перешкоди і ризики низької інвестиційної активності на сьогоднішній день в Україні:

- Військова агресія проти України. Війна завдала великої, а в деяких районах апокаліптичної шкоди.

- За даними Київської школи економіки- вартість інфраструктури становить 100 мільярдів доларів.
- Недостатня кількість робочих місць на ринку праці, а також через зовнішню та внутрішню міграцію населення мала забезпеченість компетентних робітників.
- Зростання інфляції, яка знецінює заощадження українців.
- Недосконалість державного управління та інституційного середовища, що має порушення умов конкурентоспроможності української економіки та збільшення рівня її корупційних ризиків. Україні необхідно розробити ринкові закони та інституції, стабілізацію, лібералізацію та приватизацію, щоб забезпечити темп і послідовність до переходу фінансування ЄС.
- Корупція також є основною перешкодою для залучення більшої кількості інвесторів.
- Низький рівень розвиненості внутрішнього ринку, через який малий бізнес не має змогу розвиватись.
- Недостатньо розвинений рівень банківського кредитування реального сектору економіки країни.
- Відсутність гарнозабезпеченого вітчизняного фондового ринку.

У 2022 році 99% компаній у країні повідомили про збитки. Дороги, залізниці, зернові елеватори, телекомунікаційні мережі, нерухомість, школи та лікарні були пошкоджені, зруйновані. Припинено морський транспорт. Мільйони виїхали з країни, а ще мільйони залишилися переміщеними. Оскільки мільйони українських громадян переміщені, а інфраструктура країни в руїнах, Україна не зможе підтримувати себе протягом року, можливо, десятиліть. Збідніла чи нефункціональна держава такого розміру та значення, як Україна на кордоні з Європою, буде вразливою для майбутньої агресії та джерелом економічної та політичної нестабільності. Запобігання такому результату вимагатиме від демократичного світу фінансування значної частини реконструкції країни, так само, як це зробили США в Європі після Другої світової війни з планом Маршалла.

По-перше, підтримка економічної та фінансової підтримки з боку своїх партнерів має вирішальне значення для стійкості України під час війни. Фінансування бюджету є кінцевою умовою для виплати соціальної допомоги людям, постраждалим від війни; заробітної плати або продажу солдатам, вчителям та іншим державним службовцям; а також для надання економічної допомоги підприємствам. Це непросте завдання. Міжнародний валютний фонд (МВФ) оцінює сукупний дефіцит бюджету в 81 мільярд доларів до 2027 року, який не буде фінансуватися з внутрішніх ресурсів. Незважаючи на зусилля щодо підвищення податків, Україна покладається на державну допомогу своїх іноземних партнерів. Окрім необхідної фінансової підтримки для підтримки функціонування держави України, необхідна подальша підтримка для зміцнення економічної стійкості. Наприклад, відновлення Чорноморського експортного коридору - це історія успіху, яка сприяє економічній стійкості України без додаткової прямої державної допомоги. Подальші кроки можуть включати розгляд часткового доступу до єдиного європейського ринку, а також пом'якшення існуючих прикордонних блоkad, які в даний час спричиняють економічні збої.

По-друге, приватні інвестиції під час війни та після неї вимагають як фінансової підтримки, так і страхових гарантій. Банки повинні встановити високі ваги ризику для фінансування інвестицій в Україні через низький рейтинг країни. Не дивно, що процентні ставки надзвичайно високі, і деякі підприємства втратили заставу. Тому ринкове фінансування наразі майже неможливе. Знову ж таки, ЄС забезпечує Український фонд ключовим інструментом проти цього. Вони мають намір зменшити ризики інвестицій, надавши приблизно 8 мільярдів євро європейським МФО (міжфіліальні обороти) для впровадження схем фінансових гарантій для приватних компаній, що інвестують в Україну. Інший аспект пов'язаний зі страхуванням інвестицій. Прямий збиток інфраструктурі та бізнесу був зафіксований у розмірі 155 мільярдів доларів у січні 2024 року, згідно з оцінкою Київської школи економіки. Тому страхування приватних інвестицій від шкоди від війни має вирішальне значення для планування нових інвестиційних проектів під час війни, а також у післявоєнний період. Інвестиційні гарантії, такі як ті, що надаються урядом Німеччини, пропонують такий захист і допомагають

мобілізувати приватні інвестиції від німецьких компаній. Однак, незважаючи на рекорд у 22 затверджених заявок у 2023 році, загальний обсяг у 55 мільйонів євро все ще відносно скромний. [8] Не дивлячись на всі ризики, інвестиції в нерухомість в Україні стають все більш привабливими, особливо завдяки інтеграції країни до Європейського Союзу (ЄС), зміцненню національної валюти та постійному зростанню цін на житло, особливо у великих містах. Розглянемо деякі з позитивних аспектів інвестицій у реконструкцію житлової нерухомості в Україні:

1. Стабільний ринок: Незважаючи на труднощі, український ринок нерухомості стабільно розвивається. Це створює можливості для інвесторів.
2. Зростання вартості: ціни на житло постійно зростають, що може призвести до перепродажу та отримання доходу від оренди.
3. Квартри з обслуговуванням: Цей новий тип нерухомості поєднує в собі переваги квартир і готелів. Він приваблює як інвесторів, так і орендарів
4. Інвестиції в житлову нерухомість можуть бути вигідними, але важливо ретельно проаналізувати ризики та обрати найкращий підхід для досягнення економічних цілей.

Відновлення житла у такому великому місті, як Одеса, пов'язане з певними ризиками, проаналізуємо їх:

Фінансові ризики: Відновлення об'єкта нерухомості може вимагати значних фінансових інвестицій. Недостатність коштів і поганий контроль за бюджетом можуть призвести до незавершених проектів або низької якості будівельних робіт.

Технічні ризики: Можуть виникнути технічні проблеми, такі як неякісні матеріали, брак знань у урбаністів та неналежне виконання робіт.

Соціальні ризики: можуть вплинути на населення через реструктуризацію, переміщення, зміни в інфраструктурі, забруднення навколишнього середовища тощо.

Політичні ризики: зміни в уряді, бюрократичні перепони та недостатня підтримка можуть ускладнити відновлення об'єктів.

Екологічні ризики: відновлення може вплинути на природне середовище, включаючи водні ресурси, зелені насадження та біорізноманіття.

Ці ризики слід ретельно проаналізувати і розробити стратегії для їхнього зменшення та ефективного відновлення об'єктів.

Якщо казати про позитивний досвід то інвестиції в готельно-ресторанний сектор України пропонують численні вагомі переваги:

1. Україна — це країна, яка пропонує різноманітні культурні враження, неймовірні природні ландшафти та вражаючі історичні місця. Інвестуючи в готелі та ресторани, мета полягає в тому, щоб спонукати туристів і мандрівників відвідати цей район.
2. Індустрія туризму в Україні постійно розвивається, що призводить до підвищення попиту на розміщення в готелях і ресторанах.
3. Внесок у місцеву економіку: Інвестиції в цей сектор відіграють вирішальну роль у створенні робочих місць та покращенні місцевої інфраструктури.
4. Інвестори можуть зіграти певну роль у сприянні інноваціям і покращенні бізнес-процесів, тим самим підвищуючи конкурентоспроможність.

Загалом, інвестиції в готельно-ресторанну індустрію відіграють значну роль у розвитку туризму, підвищуючи рівень обслуговування та збільшуючи прибутковість.

Щоб виправити інвестиційну кризу, яка існує в даний час, необхідно вжити відповідних запобіжних заходів, це підвищить рівень інвестицій та сприятиме залученню внутрішніх та зовнішніх джерел інвестицій в економіку України. Щоб відновити потенціал інвестиції, потрібна допомога іноземних партнерів та достатньо довгий період часу, але, з іншого боку, це дозволить побудувати модель інвестиційних відносин, яка буде відповідати реаліям сучасного світу і сприяти підвищенню інтересу інвесторів.

На сьогоднішній день, Україна вже може поділитись позитивним досвідом повоєнного відновлення, наприклад угодою з Японією: Укрфінжитло і Японське

агентство житлового фінансування почнуть співпрацю для розвитку ринку доступного житла в Україні.

«Наша тісна співпраця буде мати позитивний вплив на український ринок іпотечного кредитування. ЄОселя- це унікальний, інноваційний, цифровий продукт, і ми також готові поділитися нашими найкращими практиками. Програма буде поступово розширюватися і що якомога більше українців зможуть придбати власне якісне і сучасне житло на вигідних умовах.» - зазначив голова правління «Укрфінжитло» Євген Мецгер на конференції з питань відновлення України.[9]

"Підписання Меморандуму про співпрацю між Японським агентством житлового фінансування та Укрфінжитлом демонструє нашу прихильність підтримці відновлення положення та засобів до існування в Україні. Використання досвіду компанії та спільній роботі з урядом Японії, ми допоможемо вирішити проблеми з доступністю іпотечних кредитів та посприятимемо відновленню ринку житлового фінансування в Україні.»-відзначив головний виконавчий директор Японської агенції житлового фінансування Йошида Хідео.[9]

Розділ 2. Діючий механізм відновлення об'єктів

2.1. Динаміка стану об'єктів житлової та нежитлової інфраструктури.

Держава приділятиме особливу увагу в потенційній підтримці містам, які можуть поширити свій позитивний вплив на розвиток сусідніх територій, а також вплинути на розвиток регіону в цілому, щоб підтримати розвиток територій з особливими проблемами розвитку.

Це має сприяти зниженню міжрегіонального та внутрішньорегіонального рівнів відмінностей та якості у розвитку територіальних громад, для покращення якості життя людини.

Станом на 1 січня 2024 року, найбільше зафіксовано зруйнованих житлових будівель та культурної інфраструктури у таких областях України: Донецька, Київська, Луганська, Харківська, Чернігівська, Одеська та Херсонська.

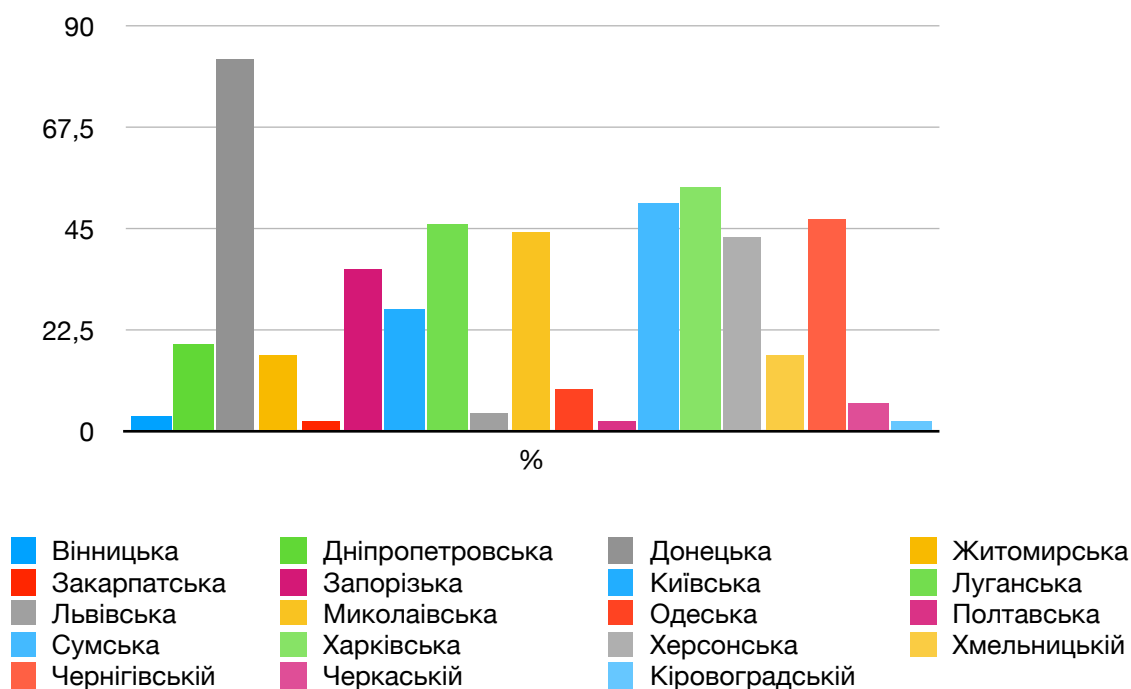


Рис.2.1 Відсоток зруйнованої інфраструктури в області

[10]

