

103. Черниговские улицы и мостовые // Черниговское слово. – 1915. – № 2483. – С. 3.

104. Чернигову 1300 лет: Сб. документов и материалов / [Сост. С.М. Мельник]. – К., 1990 – 368 с.

105. Чернігів і Північне Лівобережжя: огляди, розвідки, матеріали / Ред. М.С. Грушевського. – К., 1928. – 532 с.

106. Чернігівщина. Енциклопедичний довідник / [За ред. А.В. Кудрицького]. – К., 1990. – 1008 с.

107. Чорний Д.М. По лівий бік Дніпра: проблеми модернізації міст України (кінець XIX – початок XX ст.) / Д.М. Чорний. – Харків, 2007. – 304 с.

108. Чорний Д.М. Міста Лівобережної України наприкінці XIX – на початку XX ст.: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня докт. іст. наук.: спец. 07.00.01 – «Історія України» / Д.М. Чорний. – Харків, 2008. – 42 с.

109. Шандра В.С. Історія повсякдення як науковий підхід для вдосконалення досліджень історії України XIX – початку XX століття / В.С. Шандра, О.О. Крижанівська, О.Л. Вільшанська // Проблеми історії України XIX – початку XX ст. – К., 2006. – Вип. 11. – С. 28–39.

110. Шара Л. Чернігівська міська дума / Л. Шара. – Чернігів, 2010. – 224 с.

111. Шафонский А. Черниговского наместничества топографическое описание с кратким географическим и историческим описанием / А. Шафонский. – К., 1851. – 697 с.

112. Яковенко Н. Вступ до історії / Н. Яковенко. – К., 2007. – 375 с.

113. Яцура М.Т. Чернігів. Короткий історичний нарис / М.Т. Яцура, І.І. Єдомаха. – К., 1958. – 136 с.

Андрей Острянка, Людмила Аскерова

Чернигов в XIX – начале XX ст.: формирование городской среды

В статье исследовано формирование городской среды Чернигова в XIX – начале XX вв., в частности проанализировано становление инфраструктуры города, формирование сети улиц, освоение городского пространства, охарактеризован процесс модернизации города, изменения в социокультурной сфере.

Ключевые слова: город, городская среда, повседневная жизнь, горожане, инфраструктура, Чернигов.

Andrii Ostriancko, Liudmyla Askerova

Chernihiv in the 19th – at the beginning of the 20th centuries: forming of the urban environment

The forming of the urban environment in Chernihiv in the 19th – at the beginning of the 20th centuries is investigated in the article, in particular the city infrastructure forming, the street network forming, and exploring the city area were analyzed. The process of modernization and changes in social and cultural sphere of city life were characterized.

Key words: city, urban environment, everyday life, citizens, infrastructure, Chernihiv.

УДК 92(477)

Анастасія Орлова (м. Київ)

СОЦІАЛЬНА ТА ЕКОНОМІЧНА СКЛАДОВА ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ПРИ ЗАБУДОВІ МІКРОРАЙОНУ СУЧАСНОГО МІСТА

У статті висвітлюється історія розвитку міст України, розкривається поняття ефективності використання території і надано огляд наукових досліджень з даної проблеми. Аналізуються такі поняття, як містобудівний, соціальний та економічний ефекти при забудові мікрорайону.

Ключові слова: місто, мікрорайон, ефективність, інтенсивність, житлова забудова, соціальний ефект, економічний ефект.

Сьогодні суспільне життя людства нерозривно пов'язане з містом. Кожна друга людина мешкає в місті. Сучасне місто є центром несільсько-господарського виробництва, постійно розширює свій вплив на навколишню територію і да-

лі розвиває функції суспільно-політичного і культурного характеру.

Початок XXI століття характерний тим, що все більша частина населення земної кулі перетворилася у мешканців міст. Такі швидкі темпи урба-



нізації є перш за все наслідком змін, які проходять в суспільно-економічному розвитку кожної держави.

Місто визначається як територія, що має певний статус і характеризується специфічним середовищем: соціальним, виробничим, природним, архітектурним.

