



2.4. Житло

2.4.1. Ринок житла

2.4.1.1. Житлова власність та її вартісна оцінка.

Власність на житло та формування вартісних на ринку житла показників віддзеркалюють загальних стан економіки у державі та спроможність населення реалізувати в цих умовах прагнення отримати власне житло.

Досить тривалий час до 90-х років ХХ ст. державна житлова політика в Україні як і у місті Полтава ґрунтувалась на принципах, в яких держава забезпечувала житлом громадян, які мали в цьому необхідність за рахунок державних програм житлового будівництва, створення житлових кооперативів, наявності державного, службового та комунального житлового фонду. Багатоквартирний фонд був або державним або комунальним і тільки садибний житловий фонд можна умовно було віднести до приватного.

Формування вартісних показників на житло в нових економічних умовах за аналізуємий період (2005-2015 р.р.) відбувалось на ринкових відносинах. Основними типами житла для міста Полтава у 2015 році є багатоквартирний (78%) та садибний (22%).

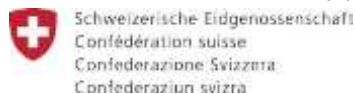
Багатоквартирний житловий фонд (2009р.) складався з 21445 будинків або 133857 квартир, з яких 83,2 % квартир знаходяться у приватній власності, 2,8% квартир державній власності, а 14,0% у комунальній власності. Структура житлового фонду представлена із загального числа квартир такими показниками: однокімнатні квартири – 25,2%; двокімнатні квартири – 44,3%; трикімнатні та більше кімнат – 27,3%. Таке співвідношення залишилось приблизно і на кінець 2015 р. Більш детальний аналіз структури житлового фонду зроблено у розділі 2.4.2.1. Житловий фонд.

У період 2001 по 2006 рік значно зросли ціни на житло в більшості міст України (<http://www.ier.kiev.ua>). Процес підвищення цін на житло відбувалось і в наступні роки про свідчить матеріали експертного аналізу у м. Полтава (таблиця № 2.4.1).



Таблиця 2.4.1. Вартісна оцінка за типом житла (грн. за 1 кв.м.) та темпи росту вартісної оцінки (%)

Тип житла		Шевченківський район		Київський район		Подільський район		Всього по Полтаві	
		грн. за 1 кв.м.	%	грн. за 1 кв.м.	%	грн. за 1 кв.м.	%	грн. за 1 кв.м.	%
2005	багатоквартирний	3037		2985		3325		3116	
	садибний	3948		3731		3990		3890	
2006	багатоквартирний	3507	115,48	3462	115,98	3677	110,59	3549	113,90
	садибний	4349	110,16	4501	120,64	4486	112,43	4445	114,27
2007	багатоквартирний	4635	132,16	4540	131,14	4914	133,64	4696	132,32
	садибний	6118	140,68	6084	135,17	6585	146,79	6262	140,88
2008	багатоквартирний	4973	107,29	4983	109,76	5107	103,93	5021	106,92
	садибний	5968	97,55	6677	109,75	6588	100,05	6411	102,38
2009	багатоквартирний	5622	113,05	5567	111,72	5793	113,43	5661	112,75
	садибний	6578	110,22	6959	104,22	6952	105,53	6829	106,52
2010	багатоквартирний	5415	96,32	4885	87,75	5305	91,58	5202	91,89
	садибний	6931	105,37	7083	101,78	6790 240	97,67	6935	101,55
2011	багатоквартирний	6503	120,09	4931	100,94	6325	119,23	5920	113,80
	садибний	7804	112,60	7988	112,78	7590	111,78	7794	112,39
2012	багатоквартирний	7491	115,19	5112	103,67	7203	113,88	6602	111,52
	садибний	9214	118,07	9866	123,51	9364	123,37	9481	121,64
2013	багатоквартирний	6949	92,76	7204	140,92	7098	98,54	7084	107,30
	садибний	9381	101,81	10446	105,88	9582	102,33	9803	103,40
2014	багатоквартирний	9774	140,65	9386	130,29	10310	145,25	9823	138,66
	садибний	12706	135,44	13140	125,79	12681	132,34	12843	131,01
2015	багатоквартирний	14848	151,91	13640	145,32	14090	136,66	14193	144,49
	садибний	18560	146,07	19505	148,44	18317	144,44	18794	146,34



Виконавець:



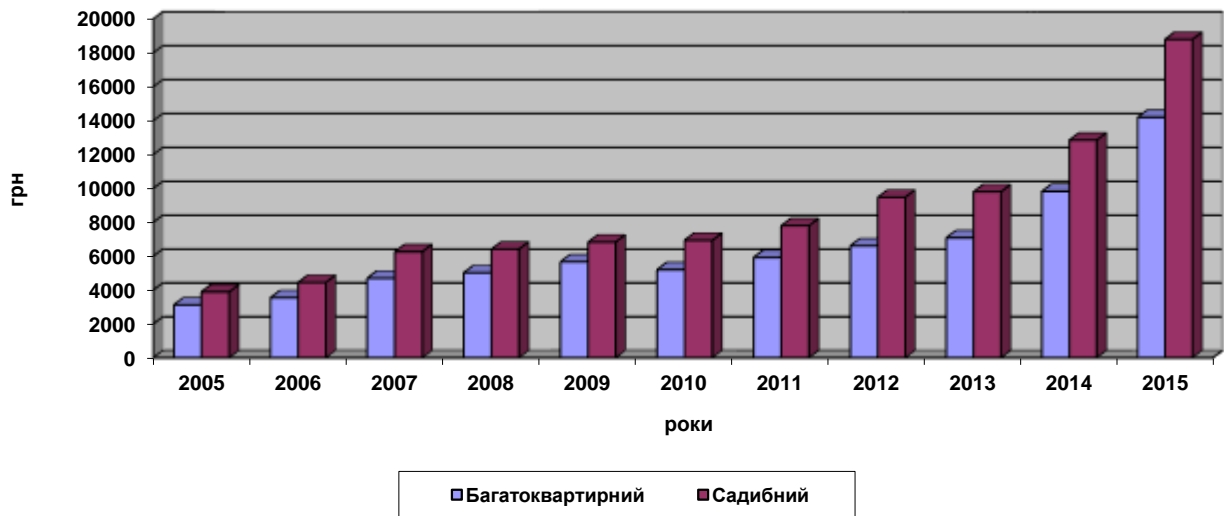


Рис. 2.4.2. Динаміка вартісної оцінки за типом житла у м. Полтаві (грн. за 1 кв. м.)

Так за період з 2005 року до 2015 року вартість 1 кв. м. житла для багатоповерхового житла у м. Полтава зросла з 3116 грн. за кв. м до 14193 грн. за кв. м. Садибний тип житла має підвищення вартості 1 кв. м. житла з 3890 грн. до 18794 грн. Садибний тип має більшу вартість житла враховуючи затрати що обумовлені облаштуванням земельної ділянки. Приведені дані відносяться до ринкової вартості житла.

У розрізі адміністративних районів міста можливо спостерігати наступну ситуацію: Шевченківський район 2005 році – середня вартість дорівнювала 3037 грн. за кв. м, а 2015 14848 грн. за кв. м; Київський район 2005 році - середня вартість дорівнювала 2985 грн. за кв. м, а 2015 13640 грн. за кв. м; Подільський район 2005 році – середня вартість дорівнювала 3325 грн. за кв. м, а 2015 14090 грн. за кв. м. Темпи росту вартості кв. м. житла від попереднього року по місту склали від 113,9% д у 2016 році до 144,5% у 2015 році. Найбільш складним був 2010 рік де уповільнення економічних та фінансових чинників розвитку після 2008 року мали вплив на наступні роки. На 2010 рік загальний показник по місту складав на рівні 91,8% від попереднього 2009 року, а по окремим районам міста мав наступні результати: Шевченківський район – 96,32%; Київський район – 87,75%; Подільський район – 91,58%. Але у наступному році 2011 р. ця ситуація покращувалась Шевченківський район – 120,09%; Київський район – 100,94%; Подільський район – 119,23%.

Підвищення ринкових цін частково є результатом економічного та фінансового зростання в Україні і тому не може сприйматися як виключно негативне явище. Але разом з тим з міжнародного досвіду відомо, що різке зростання цін на житло створює серйозні економічні, фінансові та соціальні проблеми.

Зростання цін на житло в Україні поєднувалося зі з підвищенням вартості оренди. Так на прикладі Києва найбільш яскраво видно, що оренда зросла меншою мірою, ніж ціни на житло. За період з 2001 по 2006 роки ціна вартості у середньому 1 кв. м житла зросла з 2649 грн. до 15655 грн. або у 6 разів. А вартість оренди 1 кв. м в Києві за цей же період у середньому виросла в 2,4 рази в гривнях. Про характер аналогічних спостережень у Полтаві можна констатувати, що за період з 2005 року по 2015 рік ціна вартості у середньому 1 кв. м житла зросла з 3116 грн. до 14193 грн. або 4,5 рази. Ринкова вартість оренди житла зростала більш повільно з 34 грн. за 1 кв. м. у 2005 році до 83 грн. у 2015 році у середньому вона зросла в 2,4 рази. (таблиця №2.4.3).



Таблиця 2.4.3. Ринкова вартість оренди житла та її темпи росту

Роки	Шевченківський район		Київський район		Подільський район		Всього по Полтаві	
	грн. за 1 м2	%	грн. за 1 м2	%	грн. за 1 м 2	%	грн. за 1 м2	%
2005	34		34		33		34	
2006	38	111,7 6	38	111,7 6	37	112,1 2	38	111,7 6
2007	43	113,1 6	42	110,5 3	43	116,2 2	43	113,1 6
2008	47	109,3 0	46	109,5 2	45	104,6 5	46	106,9 8
2009	50	106,3 8	50	108,7 0	49	108,8 9	50	108,7 0
2010	57	114,0 0	56	112,0 0	56	114,2 9	56	112,0 0
2011	63	110,5 3	61	108,9 3	62	110,7 1	62	110,7 1
2012	68	107,9 4	67	109,8 4	66	106,4 5	67	108,0 6
2013	73	107,3 5	72	107,4 6	73	110,6 1	73	108,9 6
2014	79	108,2 2	78	108,3 3	77	105,4 8	78	106,8 5
2015	84	106,3 3	83	106,4 1	83	107,7 9	83	106,4 1

Для порівняння оренда комунальної власності на теперішній час тільки вартість оренди офісних приміщень орієнтована на ринкову вартість (таблиця № 2.4.4).

Таблиця 2.4.4. Вартісні показники оренди нежитлових приміщень комунальної власності м. Полтави за 2015 рік (грн./кв.м)

Функціональне призначення	Шевченківський район	Київський район	Подільський район
1. Комерційне призначення (магазин, громадське харчування, тощо)	громадське харчування – 105,74 аптека – 77,05 банк – 39,93 майстерня – 33,56	громадське харчування – 87,08 аптека – 70,54 банк – 36,87 майстерня – 39,79	громадське харчування – 66,67 аптека – 59,96 банк – 48,75 майстерня – 30,36
2. Офіси	83,33	48,67	23,70
3. Комунально-виробниче призначення	1,20	1,20	1,20
4. Громадські організації, благодійні фонди, спілки, тощо	громадська організація – 15,65 благодійні фонди – 3,86 спілки – 12,18	громадська організація – 6,75 спілки – 11,56	громадська організація – 9,64

Дослідження показників опосередкованої вартості спорудження житла 1 кв. м., що розробляються та затверджуються Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України і які є орієнтиром при



обґрунтуванні вартості соціального житла у Полтавській області та м. Полтава становили - у 2012 році 4696 грн, а у 2016 році 7115 грн за 1 км. м. Зростання цього показника вартості за цей час відбулось в 1,5 рази. У порівнянні з ринковою вартістю такий темп збільшення значно повільніший, що є свідомим наслідком наявності спекулятивної складової при формуванні ціни на багатоквартирний тип житла.

Показник опосередкованої вартості спорудження житла – це вартість будівництва в розрахунку на один квадратний метр загальної площі квартир будинку, визначений на підставі вартості будівництва об'єкта-представника, які включають безпосередні витрати з будівництва - витрати, пов'язані з проектуванням та затвердженням проекту будівництва житлового будинку, організацією процесу будівництва, виконанням загальнобудівельних робіт, улаштуванням внутрішньобудинкових інженерних систем, монтажем та придбанням інженерного обладнання, електромеханічного та іншого устаткування, благоустроєм та спорудженням внутрішньомайданчикових інженерних мереж, уключаючи адміністративні витрати та прибуток підрядних організацій, що компенсуються замовником, податки, збори та інші обов'язкові платежі, встановлені законодавством.