Загальна сума збитків пошкодженої та зруйнованої інфраструктури становить біля 155 мільярдів\$

● до 1919р ● 1919-1945рр ● 1946-1980рр ● 1981-1990рр ● після 1991р

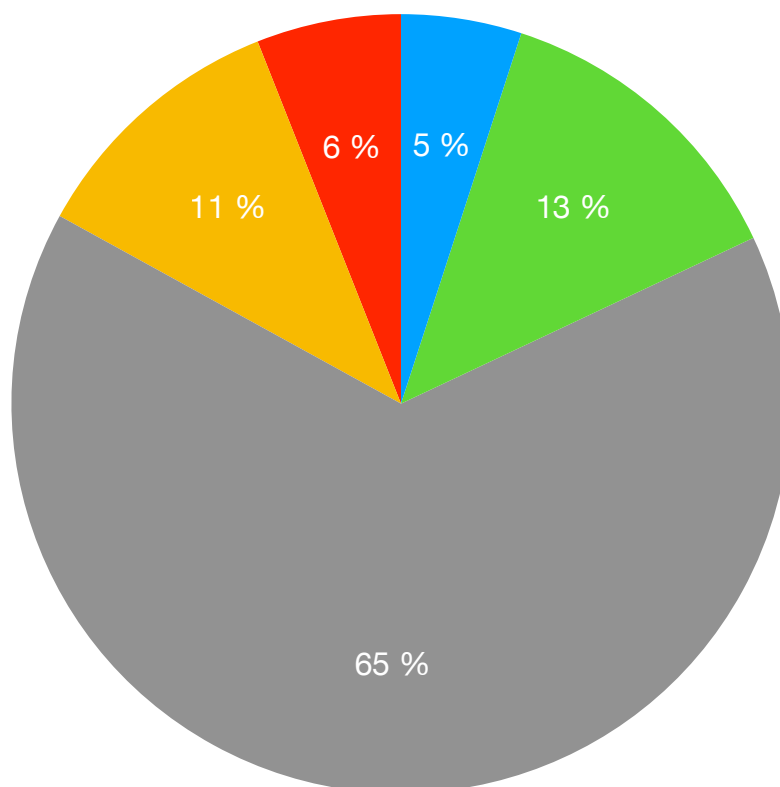


Рис.2.2 Структура житлового фонду України за роками забудови

Сюди входять заклади освіти, комунальний транспорт, житлові будівлі, заклади охорони здоров'я, приватні та державні підприємства, культурні споруди, адміністративні будівлі.

Якщо порівняти стан житлового фонду до 2022 року, ситуація не краща. На основі матеріалів досліджень аналітичного центру асоціації міст України, близько 25.5 тис.будинків запроектовано радянськими методами, які потребують реконструкції або зносу, це такі серії як великопанельні, блочні та цегляні будинки, загальною площею 72 млн м², це становить 23% міського житлового фонду

Існуючий житловий фонд України потребує проведення капітальних будівельних робіт значних обсягів. Майже кожен 4 українець мешкає в будинку, який має незадовільний технічний стан та не підлягає експлуатації. Характеристика технічного стану житлового фонду за регіонами України наведено у табл.2.1

Таблиця 2.1

Характеристика технічного стану житлового фонду за регіонами України станом на 01.01.2013 р.

Регіон	Кількість житлових будинків усього, тис. од.	Загальна площа житлових приміщень, тис. м ²	Ветхі та аварійні будинки	
			Загальна площа ветхого житлового фонду, тис. м ²	Загальна площа аварійного житлового фонду, тис. м ²
АР Крим	338,7519	40580,083	203	40,6
Вінницька область	562,193	44348,905	265,8	88,6
Волинська область	236,329	22637,413	113	22,6
Дніпропетровська область	608,945	79073,616	237,3	79,1
Донецька область	851,598	101949,805	235,2	100,8
Житомирська область	382,212	33585,344	235,2	33,6
Закарпатська область	319,992	29354,088	58,8	0
Запорізька область	350,241	41075,096	82,2	41,1
Івано-Франківська область	353,712	34064,806	102,3	34,1
Київська область	547,732	57034,391	285	57
Кіровоградська область	310,754	24728,920	123,5	0
Луганська область	515,476	55321,557	221,2	55,3
Львівська область	466,113	55847,080	111,6	55,8
Миколаївська область	261,111	25965,786	52	26
Одеська область	481,104	53411,176	427,2	106,8
Полтавська область	422,103	36810,639	184	36,8
Рівненська область	262,159	24902,841	149,4	24,9
Сумська область	325,566	27939,408	223,2	27,9
Тернопільська область	285,283	25911,466	77,7	51,8
Харківська область	495,912	64891,166	518,4	64,8
Херсонська область	285,07	25524,872	76,5	25,5
Хмельницька область	381,133	33861,596	169	33,8
Черкаська область	428,101	34244,397	239,4	68,4
Чернівецька область	252,146	21213,691	106	42,4
Чернігівська область	393,911	29982,766	119,6	29,9
м. Київ	35,654	61598,372	369,6	61,598
м. Севастополь	26,619	8349,215	24,9	16,6

Економічний вісник Донбасу №1(35),2014

За ДБН В.1.2-5: 3.5 Оцінка технічного стану- встановлення ступеня ушкодження сталевих конструкцій чи будівельного об'єкта і категорії їх технічного стану на основі порівняння фактичних значень кількісно визначених ознак зі значеннями цих же ознак, які встановленні проектор або нормативним документом

Пунктом оцінки технічного стану будинку є фізичний знос

Фізичний знос- це втрата конструкції будівлі техніко-експлуатаційних показників (міцності, стійкості, надійності тощо) внаслідок дії природно-кліматичних, технологічних факторів та життєдіяльності людини.

Порівнюючи показники технічного стану будинків до 2013 року і приєднання нових зруйнувань, можемо зробити висновки, що держава потребує

відновлення об'єктів. Приоритетами для відновлення мають стати міста, з більшою кількістю населення та місць для працевлаштування. Також міста, куди будуть більше мандрувати туристи, тобто міста історичними пам'ятками та природними заповідниками.

Без поточних даних про стан житлового фонду, переміщення та потреби населення житлова політика буде важко вдосконалюватися та оновлюватися. Застарілість, брак і невідповідання містобудівної документації призводить до корупції та хаотичної забудови. Якщо держава не буде регулювати доступність і захищеність оренди житла, то в інтересах забудовників буде збільшувати кількість неякісного житла, а люди будуть змушені жити не тимчасово а довгостроково у ньому.

Відновлення житлового фонду має відбуватися комплексно, разом з закладами освіти, закладами охорони здоров'я, транспортними спорудами, культурною спадщиною. Відновлення об'єктів має початися із забезпечення якісним і комфортним житлом усіх мешканців, які цього потребують, з оновленням водо- та газопостачання.

На Одещині втрати складають 600 млн. доларів. Одеська область може стати пріоритетною для фінансування відновлення та відбудови об'єктів інфраструктури.

Одеса буде однією з перших за пріоритетом відновлення та будівництва об'єктів, тому що має багато важливої інфраструктури як для економіки держави, так і для українців. Також вона набуває статусу пріоритетності з-за факторів туризму, контрольних-пропускних пунктів, зернова угода, порти і т.д.

Проаналізуємо готельно-ресторанне господарство в Україні.

Основними компонентами індустрії туризму є готелі та ресторани. Іншими словами, готельні та ресторани підприємства є однією з найважливіших функцій у сфері туристичних послуг. Вони надають туристам харчування, сучасні засоби розміщення та побутові послуги. Туристи витрачають 30-50% бюджету на готельні послуги.

Виходячи з табл .2.2 кількість підприємств збільшилась у два рази за період 20005-2017рр. У 2014 році через складну ситуацію на сході країни більшість готельних господарств у області зачинились.

Таблиця 2.2

Стан готельного господарства в Україні розвинений і існує велика конкурентність, завдяки якій власники поліпшують умови та стан своїх підприємств, так з'явилися екоготелі («зелені»готелі), які становлять 11% від кількості таких готелів у світовому господарстві.

У період з 2011 по 2016 рік ситуація на українському ринку ресторанного бізнесу була дуже нестабільною, з різкими підйомами та спадами кожні рік-півтора.(табл.2.3)

Таблиця 2.3

Кількість підприємств ресторанного господарства за період 2006-2015рр.

Рік	Кількість закладів ресторанного господарства	Рік	Кількість закладів ресторанного господарства
2006	18618	2011	22848
2007	19961	2012	22822
2008	14488	2013	20578
2009	16292	2014	19640
2010	22803	2015	19662

У 2012 році кількість такого господарства збільшилась через проведення «Євро 2012», а у 2014р. причиною втрати такої кількості господарств стала анексія Криму та погіршення ситуації на сході країни.[11]

Функціонування готельно-ресторанного господарства є сильною стороною в позитивних цінах в економіці країни. Заходи з покращення готельних послуг в країні включають будівництво нових готельних об'єктів, модернізація існуючих готельних об'єктів та підвищення якості готельних послуг.Для покращення ресторанного господарства власники створюють концептуальні заклади та покращують умови обслуговування своїх гостей.

Сьогодні український готельний ринок є дуже привабливим для інвесторів та міжнародних готельних операторів. Попит на готельні послуги в Україні в кілька разів перевищує ринкову пропозицію. При цьому якість послуг, що надаються, залишається низькою. Проте експерти прогнозують, що найближчим

Динаміка кількості підприємств готельного типу в Україні за 2005-2017 рр

Рік	Кількість готелів та аналогічних засобів розміщення	Рік	Кількість готелів та аналогічних засобів розміщення
2005	1232	2011	3162
2006	1269	2012	3144
2007	1420	2013	3582
2008	1595	2014	2644
2009	1684	2015	2478
2010	1731	2016	2534
		2017	2474

часом готельний сектор буде активно розвиватися і на український готельний ринок вийдуть міжнародні оператори. Готельно-ресторанний бізнес є одним з найпривабливіших для інвесторів, оскільки в розвинених країнах норма прибутку ніколи не опускається нижче 40%. Вона також досягає 100% у «туристичних» зонах.

Тобто, покращення готельно-ресторанного господарство не мало важливо, для покращення економіки України, але вперше чергу відновлення повинно відбуватися все ж таки житлової нерухомості, тому що країна спочатку для громадян, а все інше - після.

Беручи до уваги економічну динаміку, на стан 06.09.2021 року на знесення застарілого житла потрібно було 22.5 мільярдів\$, а реновація би коштувала 2.5 тисячі гривень на квадратний метр.

На сьогоднішній день, загальна сума збитків нерухомості, іншій інфраструктурі, транспортній мережі та інше перевищила \$157 млрд. Найбільша частка у загальному обсязі прямих збитків завдана житловим будівлям, а саме 37,5% або \$58,91 млрд та інфраструктурі - 23,4% або \$36,8 млрд. (Табл.2.4)

Таблиця 2.4

Тип майна	Оцінка прямих витрат, \$ млрд	Частка, %
Житлові будівлі	58,9	37,5
Інфраструктура	36,8	23,4
Освіта	6,8	4,3
Культура, туризм	3,1	2,0
Фінансовий сектор	0,04	0,01
Всього	105,64	67,21

За попередніми оцінками, оцінка прямих витрат для житлового фонду становить \$55,86 млрд. За даними, станом на 31.12.2023 року -це більше третини від загальних прямих збитків України.

Лише для відновлення житла до попереднього стану, потрібно буде здійснювати витрати на наступні напрями:

- ремонт житлових будівель;
- ремонт або реконструкція житлових будинків;
- нове будівництво;
- відновлення території багатоквартирних будинків, з метою встановлення нових парканів, лавок, озелененням, дитячого і спортивного майданчиків;
- придбання меблів та побутової техніки, що можуть бути використані протягом тривалого періоду.