Місто – це особлива соціально-територіальна форма організації суспільного виробництва, де відбуваються не тільки виробництво, але й формування самих людей та їх способу життя. Формування людини багато в чому залежить від стану соціально-культурного середовища, що визначається поряд з іншими і такими чинниками, як наявність і якість житла та комунальних послуг, транспорту та зв'язку, торгівлі і громадського харчування, побутового обслуговування, охорони здоров'я, освіти і т.п.

Перші міста на Землі виникли за кілька тисячоліть до нашої ери в зв'язку з переходом людського суспільства від первіснообщинного до рабовласницького ладу, коли відокремилося ремесло від землеробства, з'явилися приватна власність і товарообмін, класи і держава. Народження кожного міста обумовлено потребами суспільства – у першу чергу, економічними. Значення, роль і соціальний профіль міст мінялися залежно від рівня розвитку продуктивних сил, способу виробництва, суспільно-економічної формації, в умовах яких вони розвивалися. Змінювалися характер розселення людей, розміри і темпи розвитку міського господарства, ступінь благоустрою житлового фонду. Підвищення ролі міст у розвитку суспільства називається урбанізацією.

Головний соціальний зміст урбанізації виявляється в особливих «міських відносинах», що охоплюють соціально-професійну і демографічну структуру населення, його спосіб життя, культуру, розміщення продуктивних сил, розселення. Передумови урбанізації – зростання в містах індустрії, розвиток продуктивних сил, їх культурних і політичних функцій, поглиблення територіального поділу праці, динаміка демографічних показників, природні ресурси та інші містотвірні фактори. Темпи урбанізації, її масштаби, рушійні сили і наслідки залежать від соціально-економічних умов на різних історичних етапах розвитку людського суспільства.

Античні міста виникали як різновид соціально-економічної і державної організації. Вони називалися «поліси», тобто міста-держави, і склалися із самих міст і прилеглих до них невеликих територій.

В окремі періоди розвитку людського суспільства міста досягали великих розмірів, на їхній території зосереджувалася велика кількість населення. Так, у рабовласницьких державах існували великі адміністративно-територіальні центри з населенням 500-600 тисяч чоловік, а в стародавньому Римі, у період його розквіту – навіть більше 1 мільйона жителів.

У містах Стародавнього світу споруджувалися в центрі величні палаци і храми, величезні громадські й культові будинки, просторі квартали прекрасних житлових будинків, що стали історичними пам'ятками найвищих досягнень цивілізації в галузі архітектури.

Історія міського господарства нерозривно пов'язана з виникненням міст і загальноміських суспільних потреб для вирішення яких створюється спеціальний орган управління. Зміцнюється місто, будуються у ньому громадські будинки і мости, гатяться болота і вирівнюються вулиці під керівництвом міського магістрату, якому доводилося мати справи з міською думою, губернським правлінням та іншими органами управління. У містах України, навіть тих, які були «під панамі», існувало самоврядування.

Інтенсивний розвиток міст починається в період капіталізму. Виникнення фабричного виробництва і поява машин вимагають великої кількості робочих рук на великих промислових підприємствах. Відбувається централізація населення. Навіть при невеликій фабриці робітники живуть поблизу підприємства. Задовольняючи їхні потреби, трудяться ремісники, кравці, шевці, пекарі, муляри, столяри та інший робочий люд, що селиться тут же, утворюючи робітниче селище. Згодом селище розростається в містечко, а містечко – у велике місто. Чим більше місто, тим вище ступінь розвитку його інфраструктури: міських доріг, житлових мікрорайонів, масового міського транспорту, промисловості, мережі підприємств побутового обслуговування, установ науки і культури.

Поява надмонополій з величезними капіталами приводить до концентрації виробництва в районі найбільших міст. На їхній території споруджуються нові потужні підприємства, що утворюють єдине ціле з уже існуючими. У ході монополізації капіталу гігантські корпорації поглинають своїх конкурентів у менших містах, збільшуючи потужності великих фірм. У великих містах розташовуються підприємства й установи сфери обслуговування. Сюди ж тяжіють вели-



кі потоки працездатного населення, не зайнятого в суспільному виробництві.