Витрати, пов'язані з додатковими технічними та економічними умовами розвитку регіонів (звільнення й інженерна підготовка майданчика, компенсація витрат попереднім власникам земельної ділянки, спорудження позамайданчикових інженерних мереж, відрахування на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури населених пунктів, відрахування на розвиток пожежної служби, передання місцевим органам самоврядування частки споруджуваного житла тощо), показниками не враховуються.

Висновки.

1. Ринок житла в Україні характеризується дуже високою часткою житла у приватній власності, незначною кількістю варіантів оренди та мінімальними обсягами іпотечного кредитування
2. Виникнення «тіньового ринку» неформальних документально схем оренди житла із незахищеністю прав орендарів та орендодавців та масовим ухилянням від сплати податків
3. Основними типами житла для міста Полтава є багатоквартирний (78%) та садибний (22%). При цьому у багатоквартирному фонді понад 83% житлова власність приватна, а у садибному фонді 98% приватна власність.
4. Темп зростання ціни на житло за аналізований період збільшився в 4,5 рази, а вартість оренди житла збільшилась лише в 2,5 рази, що свідчить про наявність спекулятивної складової у вартості цін на житло. Дана ситуація спостерігається та відповідає середнім українським показникам. У розрізі адміністративних районів Полтави показники приблизно рівні при незначному привалюванні для багатопверхового житла у Шевченківському районі і садибного житла у Київському районі.
5. Опосередкована вартість спорудження житла 1 кв. м. (Мінрегіон України), що використовується при будівництві житла соціального спрямування, вдвічі менша від ринкової вартості 1 км. м. житла. У зв'язку з цим потенціал для покращення вартісних показників житла полягає у зменшенні впливу спекулятивної складової.
6. Можливість вирішення проблеми спекулятивної складової на ринку житла це створення на державному рівні цивілізованої інфраструктури ринку житла.
7. Загрозою розвитку ринку житла може стати падіння попиту на житло.

2.4.1.2. Розвиток ринку житла.

Формування попиту населення на житло, напряду впливає на розвиток ринку житла. Слід при цьому зауважити, що за 25 років не сформована цивілізована інфраструктура ринку житла в Україні на відповідній законодавчій основі із своїми біржами, іпотекою, інформаційно-аналітичними ресурсами та структурами державного рівня, спеціалізованими страховими фондами тощо. Таким чином мають місце перелік певних ризиків при інвестуванні в нерухомість на етапі будівництва та купівлі квартир у новобудовах, де можуть буди відсутні: договір оренди земельної ділянки; декларація про початок виконання



Виконавець:
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra





будівельних робіт, договір на будівництво будинку; містобудівні умови і обмеження; проектна документація для інвестування; технічні умови на приєднання до інженерних комунікацій. Як приклад будівельна компанія «Еліт-центр» у м. Києві з махінаціями будувала 42 житлових будинки, у місті Полтава будівельна компанія «CONSOL», житловий будинок по вул. Боровиковського, 11 та інші. У місті здійснюють свою діяльність декілька десятків агентства нерухомості такі наприклад, як «Галерея надвижимості», Green City, «Олимп», Супермаркет Новостроек, «Релайт», Полтавська нерухомість, Агенство жилишних услуг, Недвижимость Полтавщини, Квадратный метр та інші, які проводять моніторинг ринку житла.

Попит населення на житло можна кваліфікувати наявністю такими основними чинниками як загальноміської черги так і бажанням і можливостями мешканців покращити свої житлові умови, де одним із головних чинників є рівень житлової забезпеченості (кв. м. на одного мешканця міста). Станом на 2009 рік у місті на квартирному обліку на одержання житла перебувало 8138 сімей, з яких 4096 на обліку як пільгові категорії. Офіційно ветхий житловий фонд у місті становить 46,3 тис. м² (293 будинків), де проживає 3611 сімей. Тобто разом з міської чергою мають потребу у поліпшенні житлових умов 11749 сімей. За даними управління комунальним майном міста міська черга має вигляд (Таблиця №2.4.5).

Таблиця 2.4.5. Структура обліку міської черги та кількість мешканців на обліку

Показник	Кількість мешканців взятих на облік	Кількість мешканців знятих з обліку	Кількість мешканців на обліку
2005	349	352	4086
2006	280	403	4083
2007	230	353	3960
2008	412	557	3815
2009	466	185	4096
2010	186	489	3793
2011	237	71	3959
2012	238	257	3940
2013	302	487	3755
2014	149	141	3763
2015	115	132	3746

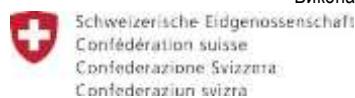
На кінець 90-років показник середньої житлової забезпеченості на мешканця міста Полтава був 16,1 кв. м. у багатоквартирному фонді, та 24,3 кв. м. у садибному фонді. У місті сформований попит на вторинному ринку житла, який коливається і у середньому становить приблизно 16-20% від всього ринку житла.

До вторинного ринку нерухомості належить побудоване житло, яке знаходиться у когось у володінні та вже має зареєстровані права власності, купуючи яке, ви вже не перший власник, а другий або третій і т.д.

У 2009 році показник середньої житлової забезпеченості на мешканця міста складав – 20,9 кв. м. При цьому у багатоквартирного фонду цей показник складав - 19,5 кв. м., а в садибному фонді – 27, 9 кв. м.

Якщо розглянути цей показник у 2009 році по Україні, на одного українця припадав в середньому лише 21,6 кв. м житла. У Полтаві цей показник 20,9 кв. м. тобто менше загальноукраїнського і його не можна назвати комфортним. Згідно рекомендацій такий норматив повинен складати на рівні 25 кв. м. на одного мешканця.

Важним показником що впливає на формування ринку житла є щорічне введення експлуатацію житлового фонду. Переважна більшість побудованого житла багатоповерховий житловий фонд – 69,8 %, садибна забудова – 30,2 %. З загальної кількості багатоповерхового житлового фонду 613,3тис. кв. м. соціальне житло становить 44,3 тис. кв. м, або становить 7 % від загальної кількості житлового фонду що був представлений на ринку житла (Таблиця №2.4.6).



Виконавець:





Таблиця 2.4.6. Введений житловий фонд (тис. кв.м)

Введений житловий фонд по рокам		Шевченківський район	Київський район	Подільський район	Всього по Полтаві		Темп росту, %
2005	Багатоквартирні будинки:	20,3	11,8	26,5	58,6	79,0	
	- із них соціальне	-	-	-	-		
	Садибні будинки	6,3	8,1	5,0	19,4		
2006	Багатоквартирні будинки:	19,3	16,6	24,4	60,3	91,8	116,2
	- із них соціальне	-	-	-	-		
	Садибні будинки	9,8	12,4	9,3	31,5		
2007	Багатоквартирні будинки:	23,3	16,7	25,6	65,6	96	105,6
	- із них соціальне	-	-	-	-		
	Садибні будинки	10,4	11,6	8,4	30,4		
2008	Багатоквартирні будинки:	27,3	19,8	30,2	77,3	107,8	112,3
	- із них соціальне	5,0	-	-	5,0		
	Садибні будинки	9,5	11,8	9,2	30,5		
2009	Багатоквартирні будинки:	16,8	13,4	20,1	50,3	62,4	58,9
	- із них соціальне	-	5,0	-	5,0		
	Садибні будинки	3,9	5,1	3,1	12,1		
2010	Багатоквартирні будинки:	35,1	12,3	13,5	60,9	88,4	142,7
	- із них соціальне	-	5,2	-	5,2		
	Садибні будинки	9,2	10,1	8,2	27,5		
2011	Багатоквартирні будинки:	16,3	0,9	25,9	43,1	64,9	73,4
	- із них соціальне	4,7	-	-	-		
	Садибні будинки	6,7	8,5	6,6	21,8		
2012	Багатоквартирні будинки:	15,8	10,7	9,8	36,3	58,4	90,0
	- із них соціальне	7,4	5,8	-	13,2		
	Садибні будинки	7,2	8,6	6,3	22,1		
2013	Багатоквартирні будинки:	10,2	-	12,6	22,8	49,85	85,4
	- із них соціальне	-	-	-	-		
	Садибні будинки	7,5	10,8	8,75	27,05		
2014	Багатоквартирні будинки:	29,5	7,6	16,5	53,6	71,3	143,0
	- із них соціальне	5,9	4,6	-	10,5		
	Садибні будинки	5,6	6,9	5,2	17,7		
2015	Багатоквартирні будинки:	34,6	30,3	17,6	82,5	115,7	162,3
	- із них соціальне	-	5,4	-	5,4		
	Садибні будинки	10,0	13,3	6,6	33,2		
Всього	Багатоквартирні будинки:	248,5	140,1	222,7	611,3	884,5	
	- із них соціальне	23,0	26,0	-	44,3		
	Садибні будинки	86,1	107,2	76,65	273,3		



Для розуміння розвитку ринку житла слід мати на увазі що на попит має вплив сегмент спекулятивних операцій Так званий незареєстрований попит створює «житловий фонд квартир що пустують». Спекулятивна ситуація може бути описана як така, коли ціни більше не узгоджуються з такими основними економічними параметрами, як прибуток, дохід та відсоткові ставки. а стають переоціненими порівняно з ними. У крайньому випадку, ці фундаментальні фактори не пов'язуються з формуванням ціни зараз, а натомість ціна формується на основі очікувань, що актив (житло) може бути проданим за вищою ціною в майбутньому. Така екстраполяція минулих тенденцій чи досвіду стає визначальним фактором попиту, який впливає на цінову динаміку. На житловому ринку такі спекулятивні операції означають, що об'єкти купують не для подальшої здачі в оренду чи власного використання (проживання), а як короткострокові фінансові інвестиції. Більш привабливим для спекуляцій є новий житловий фонд. Багато таких об'єктів можуть декілька разів змінити власника, перш ніж там хтось оселиться. Хоч спекулятивні фактори дійсно відіграють важливу роль, ціни завжди є результатом взаємодії попиту і пропозиції.

Висновки.

1. Основною загальноукраїнською проблемою, яка характерна і для міста Полтава, це відсутність цивілізованої інфраструктури ринка житла.
2. На експозиції пропозицій вторинний ринок житла міста Полтава що побудоване у минулі роки 2-4% квартир без мешканців, а для нових будинків 8-11% всіх квартир в новобудовах є пустими. Типовою є ситуація придбання нерухомості (житла), яка все ще в процесі забудови, та її перепродаж до введення дома в експлуатацію.
3. Тенденція поступового збільшення показника середньої житлової забезпеченості на одного мешканця міста є свідомством позитивних рис ринку житла. По місту вона може збільшитись у 1,23 рази і досягне рівня у середньому 25,7 кв. м. на одного мешканця (2030р). У багатоповерховій забудові такий показник прогнозується на рівні 24,6 кв. м., в садибній забудові 30,3 кв. м на людину.
4. Поява нових умов ведення бізнесу у будівельній сфері, за рахунок прозорої системи проведення земельних аукціонів на перспективні земельні ділянки для будівництва
5. Основною проблемою є фундаментальні фактори (прибуток, дохід та відсоткові ставки) що впливають на ринок житла не пов'язуються з формуванням ціни. Ціна формується на основі очікувань, що актив (житло) може бути проданим на ринку за вищою ціною в майбутньому.
6. Проблемою є те, що більшість домогосподарств із середнім рівнем доходу не можуть дозволити собі придбання житла.
7. Можливістю є розвиток децентралізації та передача повноважень на міста, щодо створення місцевих програм розвитку житлового будівництва.
8. Ризиком у сфері розвитку ринку житла виступає можливе зменшення чисельності населення та зменшення темпу урбанізації, що встою чергу зменшить попит на житло.

2.4.1.3. Фінансування

У процесі трансформації економіки до ринкових умов господарювання можливості участі держави у фінансуванні житлового будівництва щорічно зменшувались. Так наприклад загальні обсяги капітальних вкладень у житлове будівництво скоротились за період 1991 - 2008 років у 4,5 рази, з них за рахунок державного бюджету у 60 разів по Україні в цілому (<http://www.ier.kiev.ua>). Місто Полтава має приблизно такі ж показники.

У місті Полтава на теперішній час існує декілька програм по фінансуванню будівництва житла за рахунок бюджетних коштів: «Доступне житло» (Постанова Кабінету Міністрів України від 11.11.2009 №1249); «Житло молодим» » (Постанова Кабінету Міністрів України від 24.10..2012 №967) по цим програма головним розпорядником коштів є Мінрегіон України. На рівні Полтавської області прийняті відповідні регіональні програми «Доступне

житло на 2010-2017 р.р.» (рішення сесії обласної ради від 23.06.2010 р.), «Житло молодим на 2013-2017 р.р.» (рішення сесії обласної ради від 28.02.2013 р.), головним розпорядником коштів по названим програмам є управління капітального будівництва облдержадміністрації. Міська програма «Доступне житло 30/70» приймається у розрізі затвердження щорічного бюджету міста, головним розпорядником коштів та виконавцем програми є управління капітального будівництва Полтавського міськвиконкому. Кількість введених кв.м. соціального житла наведено в таблиці 2.4.6. Введений житловий фонд.