Будівництво, обслуговування та оновлення місцевої інфраструктури вимагає великого бюджету. Отже, коли місто, місто чи муніципалітет починає планувати новий проєкт, придбання необхідних коштів часто є першим мостом, який потрібно перетнути.

Держава повинна взяти на себе тягар або створити сприятливі умови для приваблення інвесторів. За оцінками української влади, тільки в 2024 році країні буде потрібно близько 150 мільярдів доларів на термінові пріоритетні відновлювальні заходи як на національному, так і на місцевому рівнях, з особливим акцентом на підтримку і мобілізацію приватного сектора, а також на

відновлення житла, соціальної інфраструктури та інших об'єктів інфраструктури у сфері послуг енергетики і транспорту. RDNA3(третя швидка оцінка шкоди та потреб) повідомило, що близько 55,5 мільярдів доларів з цих фінансових потреб вже були надані як міжнародними партнерами України, так і її власним бюджетом, але близько 99,5 мільярдів були виділені фонду.

У новому законопроекті зазначено великий перелік можливих джерел фінансування. Сюди включені кошти, отримані через угоди приватно-державного партнерства, а також грошові ресурси підприємств і організацій, яким належать нерухомість, будівлі та споруди в межах нерухомості. Потрібно приділити значну увагу на максимальну енергоефективність при оновленні житлового фонду.

Місцеві органи влади в ідеалі повинні шукати інвестиції у власній громаді, потім в країна, а вже потім на міжнародному рівні. Це має сенс, оскільки люди та громади, які отримують найбільшу користь від таких проєктів, як правило, будуть тими, хто живе в безпосередній близькості.

Джерела фінансування місцевої інфраструктури

- Місцеві додаткові податки - Основне джерело фінансування інфраструктури в ідеалі має надходити з самого міста через місцеві податки. У цьому випадку податкове навантаження лягає на жителів, туристів та відвідувачів. Як правило, податкові методи включають податок з продажів, податок на паливо та збори за реєстрацію транспортних засобів. У більшості міст місцеві додаткові податки призначені для цілей, пов'язаних з інфраструктурою.

- Приватні інвестиції - Тип альтернативних інвестицій, в яких інвестори купують акції приватного бізнесу

- Переробка активів - За допомогою монетизації місцева влада продає або здає в оренду актив для залучення коштів, які потім можуть бути використані для ремонту або вдосконалення існуючого активу або для побудови нового. За допомогою цієї біржі уряд отримує готівку наперед, а приватна організація обробляє витрати на експлуатацію та технічне обслуговування, але також отримує отриманий дохід.

• Державне фінансування - Місцевий або державний уряд може використовувати різні механізми фінансування для фінансування проєкту, включаючи:

- Облігації, звільнені від оподаткування.
- Облігації податкового кредиту.
- Державні оборотні фонди та інфраструктурні банки.
- Пряма кредитна програма.

Розвиток та покращення готельно-ресторанного господарства поліпшить економічний стан країні, завдяки якому ми зможемо продвинути не тільки на місцевому рівні, а і на міжнародному.

Інвестиції в основні фонди готелів мали різноспрямований характер: позитивна динаміка у 2011-2012 роках, значне зниження у 2013 році та стабілізація у 2014-2016 роках. Динаміка інвестицій в індустрію громадського харчування поживалася у 2011 році, а в період з 2012 по 2016 рік значних коливань не спостерігалось. (Рис.2.4) З огляду на обвал національної валюти у



Рис.2.4 Обсяги інвестицій в діяльність готельно-ресторанного гос-ва в період 2010-2016рр.

2013-2014 роках, можна сказати, що інвестиції в індустрію громадського харчування в цей період значно скоротилися, і наразі триває процес стабілізації.

[12] Для того щоб залучити нових інвесторів, потрібно для початку виділити мету приїздів туристів та мету подорожей українців. За даними державної служби статистики [13] можна виділити три причини приїзду туристів:

1. Приватна - 80%;
2. туризм- 7%;
3. інше-13;

Мета українців це:

1. Ділові поїздки - 50%;
2. відпочинок - 40%;
3. інше - 10%.

Відповідно до етапів стратегії просування, по-перше, слід визначити цільову аудиторію та цілі просування для цієї аудиторії. Наприклад якщо готель орієнтований на іноземних туристів, то мати веб-сайт з описом готелю англійською мовою. Наявність англомовного персоналу в готелі, можливість оплати в інших валютах тощо. Якщо Готель пропонує послуги, спеціально орієнтовані на внутрішній туристичний потік, то більша частина рекламних заходів має бути спрямована на зниження цін на номери (наприклад, використання різних систем знижок, проведення різноманітних акцій тощо), адже економічна криза має значний вплив на платоспроможність українців, адже економічна криза має значний вплив на платоспроможність українців, крім того, готелі повинні популяризувати місто, в якому вони розташовані. Раціональна стратегія просування значно підвищить конкурентоспроможність українського готельного бізнесу.

Іншими словами, завдяки вигідному розташуванню та клімату, Україна має чудову можливість стати найбільшим туристичним центром Європи. Готельно-ресторанний сектор наразі перебуває на перехідному етапі розвитку. Були зроблені важливі кроки для розвитку туризму та гостинності в Україні, включаючи створення Національної ради з питань туризму, Асоціації готелів України та Асоціації малих готелів України, які захищають та просувають українські готелі та

гостинність. Було прийнято національну програму та низку законів щодо розвитку туризму в Україні. Також були організовані готельні виставки та інші заходи. Поліпшення ситуації буде, якщо буде розроблятися програми розвитку готельно-ресторанного господарства та туристичного бізнесу, пошук фінансових джерел та створення сприятливого інвестиційного клімату. Наприклад, стратегії залучення іноземних інвесторів в український сектор гостинності включають:

- маркетингові кампанії: просування переваг та потенціалу українського готельно-ресторанного бізнесу на міжнародних форумах, конференціях, у соціальних мережах тощо; акцентування уваги на розвитку туризму в Україні, її культурних особливостях та гостинності.

- Партнерство з місцевим бізнесом: співпраця з місцевими готелями, ресторанами та туристичними агенціями. Таким чином, іноземні інвестори зможуть краще пізнати ринок і можливості.

- Державна підтримка: зосередження на підтримці, яку український уряд пропонує іноземним інвесторам. Це включає податкові пільги, спрощені процедури реєстрації та інші стимули.

- Прозорість та надійність: докласти зусиль для забезпечення прозорості та надійності транзакцій. Інвестори хочуть, щоб їхні інвестиції були безпечними та надійними.

- Аналіз ризиків та можливостей: провести детальний аналіз ризиків та можливостей українського сектору гостинності. Інвестори цінують прийняття обґрунтованих рішень.

Особливий акцент ставиться на те, щоб сприяти поверненню всіх мешканців, зокрема тих, хто володіє високою кваліфікацією. Ідеї, зв'язки та бізнес повернуться в Україну завдяки людському капіталові - рушійної силі економічної бази, яка постраждала. (Рис.2.5)

Станом на 1 січня 2023 року чисельність населення України становила 28-34 млн. Так що ж дасть відновлення та реконструкція об'єктів місцевому населенню і допоможе повернути громадян додому? Плюси та мінуси:

По-перше, застарілий житловий фонд не відповідає сучасним стандартам комфортного проживання з точки зору якості. Мешканці отримують головну

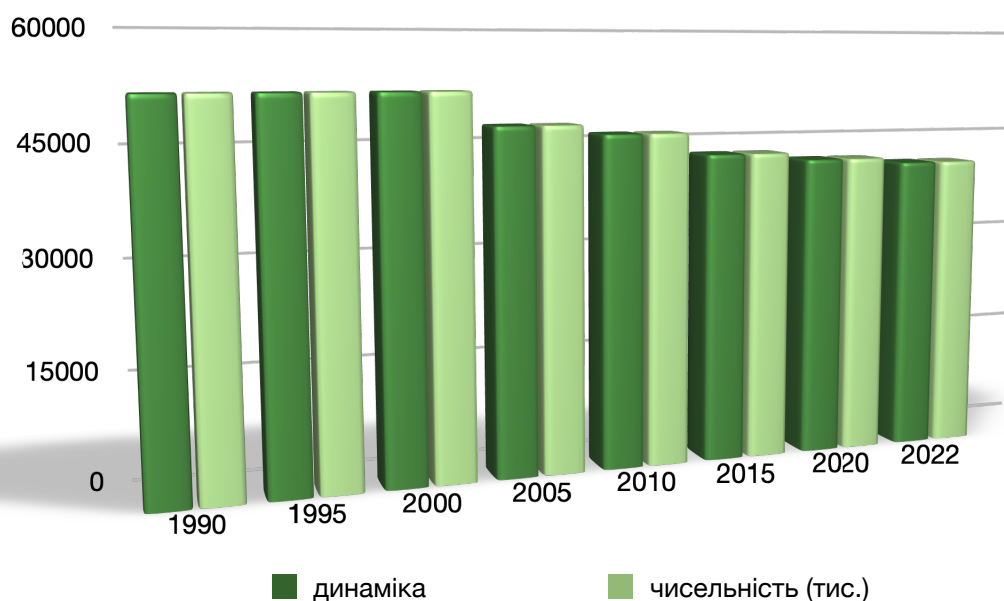


Рис.2.5 Чисельність населення України з 1990 по 2022 рр.

вигоду, якщо це питання буде вирішено. Іншими словами, багато з цих житлових будинків мають серйозні проблеми технічного характеру і можуть стати аварійно небезпечними.

По-друге, квартали "хрущовок" розміщуються у зручно розташованих районах, близьких до центральної зони міста. Такі райони характеризуються дефіцитною відсутнім вільними територіями для нового житлового будівництва. Економічно необгрунтовано використовувати такі цінні території під забудову з низькою щільністю будинків. Люди, які проживають у «хрущовках», можуть стати власниками житла, чия ринкова вартість значно перевищує сьогоденну.

Людам легше покращити свої житлові умови через цей простий шлях, а для інвесторів – будувати висотки з метою отримання прибутку. Під час реконструкції всього кварталу будуть зводитися об'єкти громадського обслуговування, проводитиметься відновлення інженерних мереж та магістралей, будівництво паркінгів.

Перш за все, найбільший інтерес щодо реконструкції старого житлового фонду проявляють його мешканці. Забудовникам ще кілька років вистачатиме місця, де можна розвернутися: в Одесі, наприклад, з'являтиметься багато нових майданчиків для будівництва житла й інфраструктури завдяки зміні

функціонального призначення деградованих промислових зон та осушування землі.

2.2. Аналіз перспектив відновлення об'єктів в Україні

Вже в перший місяць після початку конфлікту Європейський інвестиційний банк (ЄІБ) передав 668 мільйони євро екстреної фінансової допомоги Україні. Потім Банк узгодив суму в 1,59 мільярда євро з Європейським Союзом, щоб підтримати економіку й інфраструктуру в критичних сферах. Будуть відновлюватись і ті проекти, які були призупинені через воєнний стан. Український уряд надіслав 161 мільйон євро з двох програм реконструкції Європейського інвестиційного банку (ЄІБ) до муніципальних бюджетів. Ці кошти допомагають понад 100 українським містам та муніципалітетам відновити критичну інфраструктуру. Ініціативи мають бути реалізовані в період 2024-2025 років. У звільнених районах, прилеглих до зон конфлікту, таких як Київ, Одеса, Суми, Харків, Миколаїв та Запоріжжя, соціальна інфраструктура перебудовується від лікарень до квартир, шкіл та водопостачання сміттєвих заводів. За словами Катаріни Матернової, посла ЄС в Україні: "Підтримка ЄС України має політичний, фінансовий, економічний, гуманітарний, військовий та дипломатичний виміри. І це непохитно. Ми задоволені прогресом програм реконструкції ЄІБ. Разом з грантами ЄС ці програми гарантують, що люди в Україні продовжують мати житло, лікарні та основні послуги, такі як водопостачання. Це зберігає якість життя навіть у важкі часи». Механізм відновлення об'єктів в Україні є складним і багатоплановим, включаючи різні програми та ініціативи Уряду України та міжнародних партнерів. Основними аспектами цього механізму є: (Табл.2.5)

Опис завдання по досягненню цілі	Вирішення
План реконструкції України	включає в себе понад 270 проектів і вимагає фінансування в розмірі понад 4 400 мільярдів доларів. Основні напрямки включають енергетичну незалежність, відновлення житла та соціальної інфраструктури, розвиток охорони здоров'я, освіти та культури, а також макрофінансову стабільність та інтеграцію логістики з ЄС (План відновлення України).
Державні Ініціативи та Законодавчі Зміни:	Україна прийняла важливий законопроект про основні принципи реставрації, який зобов'язує використовувати цифрові системи dream для управління реставраційними проектами, щоб забезпечити прозорість і ефективність процесу. Було розроблено та затверджено кілька постанов Кабінету Міністрів, що регулюють процес реставрації на місцевому рівні та деталізують процедуру відбору об'єктів для реставрації.
Міжнародна Допомога:	Європейський інвестиційний банк (ЄІБ) фінансує два великі проекти з відновлення критичної інфраструктури, включаючи заклади освіти, охорони здоров'я та інші об'єкти життєзабезпечення. Європейський союз виділив 50 мільярдів євро в рамках програми "українські кошти" для підтримки процесу реконструкції в Україні з точки зору проведення галузевих і структурних реформ.