У результаті цих процесів великі міста перетворюються в міста-гіганти, що виходять за свої межі і розростаються за рахунок пригородів. Поступово розширюючись, раніше самостійні й відособлені міста з'єднуються один з одним, утворюючи єдине ціле, так звану міську агломерацію або мегаполіс з населенням понад 11, а то і більше 20 млн. чоловік. Їхній розвиток має гіпертрофований характер, утворюючи нові складні містобудівні проблеми.

Не обійшов цей процес і Україну. Якщо на початку ХХ ст. в Україні переважав розвиток окремих великих міст, то, починаючи з 1930-х років, тут виникають перші групи великих міст у зв'язку з реалізацією широкої програми індустріалізації та електрифікації країни.

Раніше, в період індустріалізації 20-30-х років минулого століття набула поширення у світовій практиці містобудування ідея будинку-комуни і житлового кварталу. У цей період основна частина проєктованого житла створювалася для проживання робочого класу, людей з невеликим рівнем доходів.

Саме у 1920-і роки вперше були поставлені питання сітьового обслуговування і значення районного планування. Експериментальне будівництво житлових комплексів з розвиненою системою соціального обслуговування, з квартирами для різних типів сімей заклало різноманітні рівні комфорту як самих квартир, так і житлових утворень. Вводиться містобудівне нормування житлової забудови. Збудова населених місць проєктується по кварталах. Для периферійних частин міста застосовується безквартирна система – окремими групами житлових і суспільних будівель із в'їздами з вулиці. При цьому вказується, що правильне вирішення забудови кварталу може бути забезпечене лише в тому випадку, якщо продумані питання загальної композиції та організація життя населення цілої групи кварталів. Мікрорайон як в організаційному відношенні, так і в архітектурному повинен розглядатися як єдиний житловий комплекс, практичне здійснення якого можливо лише в умовах соціалістичного міста [8,11].

У роки радянської влади на території України велося масове житлове будівництво. Були побудовані 5, 9, 12 і 16-ти поверхові будинки. У містах з'явилися міста-супутники, "міста-спальні", житлові масиви і мікрорайони сучасних будинків. Підвищувався благоустрій будинків і заселеної території.

Характерною рисою розселення після Другої світової війни є виникнення міст і міських групових систем, що зберегли свій архітектурний вигляд до теперішнього часу. Великі, середні і малі групові системи являють собою тісно взаємозалежні міські і сільські поселення різної величини і народногосподарського профілю. Об'єднання досягається розвитком територіально-виробничих зв'язків, загальною транспортною та інженерною інфраструктурою, єдиною мережею суспільних центрів соціально-культурного обслуговування і місць відпочинку населення, загальною зоною одної, – двогодинної доступності центрального міста. Формування групових систем розселення дозволяє підвищити ефективність використання виробничої, транспортної, інженерної і соціально-культурної інфраструктур, збільшити доступну розмаїтість вибору місць праці, культурного дозвілля, побуту і відпочинку для населення міст і сільських поселень; створює для працівників малих і середніх населених пунктів широкі можливості підвищення рівня освіти і кваліфікації; дозволяє зберегти й ефективно використовувати природні ресурси.

У 1950-х рр. житлова забудова створювалася на основі мікрорайонної системи і розглядалася як діловий центр і спальні периферійні житлові райони.

Розвиток системи соціально-побутового обслуговування призвів до ще більшого укрупнення кварталу і групи кварталів з диференціацією їх територій за функціональним призначенням.

Епоха масового індустріального домобудівництва почалася в 1960-х і тривала в період будівництва «розвиненого» соціалізму, до початку 1990-х років. Прикметно, що основу земельних відносин в СРСР становила державна власність на землю. Земля надавалася державою в безкоштовне безстрокове або тимчасове користування всім забудовникам, зберігаючи за ним право контролю за цими землями [5].