Аналіз програм фінансування ринка з різних джерел, свідчить про наявність певних проблем. Створення іпотеки під державні гарантії на рівні 3% відсоток не відбулось, так як банківські установи не мали зацікавленості у розвитку даного сегменту банківських послуг на таких умовах. Зниження вартості кредитів з рівня 22-28% до рівня 11-14% у національній валюті призвело б до значного розширення кола потенційних інвесторів і припливу коштів у сектор будівництва. Але сподіватись на появу знижки вартості іпотечних кредитів з наявної у державі фінансової та економічної ситуації ближчим часом не приходиться. При цьому зважають на відсутність довгих депозитів, нестабільність економіки, високі ризики неповернення раніше виданих кредитів, високі інфляційні очікування тощо. Аналіз фінансування ринку житла у м. Полтава показав що відсоток різних державних програм незначний, основні об'єми фінансування здійснюються за рахунок коштів населення та підприємств різних форм власності (Таблиця 2.4.7).

Таблиця 2.4.7. Показники джерел фінансування багатоквартирних будинків у м.Полтаві

Роки	Одиниця виміру	Бюджетні кошти	Інші (кошти населення, кредити, підприємств)	Всього
2008	тис.грн	5488,2	282454,3	287942,5
	Питома вага до загального обсягу введення житла, %	1,91	98,09	100
2009	тис.грн	7324,4	205545,3	212869,6
	Питома вага до загального обсягу введення житла, %	3,44	96,56	100
2010	тис.грн	11992,5	262057,5	274050,0
	Питома вага до загального обсягу введення житла, %	4,38	95,62	100
2011	тис.грн	2569,1	187243,3	189812,4
	Питома вага до загального обсягу введення житла, %	1,35	98,65	100
2012	тис.грн	9209,0	161255,8	170464,8
	Питома вага до загального обсягу введення житла, %	5,40	94,60	100
2013	тис.грн	-	108642	108642
	Питома вага до загального обсягу введення житла, %	-	100	100
2014	тис.грн	5521,7	270732,7	276254,4



	Питома вага до загального обсягу введення житла, %	2,00	98,00	100
2015	тис.грн	-	512820,0	512820,0
	Питома вага до загального обсягу введення житла, %	-	100	100

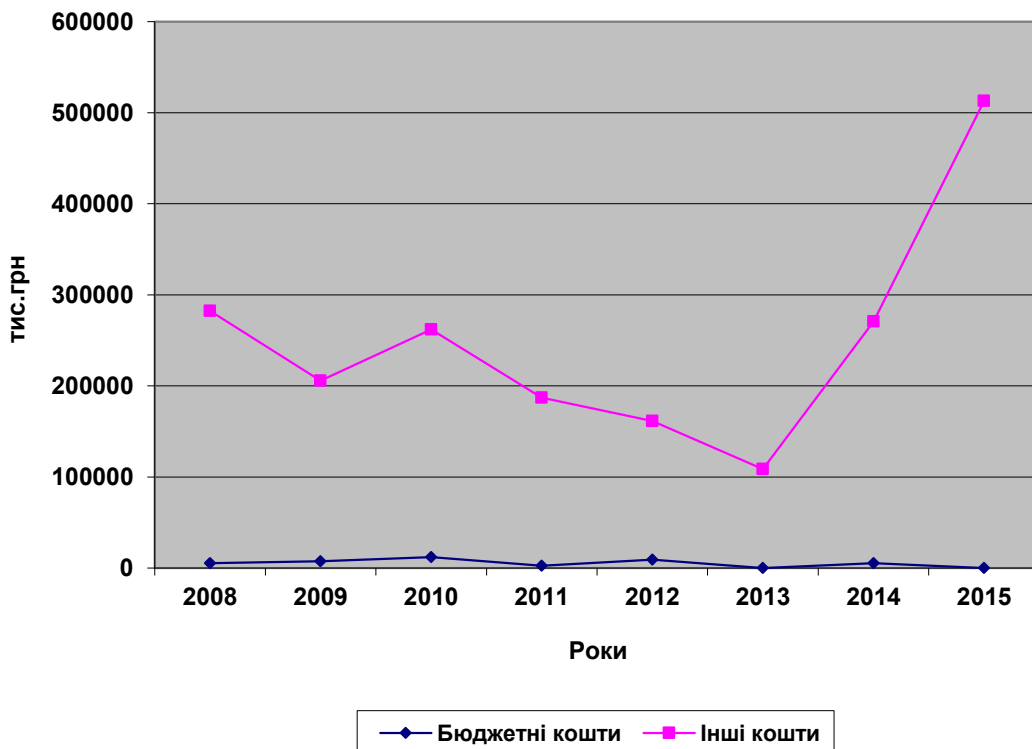


Рис. 2.4.8. Динаміка джерел фінансування багатоквартирного житла у м. Полтаві

Висновки.

1. Основною проблемою у державі при фінансуванні житла і яка характерна і для міста Полтава, це незначний відсоток у фінансуванні будівництва житла з державних джерел відповідно державних програм. Відсутність економічних, законодавчих та фінансових умов іпотечного кредитування житла.
2. Необхідно змінити законодавчу основу України на підвищення прозорості обігу коштів які є чинниками скорочення інвестицій у житлове будівництво. При цьому необхідно прискорити процеси децентралізації та передачу повноважень на міста за участю громадськості, щодо створення та реалізації місцевих програм розвитку житлового будівництва.
3. Перспективи розвитку фінансування ринку житла залежить від створення відповідних законодавчих та економічних умов, оформлення на перспективу фінансування лізингового житлового будівництва.



Виконавець:
 Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confédération suisse
 Confederazione Svizzera
 Confederaziun svizra





4. Причиною можна назвати гальмування процесів децентралізації та передачу повноважень на міста, щодо створення та реалізації місцевих програм розвитку житлового будівництва.
5. Причиною є необґрунтоване навантаження на кошториси забудовників та інвесторів житла у нове будівництво та реконструкції житлових будинків. Великий розмір пайової участі розвитку міської інфраструктури у 4% від загальної кошторисної вартості нового житлового будівництва
6. Можливості розвитку фінансування житлового будівництва вдасться при створенні на державному рівні цивілізованої інфраструктури ринку житла: створення державних та місцевих програм будівництва, створення державного іпотечного кредитування житла

2.4.2. Структура житла та розподіл

2.4.2.1. Житловий фонд

В процесі експертного аналізу були розглянуті найбільш поширені типи житлового фонду, як в Україні так у місті Полтава. В місті Полтава, як в інших містах України, найбільш поширеними типами житла є два типи: багатоквартирний та садибний.

Типологічний ряд житлових будинків, представляє собою мережу самостійних типів, кожен з яких володіє специфічними ознаками. У його основі лежать дві групи будинків, що відрізняються об'ємно-планувальних побудовою і, головним чином, характером зв'язку з навколишнім середовищем. До першої групи належать житлові будинки з прямим зв'язком квартир з територією. Це одноквартирні та житлові двоквартирні будинки з присадибними ділянками і господарськими допоміжними будівлями, які прийнято називати садибними будинками і багатоквартирні будинки, що складаються з блоків з різною кількістю квартир, кожна з яких має окремих вихід назовні.

Загальна кількість житлового фонду на 2015 рік складає - 6689,5 тис. кв. м. Співвідношення двох основних типів житлового фонду складала: багатоквартирного фонду – 5178,5 тис. кв. м., садибного фонду – 1511,0 тис. кв. м.

Розглянемо багатоквартирний житловий фонд як найбільш поширений у місті. Багатоквартирний житловий фонд будувався у різні роки.

Місто після Другої світової війни було фактично зруйновано. Після визволення міста у вересні 1943 року від фашистської окупації, розроблено схему нового генплану та першочергові заходи по відбудові міста. В 1949 році складено генплан, що передбачав розвиток міста на 20 років. Це було обумовлено тим, що на початок 1944 року у місті проживало всього 62 тис. чоловік, а в зв'язку з інтенсивними роботами по відбудові міста, його промислових підприємств чисельність мешканців міста на листопад 1949 становила близько 112 тис. чоловік

Відбудова житлових будинків у міста розпочалась з 1944 року. Орієнтовно, розподіл житлового багатоквартирного фонду по рокам будівництва можливо представити у наступному співвідношенні: житлові будинки, що побудовані у довоєнні роки (включаючи період з XIX ст) – 2,0%; житловий багатоквартирний фонд що побудований у період 1944-1950 р.р. – 6,7%; житловий багатоквартирний фонд що побудований у період 50-60 р.р. – 14,1%; житловий багатоквартирний фонд що побудований у період 60-70 р.р. – 17,4%; житловий багатоквартирний фонд що побудований у період 70-80 р.р. – 20,1%; житловий багатоквартирний фонд що побудований у період 80-90 р.р. – 24,0%; житловий багатоквартирний фонд що побудований у період з 1990 року по 2015 рік – 15,7%.

Житло за рівнем комфорту та соціальної спрямованості поділяють на дві категорії I та II (Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005). До першої категорії (комерційне) відносять житло з нормованими нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир та одноквартирних житлових будинків. До другої категорії (соціальне) відносять житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат ґуртожитків. Поділ житла на елітне, бізнес-клас, економ-клас та інше не

Вадімов Вадім Митрофанович.

Проект «Інтегрований розвиток міст України»

Номер проекту: 2015.2071.7.001

Робочий пакет «Житлова інфраструктура»

має державних нормативного підтвердження і застосовується відповідна термінологія девелоперами та ріелторами на ринку житла на свій розсуд. В місті Полтава, як в інших містах України, найбільш поширеними типами житла є два типи: багатоквартирний та садибний.

При цьому житло по місту Полтава, по своїм параметрам, в основному відноситься до категорії соціального, тобто до другої категорії і становить приблизно 86 %. До першої категорії (комерційне) відноситься приблизно - 14%

З початку 90-років щорічний приріст житлового багатоквартирного фонду по місту в цей період складав в межах 140 – 150 тис. кв. метрів.

Так на кінець 90-років співвідношення двох основних типів житлового фонду по місту складала: багатоквартирного фонду – 80,5 (4140,7 тис. кв. м.); садибного фонду – 19,5 (1003,6 тис. кв. м.).

За аналізусмий період (2005-2015 р.р.) співвідношення двох основних типів житлового фонду стало поступово змінюватись на користь садибного. У 2009 році співвідношення двох основних типів житлового фонду складала: багатоквартирного фонду – 78 (4911,5 тис.кв.м.); садибного фонду – 22 (1382,7тис.кв.м.).

Так за період з 2005 року по 2015 рік введено житлового фонду по місту становить 884,5 тис. кв. м. (Таблиця №2.4.9).

