

УДК 72.01.711

В.А.ТОКАРЬ

Украинский государственный научно-исследовательский институт проектирования городов "Діпромiсто", г.Киев

ПРИНЦИП РАЗРАБОТКИ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ ГОРОДОВ В НОВЫХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

Приведены основные этапы и принципы разработки генеральных планов городов Украины в современных условиях.

Градостроительная практика разработки генеральных планов институтом "Діпромiсто" в течение 1991-200гг., показала, что принципиальные подходы основанные на градостроительной базе развития городов являются неприемлемыми. Одним из основных направлений, на основе которых должны приниматься решения по планировочной структуре и функциональному зонированию городов, является экономическая эффективность использования городских земель и объектов жизнеобеспечения населенного пункта, размещаемых в пределах его административных границ.

В институте "Діпромiсто" накоплен большой опыт по разработке генеральных планов населенных пунктов. Методики разработки генеральных планов как малых, так и крупных городов в период социалистических социально-экономических отношений были отработаны и, регулировались СНиПом и другими нормативными актами. Принципиальные подходы их сводились к следующим этапам:

1 этап. Сбор информации по существующему состоянию:

1. Хозяйственный комплекс:

- 1.1. Промышленность, строительная база.
- 1.2. Внешний транспорт.
- 1.3. Учебные заведения.
- 1.4. Общественное обслуживание.
- 1.5. здравоохранение.
- 1.6. Научные и проектные организации.
- 1.7. Освоение капитальных вложений.

2. Природные условия и инженерно-строительная оценка:

2.1. Воздушный бассейн, водный бассейн, грунты, электромагнитный фон и т.д.

3. Инженерно-транспортная инфраструктура:

- 3.1. Транспорт, улично-дорожная сеть.
- 3.2. Водоснабжение, водоотведение.
- 3.3. Газоснабжение, теплоснабжение.
- 3.4. Электроснабжение, связь.

4. Население, трудовые ресурсы, занятость.

5. Жилой фонд.

5.1. Многоквартирный, малоэтажный.

5.2. Усадебный.

5.3. Состояние жилого фонда по степени амортизации.

6. Анализ реализации капитальных вложений во все сферы хозяйственной деятельности.

II этап. Развитие хозяйственного комплекса на перспективу

1. Градообразующий (по данным Горплана, Госплана)

1.1. Промышленность, склады, базы.

1.2. Капитальное строительство.

1.3. Внешний транспорт.

1.4. Наука и научное обслуживание.

1.5. Высшие и средние учебные заведения.

1.6. Рекреация.

1.7. Учреждения и организации внегородского значения.

2. Мероприятия по охране окружающей среды.

3. Прогноз численности населения, структура, занятость.

4. Определение объемов, структуры жилого фонда на перспективу.

титу.

5. Обеспечение транспортной и инженерной инфраструктуры.

III этап. Принятие решений

1. По развитию хозяйственного комплекса (территориальному).

2. По развитию социальной среды (потребность в территориях для жилищного строительства и обслуживания).

3. Потребность территорий для транспортного обслуживания и инженерной инфраструктуры.

4. Потребность в территориях для рекреации.

5. Охрана памятников архитектуры, исторической застройки и археологии.

IV этап. Архитектурно-планировочное решение

1. Функциональное зонирование.

2. Организация центров обслуживания.

3. Градостроительная модель развития города.

Из приведенных методик разработки генеральных планов населенных пунктов следует вывод, что

1. Основой для их разработки служат три этапа:

I этап – Современное состояние.

II этап – Развитие хозяйственного комплекса (по данным Госплана, Горплана).

III этап – Принятие решений.

По I этапу возникает несколько проблем:

1. Современное земельно-хозяйственное устройство и использование земель.

2. Сбор исходных данных.

По II этапу – развитие хозяйственного комплекса затруднительно или практически невозможно (ввиду отсутствия запланированных средств). Возможен прогноз на основе динамики развития рыночных структур, прогноза инвестиций, создания льготных условий налогообложения и т. д.

По III этапу – принятие решений весьма условное, прогнозно с большими погрешностями в части параметров развития города на перспективу.

С 1991г. прекратилось планирование капитальных вложений в развитие градообразующих отраслей и, таким образом, выпало основное звено, служащее основанием для принятия градостроительных решений.

Однако за последнее десятилетие начали формироваться рыночные отношения, появились законодательная база, регулирующая земельные отношения (Земельный кодекс 2001 года), разгосударствление собственности, целый ряд законов, регулирующих экологические процессы, охрану атмосферного воздуха, Водный кодекс, Закон Украины о природно-заповедном фонде.

Возникли новые виды градостроительно-оценочной документации (денежная оценка земель), градостроительное обоснование приватизации городских земель и т.д. Городская земля стала товаром, за который нужно платить, можно брать в аренду, покупать и продавать.

Отсюда можно сделать вывод, что в старой схеме разработки генеральных планов отсутствовал блок земельных отношений и её экономической функции – ректы.

На основании вышеизложенного и практики разработки генеральных планов институтом "Діпромiсто" за 1995-2001гг. можно предложить следующие принципы разработки генеральных планов:

I этап – Современное состояние:

1. Анализ уровня падения по основным направлениям хозяйственной деятельности и прогноз их состояния на перспективу (стабильные, депрессивные, развивающиеся).

2. Анализ современного использования городских земель.

3. Денежная оценка земель города.

4. Анализ экономической эффективности современного использования земель.

II этап – Прогноз развития хозяйственного комплекса (территориальный)

- промышленность, транспорт, склады, базы;
- малые, средние предприятия;
- сфера обслуживания;
- сфера обслуживания рынка;
- рекреация;
- социальная сфера.

III этап – Принятие решений

- предложения по эффективному экономическому функциональному использованию городских земель;
- проектная планировочная структура;
- организация городского транспорта и его инфраструктуры (СТО, АЗС, гаражи, стоянки);
- структура рекреации (детские парки, аквапарки, гольф-клубы и т.д.), физические и юридические лица.

IV этап – Экономический эффект от предложенного функционального использования городских земель.

Получено 17.01.2002

УДК 693.5:624.012.44

В.И.ТОРКАТЮК, д-р техн. наук, **О.Б.ТРОЯНОВСКАЯ**, **С.Ю.ЮРЬЕВА**

Харьковская государственная академия городского хозяйства

А.В.МАРЮХИН

Строительная компания "МаксиБуд", г.Киев

**СТРАТЕГИЯ ПОЛИТИКИ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ПРИ ФОРМИРОВАНИИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ**

Рассматриваются особенности жилищной политики в современной социально-экономической ситуации в Украине, анализируются взаимосвязь городского жилого фонда и его влияние на устойчивое развитие городов.

Анализ теории и практики формирования и развития жилищного строительства в современных городах и его влияния на их устойчивое развитие показывает, что методика проектирования и градостроительные методические основы, которые используются в настоящее время, не учитывают в достаточной степени реально протекающие долгосрочные градостроительные процессы и механизмы, специфику и многоцелевую пространственную организацию, тенденции и закономерности устойчивого развития. Это свидетельствует о существовании важной проблемной градостроительной ситуации и необходимости разработки более совершенных градостроительных методов и ме-