У 1960-х рр. зародилася ідея багатоповерхових житлових комплексів міської житлової забудови, що відбиває вимоги збільшення її щільності, інтеграції життя, укрупнення і багатопрофільності ділових центрів і обслуговування. Міське функціональне зонування послужило виділенням зі структури житла більшої частини функціональних процесів і сприяло поділу міста на житлову і ділову зони, що пізніше негативно позначилося на соціальній структурі міста, виникли проблеми з транспортом. Вимоги, що висувалися до організації обслуговування житлових кварталів, зумовили появу підприємств на-

ближеного обслуговування населення (першого ступеня обслуговування), що включають необхідний набір установ обслуговування (господарсько-побутових, торгових, фізкультурно-оздоровчих, освітніх, дитячих, рекреаційних тощо) – так стали з'являтися житлові комплекси з обслуговуванням.

Даний період можна позначити як переломний. В УРСР відбувається формування основних концепцій житлових комплексів з обслуговуванням. Почалася реформація концепції мікрорайонування на користь створення високощільної багатофункціональності міського середовища. Саме в цей період склалася концепція багатофункціонального житлового комплексу, яка відповідала всім вимогам організації житлового середовища, як на територіях нового будівництва, так і при реконструкції сформованої забудови [3]. Недоліками цього періоду є виділення зі структури житла більшої частини функціональних процесів, що сприяло поділу міста на житлову і ділову зони, що згодом призвело до проблем в транспортній структурі і негативно позначилося на соціальній структурі міста. Розвиток концепції житлових комплексів з обслуговуванням в УРСР пов'язано з розвитком урбанізації.

Максимального втілення ідея житлових утворень отримала до початку 1980-х років. Але, в контексті змін, що відбуваються в економічній та соціально-політичній сферах, дискредитувала себе і вимагала нових підходів до формування житлового середовища [3]. У 1970-1980-і роки складаються основні прийоми проектування житлових комплексів із закритою і відкритою системами обслуговування. Визначається оптимальний склад приміщень обслуговування в структурі житлових будинків.

Проектна практика 1970-80-х років значною мірою відобразила різні теоретичні концепції. Багатоповерхові житлові комплекси дали досить велику різноманітність поєднань житлових і суспільних елементів [13].

У 1990-і рр. в Україні здійснюються перші проекти багатоповерхових житлових комплексів, висотні житлові комплекси з розвиненою соціально-побутовою структурою, що відповідають всім вимогам сучасної людини. Підвищення ефективності використання міських земель і комфортне середовище для проживання, завдяки оптимальній функціональній насиченості, зумовили велике поширення багатоповерхових житлових комплексів з обслуговуванням на даному етапі.

У структурі міст, як правило, виділяють особливі міські зони: центр, житлову, промислову та

ін. У сучасних містах можна виділити функціональні вузли, які об'єднують працю, побут і відпочинок жителів.

Для міста характерна підвищена густота населення і компактність забудови. Віднесення населеного пункту до категорії міста оформляється в певному порядку і супроводжується встановленням його міської межі і міських земель.

Основою зонування території міста є:

- відмінність заселюваних територій за типом забудови (кількість поверхів, матеріал, конструктивне рішення) - будівельне зонування;
- цінність території («ціна міської землі»);
- щільність забудови;
- історико-культурна цінність забудови й інші ознаки.

У районному плануванні крім функціонального зонування відбувається розділення територій:

- за ландшафтними умовами (наприклад, зонування гірських районів за висотою над рівнем моря);
- за місцем і системою розселення (ядро системи і периферія);
- за інтенсивністю освоєння території, щільності населення, густиною населених місць.

Найважливішим елементом міста є його заселювана територія – зона розміщення житлової забудови, громадських центрів і зон відпочинку населення. Завдання містобудівної організації заселюваної зони виходять із розуміння житла як розвиненої матеріально-просторової системи. Житлове середовище організується в містобудівних проектах на всіх рівнях: у районному плануванні здійснюється вибір майданчиків для житлового будівництва; в генеральному плані вирішуються питання комплексної організації заселюваної зони міста або сільського поселення; в проектах детального планування і забудови розробляються архітектурно-планувальні пропозиції з формування житлових комплексів, розробляються прийоми забудови, типи житлових і громадських будівель.