**Таблиця 2.4.9. Структура житлового фонду м. Полтави
(станом на 01.01. звітнього року)**

Роки	Багатоквартирний житловий фонд		Садибний житловий фонд		Всього житловий фонд
	тис. кв.м.	питома вага, %	тис. кв.м.	питома вага, %	
2005	4649,7	78,53	1270,9	21,47	5920,6
2006	4708,3	78,49	1290,3	21,51	5998,6
2007	4768,6	78,30	1321,8	21,70	6090,4
2008	4834,2	78,14	1352,2	21,86	6186,4
2009	4911,5	78,03	1382,7	21,97	6294,2
2010	4961,8	78,06	1394,8	21,94	6356,6
2011	5022,7	77,93	1422,3	22,07	6445
2012	5065,8	77,82	1444,1	22,18	6509,9
2013	5102,1	77,68	1466,2	22,32	6568,3
2014	5124,9	77,44	1493,3	22,56	6618,2
2015	5178,5	77,41	1511,0	22,59	6689,5

250



Виконавець:
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



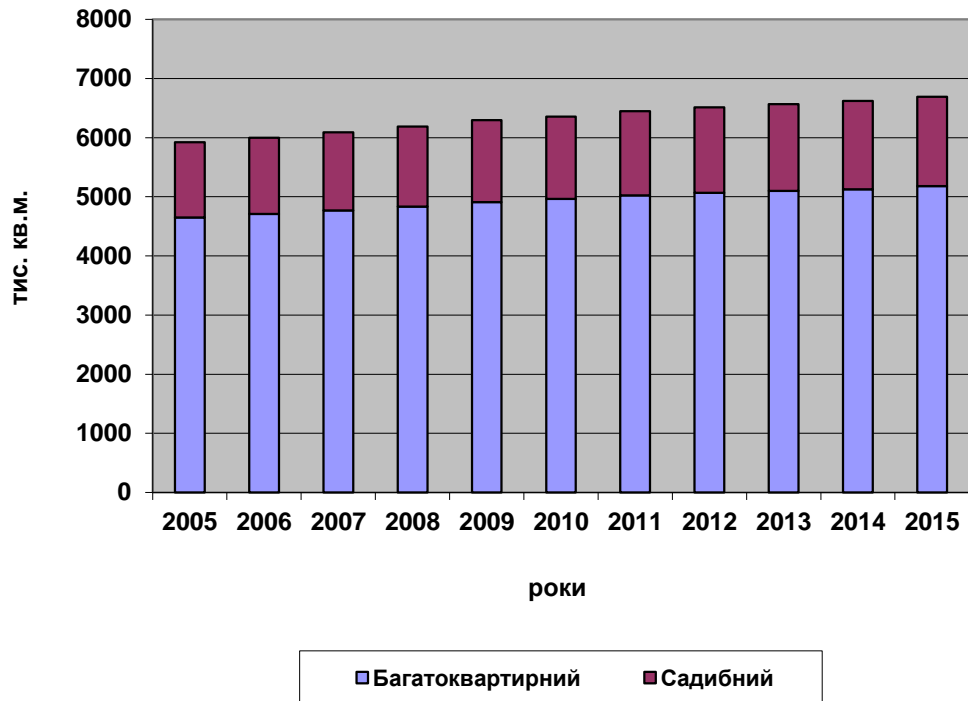


Рис. 2.4.10. Структура та динаміка житлового фонду м. Полтави

Проводячи аналітичне співвідношення по рокам будівництва встановлено що найбільше введення житла відбувся у 2015 році: багатоквартирного фонду – 82,5 тис. кв. м.; садибного фонду – 33,2 тис. кв. м. загалом – 115,7 тис. кв. м., а найменше у 2012 році: багатоквартирного фонду – 36,3 тис. кв. м.; садибного фонду – 22,1 тис. кв. м., загалом – 58,4 тис. кв. м. Станом на 2015 рік співвідношення двох основних типів житлового фонду складала: багатоквартирного фонду – 5178,5 тис. кв. м., садибного фонду – 1511,0 тис. кв. м.

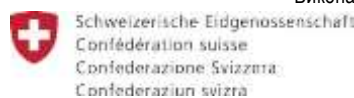
Висновки.

1. Основною проблемою є суттєво зменшення щорічного вводу житла по місту у порівнянні з 90-ми роками.
2. Перспективи розвитку двох основних типів житла у місті буде під загальною тенденцією розвитку більш комфортного типу – садибного. Тому буде сприяти наявний просторово-планувальний потенціал міста. Співвідношення буде змінюватись: багатоквартирний буде складати орієнтовно 75% та садибний 25%.

2.4.2.2. Щільність забудови.

Щільність забудови міста, як один із чинників ефективності використання територій, залежить від природно-кліматичних умов, геоморфологічної характеристики побудови рельєфу, ландшафтної особливості та планувально-просторової містобудівної структури. Кожне місто має свій неповторний набір властивостей території, що робить його унікальним, як наприклад місто Полтава.

Основні масиви забудови відносяться до сельбищних територій міста. До цієї території входять ділянки житлових будинків, громадських установ, будинків і споруд, у т. ч. навчальних, проектних, науково-дослідних та інших інститутів без дослідних виробництв, внутрішньосельбищна вулично-дорожня і транспортна мережа, а також площі, парки, сади,



Виконавець:





сквери, бульвари, інші об'єкти зеленого будівництва й місця загального користування. Сельбищні території міста поділяються мережею міських вулиць та магістралей

Станом на 2015 рік співвідношення двох основних типів житлового фонду у місті Полтава складала: багатоквартирного фонду – 5178,5 тис. кв. м., садибного фонду – 1511,0 тис. кв. м.

Забудовані території 6601 га розташовані у межах міста Полтава на території загальною площею 10381 га. При цьому у трьох адміністративних районів міста забудовані території поділяються наступним чином: Київський район загальною площею 5316 га, з яких 3199 га забудовані; Подільський район загальною площею 2988 га, з яких 1821 га забудовані; Шевченківський район загальною площею 2077 га, з яких 1582 га забудовані (Рис.2.4.11).

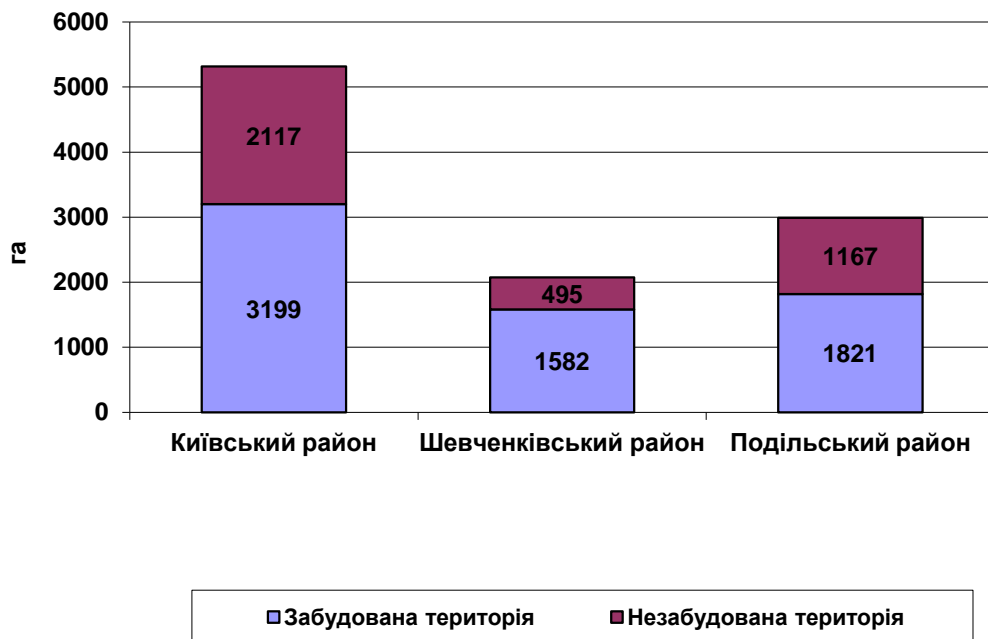


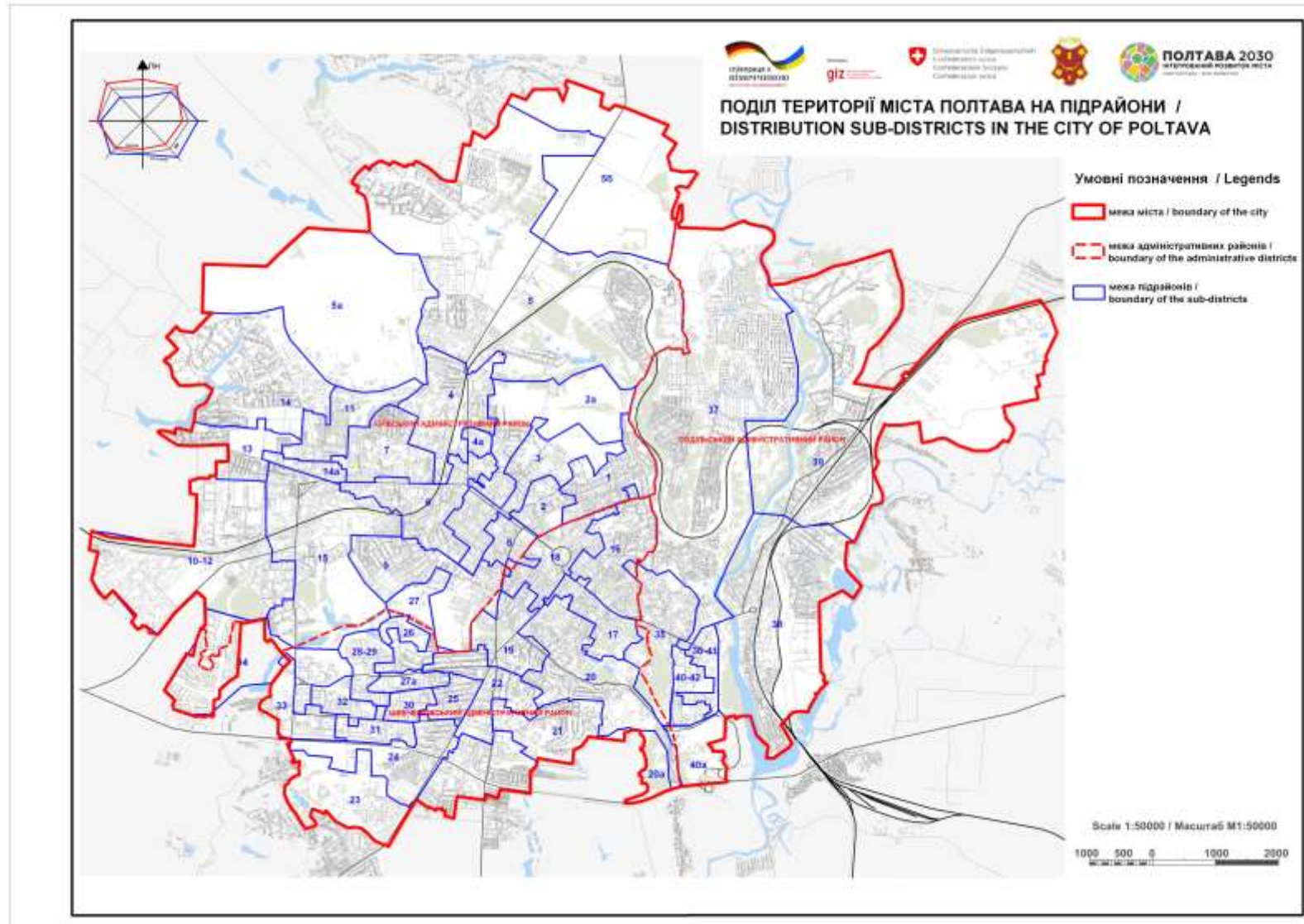
Рис. 2.4.11. Структура щільності забудови м.Полтави

Поділ території міста на більш детальні планувальні одиниці з визначенням кількості мешканців зроблено на основі районування на виборчі ділянки, всього 42 підрайону та виходячи з наявної територіально-планувальної містобудівної структури. Враховуючи що останні перевірка кількості виборців відбулась в восени у 2015 році при проведенні виборів до місцевих рад, тому слід вважати ці дані по кількості населення найбільш актуальними на теперішній час. На основі підрахунку на кожній виборчій ділянці (всього 42 об'єкта) була встановлена актуальна кількість виборців, шляхом наявних демографічних чинників таких як коефіцієнт сімейності (2,5-3,2), кількість дітей на одну жінку (1,1-1,4) тощо (www.idss.org.ua.) Шляхом покроковою ітераційної процедури було визначена чисельність мешканців по 42 підрайонів, яка і стала основою при визначенні закономірностей розміщення населення по місту, його щільності тощо. Найбільша щільність населення встановлена на територіях багатоквартирного житлового фонду. Це території мікрорайонів «Левада», «Сади-1», «Сади-2», «Огнівка» тощо (карта 2.4.12 та 2.4.12.1, 2.4.12.2).

