

ОЦІНКА ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ МІСТОБУДІВНИХ РІШЕНЬ

Хасанов А.Р.

Науковий керівник – Чепурна С.М., асистент

Розвиток міст вимагає все більшого залучення інвестицій у реалізацію проектів територіального девелопменту. Містобудівна діяльність приватних інвесторів-забудовників забезпечує сьогодні будівництво значної частини житлової, а також суспільно-ділової нерухомості комерційного призначення. У цих умовах органам місцевого самоврядування необхідно забезпечувати розроблення містобудівної документації, в реалізації якої будуть одночасно зацікавлені і міське співтовариство в цілому, і для представників девелоперського бізнесу.

Підвищення вимог до документів територіального планування та містобудівного розвитку територій з позицій економічного обґрунтування, можливості їх реалізації веде до необхідності застосування методик, що дозволяють оцінити та продемонструвати всім зацікавленим особам економічну доцільність інвестицій в пропоновані містобудівні проектні рішення.

При цьому слід зазначити, що на даний час склалася система економічних і технічних показників, що безсумнівно є важливим фактором кількісного опису прийнятих містобудівних рішень.

Всі просторові показники проектів генеральних планів, детальних планів, а також проекти зонування території визначають характеристики динаміки зростання чисельності населення, структури житлового фонду, потужності об'єктів соціальної, суспільно-ділової інфраструктури, а також транспорту, інженерного забезпечення та благоустрою.

Крім того, в номенклатурі показників виділено ряд вартісних характеристик, що визначають витрати на освоєння і розвиток території, зокрема орієнтовна вартість будівництва по заходам реалізації проекту, питомі витрати на 1 мешканця, питома вартість 1 м² загальної площі квартир житлових будинків нового будівництва і питомі витрати на 1 га проєктованої території. Всі перераховані просторові і вартісні показники орієнтовані лише на витратний метод планування інвестицій.

На сучасному етапі свого розвитку містобудування характеризується принципово новим підходом до формування міського середовища та житлової забудови міст, при цьому більш повноцінно враховуються зростаючі потреби населення до соціально-культурних, господарчо-побутових, санітарно-гігієнічних, архітектурно-естетичних умов мешкання. Слід зазначити, що на тенденції оновлення забудови, що

склалася, впливає великий розрив між техніко-економічним станом організації житлового середовища, формами архітектурно-планувальної організації житлового середовища та сучасними вимогами до комфортності проживання мешканців.

На основі містобудівного аналізу розвитку міст встановлена необхідність переорієнтації містобудівних рішень на нову ресурсозберігаючу спрямованість, при цьому сформульовані наукові принципи техніко-економічного обґрунтування розміщення нової житлової забудови згідно з основними напрямками перспективного житлового будівництва, раціонального використання сельбищних територій, реконструкції житлової забудови. Реконструкція забудови розглядається з погляду вирішення не лише поточних загальних містобудівних проблем, але й перспективних потреб розвитку і забудови міст.

Таким чином, економічна оцінка є одним з найголовніших, але не єдиним для визначення найдоцільнішого містобудівного вирішення. Тому в подальшому можуть вноситись коригування, які пов'язані з архітектурно-планувальними, інженерними вимогами, умовами розвитку будівельної бази та інших позицій.

БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНІ КОМПЛЕКСИ, ЯК ФОРМА ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОГО СЕРЕДОВИЩА

Луна А.Ю.

Науковий керівник – Черносова Т.О., ст. викладач

Характерною особливістю сучасного етапу розвитку найбільших міст є гострий дефіцит вільних територій для нового будівництва. У цих умовах пріоритетним принципом організації міської забудови стає її багатофункціональність, що дозволяє значно збільшити ефективність використання цінних міських земель.

Багатофункціональні житлові комплекси – це найбільш перспективна форма просторової організації житлового середовища міста. Ці містобудівні об'єкти поєднують у своїй структурі громадські, житлові функціональні групи і належні їм елементи інфраструктури.

В західних країнах багатофункціональними комплексами (БФК) прийнято називати тільки ті об'єкти нерухомості, які включають в себе приміщення торговельного, розважального, офісного, готельного, адміністративного та житлового призначення.

Створення естетично повноцінного містобудівного ансамблю житлового комплексу залежить, насамперед, від містобудівної ідеї і підпорядкування цієї ідеї всіх компонентів забудови. На формування художнього образу житлового комплексу впливають: архітектура існую-