У сучасних умовах значно посилюється зв'язок між територіальним розвитком населених місць і вирішенням найважливіших завдань формування максимально сприятливого міського середовища для людини, що відповідає економічним, соціальним, санітарно-гігієнічним та естетичним вимогам. Ці вимоги стають комплексними критеріями ефективності шляхів територіального розвитку. Необхідно забезпечити єдність принципів доцільності і економічності. При цьому слід зауважити, що жоден з цих факторів не повинен шко-

дити один одному. Основною метою якраз і є досягнення оптимуму.

У нашій країні надається серйозна увага питанню раціонального використання землі. Подальше зростання населення в містах призводить до того, що розвиток житлової території може здійснюватися лише за рахунок реконструкції сформованої забудови або виходу на нові території.

Разом з тим підвищення кількості поверхів забудови, все більш широке використання підземних просторів, інтенсифікація використання освоєних житлових і промислових територій є факторами, що скорочують потребу в забудові нових міських територій.

При розробці проблеми використання території житлової забудови важливо розглядати питання землекористування у взаємозв'язку з системою сформованого розселення та посилити увагу до управління землекористуванням у містах.

Збільшення чисельності міського населення позначається на зростанні заселюваних територій міст, що призводить в першу чергу до розширення територій, зайнятих мікрорайонами і кварталами.

На величину території житлових кварталів і мікрорайонів впливає кількість поверхів забудови. Незважаючи на значні обсяги нового багатоповерхового житлового будівництва, питома вага малоповерхової забудови залишається досить високою, навіть у великих містах країни вона складає 30% і більше [6].

Раціональне використання території житлових районів пов'язано насамперед з розподілом всіх функціональних зон, необхідних для нормального проживання населення; щільністю забудови і кількістю поверхів будівель; освоєнням території; створенням системи культурно-побутового обслуговування шляхом кооперування; відведенням території для відпочинку і фізичного розвитку населення; комплексним розв'язанням усіх питань, пов'язаних із забудовою житлових районів, а не окремих мікрорайонів [5].

Мікрорайони і квартали займають до 70% загальної території житлових районів. Питомі показники території мікрорайонів і кварталів залежать від величини міста. Житлова територія мікрорайону охоплює ділянки, заняті площею забудови житлових будинків, зеленими насадженнями, проїздами, під'їздами до будинків, відкритими автостоянками.

Недотримання нормативів при проектуванні призвело до диспропорції мережі культурно-побутового будівництва, зокрема, при визначенні кількості шкіл та дитячих установ.

Велика питома вага малоповерхової забудови підвищує вартість міського будівництва і знижує рівень благоустрою міста. У зв'язку зі зростанням у державному будівництві останніх років питокої ваги багатоповерхової забудови в структурі кількості поверхів житлового фонду відбуваються істотні трансформаційні зміни. Як показує аналіз проектних матеріалів, інтенсивність використання території житлових кварталів і мікрорайонів на розрахунковий термін різко зростає.

В умовах дефіцитності всіх видів ресурсів гостро постає проблема раціонального їх використання в містобудуванні. Ефективне використання території мікрорайонів є одним з резервів зниження вартості будівництва.

У проектах планування мікрорайонів та житлових районів у гонитві за збільшенням щільності житлового фонду нерідко ігнорується відвід необхідних територій для гаражів і автостоянок. В результаті боротьба за справжню економічність будівництва підміняється прагненням до зниження початкових витрат [5]. У підсумку така позиція обернеться великими додатковими затратами на влаштування підземних споруд, реконструкцію інженерних мереж і т.д.

Критерієм вибору оптимального рішення у всіх випадках приймається соціально-економічна ефективність, що обумовлює необхідність при порівнянні варіантів визначати ефективність капітальних вкладень в соціальну (економія вільного часу) і екологічну сфери (запобігання втрати від забруднення навколишнього середовища) [7].

Таким чином, проблема ефективного використання території міста повинна розв'язуватися з урахуванням максимального підвищення ефективності капітальних вкладень і зростаючого значення соціальних факторів у розвитку суспільства.