Вадімов Вадім Митрофанович.
Проект «Інтегрований розвиток міст України»
Номер проекту: 2015.2071.7.001
Робочий пакет «Житлова інфраструктура»



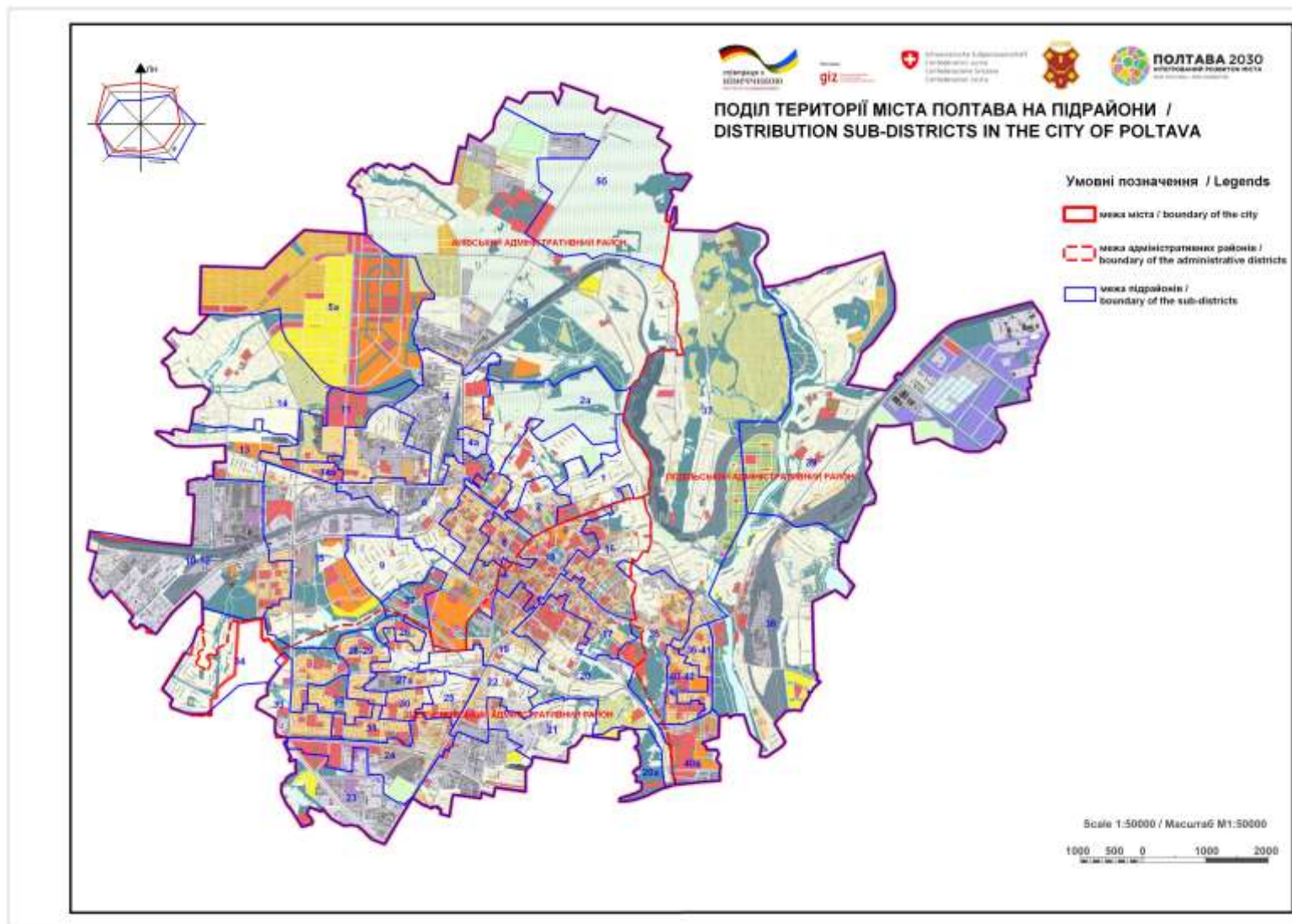
Карта 2.4.12. Поділ території міста Полтава на підрайони



Вадімов Вадім Митрофанович.
Проект «Інтегрований розвиток міст України»
Номер проекту: 2015.2071.7.001
Робочий пакет «Житлова інфраструктура»



Карта 2.4.12.1. Поділ території міста Полтава на підрайони суміщений з генеральним планом



Для проведення порівняльного аналізу щільності забудови варто взяти до уваги рекомендовану щільність забудови для міст з близькими показниками по територіально-просторовими показниками та чисельності населення як Полтава (Черкаси, www.ck.ukrstat.gov.ua, Херсон, www.city.kherson). Рекомендована розрахункова щільність населення на території міського житлового району (багатоповерхова забудова) у середньому становить від 110 люд./га до 220 люд./га відповідно для зон міста різної містобудівної цінності (периферійної і центральної). У центральних районах міста квартальної типу щільність забудови може складати забудова до 450 люд./га.

Таблиця 2.4.13. Площа забудованої території по підрайонах міста Полтави

Номер району	Площа, га	Площа забудованої території, га	Частка забудованої території від загальної, %	Номер району	Площа, га	Площа забудованої території, га	Частка забудованої території від загальної, %
1	118,6	83,2	70,15	20	237,1	109,6	46,23
2	302	76,66	25,38	21	130,3	67,4	51,73
3	180,5	102,1	56,57	22	110,7	67,1	60,61
4	200,8	52,9	26,34	23	306,2	46,8	15,28
5	1306,5	320,5	24,53	24	154,9	29,7	19,17
5а	598,1	0	0,00	25	49,5	37,6	75,96
5б	504,1	0	0,00	26	30,7	14,7	47,88
6	161,5	51,9	32,14	27	124,4	46	36,98
7	130,9	54,6	41,71	28,29	61,9	30,3	48,95
8	50,2	18,5	36,85	30	31,5	20,5	65,08
9	212,1	118,3	55,78	31	49,8	21,6	43,37
10,12	472,8	29,8	6,30	32	40,0	19,3	48,25
11	107,3	28,9	26,93	33	78,5	36,4	46,37
13	113,7	75,1	66,05	34	257,8	140,4	54,46
14	388,8	260	66,87	35	171,8	58,3	33,93
15	422,6	89,9	21,27	36,41	46,0	32,1	69,78
16	154,7	82,7	53,46	37	1022,4	234,9	22,98
17	81,4	24,4	29,98	38	542,0	186,9	34,48
18	111,0	39,2	35,32	39	1125,2	284,4	25,28
19	104,6	56	53,54	40,42	51,5	27,8	53,98
				Всього	10344,4	3076,46	29,74

Розрахункову щільність населення територій районів садибної забудови приймається відповідно до розміру присадибної ділянки яка в містах нормується 1000 кв. м.. Для міста Полтава розмір садибної земельної ділянки є умовно середнім між 1000 кв. м. та 600 кв. м., тому орієнтиром середньої щільності населення для садибної забудови – буде становити 27 – 43 люд./га.



**Таблиця 2.4.14. Щільність багатоквартирної забудови по підрайонах міста
 Полтави**

Номер підрайону	Площа підрайону, га	Забудована площа багатоквартирною забудовою, га	Кількість будинків, шт	Щільність забудови, м ² /га	Кількість мешканців
1	118,6	4,7	28	2920	4774
2	302	16,2	59	2866	9239
3	180,5	39	164	2391	7783
4	200,8	16,4	64	2531	7854
5	1306,5	8,6	38	1933	7434
5а	598,1	0	0	0	-
5б	504,1	0	0	0	-
6	161,5	11,6	65	2590	8337
7	130,9	26,9	83	1912	7342
8	50,2	18	91	2733	8719
9	212,1	13,2	59	2281	8009
10,12	472,8	26,8	43	2122	14006
11	107,3	28,9	47	1977	4916
13	113,7	15,6	21	1131	6280
14	388,8	12,6	29	2483	5729
15	422,6	15,9	44	2180	5932
16	154,7	33,3	280	2998	7095
17	81,4	18,2	130	3523	7019
18	111,0	35,2	217	2843	7764
19	104,6	29,2	260	2839	8226
20	237,1	17,9	152	2670	5205
21	130,3	6,3	21	2295	5246
22	110,7	7,6	38	2640	5627
23	306,2	6,1	16	2404	7343
24	154,9	10	20	2421	6101
25	49,5	13,6	29	2200	5952
26	30,7	14,7	26	1814	6060
27	124,4	17,9	37	1789	6056
28,29	61,9	30,3	54	1759	14324
30	31,5	19,3	35	1986	8308
31	49,8	21,6	42	2189	8216
32	40,0	19,3	33	1839	8686
33	78,5	18,1	31	2149	8225
34	257,8	16,3	31	1564	8403
35	171,8	22,2	88	2523	7361
36,41	46,0	32,1	49	1823	14049
37	1022,4	13,5	50	2345	9064
38	542,0	8	45	2382	6564
39	1125,2	7,4	23	2015	6438
40,42	51,5	27,8	46	1990	11284
Всього	10344,4	700,3	2588	2176,25	294971

Серед 42 підрайонів міста Полтава найвища щільність багатопверхової забудови буде становити у підрайонах: № 2 де площа забудови багатопверхівками складає 6,8 га,



Виконавець:
 Schweizerische Eidgenossenschaft
 Confédération suisse
 Confederazione Svizzera
 Confederaziun svizra



Вадімов Вадім Митрофанович.

Проект «Інтегрований розвиток міст України»

Номер проекту: 2015.2071.7.001

Робочий пакет «Житлова інфраструктура»



а щільність на рівні 3016 кв. м. на га, або 156 люд./га; №16 де площа забудови багатоповерхівками складає 33,3 га, а щільність на рівні 2998 кв. м. на га, або 154 люд./га; №18 де площа забудови багатоповерхівками складає 35,2 га, а щільність 2839 кв. м. або 145 люд./га.

Серед 42 підрайонів міста Полтава найнижча щільність багатоповерхової забудови буде становити у підрайонах: №13 де площа забудови багатоповерхівками складає 15,6 га, а щільність на рівні 1131 кв. м. на га, або 58 люд./га; №34 де площа забудови багатоповерхівками складає 16,3 га, а щільність на рівні 1564 кв. м. на га, або 80 люд./га.

Таблиця 2.4.15. Щільність садибної забудови по підрайонах міста Полтави

Номер підрайону	Площа підрайону, га	Забудована площа садибною забудовою, га	Щільність забудови, м ² /га	Номер підрайону	Площа підрайону, га	Забудована площа садибною забудовою, га	Щільність забудови, м ² /га
1	118,6	78,5	1130	20	237,1	91,7	1325
2	302	60,46	1029	21	130,3	61,1	1180
3	180,5	63,1	933	22	110,7	59,5	1365
4	200,8	36,5	1786	23	306,2	40,7	1893
5	1306,5	311,9	877	24	154,9	19,7	1144
5а	598,1	0	0	25	49,5	24	1129
5б	504,1	0	0	26	30,7	0	0
6	161,5	40,3	963	27	124,4	28,1	1152
7	130,9	27,7	1329	28,29	61,9	0	0
8	50,2	0,5	2450	30	31,5	1,2	862
9	212,1	105,1	1018	31	49,8	0	0
10,12	472,8	3	920	32	40,0	0	0
11	107,3	0	0	33	78,5	18,3	542
13	113,7	59,5	691	34	257,8	124,1	630
14	388,8	247,4	685	35	171,8	36,1	1241
15	422,6	74	720	36,41	46,0	0	0
16	154,7	49,4	1675	37	1022,4	221,4	1152
17	81,4	6,2	1321	38	542,0	178,9	1282
18	111,0	4	2078	39	1125,2	277	889
19	104,6	26,8	2138	40,42	51,5	0	0
				Всього	10344,4	2376,16	938,225

258

Серед 42 підрайонів міста Полтава найвища щільність для садибної забудови буде становити у підрайонах: №8, де площа садибної забудови складає 0,5 га а щільність на рівні 2450 кв. м. на га, або 88 люд./га; №19 де площа садибної забудови складає 26,8 га а щільність на рівні 2138 кв. м. на га, або 76 люд./га; : №18 де площа садибної забудови складає 4,0 га а щільність на рівні 2078 кв. м. на га, або 74 люд./га.

Серед 42 підрайонів міста Полтава найнижча щільність для садибної забудови буде становити у підрайонах: №14, де площа садибної забудови складає 247,4 га а щільність на рівні 685 кв. м. на га, , або 24 люд./га; №27, де площа садибної забудови складає 22,1 га а щільність на рівні 981 кв. м. на га, , або 35 люд./га;