Практичні Кроки Відновлення:	На деокупованих територіях вже розпочато відновлення інфраструктурних об'єктів та житлових будинків. Зокрема, відкрито тимчасові та відновлені мости в Київській області, що забезпечують транспортне сполучення
-------------------------------------	--

Ці заходи спрямовані на відновлення нормального життя в постраждалих районах, поліпшення економічної ситуації та інтеграцію України в Європейське співтовариство.



Рис.2.6 Очікувані результати після впровадження даного плану.
План відновлення України. [14]

Глобальні знання та досвід фахівців потрібно буде спрямувати з урахуванням наступних основних аспектів [14]:

1 - Планування напрямків основних та суміжних доріг /автомагістралей та мостів, створення об'їзних доріг біля естакад, в'їздів до річок.

2 - Розвиток дорожньої інфраструктури - без прямих широких проспектів. Натомість ми повинні віддавати перевагу принципу мультимодальності. Де одна смуга для приватного транспорту, інша для громадського транспорту, а також трамвайна лінія, велосипедні доріжки та пішохідні зони з обох сторін. Все це слід розділити на зони за допомогою засобів озеленення, бордюри, рельєфні відмінності або паркани.

3 - Зонування міст повинно передбачати окреме розташування підприємств військової та промислової інфраструктури: військових підрозділів, військових складів та складів, сховищ нафти, об'єктів енергетичної та муніципальної інфраструктури, хімічних підприємств та інших об'єктів. Визначення таких секторів допоможе зменшити вплив та шкідливий вплив на цивільне населення цих міст.

4 - Передбачення інженерних заходів цивільної оборони на мирний та особливий період, проектування житла та інших громадських та соціальних об'єктів з урахуванням досвіду будівництва в країнах, які перебувають під постійною загрозою (притулки цивільного захисту, житлові будинки, захищені від прогресивного руйнування тощо).

5 - Звільнити невеликі річки від колекціонерів. Нам потрібно змінити підхід до життя маленьких річок - не ігнорувати їх, а, навпаки, щоб зробити їх більш повноцінними, щоб водно-болотні угіддя могли розвиватися поруч з ними. Це важливо як для збільшення зони відпочинку для людей, так і для стійкості екологічної системи. І, як виявилось, це важливо для оборони.

Новий урбанізм. Відновлення територій та населених пунктів має здійснюватися з урахуванням принципів нового урбанізму. Новий урбанізм - це форма сталого міського розвитку, яка створює інклюзивні, пішохідні громади, одночасно зменшуючи залежність від автомобілів. Він призначений для створення придатних для життя, пішохідних громад, які зменшують залежність від автомобілів та сприяють більш стійкому способу життя. Поєднуючи житлові, комерційні та рекреаційні простори поблизу, новий урбанізм прагне створити яскраві, стійкі квартали, які надають пріоритет потребам людини та збереженню навколишнього середовища. Новий урбанізм - це рух практик та принципів, які

сприяють пішохідним, змішаним, різноманітним та дуже щільним районам. Метою дизайну нового урбанізму є створення місць, де громади можуть зустрічатися та взаємодіяти у громадських місцях або на вулиці. Завдяки зменшенню використання автомобілів, ходьба та їзда на велосипеді до пунктів призначення можуть сприяти взаємодії, одночасно зменшуючи негативні кологічні та дорожні наслідки.[15] Новий урбанізм повинен надихнути планувальників та дизайнерів на провадження політики розумного зростання по всій Україні.

Відбудова України має важливий вплив на інші країни та міжнародну спільноту. Ось деякі позитивні сторони для інших держав:

1. Відновлення України є прикладом міжнародної співпраці та підтримки. Багато країн надають допомогу відбудові, що має позитивний вплив на спільноту та солідарність.

2. Відбудова України створює нові можливості для бізнесу та інвестицій. Це може сприяти розвитку економіки інших країн через торгівлю та співпрацю.

3. Відновлення України допомагає зберегти мир та стабільність в регіоні. Це важливо для всіх сусідніх країн.

4. Відбудова культурних об'єктів сприяє обміну культурою та історією між Україною та іншими державами.

Україна є прикладом відваги та волі, який може надихнути інші країни на позитивні зміни та співпрацю.

2.3. Аналіз стану та перспектив відновлення об'єктів в місті Одеса.

Одеса— місто в Україні, адміністративний центр області та району. Третє за кількістю населення місто країни після Харкова та Києва. Розташоване на березі Чорного моря. Найбільший морський торговий порт країни. Культурно-освітній, туристичний, торговий, транспортний центр. Населення — 1 010 537 осіб (2022). В Одесі налічується велика кількість готелів, станом на 1 лютого 2014 року налічується 74 готелі. Деякі з них мають столітню історію. Станом на 2010 рік в Одесі наявні 648 об'єктів ресторанного господарства. У 2011 році за версією журналу «Фокус» Одеса зайняла перше місце у рейтингу українських міст за рівнем життя.

Наразі, технічний стан забудови Одеси є незадовільний та не відповідає сучасним вимогам безпеки та енергоефективності. Велика частина об'єктів соціальної інфраструктури була побудована в минулому столітті, а деякі з них - в позаминулому. Житловий фонд міста Одеси складається з 9070 багатоквартирних будинків, з яких незадовільний технічний стан – 901 (9,9 % від загальної кількості). Для вирішення проблем протягом останніх років у місті проведено ремонтно-будівельні роботи, з метою поліпшення експлуатаційних показників житлового забезпечення.

З початку російського наступу на території міста Одеси була пошкоджена значна кількість об'єктів - житлові багатоквартирні будинки, промислова інфраструктура, заклади освіти, адміністративні будівлі, цвинтар та інші об'єкти. Всього за два роки війни зафіксовано 242 пошкодження житлових будинків та 694 пошкодження квартир (за інформацією Департаменту міського господарства Одеської міської ради).[16]

Важливо відновити інфраструктуру та житловий фонд в Одесі, бо Одеса — один з головних економічних центрів України, що має найбільший морський порт, розвинену промисловість, транспортну та фінансову інфраструктуру, курортний комплекс та соціальну інфраструктуру. На рівні міжнародного поділу праці, Одеса виконує основні господарські функції такі як: транспортна та зовнішньоторгівельна. Місто забезпечене висококваліфікованими робітниками, що володіють іноземними мовами. Це дозволяє розвивати в Одесі бізнес з високими стандартами та вимогами до трудових ресурсів. Існують кілька способів для фінансування, які вже діють:

- 1) Фонди відновлення: Україна створила чотири фонди відновлення з метою залучення коштів на ремонт різних об'єктів, у тому числі інфраструктури та житлового фонду. Ви можете переказати фінансову допомогу на офіційно визначені рахунки цих фондів. А саме, кошти збиратимуть за такими напрямками:
 - відбудова знищеної інфраструктури (Фонд відновлення майна та зруйнованої інфраструктури);
 - трансформація економіки (Фонд відновлення та трансформації економіки);

- відновлення роботи малого та середнього бізнесу (Фонд підтримки малого та середнього бізнесу);
 - обслуговування міжнародних фінансових зобов'язань України (Фонд обслуговування та погашення державного боргу).
- 2) Міжнародна підтримка: В планах Італії - укладення угоди з Україною та ЮНЕСКО, що стосуватимуться відновлення Одеси.
 - 3) Співпраця з організаціями: Уряд України розглядають довгострокову співпрацю з ЮНЕСКО щодо відновлення Одеси та охорони культурної спадщини.

Італія підтримає реконструкцію історичного центру Одеси, який постраждав від російської атаки та інвестує в відбудову 45 мільйонів євро. Проект реставрації історичного центру Одеси складається з трьох частин.

1. Реставрація Спасо-Преображенського собору;
2. захист і цифрове документування 52 об'єктів культурної спадщини, що перебувають під загрозою і внесені до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО;
3. розробка генерального плану з рекомендаціями щодо розвитку Одеси та залучення до реставрації інших фондів і країн.
4. Відбудова Спасо-Преображенського собору, розпочнеться з ремонту даху та герметизація вирв, що залишилися від снарядів, на ремонтні роботи виділено часу до закінчення 2024р. На відновлення даху вже виділено 500 000 євро. Загалом буде виділено 2 мільйони євро"на реставрацію собору, загальна сума інвестицій проекту реставрації в центрі Одеси складатиме 45 мільйонів євро. Тривалість - три роки. ЮНЕСКО може підтримати його реалізацію, планується створення спільного наглядового комітету[17].

Також в Одесі є плани щодо спільного фінансування масштабних ремонтів багатоквартирних будинків. Виділення коштів з бюджету Одеської міської територіальної громади на капітальний ремонт квартири здійснюється за умови: 70% від загальної вартості робіт (до 1000тис.грн на один будинок) – Одеській

міській територіальній громаді, 30 % – кошти співвласників багатоквартирних будинків. (Табл.2.6)

Таблиця 2.6

№ з/п	Перелік заходів Програми	Строк виконання заходу	Джерела фінансування	Орієнтовні обсяги фінансування (вартість), тис.грн, у тому числі:	Очікуваний результат
				Усього	
1	Капітальний ремонт багатоквартирних житлових будинків	2022 – 2026 роки	бюджет Одеської міської територіальної громади	869300,0	Покращення технічного стану орієнтовно 1 125 житлових будинків і умов проживання громадян: 2022 рік – 225 будинків, 2023 рік – 225 будинків, 2024 рік – 225 будинків, 2025 рік – 225 будинків, 2026 рік – 225 будинків
			інші джерела (кошти співвласників багатоквар-тирних житлових будинків)	150000,0	
			Усього, у т. ч.:	1019300	
					Орієнтовно 400 технічних висновків: 2022 рік – 80 одиниць; 2023 рік – 80 одиниць; 2024 рік – 80 одиниць; 2025 рік – 80 одиниць; 2026 рік – 80 одиниць

2	Виготовлення технічного висновку про стан будівельних конструкцій житлових будинків	2022 – 2026 роки	бюджет Одеської міської територіальної громади	1 020 300,0	Орієнтовно 400 технічних висновків: 2022 рік – 80 одиниць; 2023 рік – 80 одиниць; 2024 рік – 80 одиниць; 2025 рік – 80 одиниць; 2026 рік – 80 одиниць
---	---	------------------	--	-------------	--

Напрями діяльності та заходи Міської цільової програми розвитку житлового господарства м. Одеси на 2022 – 2026 роки

Також в Одесі є важливою складовою туристичної галузі готельний і ресторанный бізнес. Якщо ми порівняємо доходи готелів Одеської області та Києва, то отримуємо різницю в 10,1 рази, вважаю це дуже великим розривом. Проаналізувавши офіційні статистичні показники діяльності суб'єкта готельно-ресторанної індустрії в Одеській області [18] можна сказати, що спостерігається така тенденція:

- Одеська область входить до п'ятірки лідерів за осуговуванням приїжджаючих готельно-ресторанними господарством серед регіонів України, що робить її привабливою для залучення інвестицій
- Значний відсоток обслуговуваних прибувальців становлять іноземці (27,82% для юридичних осіб і 14,25% для малого бізнесу), що може позитивно вплинути на можливості виходу на ринок міжнародних операторів.
- Спостерігалася стабілізація туристичного іміджу Одеської області, що значно збільшило об'ємну вагу іноземців із США, Туреччини, Ізраїлю та Великої Британії.
- За кількістю готелів в 2017 році. Одеська область зайняла 4 місце, таким чином, цей регіон став одним з найбільш підходящих для прийому іноземців.