Ефективність використання території в проектах генеральних планів міст характеризується комплексом наступних техніко-економічних показників: питомим показником території окремих функціональних зон (м² на 1 жителя), щільністю житлового фонду мікрорайонів, житлових районів.

Найбільш ефективними шляхами інтенсифікації використання житлової території можуть бути наступні: укрупнення структурних елементів частини мікрорайону кооперацією об'єктів обслуговування; підвищення щільності та кількості поверхів нової житлової забудови.

Отже, впровадження в містах методів комплексного будівництва житлових будинків, об'єктів культурно-побутового призначення і комунально-

го господарства на основі безперервного планування повинне забезпечувати містобудівний, соціальний та економічний ефекти.

Містобудівний ефект досягається при переході від вибіркової забудови вільних земельних ділянок до планомірної реалізації генерального плану і послідовного завершення містобудівних утворень (житлових районів, мікрорайонів, міських вулиць, площ) шляхом комплексної забудови та реконструкції житлових мікрорайонів.

Соціальний ефект повинен забезпечуватися створенням зручностей населенню в результаті комплексної забудови міських районів, з одночасним введенням в експлуатацію житлових будинків та всіх необхідних установ і підприємств культурно-побутового призначення і комунального господарства, а також за рахунок підвищення рівня побутового комфорту осель при загальному поліпшенні якості будівництва.

Основа формування соціально – планувальної структури житлового кварталу – це комплекс органічного поєднання функцій праці, побуту і відпочинку з оптимальними санітарно-гігієнічними умовами та економічною доцільністю використання міської території, як найбільш цінного природного багатства [7].

Прогрес в області містобудування не можна відділити від проблеми ефективності використання усіх міських територій з метою розселення мешканців (організації житлового середовища, житлових структур і місць працевлаштування), а також формування здорового оточуючого середовища та попередження необґрунтованого зростання міських територій [7].

Розглядаючи питання, які пов'язані з ефективністю використання території житлової забудови, слід відзначити, що на неї впливає не тільки інтенсивність (підвищення щільності житлового фонду територій, котрі забудовуються), але і раціональне використання її, тобто відповідність ландшафтної будови землі і геологічної структури підземного шару. Це дасть можливість доцільно розмістити певні функціональні зони на забудованій території і таким чином будуть забезпечені мінімальні за-

трати на інженерну підготовку територій, а отже і певна економія коштів на їх освоєння.

Виходячи з цього, аналіз найбільш ефективного використання призначених для розвитку забудованих територій повинен бути проведений не тільки з позицій приватних інвесторів – як комерційна ефективність, але і з позицій впливу на умови побуту, праці та відпочинку жителів міста – як соціальна ефективність.

Для забезпечення ефективності забудови житлової території можна виділити два принципових підходи: перший – розрахунковий метод і оцінки економічної ефективності використання певної ділянки; другий – нормативний підхід із застосуванням системи показників [10].

Розрахунковий метод оцінки економічної ефективності використання територій має базуватися на тому, що використання і забудова територій конкретної планувальної одиниці залежить від розмірів доходу (прибутку) з тієї чи іншої території та витрат на реалізацію будівництва:

$$E = \Pi / V, \text{ де:}$$

E – економічна ефективність певного типу забудови на тій чи іншій ділянці території;

Π – прибуток, який потенційно дає той чи інший тип забудови;

V – витрати на реалізацію будівництва.

Таким чином, максимізація економічної ефективності $E \rightarrow \max$ може бути досягнута за рахунок:

1) максимізації прибутку, де $\Pi = D - V$ (D – доход, V – витрати);

2) мінімізації витрат $V \rightarrow \min$ при дотриманні необхідного комплексу соціальних вимог.

Але в існуючій практиці містобудування, яка склалася за часів планово-адміністративної економіки, переважно застосовувався нормативний підхід. Рівень ефективності використання території визначався на підставі витратного методу, з одного боку (це питомі витрати коштів, ресурсів різного роду на одиницю території, що освоєється або переосвоюється – реконструюється), і власне, кількісними критеріями освоєння території, з іншого боку, – через систему нормативних показників, що характеризують інтенсив-



ність використання тієї чи іншої території:

- щільність населення;
- щільність фондів ;
- щільність забудови (коефіцієнт забудови – Кзаб.)
- середня кількість поверхів.