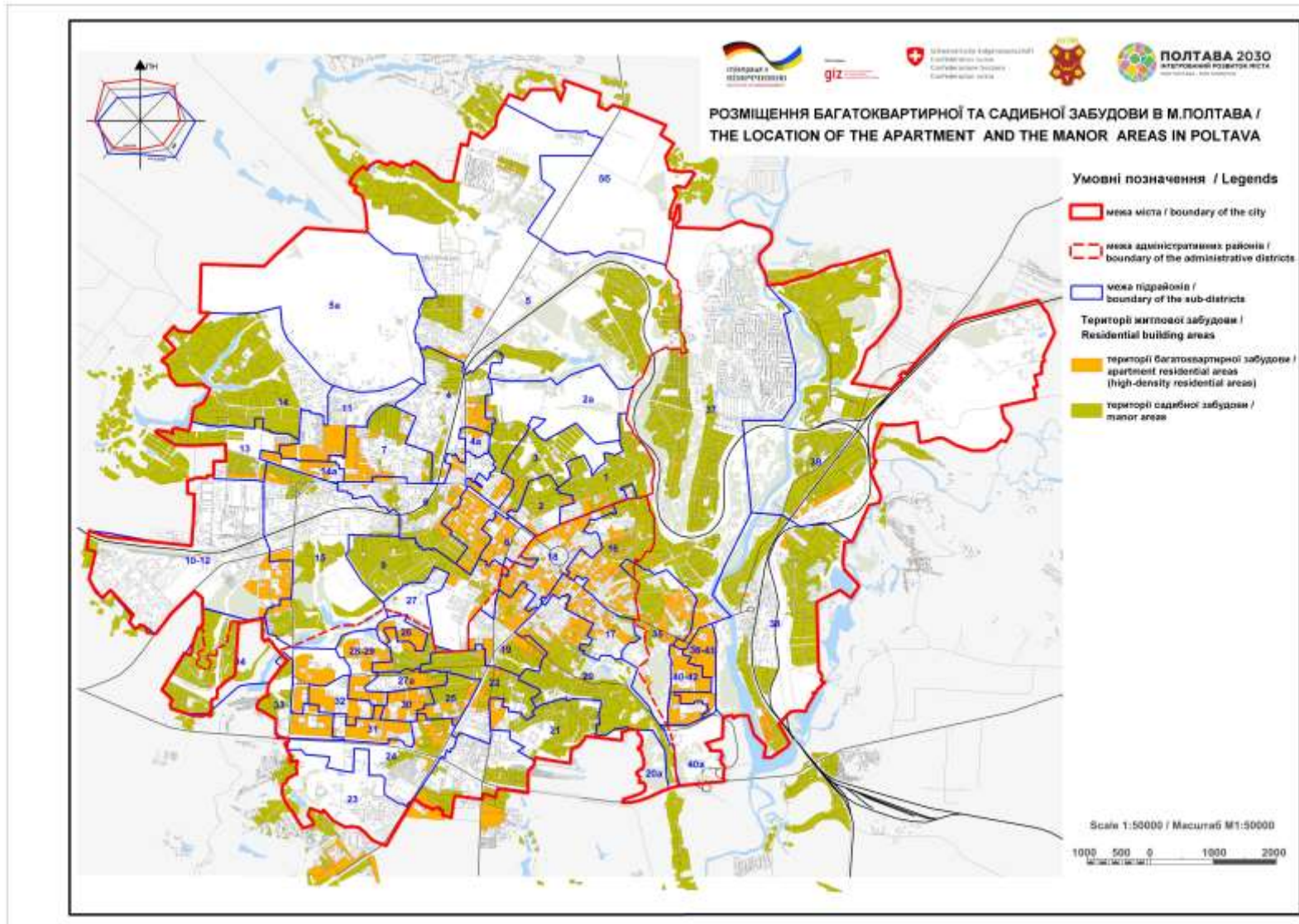


Виконавець:
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra





Карта 2.4.16. Розміщення багатоповерхової та садибної забудови по підрайонах міста Полтави





Висновки.

1. По місту відслідковуються середні значення щільності забудови відповідно нормативним вимогам (ДБН 360-92), є локації з низьким рівнем та високим, що створює інфраструктурні проблеми, а територіальні ресурси у якості земель неефективно використовуються.
2. Основною характеристикою щільності багатоповерхової забудови міста є значення які відносяться до середніх показників, що обумовлює поверховістю у середньому 4-6 поверхів сельбищних територій.
3. Основною характеристикою щільності садибної забудови міста є значення які вище середніх показників, що обумовлено невеликим розміром присадибних земельних ділянок.
4. Планування та забудова міста має бути спрямована на забезпечення раціональної системи розселення, раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних зон
5. Перспективи забудови у місті буде мати, як нове будівництво, наприклад території по вул..М.Башкірцевої та вул..Гожулянської для соціального житла, територія 57-го мікрорайону, територія бувших артскладів та інш., де щільність може складати понад 220 люд./га, так і райони містобудівної реконструкції, наприклад квартал по вул..Європейській та вул..Кагамлика.
6. Території що відносяться до цінних с історико-культурним спадком у історичному ареалі будуть мати певні обмеження виходячи з параметрів Правил забудови історичного центру та історико-опорного плану міста.
7. Існує проблема наявності значних по розміру територій з амортизованого житла садибного та багатоквартирного типу. Причиною є відкладання ремонтів та високу вартість обслуговування житлово-експлуатаційними організаціями, які забезпечують колективне обслуговування значної кількості будинків, споруджених до 1980-х років.
8. Як можливість потрібно за рахунок державних програм провести комплексну реконструкцію застарілого та аварійного житлового фонду, що передбачає переселення мешканців у тимчасове та/або постійне нове житло.

2.4.2.3. Середній житловий простір на одиницю житла за типом, загальний та згідно по району, підрайону.

Розмір житлового простору на одиницю житла має значне коливання у межах міста.

По садибному типу забудови (нове будівництво) склались житлові райони де розмір житлового простору, точніше земельної ділянки, регламентується чинним законодавством – 1000 кв. м. Садибний тип житла що склався за минулі часи і в певних районах розглядається як райони перспективної містобудівної реконструкції має від 250-300 кв. м. до 30000 – 40000 кв. м. на одну споруду. Є окремі райони садибної забудови як наприклад підрайони №34, № 13, №14 де зафіксовані у кадастровій формі земельні ділянки для садибної забудови але сама забудова не відбулась, тому показники розміру на наявні будинки значно перевищує середні значення у 50 і більше разів. Підрайони №17, №18, №19 мають середні значення від 2500 до 16750 кв. м. на одну одиницю житла., мінімальні значення має підрайон №4 255 кв. м. на одну одиницю житла.

По багатоквартирному житловому фонду що склався є структурний елемент - житловий квартал, як первісний структурний елемент житлового середовища, обмежений магістральними або житловими вулицями, проїздами, природними межами тощо, площею до 20 га, а в центральній історичній частині до 2 га з неповним комплексом обслуговуванням.

Житловий мікрорайон від 20 га. та житловий район - структурні елементи сельбищної території площею від 80 га, у межах якого формуються житлові комплекси розміщуються установи і підприємства різних ступенів обслуговування, а також об'єкти загальноміського значення.



Виконавець:
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra



Підрахунки кількості житлового простору на одиницю багатопверхового житла встановлюється на підставі нормативів (ДБН 360-92), а також відбувається шляхом проекту розподілу території з метою визначення розміру прибудинкової території по окремим об'єктам на підставі нормативів (ДСТУ-Н Б Б-9: 2013, Положення про порядок розробки проектів розподілів територій затв. сесією Полтавської міської ради від 05.12.2013р.).

Підрайони №2, №5, №18 мають середні значення від 2263 кв. м. до 3613 кв. м. на одну одиницю житла., мінімальні значення наприклад має підрайон №6 1784 кв. м. на одну одиницю житла. Підрайони №13, №29, №34 мають високі значення від 5258 кв. м. до 7428 кв. м. на одну одиницю житла.

Висновки.

1. Території що заняті під житло складаються з простору що формується садибною забудовою у загальній кількості 2376,6 га та 700 га формуються багатопверховою забудовою.
2. Розмір житлового простору на одиницю житла залежить від територіально-просторової організації території міста. Садибна мінімальна - 255 кв. м, а багатопверхова мінімальні - 1784 кв. м.
3. Перспективи розвитку полягають у збалансованому розвитку планування житлового простору відносно нормативних вимог.
4. Планування та забудова міста має бути спрямована на забезпечення раціональної системи розселення, раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних зон.

2.4.2.4. Розвиток витрат на будівництво.

Розвиток витрат на будівництво за аналізуємий період має тенденції до збільшення що пов'язані з існуючим механізмом підвищенням цін. Опосередкована вартість спорудження житла 1 кв. м., що розробляються та затверджуються Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, має перелік показників які впливають на планові витрати у будівництві. Відповідності зі своїм економічним змістом структура кошторисної вартості будівництва включає: прямі витрати; накладні витрати; планові накопичення (кошторисну прибуток). Найбільшу питому вагу в структурі кошторисної вартості будівництва займають прямі витрати, які визначаються на базі обсягу будівельних робіт, передбачених за кошторисом, а також кошторисних норм і розцінок і які є орієнтиром при обґрунтуванні вартості житла. Для житлового будівництва вони становлять до 90% загальної вартості, для порівняння у сфері промислового будівництва до вони становлять до 60 %.

У Полтавській області та м. Полтава такі обрахунки становили - у 2012 році 4696 грн, а у 2016 році 7115 грн за 1 кв. м. Порівнюючи розрахунки опосередкованої вартості спорудження 1 кв. м житла з фактичними витратами на будівництво 1 кв. м житла встановлено значне перевищення витрат на будівництві (Таблиця 2.4.17).

Таблиця 2.4.17. Динаміка опосередкованої вартості спорудження 1 кв. м. житла

Роки	Опосередкована вартість спорудження 1 кв. м житла, грн.	Ринкова вартість 1 кв. м. житла	Темп зміни, %
2008	3725	5021	74,19
2009	4232	5661	74,76
2010	4500	5202	86,51
2011	4404	5920	74,39
2012	4696	6602	71,13
2013	4765	7084	67,26
2014	5154	9823	52,47
2015	6216	14193	43,80
2016	7115	16573	42,93



Такий стан речей пояснюється тим що забудовники які ведуть будівництво нових житлових комплексів, зобов'язані оплачувати свою частину у розвитку соціально-економічної сфери населеного пункту, в якому ведуть будівництво

Основні додаткові витрати що впливають на витрати на будівництво це: плата за оренду земельної ділянки; плата за виконання технічних умов та за підключення до технічної інфраструктури міста; пайова участь у розвитку інфраструктури міста.

Відповідно до умов чинного законодавства, замовник будівництва, який має намір щодо забудови земельної ділянки у відповідному населеному пункті, зобов'язаний взяти участь у створенні та розвитку інженерно-транспортної й соціальної інфраструктур населеного пункту, що відповідно до ст. 40 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» є пайовою участю у розвитку інфраструктури населеного пункту. Пайова участь у розвитку інфраструктури населеного пункту полягає у перерахуванні замовником коштів (до прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію) до відповідного місцевого бюджету для створення та розвитку зазначеної інфраструктури. Величина пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту визначається у договорі, укладеному з органом місцевого самоврядування, з урахуванням загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта, визначеної згідно з будівельними нормами, державними стандартами та правилами, граничний розмір пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту. Однак його також встановлює орган місцевого самоврядування. Здебільшого розмір пайових внесків замовників будівництва обчислюється в сумі, що дорівнює граничному розміру (10% від загальної кошторисної вартості будівництва об'єкта - для нежитлових будівель та споруд та 4% - для житлових будинків). Однак сплата пайового внеску до місцевого бюджету не є останнім офіційним платежем у процесі будівництва. Крім того, забудовнику доводиться за виданими технічними умовами будувати інженерні мережі й об'єкти інженерної інфраструктури за межами своєї земельної ділянки, які здебільшого безоплатно переходять у власність приватних газових та енергомонополій.

Пайова участь замовників у створенні й розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту є обов'язковим внеском, який замовник має сплатити до бюджету населеного пункту згідно з договором про пайову участь, укладеним з органом місцевого самоврядування. Однак, зазвичай, замовник будівництва є платником податку на додану вартість. У зв'язку з неможливістю отримання при сплаті суми пайового внеску податкового кредиту та податкової накладної від органу місцевого самоврядування, разом з сумою пайового внеску замовник сплачує ще 20% від суми пайового внеску, що врешті-решт збільшує суму до сплати й суперечить основним принципам оподаткування щодо нейтральності оподаткування - встановлення податків та зборів у спосіб, який не впливає на збільшення або зменшення конкурентоздатності платника податків.

Розмір сплаченої суми пайової участі замовників будівництва та інші додаткові витрати відчутно впливають на вартість квадратного метра житла для кінцевого покупця, інвестора. Ціна первинного ринку житлової нерухомості збільшується пропорційно витратам замовника. Так зростають витрати на будівництво.

Висновки.

1. Поява нових умов ведення бізнесу у будівельній сфері, за рахунок прозорої системи проведення земельних аукціонів на перспективні земельні ділянки для будівництва.



2. Неефективна або непрацююча система реєстрації земельних ділянок і прав власності на нерухомість в Україні стримує розвиток будівництва дешевого житла. На вартість землі припадає значна частка додаткових витрат на інфраструктуру комунікацій для будинку, що робить дешеве житло менш доступним.
3. Причиною є необґрунтоване навантаження на кошториси забудовників та інвесторів житла у нове будівництво та реконструкції житлових будинків. Зменшення граничного розміру пайової участі з 4% до 3% від загальної кошторисної вартості нового будівництва, реконструкції житлових будинків дозволить зменшити необґрунтоване навантаження на забудовників та інвесторів житла.
4. Негативно позначається на збільшення витрат у будівництві і поворотна фінансова допомога монополістам у сфері газо-водо-теплопостачання термін повернення потрібно зменшити як мінімум до 3 років.
5. На законодавчому рівні встановити вичерпний перелік технічних умов, щодо інженерного забезпечення об'єктів будівництва.

2.4.2.5. Капітальні інвестиції на будівництво житла.