- В 2024 році Одеса стала більш популярною серед українців в 1.7разів, тобто попит на отельно-ресторанний бізнес збільшився і потребує більш конкурентноспроможної діяльності на нових інвестицій

Незважаючи на кризові явища, що впливають на туристичний сектор, існує кілька причин, за якими відновлення житла та готельно-ресторанного господарства є важливим:

1. Внутрішній туризм: нестабільна політична ситуація в Україні змусила іноземних туристів звернути свою увагу на внутрішній туризм. Зниження курсу гривні також сприяє зростанню внутрішнього туризму.

2. Всесвітня виставка ЕКСПО-2030: проведення цієї виставки в Одесі стане квінтесенцією післявоєнного відновлення України.[19]

3. Економічний розвиток: відновлення готельного та ресторанного господарства надає економічному розвитку регіону та покращенню обслуговування населення.

4. Потреба в комфорті: застарілі матеріали та технічна база готелів потребують оновлення, щоб відповідати сучасному рівню комфорту та обслуговування.

Таким чином, відновлення житла, готельного та ресторанного господарства в Одесі важливо для забезпечення розвитку регіону та надання якісних туристичних послуг.

Після успішного відновлення житлової забудови та готельно-ресторанного бізнесу в Одесі можна очікувати значні довгострокові перспективи розвитку міста. Ось деякі з них:

Економічне зростання

1. Збільшення туристичного потоку:

- Відновлені готелі та ресторани зможуть приймати більше туристів, що сприятиме зростанню доходів від туризму.

- Розвиток туристичної інфраструктури, включаючи нові туристичні маршрути та атракції, залучить більше відвідувачів.

2. Створення нових робочих місць:

- Відновлення об'єктів створить нові робочі місця в будівельній галузі, сфері обслуговування та туризмі.

- Зростання зайнятості сприятиме підвищенню рівня життя місцевого населення.

3. Залучення інвестицій:

- Успішне відновлення об'єктів підвищить інвестиційну привабливість міста, залучаючи нових інвесторів.
- Розвиток бізнесу та підприємництва сприятиме економічному зростанню.

Соціальний розвиток

1. Покращення якості життя:

- Відновлення житлової забудови забезпечить комфортні умови проживання для мешканців.
- Покращення інфраструктури, включаючи дороги, парки та громадські простори, підвищить якість життя.

2. Соціальна стабільність:

- Створення нових робочих місць та покращення умов проживання сприятиме соціальній стабільності.
- Залучення місцевої громади до процесу відновлення підвищить рівень довіри та співпраці.

3. Розвиток освіти та культури:

- Зростання економіки дозволить інвестувати в освітні та культурні проекти.
- Відновлення історичних та культурних об'єктів сприятиме збереженню культурної спадщини.

Екологічна стійкість

1. Впровадження зелених технологій:

- Використання екологічно чистих матеріалів та енергоефективних технологій сприятиме збереженню природних ресурсів.
- Розвиток зелених зон та парків покращить екологічну ситуацію в місті.

2. Зменшення впливу на навколишнє середовище:

- Впровадження систем збору та утилізації відходів зменшить негативний вплив на навколишнє середовище.
- Використання відновлюваних джерел енергії сприятиме зменшенню викидів парникових газів.

Довгострокові перспективи

1. Сталий розвиток:

- Відновлення об'єктів сприятиме сталому розвитку міста, забезпечуючи баланс між економічним зростанням, соціальним розвитком та екологічною стійкістю.

- Створення умов для подальшого розвитку інфраструктури та бізнесу забезпечить довгострокову стабільність.

2. Підвищення конкурентоспроможності:

- Відновлені об'єкти підвищать конкурентоспроможність Одеси на національному та міжнародному рівнях.

- Місто стане привабливим місцем для життя, роботи та відпочинку.

Ці перспективи допоможуть Одесі стати сучасним, комфортним та екологічно стійким містом, що сприятиме подальшому економічному зростанню та соціальному розвитку.

2.4. Зелене будівництво (включення зелених технологій у відновлення житлової нерухомості)

Зелене будівництво-це системний підхід до проектування, розміщення та технічного обслуговування будівель, що дозволяє зробити їх максимально зручними і ресурсозберігаючими при мінімальному впливі на навколишнє середовище. Головна мета "зеленого" будівництва-знизити споживання енергії і матеріалів протягом усього життєвого циклу будівлі, від вибору майданчика і проектування до експлуатації, ремонту і зносу.

Руйнівна війна в Україні завдала значної шкоди будинкам, дорогам і магазинам, змусивши мільйони людей переїхати. Але ця трагедія дає можливість відновити країну за допомогою екологічно чистого дизайну і технологій, скоротити викиди парникових газів і перейти до більш екологічної економіки.

Впровадження принципів проектування зелених будівель і методів енергоефективного будівництва дає багато переваг:

1. Зниження енергоспоживання: енергоефективні будівлі споживають менше енергії на опалення, охолодження та освітлення, знижують рахунки за електроенергію та менше покладаються на невідновлювані джерела енергії.

2. Покращена якість повітря в приміщеннях: в екологічно чистих будівлях переважає належна вентиляція і використання нетоксичних матеріалів, що створює більш здорові умови для мешканців.

3. Скорочення викидів вуглекислого газу: використовуючи відновлювані джерела енергії та впроваджуючи екологічні методи будівництва, "зелені" будівлі можуть допомогти в боротьбі зі зміною клімату за рахунок скорочення викидів парникових газів.

4. Економічність: енергоефективні будівлі мають нижчі витрати на експлуатацію та технічне обслуговування, що дозволяє економити гроші в довгостроковій перспективі та підвищувати вартість нерухомості.

5. Підвищений комфорт для мешканців: в екологічно чистих будівлях тепловому комфорту, акустиці і природному освітленню приділяється першорядна увага і створюється приємна обстановка, що сприяє продуктивності і благополуччя.

Інвестиції в проектування екологічно чистих будівель та енергоефективне будівництво сприяють не тільки охороні навколишнього середовища, але й довгостроковій стійкості будівель та громад.

Приклади зеленого будівництва:

У 2016 році в місті Хенгело, Нідерланди, був реалізований унікальний проект(Рис.2.7) – будівництво одного з найенергоефективніших приватних



Рис.2.7 Приватна садиба з нульовим споживанням енергії



Рис.2.8 Центральний банк Ірландії

будинків у світі. Проект є яскравим прикладом того, як сучасні технології можуть бути використані для створення повністю автономного житла з точки зору енергоспоживання.

Важливою особливістю цього будинку є можливість використання енергії з нульовим енергоспоживанням (Net Zero Energy – повної автономності в енергоспоживання). Будівництво будинку стало можливим завдяки використанню огорожувальної конструкції із сталевого каркаса і сендвіч-панелей, технології швидкого будівництва всього за 7 тижнів.[20]

Центральний банк Ірландії (Рис.2.8)

У самому центрі Дубліна Центральний банк Ірландії привертає увагу. Він містить в собі розумні технології, які економлять енергію, з системою сонячних панелей. Ключовою частиною його екологічного підходу є використання матеріалів та ресурсів, які вже раніше використовувалися. Всі ці зусилля доводять, що будівля може бути як зеленою, так і придатною для виконання роботи. Це гарний приклад розумного дизайну, який піклується про нашу планету.[20]

Ще приклади Зеленого будівництва[21]:



Рис.2.9 Приклади «зелених» будівель

Якщо відновлювати Україну враховуючи «зелене» будівництво, то це покращить не тільки навколишнє середовище, а й зменшить енерговикористання.

Розділ 3. Обґрунтування відновлення об'єктів у місті на конкретному прикладі.

3.1. Містобудівний аналіз території.

Містобудівний аналіз території проектування обмежений вулицями: Мечнікова, Тираспільська, Базарна, Утьосова та Розумовська. (Додаток 1)

Характеристика місця розташування території

Територія проектування площею 4.561 га розташована у Молдованка адміністративному районі м. Одеса і обмежена вулицями: Мечнікова, Разумовська, Старопортофранківська, Утьосова, Базарна та Тираспільська.

Територія знаходиться поряд з Автостанцією №2.

Рельєф території переважно рівнинний.

Нинішня забудова склалася переважно у 1902-1955 рр., так і сучасні 2010-2020 рр. Більшість забудови є малодньоповерховою, існують незначні ділянки середньоповерхової забудови. Переважаюче функціональне призначення забудови – житлово-громадська забудова, існують озеленені території та багато архітектурних пам'яток. Територія входить до центрального історичного ареалу

На сьогодні інфраструктура території, що розглядається, має ділянки, в яких відсутній активний розвиток. (Додаток 2)

Історична довідка (скорочена)

Майже зразу після створення Одеси було винайдено Хутір Молдаванка. Починаючи з 1802 року, вулиці Картамишевська, Середня, Комітетська та Непряма були у власності сім'ї Картамишевих, які переїхали до Одеси з Харкова. Жителі Молдаванки мали можливість добре заробляти завдяки введенню права на вільну торгівлю у Одесі 1817 року. Одесити, що мешкають на Молдаванці, працювали в порту та займалися добуванням вапняку.

У Молдаванці, так само як і в центрі, були заплановані широкі тротуари та будівлі з обмеженням у висоту до трьох поверхів. Так формувалися належне навантаження на ґрунт, провітрювання всіх кварталів морським вітерцем та місто, де було жити затишно. На забудову IV району було призначено інженера та місцевого архітектора Никифора Черкунова.

Особливістю будинків, побудованих у Молдаванці, було- швидке та надзвичайно ефективне використання доступних матеріалів. Більшість жителів Молдаванки були бідними до революції і не мали можливості придбати якісне житло.

У 18 столітті Молдова була об'єктом повторних переміщень між декількома країнами, і люди змушені були шукати притулок в інших країнах. Отже, після того як бігли від турків, молдавани переїхали до Одеси. Це населене місце заселили переселенці, тому його почали називати Молдаванка. Дійсно, на початку 19 століття перший перепис населення показав, що в цьому районі мешкає трохи більше сотні молдавських сімей. Однак назвати Молдаванку тодішньою молдавським поселенням не буде вірно. Адже наприкінці 19 століття, від молдован лишилась лише її назва, у цьому місці також проживали болгари та татари.

На жаль, на Молдаванці багато старих будинків зараз перебувають у поганому стані та потребують серйозного ремонту. Між іншим, в багатьох європейських містах дуже шанують та ставляться з повагою до таких районів з історичною архітектурою.

Територія входить до центрального історичного ареалу. В межах досліджуваної території розташовано 8 об'єктів культурної спадщини, в т. ч.:, 7 об'єкт архітектурної спадщини та 1- пам'ятка історії місцевого значення (табл.3.1). Технічний стан об'єктів культурної спадщини незадовільний, на Базарна 93 будівля обвалилась та знесена. В цілому район дослідження характеризується помірним ступенем збереження історичної забудови.(додаток 3)

Таблиця 3.1

Перелік об'єктів культурної спадщини

№ за експл .	Найменування	Адреса	Вид
1	Будинок-утюг	Мечнікова 90	Пам'ятка архітектури

3	Прибутковий будинок М. Л. Кемпе	Тираспільська 37	Пам'ятка архітектури
3	Музей ім Утьосова Л.	Утьосова 14	Пам'ятка архітектури
4	Прибутковий будинок М. Г. Кашихіна	Старопортофранківська вулиця, 101	Пам'ятка архітектури
5	Флігелі Х. І. Грановського	Старопортофранківська вулиця, 103А	Пам'ятка архітектури
6	Прибутковий будинок І. Берзона	Утьосова 16	Пам'ятка архітектури
7	Будинок М.Добровольської	Базарна 89	Пам'ятка архітектури
8	Прибутковий будинок Олова та Дур'яна	Базарна 93	Пам'ятка історії місцевого значення

Функціональний аналіз території

В межах території проектування знаходяться території: багатоквартирної житлової забудови, громадської забудови, медичного призначення, транспортні споруди. Існуюча забудова представлена переважно багатоквартирною малоповерховою і середньоповерховою забудовою.