З розвитком ринкових відносин виникла необхідність розширення поняття інтенсивності використання території. У нормативних документах ще не зафіксовані чисельні значення цього показника, проте аналіз закордонного досвіду освоєння та забудови міських територій дозволяє ввести такі рамкові значення цим характеристикам. Цей показник, в основному, використовується при порівнянні різних видів і типів забудови певної території з метою визначення найбільш ефективного виду її освоєння, зокрема, її податкового потенціалу [10].

Однак навіть доведення всіх вищезгаданих показників до нормативних ще не гарантує ефективного використання певної території в інтересах міста в цілому. Використання цих показників має сенс лише на локальному рівні.

Найважливішим напрямом у досягненні ефективного використання території функціонально – планувальними засобами особливо в великих, значних та найзначніших містах стало підвищення загальної компактності плану, включаючи оптимізацію загальноміської системи функціонального зонування, інтенсивність функціонального використання житлових територій.

Створення просторової композиції забудови і формування на її основі функціонально – планувальної організації, пов'язані в основному з раціональним використанням території, що в свою чергу призводить до її інтенсифікації.

Провівши дослідження питань ефективності та економічності планування і забудови міського середовища, бачимо, що на практиці не так уже і часто враховуються попередні розрахунки, певні співвідношення ефективності та рентабельності, які ґрунтуються на багаторічних дослідженнях. Питання рентабельності та ефективності у містобудівництві мають досить багатосторонній зв'язок.

Узагальнюючи викладене, можна стверджувати, що містобудівна теорія потребує докорінного перегляду на принципово нових засадах. Мають бути змінені не тільки принципи підходи до оцінки факторів впливу, але й методологія роботи, пріоритети, головні завдання і мета. Зміни у теорії містобудування є нагальною й суто практичною необхідністю.

Потребують перегляду норми виділення земельних ділянок під забудову.

Існуюча щільність забудови зумовлена як традиціями, так і застарілими нормативами і обмеженнями забудови, що не сприяють ефективному використанню територій населених пунктів як міських, так і сільських. Потребують докорінного перегляду норми щільності забудови, що дозволить підвищити прибутковість забудованих земель. Зокрема, одним із можливих шляхів підвищення ефективності використання територій великих населених пунктів має стати збільшення щільності забудови пропорційно результатам грошової оцінки.

Розвиток вільного ринку земель несільськогосподарського призначення сприятиме нарощуванню житлового будівництва, розвитку соціальної й інженерно-транспортної інфраструктур, створенню нових робочих місць, підвищенню цінності земель.

У нових ринкових умовах ця система планування і, відповідно, проектування, повинна бути замінена. Вона повинна бути заснована на триєдиній схемі з вертикально-горизонтальними формами управління: законодавчий рівень – органи місцевого самоврядування – споживачі (замовники), і по горизонталі: проектні організації та незалежна експертиза з участю громадськості [12].

Система містобудівного планування та управління має стати більш гнучкою, що дозволяє своєчасно відреагувати на ситуацію з розміщенням об'єктів і розподілом міських земель, мати зворотні зв'язки, бути відкритою для того, щоб можна було вносити необхідні зміни на проектній стадії [2].

В умовах нового соціального замовлення виникає необхідність поліпшення методики наукових досліджень, містобудівних норм проектування. Норми санітарних розривів, інсоляції квартир, розміри внутрішньоквартальних проїздів, майданчиків, стоянок автомобілів та інше не відповідають вимогам часу. Результатом є неефективне використання міських земель. Питання про цінність землі як фактора, що підлягає обліку в системі економічних розрахунків в містобудуванні, незважаючи на численні проблемні питання, не отримало до цього часу рішення, доведеного до рівня обов'язкових нормативних показників [12].

Основна умова підвищення ефективності містобудівних норм – поглиблення їх диференціації відповідно до різноманітних містобудівних умов, особливостей регіонів і окремих міст та інших населених пунктів може бути реалізовано тільки в системі нормативних документів.