Капітальні інвестиції у сфері будівництва житла мають незначні обсяги порівняно з іншими. Згідно з офіційними даними Держстатистики, загальний обсяг виконаних будівельних робіт в Україні за січень-листопад 2015 року склав майже 47 млрд грн, з яких 12 млрд припадає на житлові будівлі.

У Полтавській області та місті Полтава аналізуемий загальний обсяг, капітальних інвестицій (Таблиця 2.4.18).

Таблиця 2.4.18 Загальний обсяг капітальних інвестицій, тис. грн.

Рік	2010	2011	2012	2013	2014
Полтава	1362744	1939606	2019489	1928056	1834639
Полтавська область	6289424	7859378	10217406	9536276	8827798

Таблиця 2.4.19 Капітальні інвестиції у житлове будівництво, тис. грн.

Рік	2012		2013		2014	
	тис. грн	Темп росту, %	тис. грн	Темп росту, %	тис. грн	Темп росту, %
Полтава	250570	-	290161	15,8	258665	-10,8
Полтавська область	674781	-	909823	34,8	742092	-18,4

Так наприклад у 2012 році по Полтавській області із загального об'єму капітальних інвестицій лише 6% відсотків були спрямовані на житлове будівництво. У 2013 році, найбільш вдалим для житлового будівництва, по Полтавській області із загального об'єму капітальних інвестицій 10% відсотків були спрямовані на житлове будівництво. По місту Полтава у 2012 році із загального об'єму капітальних інвестицій 12% відсотків були спрямовані на житлове будівництво. У 2013 році, у Полтаві із загального об'єму капітальних інвестицій 15% відсотків були спрямовані на житлове будівництво. (Рис.2.4.20).

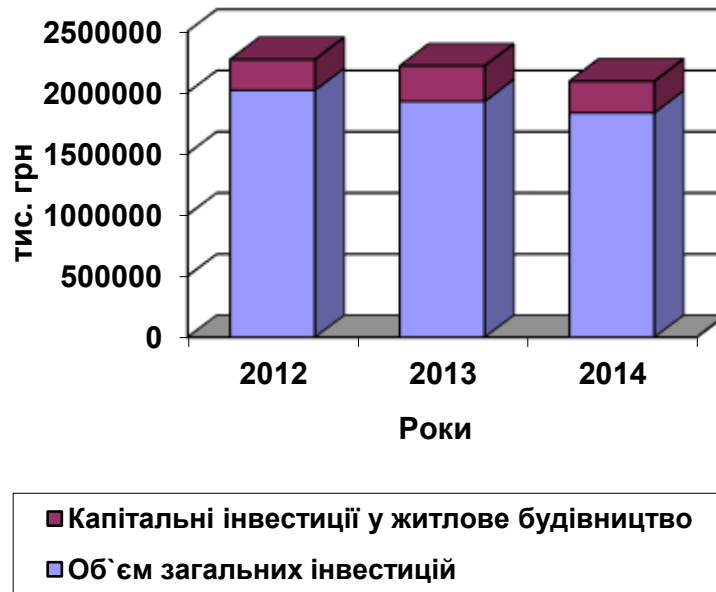


Рис. 2.4.20. Частка капітальних інвестицій у житлове будівництво у загальному об'ємі загальних інвестицій

Структура капітальних інвестицій за джерелами фінансування за 2014 рік як по Україні так і на Полтавщині виглядає таким чином. На Полтавщині кошти державного бюджету складають 0,4%, кошти місцевих бюджетів 1,7%, кошт населення 5,4%, власні кошти підприємств та організацій 84,7%. (Рис. 2.4.21)

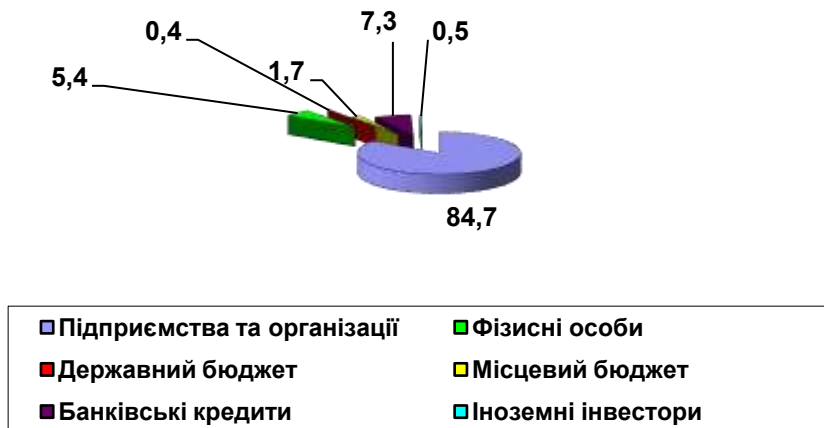
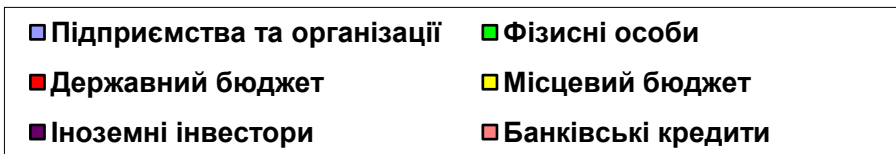
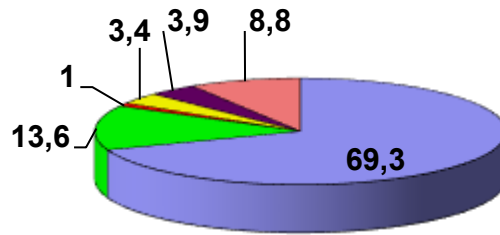


Рис. 2.4.21. Структура фінансування капітальних інвестицій по Полтаві

По Україні привертає увагу той факт, що за цей час 69,3% від загального обсягу капітальних інвестицій в будівництво житла склали кошти підприємств та організацій, тоді як 13,6% були проінвестовані населенням. Відтак більше 80% усіх капітальних інвестицій становлять кошти фізичних та юридичних осіб. На превеликий жаль, в структурі загального обсягу капітальних інвестицій лише 1% припадає на кошти з державного бюджету, 3,4% — кошти місцевих бюджетів та 3,9% — кошти іноземних інвесторів. Банківські кредити та інші позики дозволили профінансувати тільки 8,8% усіх капітальних інвестицій. (Рис. 2.4.22)



Рис. 2.4.22. Структура фінансування капітальних інвестицій по Україні



Наведена статистика показує, що попри вкрай несприятливі економічні умови будівнича галузь в Україні утримується на плаву, однак переважно завдяки підприємствам та населенню, які самотужки фінансують будівництво понад 80%. Низький показник іноземних інвестицій (3,9%), що є втричі меншим від інвестованих лише в об'єкти житлового будівництва коштів населенням (13,6%), яскраво засвідчує інвестиційну непривабливість галузі.

Це при тому що в Україні один із найгірших показників у Європі забезпечення житлом на одного мешканця у середньому лише 23,1 кв. м на особу, у Полтаві забезпеченості на мешканця міста складає - 20,9 кв. м.

Тобто є наявна потреба у будівництві житла, так як ринок житла може одним із перспективних. Можливості щодо розв'язання проблем направлення капітальних інвестицій у будівництво і як результат покращення показників житлової забезпеченості на одного мешканця мають, але потрібні наступні кроки.

Висновки.

1. Необхідно створення умов для залучення інвестицій у сектор будівництва. Без забезпечення належної підтримки внутрішнього інвестора вирішити це завдання неможливо. Головним кроком на цьому шляху має стати впровадження ефективного регулювання інвестиційної діяльності з боку держави, існуючі правила гри, встановлені державою, не сприяють досягненню вказаної мети. Зокрема, інвестування у житлове будівництво сьогодні обмежене частиною 3 статті 4 ЗУ 'Про інвестиційну діяльність'. Дана стаття вимагає, щоб недержавне інвестування та фінансування будівництва здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, шляхом випуску цільових облігацій та іншими способами, які визначені виключно законами. А оскільки державні інвестиції у будівництво, як свідчить статистика, складають всього 1% від загального обсягу, ця норма фактично стосується всіх інвестиційних проектів у сфері житлобудування.



2. Важливо, щоб вимоги до інвестування у житлове будівництво були максимально прозорими, а встановлені обмеження — адекватними та виправданими. Інвестор перед початком будівництва повинен обрати схему інвестування, аби отримати можливість залучати кошти в процесі будівництва до введення об'єкта в експлуатацію.
3. Необхідно запровадження прозорої процедури електронного формування реєстрів об'єктів інвестування та процедури відчуження майнових прав на них. Це дасть змогу реєструвати у відкритому та прозорому реєстрі майнові права покупця, що забезпечить його від кількарізних продаж одного і того ж об'єкта, тим самим значно спростивши механізм інвестування та мінімізувавши ризики для інвесторів.
4. Створення у Полтаві електронної системи проведення міських земельних аукціонів на перспективні земельні ділянки

2.4.3. Умови проживання

2.4.3.1. Зелені зони, що відносяться до житла.

Загальний принцип побудови системи міських зелених насаджень, це неперервчатість. По функціональному призначенню зелені зони відносяться до:

- загального користування (парки, сквери, бульвари);
- обмеженого використання (присадибні ділянки, ділянки шкіл, дошкільних закладів, вищих та середніх навчальних закладів, лікарень тощо);
- спеціального призначення (водоохоронні, санітарно-захисні смуги, насадження вздовж магістралей і вулиць та інш.).

Зелені зони територій що відносяться житла розташовані на сельбишній території міста, загальна площа якої у 2015 році становить 4972,76 га .

На цих територіях житло з садибним типом забудови займає у загальній кількості 2376,6 га, а 700 га займають території з багатоповерховою забудовою. Озеленення територій садибної території здійснюється у межах присадибних ділянок, а також вуличного озеленення. Озеленення житлових кварталів та територій дворового простору мікрорайонів слід розглядати з урахуванням системи озеленення більших структурних елементів сельбищної території. Площу озелененої території житлового кварталу слід мати не менше 6 кв. м. на 1 люд. (без урахування шкіл і дитячих дошкільних установ). У Полтаві такий показник дорівнює 6,7 кв. на 1 людину.

До площі окремих ділянок озелененої території житлового кварталу входять також майданчики для відпочинку, для дитячих ігор, пішохідні доріжки, якщо вони займають не більше 30 % загальної площі ділянки. У житловому дворі розміщуються перелік майданчиків, розмір яких і відстані від них до житлових і громадських будинків запроектовано та побудовано відповідно до нормативних вимог. Однак стан багатьох зелених зон наших житлових мікрорайонів (мікрорайоні сади) потребує ландшафтної реконструкції та відповідного благоустрою. Результати громадського Форуму «Інтегрований розвиток міста», що відбувся 23.06.2016 р. та дослідження що проведено Полтавським національним технічним університетом (червень-липень 2016 р.) вказують на те що значна частина громадян міста – 20 %, не задоволені станом благоустрою житлових дворів, тротуарів, майданчиків відпочинку, місцевих проїздів тощо.



На території житлових районів садибної забудови для багатьох вулиць характерна відсутність цілісної системи зелених насаджень і газонів, майже відсутні пішохідні тротуари, відсутні вело доріжки.

Висновки.

1. При нормативній відповідності 6,7 кв. м у м. Полтава зелених зон, що відносяться до житла, якість та благоустрій цих зон залишається на не відповідному рівні.
2. Значна частини дворового простору житлових районів міста, що склались у минулі роки, занята господарчими спорудами та гаражами.
3. Перспективи покращення якості зелених зон у структурі багатоповерхового житла буде полягати у визначенні та закріплення прибудинкових територій при організації кондомініумів (створення ОСББ).

2.4.3.2. Зелені зони та відкритий простір, що відноситься до житлового району.

Безперервна система міських озелених територій та інших відкритих просторів, які у поєднанні із заміськими формують комплексну зелену зону м. Полтава.

Загальна площа озелених територій загального користування (парків, садів, скверів, бульварів) становить 655 га з них 380 га упорядковані. Кількість на одного мешканця становить 12,5 кв. м. що перевищує нормативні вимоги. Результати громадського Форуму «Інтегрований розвиток міста», що відбувся 23.06.2016 р. та дослідження що проведено Полтавським національним технічним університетом (червень-липень 2016 р.) вказують на те що більшість громадян міста (38%) виставляють на перше місце що подобається це парки, зелені зони тощо. Аналіз результатів опитувань свідчать, що 72,8% респондентів задоволені навколишнім середовищем свого проживання та зеленими насадженнями.