За матеріалами чинної містобудівної документації згідно з

ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-14:2021 у межах території, що охоплена проектом, за функціональним використанням виділяються території:

- житлового призначення (малоповерхової, середньоповерхової забудови);
- громадського призначення;
- ландшафтно-рекреаційного призначення (зони зелених насаджень загального користування);
- транспортної інфраструктури;
- тощо.

Функціональний розподіл території проектування

№ 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	АТП, СТО, АЗС, гаражі, автотранспортні підприємства, автобази тощо	0,04	0	-
	ВСЬОГО	-	-	-
Громадська забудова				
1	Навчальні заклади	0,13	72	-
2	Заклади охорони здоров'я	0,2	70	-
3	Інші об'єкти	0,5	112	-
	ВСЬОГО	0,83	254	-
Житлова забудова				
1	Багатоквартирна забудова	0,76	-	1638
2	Садибна житлова забудова	-	-	-
	ВСЬОГО	0,76	-	1638
Комунально-складська забудова, об'єкти інженерної інфраструктури				
1	Комунальні підприємства і складські об'єкти	-	-	-
2	Інженерні об'єкти	-	-	-
	ВСЬОГО	-	-	-
Озеленені території, неосвоєні території				
1	Зелені насадження загального користування	0,1	-	-

2	Зелені насадження спецпризначення	0,04	-	-
3	Не освоєні	-	-	-
	ВСЬОГО	0,1	-	-
Мережа вулиць				
1	Вулиці і проїзди (крім внутрішньоквартальних)	1,6	-	-

Планувальна організація території (додаток 5)

Мікрорайонна територія займає площу 4,6 га.

Вулично-дорожня мережа займає територію площею 1,6га.

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

- по вулиці Розумовська, Старопортофранківська, Мечнікова та Тираспільська, що є магістраллю загальноміського значення і з'єднує житловий район з Приморським районом.

Територією проєкту проходять вулиці місцевого значення:

- Базарна.Ширина її проїзної частини 6 м, ширина в червоних лініях- 12м;
- Утьосова.Ширина її проїзної частини 6 м, ширина в червоних лініях- 7м;

Всі вулиці мають тверде покриття.

Громадський пасажирський транспорт представлений:

- Трамвайна лінія. Маршрут №5 та №21;
- Автобусними маршрутами№8 , а також маршрутними таксі №198 та №208.

Велоінфраструктура досліджуваної території не розвинена, спеціальних доріжок для велосипедистів не представлено.

Характеристика забудови

З метою визначення об'єктів опорного фонду, а також черговості робіт з реконструкції, забудова кварталів характеризується за її технічним станом, головним показником якого є фізичне зношення будівель і споруд.

Фізичне зношення будівлі визначається або шляхом обстеження фактичного (технічного) стану її конструктивних елементів і будинку в цілому, або за строками служби з урахуванням встановлених норм амортизаційних відрахувань на реновацію (повну відбудову) будинків і споруд із урахуванням категорії їх капітальності. Залежно від загального фізичного зношення будівлі визначають її технічний стан згідно з табл. 3.3

Для прийняття рішення щодо методу реконструкції проводиться розрахунок загального обсягу основних фондів у певному технічному стані, за результатами будується діаграма розподілу фондів за технічним станом.(Додатокб)

Таблиця 3.3

Оцінка технічного стану забудови

Оцінка технічного стану	Адреси будинків	Загальна площа будинків, кв. м	%
Добрий	Базарна 89 Базарна 91	1101	50 %
Задовільний	Базарна 87 Велика Арнаутська 102 Старопортофранкіська вулиця, 105 Старопортофранкіська вулиця, 103 Старопортофранкіська вулиця, 103А Старопортофранкіська вулиця, 99 Тираспільська 37	4029	25 %

Незадовільний	Мечнікова 90 Утьосова 14 Утьосова 16 Старопортофранкі ська вулиця, 103Б Старопортофранкі ська вулиця, 101	2443	5 %
Непригодний	Базарна 93	0	0 %
Разом		7573	

Існуючий житловий фонд в межах проекту представлений багатоквартирною забудовою 2-5 поверхів. Нижче, в таблиці 5, наведені дані про існуючий житловий фонд та розселення кварталів існуючої багатоквартирної забудови.

Складання паспорту житлової забудови кварталів

Характер забудови у рамках проекту визначається за її переважаючим функціональним призначенням, періодом побудови і поверховістю.

Для прийняття обґрунтованих рішень у процесі реконструкції кварталів складається паспорт існуючої забудови кварталу шляхом занесення інформації по кожному багатоквартирному будинку до табл. 3.4. Крім загальної інформації по будинку до паспорту також заносять його основні техніко-економічні показники, які визначаються за даними з відкритих джерел, натурних обстежень, аналізу картографічної підоснови або розрахунково.

Паспорт існуючої багатоквартирної забудови

№ по р.	Адреса	Поверховість	Фізичний знос, %	Площа забудови кв. м	Загальна корисна площа будинку, кв. м	К-ть квартир	Чисельність населення, осіб
1	Старопорт офранкіська вулиця, 105	5	25	511,0	1788,5	80	200
2	Старопорт офранкіська вулиця, 103А	5	25	592,0	2072	82	205
3	утьосова 16	2	5	1485,0	2079	18	45
4	Базарна 95	3	25	162,0	340,2	27	68
5	Тираспольська 37	3	35	534,0	1121,4	54	135
6	Старопорт офранкіська вулиця, 99	3	25	842,0	1768,2	30	75
7	Базарна 91	5	50	511,0	1788,5	110	275
8	Мечнікова 90	3	5	135,0	283,5	20	50
9	утьосова 14	2	5	261,0	365,4	8	20
10	Базарна 87	3	25	765,0	1606,5	24	60

11	Базарна 93	Обвалився					
12	Старопорт офранківська 101	4	5	591,0	1654,8	60	150
13	Старопорт офранківська 103	3	25	594,0	1247,4	24	60
14	Старопорт офранківська вулиця, 103Б	5	5	590,0	2065	82	205
15	Всього			7573,0	16115,4	619	1548

Населення житлового мікрорайону складає 1548 осіб, щільність населення у багатоквартирній забудові становить 98,7 осіб/га.

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 за межами території проектування(але забезпечують її): 2 школи. На території діють: 1 садок, 1 лікарня (кожвєндиспансер), 1 салон краси, 2 відділення банку, 2 поштового відділення, 1 науково-дослідницький центр.(табл.3.5)

Таблиця 3.5

Найменування	Адреса	Одиниця виміру	Потужність	Рівень в системі обслуговування ¹
<i>Дошкільні навчальні заклади</i>				
Дитячий садок №69	Старопортоф ранківська 105	Місць дітей	20	М
Загальноосвітні навчальні заклади				

Спеціалізован а школа №99 з поглибленим вивченням інгліської мови	Старопортоф ранківська 40	Місць дітей	360	М
Загальноосвіт ній навчальний заклад I-III ступенів №26	Старопортоф ранківська 32		430	М
<i>Підприємства побутового обслуговування</i>				
Салон краси Persona	Старопортоф ранківська 101	роб.місць	4	М
<i>Підприємства громадського харчування</i>				
Кафе «Дружба»	Мечнікова 90А	м2 площі/ місць	118/4	М
<i>Заклади фінансування та кредитування</i>				
Банк «Південний»	Старопортоф ранківська 105	об'єкт м2 норм. пл.	42,2	М
Відділень «ПриватБанк	Старопортоф ранківська 103		34,6	М
Термінал самообслугов ування «ПриватБанк»	Старопортоф ранківська 103Б		2	М
<i>Інші заклади</i>				
Відділення поштового зв'язку №20	Тираспільська №20	роб.місць	8	М
нова пошта №60	Московська 2		10	М
Аптека «Максимум»	Базарна 95		-	М
Науково- дослідницьки й центр «Меркурія»			12	М

Аналіз рівня благоустрою і озеленення території, забезпечення місцями паркування

Територія характеризується не достатнім рівнем забезпеченості дворових просторів майданчиками для багатьох потреб населення (див. табл. 3.6).

Таблиця 3.6

№ п/ п	Майданчики	Питомі розміри майданчиків , кв. м/1 особу	Забезпеченість		
			Розрахунок, м ²	Існуюча, м ²	Потреба, м ²
1	Озеленені території, пішохідні доріжки (без урахування територій шкіл та дошкільних навчальних закладів)	6,0	9828	9600	228
2	Ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	1146,6	0	1146,6
3	Майданчики для відпочинку дорослого населення	0,2	327,4	400	0
4	Майданчики для господарських цілей	0,1	163,8	0	163,8
5	Майданчики для збирання побутових відходів	за розрахунком м*	81,9	90	0
6	Майданчики для виховання домашніх тварин	0,3	491,4	0	491,4
7	Майданчики для стоянки автомашин **	0,8	1310	435	875

8	Майданчики для занять фізкультурною	0,2	327,4	0	327,4
---	-------------------------------------	-----	-------	---	-------

Територія планування задовільняє кількість зелених насаджень, заклади попіклувались про облаштування території навколо будівель, також на території є сквер для відпочинку; прибудинкова територія характеризується охайними зеленими насадженнями. Вздовж вулиць та в межах розв'язок зустрічаються смугові захисні та декоративні насадження (дерева, газони). Зелені насадження на території існуючої багатоквартирної забудови відносяться до озелених територій обмеженого та загального користування.

Територія характеризується майже забезпеченим рівнем озеленення вулиць та дворових просторів 5,86 м²/особу (згідно діючих 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. 3.7 для центральної зони м. Одеса з розрахунку 1 місце 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).

Місця постійного та тимчасового зберігання автомобілів
для мешканців багатоквартирної забудови

Таблиця 3.7

Квартал	Загальна кількість квартир	Чисельність населення (кільк. осіб)	Місця постійного зберігання, машино-місць		Гостьові стоянки, машино-місць	
			Розрахункові	Існуючі	Розрахункові	Існуючі
Старопорто-франківська	619	1548	619	45	93	30

Підпись

Планувальні обмеження

Територія проектування розташована в межах зони загальноміського центру та рекреаційної зони озелених територій загальноміського користування, а також входить до центрального історичного ареалу. Зон обмеження на території немає. Стан пам'яток культурної спадщини є незадовільним. Більшість будівель потребує ремонту або повного відновлення. 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;

Основні техніко-економічні показники (табл. 3.8)

Табл. 3.8

№ п/п	Назва показників	Одиниця виміру	Кількість
1	Кількість будинків	одиниць	15
2	Кількість квартир	одиниць	655
3	Загальна корисна площа будинків	м ²	16115,4
4	Чисельність мешканців	осіб	1638
5	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	20
6	Територія житлової забудови	га	4,561
8	Щільність населення	осіб/га	98,7

Висновок:

Основними проблемами району забудови, що досліджується є:

- Незадовільний стан житлової забудови
- Недостатня забезпеченість майданчиків для населення (для дорослого населення, спортивні та дитячі майданчики).

- Хаотично запланований Старопортофранківський сквер .
- Недостатня кількість паркомісць

3.2.Пропозиція відновлення житлової нерухомості у м.Одеса .

Пропозиція по реконструкції кварталу

У зв'язку з необхідністю збереження традиційного характеру історичного середовища району в рамках проєкту запропоновано комплекс наступних реконструктивних заходів:

- реновація існуючої житлової і громадської території, яка передбачає реставрацію існуючої цінної забудови на вул.Мечнікова 90;
- модернізація існуючого житлового фонду на вул.Старопортофранківська;
- комплексний благоустрій території скверу загальногкористування.

Заходи по реконструкції території проєктування

Ділянка реконструкції №1 вул Мечнікова та Старопортофранківська.

Реновація існуючої житлової і громадської території. До передбачених заходів реновації житлової території з метою забезпечення раціонального землекористування відноситься знесення одноповерхових боксових самовільних гаражів, реставрація існуючої цінного житлового дому на вул.Мечнікова 90.