Джерела та література

1. ДБН360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. – К.: Мінбудахітектури України, 1993. – 107с.
2. Губина М.В. Градостроительный менеджмент и мониторинг. – К.: Вира, 2003. - 145 с.
3. Губина М.В. Формування жилої забудови

у містах. – К.: ВПОЛ, 1994. – 136 с.

4. Драпіковський І., Іванова І.Б., «Найбільш ефективне використання землі як критерій прийняття містобудівних рішень». Конструктивна географія: становлення, сучасні досягнення та перспективи розвитку // Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, 28-29 квітня 2006 рік, збірник тез і доповідей. – К., 2006. – С. 79-82.

5. Іванова А.К. Эффективность использования городских территорий. – М.: Стройиздат, 1984. – 116 с.

6. Ключниченко Є.Є., Економіка реконструкції житлової забудови. – К: Будівельник, 1973. – 124 с.

7. Конторович І.Я., Ривкин А.Б. Рациональное использование территории городов, – М.: Стройиздат, 1986. – 126 с.

8. Молчанов В.М. Теоретические основы проектирования жилых зданий / В.М. Молчанов. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2003. – 235с.

9. Осітнянко А.П., Сушко С.В. Врахування містобудівних факторів та обмежень при розроб-

ці інвестиційних проектів реконструкції житлових будинків // Містобудування та територіальне планування. – Вип. 10. – К.: КНУБА, 2001. – С. 108–237.

10. Плешкановська А.М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій. – К.: Інститут урбаністики, 2005. – 190 с.

11. Токарев А.Г. Система композиционных приемов как средство организации городского пространства в творчестве М.Н. Кандрастьева / А.Г. Токарев // Труды РГААИ. – Вып. 1. – 2001. – С.70-75.

12. Лященко А.А., Боев С.А., Ціпенко О.В. Практика застосування та шляхи удосконалення методичних підходів щодо нормативної грошової оцінки земель населених пунктів // Містобудування та територіальне планування. – К.: КНУБА, 2002. – Вип. 12. – С. 69 – 79.

13. Федяева Н.А. Многофункциональные жилые комплексы / Н.А. Федяева. – М.: МАРХИ, 1981. – 127 с.

Анастасія Орлова

Социальная и экономическая составляющая эффективности использования территории при застройке микрорайона современного города

В статье освещается история развития городов Украины. Раскрывается понятие эффективности использования территории и дан обзор научных исследований по данной проблеме. Анализируются такие понятия как градостроительный, социальный и экономический эффекты при застройке микрорайона.

Ключевые слова: город, микрорайон, эффективность, интенсивность, жилищная застройка, социальный эффект, экономический эффект.

Anastasiia Orlova

Social and economic component of effective territory use by microdistrict modern city building

The article highlights the history of cities in Ukraine. It reveals the concept of efficient use of the territory and a review of research on this issue. The urban planning, social and economic effects was analyzed in the article.

Key words: city, microdistrict, efficiency, intensity, residential area, social impact, economic impact.

УДК 92(477)

Олег Бажан (м. Київ)

КРАЄЗНАВЧА ЕНЦИКЛОПЕДІЯ УКРАЇНИ (ДО 50-РІЧЧЯ УХВАЛЕННЯ ПОСТАНОВИ ЦК КПУ «ПРО ВИДАННЯ «ІСТОРІЇ МІСТ І СІЛ УКРАЇНСЬКОЇ РСР»)

На основі архівних джерел відтворено етапи підготовки видавничого проекту «Історія міст і сіл УРСР» в 1960-1970-х роках.

Ключові слова: краєзнавчий рух, П. Шелест, П. Тронько, Інститут історії АН УРСР.

П'ятдесятирічна хронологічна відстань, з часу прийняття постанови ЦК КПУ за № 16/18-3 «Про видання «Історії міст і сіл Української РСР»

(29 травня 1962 року) посилює інтерес сучасних дослідників рідного краю до процесу творення унікальної краєзнавчої енциклопедії – 26-ти