Пропонується відреставрувати житлову будівлю за адресою вул.Мечнікова 90 для покращення житлових умов та зберігання пам'ятки архітектури.

Відновлення об'єкту сприяє збільшенню існуючого житлового фонду.

Для розміщення місць постійного зберігання автотранспорту на місці старих гаражів передбачається будівництво паркомісць.

У зв'язку з покращенням житлових умов пропонується капітальний ремонт 5-поверхових будинків на вул.Старопортофранківська та їх утеплення, влаштування зручних майданчиків для паркування, розширення під'їзних під'їздів.

Модернізація існуючого житлового фонду, запропонована для існуючої житлової забудови всього кварталу території проєкту, передбачає утеплення фасадів з впровадженням енергозберігаючих технологій і матеріалів, заміну

інженерного обладнання, облаштування вхідних груп, що не вимагає відселення жителів.

Проектними рішеннями в рамках благоустрою передбачається створення внутрішньоквартальних зелених зон, влаштування скверу на ділянці існуючої паркової зони на вул. Старопортофранківська, благоустрій дворових просторів, влаштування та розширення дворових проїздів і т.п.

Перспективний житловий фонд та розселення

Перспективна чисельність населення в межах території проектування складається з:

- чисельності населення в кварталах існуючої багатоповерхової забудови – орієнтовно 1548 осіб (табл.3.1.4.);
- чисельності населення в проєктних житлових групах багатоповерхової забудови орієнтовно 390 осіб. (табл. 3.9). (кількість порахована з врахуванням кількості мешканців зареєстрованих за цією адресою)

На перспективу орієнтовна чисельність населення середньоповерхової забудови в межах території проектування буде складати 520 осіб.

Показники існуючого та перспективного житлового фонду, чисельності населення в кварталах існуючої багатоповерхової забудови

Таблиця 3.9

Адреса	Поверховість	Кількість секцій	Загальна площа квартир, кв.м	Кількість квартир, шт.	Розрахункова чисельність населення, осіб
Існуючий житловий фонд					
Мечнікова 90	3	1	108,0	20	2
Старопортофранківська 103б	5	3	472,0	82	126
Старопортофранківська 103а	5	3	456,8	82	205
Старопортофранківська 103	5	1	475,20	24	60

Адреса	Поверховість	Кількість секцій	Загальна площа квартир, кв.м	Кількість квартир, шт.	Розрахункова чисельність населення, осіб
Разом			1512	208	393
Проектний житловий фонд					
Мечнікова 90	3	1	108,0	20	50
Старопортофранківська 103б	5	3	472,0	82	205
Старопортофранківська 103а	5	3	456,8	82	205
Старопортофранківська 103	5	1	475,20	24	60
Разом			1512	208	520

Розрахунок щільності населення

Щільність населення існуючої середньоповерхової житлової забудови визначена, виходячи з показників чисельності населення та території кварталу, і складає 90,4 осіб/га.

Щільність перспективного населення складатиме 98,7 осіб/га.

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 щільність населення житлового кварталу з повним комплексом установ і підприємств місцевого значення слід приймати в межах 180-450 осіб/га. Проектне рішення відповідає діючим нормам.

Пропозиції щодо благоустрою території

Реновація житлових кварталів вимагатиме проектування як внутрішньо-квартального озеленення (обмеженого користування) так і реконструкції зелених насаджень загального користування (паркових зон) для забезпечення санітарно-гігієнічного благополуччя населення та належних умов відпочинку.

Згідно діючих нормативів (ДБН Б.2.2-12), озеленення житлових районів має складати не менше 40 %, або 6 м²/особу. Виходячи з перспективної кількості населення території, що проектується - 390 осіб, площа озелених територій житлових кварталів має складати 0,0156 га.

Також передбачено благоустрій існуючих ділянок зелених насаджень зі створенням скверів мікрорайонного значення на вул.Мечнікова.

Для створення оптимальних умов проживання населення виконано розрахунок необхідної площі озеленених територій. Розрахунок виконаний відповідно до нормативів ДБН Б.2.2-12 (табл. 3.1.20).

Пішохідні зв'язки по території мають проходити до основних об'єктів тяжіння – зупинок пасажирського транспорту, дитячих дошкільних закладів, загальноосвітньої середньої школи, центру обслуговування мікрорайонного рівня та громадського центру районного значення з об'єктами загальноміського значення, паркової зони, тому для можливості приведення існуючої пішохідно-

Таблиця 3.10

№ п/п	Майданчики	Розрахункові показники для існуючого населення, кв. м	Розрахункові показники для перспективного населення, кв. м	Передбачається додаткове будівництво, кв. м
2	Майданчики для відпочинку дорослого населення	0	4,0	4,0

транспортної структури до нормативної передбачається ряд заходів, серед яких проектування пішохідних переходів в межах території проектування.

Розрахунок озеленених територій обмеженого користування

Таблиця.3.11

Найменування	Площа озеленених територій відповідно до нормативів ДБН	Необхідно озеленених територій для перспективного населення (га)	Чисельність населення, тис. осіб		Існуюча забезпеченість, кв. м	Запроєктовано, кв. м
			існуюча	перспективна		

Зелені насадження в межах кварталу, що проектується	6	0.02	393	520	9600	240
---	---	------	-----	-----	------	-----

Пішохідні зв'язки по території мають проходити до основних об'єктів тяжіння – зупинок пасажирського транспорту, дитячих дошкільних закладів, загальноосвітньої середньої школи, центру обслуговування мікрорайонного рівня та громадського центру районного значення з об'єктами загальноміського значення, паркової зони, тому для можливості приведення існуючої пішохідно-транспортної структури до нормативної передбачається ряд заходів, серед яких проектування пішохідних переходів в межах території проектування.

Проектом передбачений комплекс заходів благоустрою, щодо приведення реконструкції системи зелених насаджень у озелененні обмеженого користування з влаштуванням скверу Старопортофранківського мікрорайонного значення. Для їх благоустрою передбачається використовувати малі архітектурні форми, лави, світильники, тощо. а також дозволить упорядкувати прилеглу до паркової зони територію та композиційно об'єднати простір довкола .(додаток7-8)

Ділянка реконструкції №2 на вул. Базарна 93

Реструктуризація існуючого землекористування.

На місці непридатного будинку на вул Базарна 93 передбачається спорудження односекційного 5-поверхового житлового будинку на 10 квартир, площа квартир 320 кв.м.



Рис.3.1 Вид будинку та заднього подвір'я за адресою Базарна 95

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 мінімальна розрахункова площа ділянки під житлову забудову повинна складати для забудови в 3поверхів – 18 кв. м/люд. (табл. 6.3). Для досліджуваної території виходячи з площі ділянки проектування в 400 кв. м максимальна чисельність мешканців може дорівнюватиме 23особи. Для досліджуваної території кількість квартир нового будинку виходячи з середнього розміру родини, що мешкає в одній квартирі, за даними державної статистичної звітності, 2,5 осіб становить біля: чисельність мешканців $23/2,5=10$ квартир.

Рівень житлової забезпеченості для проєктованих об'єктів приймається згідно показників, визначених генеральним планом – 14 кв. м на одну особу.

Виходячи чисельності мешканців проєктованого будинку, його житлова площа становитиме: 320кв.м.

Загальну площу будинку прийматимемо з коефіцієнтом 1,25 до житлової площі.

Поверховість будинку визначаємо виходячи з вимог інсоляції, необхідності збереження традиційного характеру середовища та інших планувальних обмежень на рівні 5 поверхів.

Нормативну площу майданчиків приймаємо згідно табл. 6.4 ДБН Б.2.2-12:2019:(Табл.3.12)

Таблиця 3.12

№ п/п	Майданчики	Питомі розміри майданчиків, кв. м/1 особу (ДБН Б.2.2-12, табл. 6.4)	Розрахункові показники, кв. м
1	Озеленені території, пішохідні доріжки	6,0	120,0
2	Ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку	0,7	14,0
3	Майданчики для відпочинку дорослого населення	0,2	4,0

4	Майданчики для збирання побутових відходів	0,07/0,03	1.4
5	Майданчики для тимчасової стоянки автомашин	0,8	16,0
6	Майданчики для тимчасової стоянки велосипедів	0,1	2,0
7	Майданчики для занять фізкультурою	2/0,2	4,0

Розрахункова кількість машиномісць для 10-квартирного житлового комплексу з 23 мешканцями згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 10.5 для новобудови в Центральній планувальній зоні повинна відповідати кількості квартир нового будинку, тобто, в даному випадку 23 маш/місце, які можливо розташувати ,біля новобудови під прибудинковою територією.

Мінімальну розрахункову кількість машиномісць гостьової стоянки – 15% від розрахункового парку автомобілів згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 10.5, тобто 4 машиномісця можливо забезпечити на прибудинковій території новобудови.

Перспективний житловий фонд та розселення

Перспективна чисельність населення в межах території проектування складається з:

- чисельності населення в зруйнованій забудові 0 тис.осіб
- орієнтовно чисельності населення в проєктних житловій забудові орієнтовно 20осіб (Табл.3.12)

Таблиця 3.13

Адреса	Поверховість	Кількість секцій	Загальна площа квартир, кв.м	Кількість квартир, шт.	Розрахункова чисельність населення, осіб
Існуючий житловий фонд					
Базарна 93			Зруйновано		
Проектний житловий фонд					
Базарна 93	5	1	320	10	23

Для створення оптимальних умов проживання населення виконано розрахунок необхідної площі озелених територій. Розрахунок виконаний відповідно до нормативів ДБН Б.2.2-12 (табл. 3.14).

Таблиця 3.14

Розрахунок озелених територій обмеженого користування

Найменування	Площа озелених територій відповідно до нормативів ДБН	Необхідно озелених територій для перспективного населення (га)	Чисельність населення, тис. осіб		Існуюча забезпеченість, кв. м	Запроєктовано, кв. м
			існуюча	перспективна		
Зелені насадження в межах кварталу, що проектується	6	0,0012	0	20	80	120

Також запроєктовано майданчик для відпочинку дорослого населення на задньому дворі будівлі. Будинок побудовано за новими екологічними технологіями, на даху заплановано зелений майданчик з можливим розміщенням сонячних панелей, який забезпечить збільшення енергоефективності будинку.

Висновки

У ході дослідження було проведено комплексний аналіз поточного стану житлової забудови та готельно-ресторанного господарства як в Україні так і в місті Одеса.

Визначено основні проблеми з якими стикаються ці сектори, включаючи застарілу інфраструктуру, пошкодження об'єктів інфраструктури на сьогоднішній день внаслідок повномасштабного вторгнення до України, економічні труднощі та екологічні проблеми.

Економічні плюси відновлення об'єктів - це підтверджена через оцінку потенційних інвестицій, очікуваних доходів та витрат. Важливим аспектом є залучення різних джерел фінансування, що надасть можливість економічному зростанню як місту, так і країні в цілому.

Екологічні плюси- це, що використання екологічно чистих матеріалів та енергоефективних технологій, дозволить зменшити негативний вплив на навколишнє середовище та сприятиме заощадження коштів місцевому населенню.

Соціальні плюси- це створення нових робочих місць, покращення умов проживання та покращення якості життя місцевого населення.

Всі ці фактори разом сприятимуть зростанню ВВП країни(рис.1)

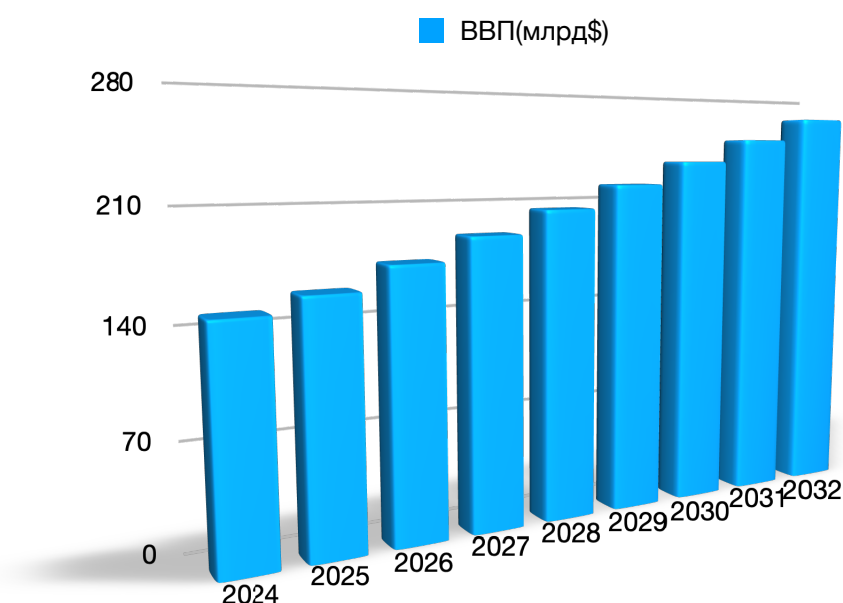


Рис.1. Умовний графік ВВП 2024-2032рр.

*цей графік є умовним і базується на припущеннях про стабільний економічний розвиток та успішному застосуванні проектів відновлення. Реальні показники можуть відрізнятися залежно від багатьох факторів, включаючи політичну стабільність, міжнародну підтримку та внутрішні економічні умови.

Якщо дивитися на прикладі великого міста як Одеса відновлення об'єктів житлової нерухомості та готельно-ресторанного господарства є важливими, тому що :

- відновлення житлової нерухомості сприяє економічному розвитку міста, створюючи робочі місця та залучаючи інвестиції, а також забезпечує мешканців комфортним житлом, що сприяє соціальній стабільності та покращенню якості життя. Наприклад, ринок житлової нерухомості в Одесі поступово відновлюється, досягнувши 30% довоєнних обсягів;
- відновлення готелів та ресторанів є критичним для підтримки туристичної привабливості міста. Готельний сектор Одеси демонструє позитивні тенденції, зокрема завдяки зростанню внутрішнього туризму;
- відновлення нерухомості стимулює розвиток міської інфраструктури, включаючи дороги, комунікації та громадські простори.

Ці фактори разом сприяють загальному відновленню та розвитку міста.

На основі проведеного дослідження надано конкретні рекомендації щодо подальших кроків для успішного відновлення об'єктів. Це включає пропозиції щодо планування та управління проектами, що сприятиме ефективному відновленню житлової забудови та готельно-ресторанного бізнесу в Одесі. Зокрема, рекомендується розробити комплексну стратегію відновлення, залучити інвестиції, впровадити екологічні та інноваційні технології, а також покращити інфраструктуру та якість обслуговування.

На сьогодні розроблені багато візуалізацій проектів відновлення як окремих об'єктів так і цілих населених пунктів, що зазнали руйнувань внаслідок дій російської армії.

Попри те, що масштаб руйнувань щодня збільшується, і частина з створених проектів може втратити актуальність до того, як їхня реалізація стане

можливою, ці проекти дають можливість уявити якою Україна може бути після війни. Наприклад: [22][23]



Рис.2. Концепція відбудови Маріуполя після деокупації команди ROZKVIT



Рис.3. Проект багатофункціонального житла Oselya

А ось так може виглядати Одеса:

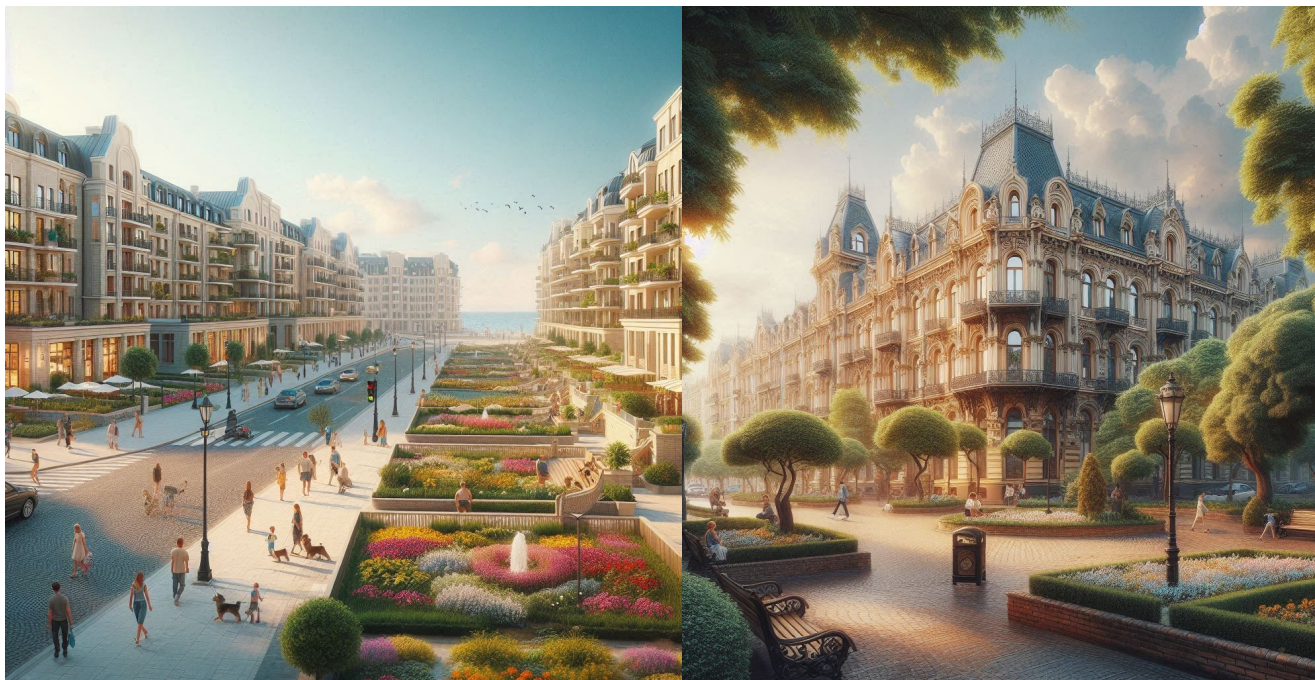


Рис.3. Візуалізація відновлення житлової нерухомості у м.Одеса

Список використаної літератури

1. Панасюк С. Що таке відновлення і чому про нього важливо писати вже зараз?\" [Електронний ресурс] / Софія Панасюк – Режим доступу до ресурсу: <https://osvita.nakupilo.ua/shho-take-vidnovlennya/>.
2. Про затвердження Положення про порядок розслідування та обліку порушень в роботі атомних станцій Держатомрегулювання України; Наказ, Положення, Форма, Вимоги від 01.12.2004 № 184. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1594-04/ed20120101/find?text=%C2%B3%E4%ED%EE%E2%EB%E5%ED%ED%FF#Text>.
3. Про внесення змін до Інструкції про розслідування і облік технологічних порушень на об'єктах електроенергетики і в об'єднаній енергетичній системі України Мінпаливенерго України; Наказ, Інструкція, Перелік, Повідомлення, Акт, Звіт, Форма, Форма типового документа від 29.12.2008 № 668. URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0208-09/ed20090321/find?text=%C2%B3%E4%ED%EE%E2%EB%E5%ED%ED%FF#Text>
4. Про затвердження Методики проведення обстеження та оформлення його результатів. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0898-22#Text>.
5. Пласконь, Є. «Як відбудували Варшаву, Вроцлав, Лондон і Роттердам після війни» [Електронний ресурс] / Євгенія Пласконь, – Режим доступу до ресурсу: <https://industry.segodnya.ua/ua/industry/budivnytstvo/primery-dlya-ukrainy-kak-vostranavlivali-varshavu-vroclav-london-i-rotterdam-posle-voyny-1616483.html>.
6. Запатріна І. В. «Досвід післявоєнного відновлення міст світу: Уроки для України». [Електронний ресурс] / І. В. Запатріна, А. О. Шатковська – Режим доступу до ресурсу: [https://era-ukraine.org.ua/wp-content/uploads/2023/06/Doslidzhennia_Dosvid-pisliavoiennoho-vidnovlennia-mist.pdf].

7. «Ukraine recovery and peacebuilding assessment». [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/22089/Synthesis0report.pdf?sequence=1&isAllowed=>.
8. Kirchner R. «Investing in Ukraine's Recovery» [Електронний ресурс] / R. Kirchner, G. Poluschkin – Режим доступу до ресурсу: <https://ip-quarterly.com/en/investing-ukraines-recovery>.
9. Укрфінжитло. «Укрфінжитло та Японська агенція житлового фінансування розпочнуть співпрацю для розвитку ринку доступного житла в Україні» [Електронний ресурс] / Укрфінжитло – Режим доступу до ресурсу: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/ukrfinzhytlo-ta-yaponska-ahentsiia-zhytlovoho-finansuvannia-rozpochnut-spivpratsiu-dlia-rozvytku-rynku-dostupnoho-zhytla-v-ukraini/>.
10. Міністерство культури та інформаційної політики України [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://mcip.gov.ua/>.
11. Відоменко І. О. «Дослідження сучасного стану готельного господарства України» [Електронний ресурс] / І. О. Відоменко, Н. С. Діденко – Режим доступу до ресурсу: <http://www.vestnik-econom.mgu.od.ua/journal/2016/21-2016/15.pdf>.
12. Рибасєв А. «Аналіз стану готельного господарства регіонів України». [Електронний ресурс] / Антон Рибасєв – Режим доступу до ресурсу: https://www.researchgate.net/publication/342325597_ANALIZ_STANU_GOTELNOGO_GOSPODARSTVA_REGIONIV_UKRAINI.
13. Бізнес-статистика [Електронний ресурс] // Державна статистика – Режим доступу до ресурсу: <https://stat.gov.ua/>.
14. «План Відновлення України» [Електронний ресурс] // Відновлення України – Режим доступу до ресурсу: <https://recovery.gov.ua/>.
15. «Peculiarities of organizational and technological approaches to the post-war restoration of infrastructural objects in Ukraine» [Електронний ресурс] / М.Савицький, А. Радкевич, О. Савицький, М. Бабенко – Режим доступу до ресурсу: <https://www.researchgate.net/publication/>

381324073_Peculiarities_of_organizational_and_technological_approaches_to_the_post-war_restoration_of_infrastructural_objects_in_Ukraine.

16. Нормативний акт №804-VIII ВІД 08.12.2024 Р [Електронний ресурс] // Офіційний сайт міста Одеса, – Режим доступу до ресурсу: <https://omr.gov.ua/ru/acts/council/187371/>.

17. Коршак Н. "Італія виділить 45 млн євро на відбудову центру Одеси, пошкодженого внаслідок атак РФ" [Електронний ресурс] / Наталія Коршак – Режим доступу до ресурсу: <https://suspilne.media/odesa/683660-italia-vidilit-45-mln-evro-na-vidbudovu-centru-odesi-poskodzenogo-vnaslidok-atak-rf/>.

18. Державна служба статистики України. [Електронний ресурс] // Державна служба статистики України. – Режим доступу до ресурсу: <https://ukrstat.gov.ua/>.

19. Сівак Т. "Як відновити економіку Одеської області: погляд Заступника голови ОДА на перспективи" [Електронний ресурс] / Тетяна Сівак – Режим доступу до ресурсу: <https://ua.sudohodstvo.org/yak-vidnovyty-ekonomiku-odeskoji-oblasti-poglyad-zastupnyka-golovy-oda-na-perspektyvy/>.

20. «Кращі зелені будівлі Нідерландів» [Електронний ресурс] // Green Building – Режим доступу до ресурсу: <https://constructive-voices.com/uk/netherlands-top-green-buildings/>.

21. «Кращі зелені будівлі Дубліна» [Електронний ресурс] // Green Building – Режим доступу до ресурсу: <https://constructive-voices.com/uk/>

22. Rozkvit. «Vision for Mariupol» [Електронний ресурс] / Rozkvit – Режим доступу до ресурсу: <https://remariupol.com/news/arkhitektory-ta-urbanisty-predstavlyu-chotyry-viziyi-prostorovoho-rozvytku-mariupolya>.

23. «Концепція багатофункціонального житла» [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://oselya.org/>.