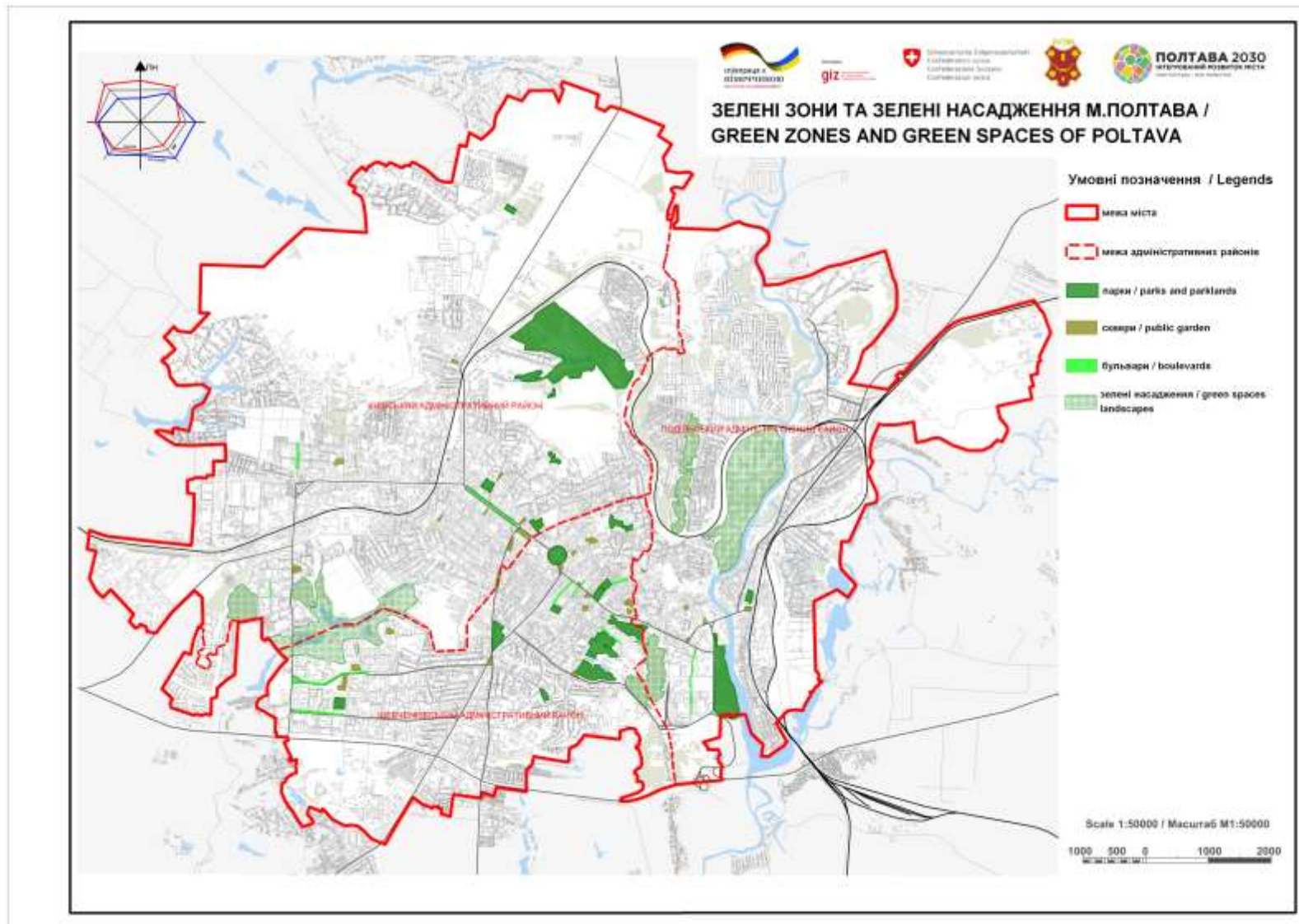
Основні кількісні показники близькі до нормативних вимог або наразі перевищують, але якісний рівень благоустрою зелених зон залишається на невідповідному рівні. Використання Полтавського міського дендропарку (124 га) в якості загальноміської зеленої зони обмежується статусом природно-заповідного фонду чинним законодавством. Тому у межах міста, де найбільш висока щільність

багатоповерхової забудови перспективним слід вважати проведення ландшафтної реконструкції зони «Гришкин ліс», «Пушкарівська балка», парк «Молодіжний» та інш..

Вадімов Вадім Митрофанович.
Проект «Інтегрований розвиток міст України»
Номер проекту: 2015.2071.7.001
Робочий пакет «Житлова інфраструктура»



Карта 2.4.23. Зелені зони та зелені насадження території міста Полтава





**Таблиця 2.4.24. Перелік зелених зон та зелених насаджень на території міста
 Полтава**

№	Назва об'єкта	Місце розташування об'єкта	Площа , га
ПАРКИ			
1	Перемоги	Першотравневий проспект, 20	24,710
2	ім. Ленінського комсомолу	Вул. Леніна, пров. Першотравневий, Інститутський проріз	9,4216
3	Скорботної матері (Парк навколо Братської могили жертв фашизму)	Вул. Рози Люксембург, вул. Навроцького	6,9616
4	Корпусний сад	Вул. Жовтнева	6,6883
5	ім. Котляревського (Вічний вогонь- меморіальний комплекс Солдатської Слави)	Вул. Фрунзе, вул. Рози Люксембург, вул. Остапа Вишні	5,8570
6	Незалежності	Вул. Коваля, Майдан Незалежності	2,4387
7	Воїнів-інтернаціоналістів	Вул. 23 Вересня, вул. Юрія Кондратюка	2,9401
8	Миру	поряд з готелем «Турист»	0,687
9	Петровський	Вул. Жовтнева, пл. Конституції, вул. Леніна	2,1139
10	Сонячний	Вул. Жовтнева, вул. П.Комуни, пл. Конституції	1,7116
11	Парк обласної лікарні ім. Скліфосовського	вул. Комсомольська, 50 (вул. Шевченка, 23)	13,0
12	Павленківський	Вул. Павленківська, вул. Шведська	3,0837
13	БК залізничників	Вул. Сакко, вул. Привокзальна	1,2324
14	Агробіологічна станція (Ботанічний сад Полтавського державного педагогічного університету ім. Короленка	Вул.Ф.Моргуна,6	5,8113
15	на садибі П.Мирного	Вул. Панаса Мирного, 56	0,5805
16	Полтавський міський парк (Дендропарк)	Вул. Лугова, вул. Яківчанська, вул. Спартака	124,5
17	аграрно-економічного коледжу Полтавської державної аграрної академії	Вул. Менжинського,7	2,5
18	сільськогосподарської дослідної станції ім. Вавілова НВО «Еліта»	Вул. Шведська, 86	1,5
19	Дубовий гай	Вул. Медична,1	4,2
20	Прирічковий парк	Між р.Ворскла та пр-т Миру (природоохоронна зона річки Ворскла)	27,657
СКВЕРИ			
21	Привокзальний (Київського вокзалу)	Вул. Кондратенка	0,1256
22	Площа Слави (Південний вокзал)	Пл. Слави	0,3363
24	На Соборному майдані	Соборний майдан	1,9839
25	ім. 1100-річчя Полтави	Вул. Жовтнева	0,7066
26	ім. Кірова (за будинком міськвиконкому)	На розі вулиць Фрунзе, Монастирська	0,3178
27	ім. П. Мирного	Вул. Фрунзе, вул. Панаса Мирного	0,5805
28	Березовий гай	Вул. Пушкіна	0,5670
29	На розі вулиць Шолом Алейхема та Панянки	На розі вулиць Шолом Алейхема та Панянки	0,2456
30	біля пам'ятника М. Пушкарю	Вул. Великотирнівська	1,3524

Вадімов Вадім Митрофанович.

Проект «Інтегрований розвиток міст України»

Номер проекту: 2015.2071.7.001

Робочий пакет «Житлова інфраструктура»



31	«Зелений гай»	На розі вулиць Садової та К. Лібкнехта (могила П.Мирного)	1,0291
32	по вул. Селянська	Вул. Селянська	0,4525
33	в мікрорайоні «Сади-2» (Алея закладена на честь партії і комсомолу)	На розі вул. Нікітченка та вул. Красіна	1,3491
34	на розі вулиць Шведська та Покровська	На розі вул.Шведська, вул. Покровська	0,4696
35	«Огнівський»	Бульвар Щепотьєва	1,0309
36	перед Облдержадміністрацією	Вул. Жовтнева	1,2667
37	по вул.23 Вересня (Алея Слави)	Вул. Героїв Сталінграда, вул.23 Вересня	1,9719
38	Липовий	Провулок. Клубний	0,2955
39	Вересневий	Вул. Пушкіна, вул. Сінна	0,9669
40	ім. В. Леніна	На розі вул. Леніна, вул. Гагаріна	0,4716
41	на розі вулиць Миру та Панянки	На розі вулиць Миру та Панянки	0,4831
42	на розі вулиць Миру та Леніна	На розі вулиць Миру та Леніна	0,2030
43	по вул. Петра Юрченка	Вул. Петра Юрченка	1,3660
44	майдан Театральний	Вул. Жовтнева, б-р Гоголя, вул. Леніна	0,1761
45	на території військового шпиталю	Вул. Монастирська	1,5968
46	по вул. С. Халтуріна	Вул. С.Халтуріна	0,3323
47	перед Полтавським університетом споживчої кооперації	На розі вул. Ковалю, майдан Незалежності	0,2722
48	Пролетарський	На розі вулиць Ст. Поділ та Пролетарська	0,3442
БУЛЬВАРИ			
49	по вул. Сінна	Вул. Сінна, вул. Енгельса	0,7692
50	Каштанова Алея	Вул. Жовтнева (від вул. Сінної до пл. Зигіна)	2,8316
51	ім. Гоголя	Вул. Гоголя (від вул. Жовтневої до вул. Пушкіна)	0,4823
52	ім. Котляревського	Вул. Котляревського (від вул. Леніна до вул. Пушкіна)	0,3747
53	Першотравневий проспект	Першотравневий проспект (від пам.Келіну до буд. ПНТУ ім. Ю.Кондратюка)	0,7289
54	ім. Б. Хмельницького	Б-р ім. Б. Хмельницького	1,1793
55	по вул. Калініна – Каштановий бульвар	Вул. Калініна	2,2336
56	Панянський	Вул. Панянка	0,8269
57	на вул. Красіна	Розподільча смуга по вулиці Красіна	3,4547
58	по вул. Кучеренка	Вул. Кучеренка	1,18
59	обмеж. вул. Латишева та пров. Хорольським	обмеж. вул. Латишева та пров. Хорольським	0,3042
60	на вул. Котляревського	По вул. Котляревського, обмеж. Вулицями Пушкіна та Шевченка	5,8570
61	Інститутська гора	Вул. Південна, вул. Чураївни	42,658
62	Монастирська гора	Червоний шлях	39,936
63	Пушкарівська балка	Вул. Великотирнівська, м-н Сади -1, м-н Сади- 2	92,733 0
64	Пушкарівський ліс	Вул. Великотирнівська	11,659
65	Гришкін ліс	Вул. Курчатова	42,984
66	Рогізна	природоохоронна зона річки Ворскла	135,21
67	імені М.В.Скляфосовського	с. Яківці, пров. Виборгський	0,5751
68	по бульвару Маршала Конєва	м-н «Сади-2», бульвар Маршала Конєва	1,3032
69	Всього		655,37



Сchweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Виконавець:





Враховуючи значний рекреаційний ресурс р. Ворскли та її притоки р. Коломак можливо створити загально міську рекреаційну зону «Водно-зелений діаметр Полтави» як безперервну систему міських озелених територій та інших відкритих просторів, які у поєднанні із заміськими.

Зробити набережну у районі «Туриста» та міського пляжу. До ландшафтно-рекреаційної території «Водно-зелений діаметр Полтави», входять озеленені й водні простори у межах забудови міста, пляжні і зелені зони, а також інші елементи природного ландшафту. До її складу можуть входити парки, лісопарки, приміської території, ландшафти, що охороняються, землі сільськогосподарського використання та інші (Таблиця 2.4.25).

Таблиця 2.4.25. Міські рекреаційні зони

Рекреаційні зони	Територія (га)	Ємність, місць
I Бачанівська	20,4	1360
II Ковалівська	15,0	1000
III Соснівська	31,9	2130
IV Затуринська	6,7	446
V Андрушківська	7,0	466
VI Макухівська	8,7	580
VII Надворсклянська	37,8	2520
VIII Копилянська	21,3	1420
IX Нижньомлинська	28,2	1880
ВСЬОГО	177,0	11820

Висновки.

1. Загальна площа озелених територій загального користування (парків, садів, скверів, бульварів) становить 655 га з них 380 га упорядковані.
2. Природно-ландшафтні умови, міські і приміські зелені насадження створюють значний потенціал для сталого розвитку міста. Є можливість формування водно-зеленого діаметру р.Ворскла/міських та приміських зелених насаджень.
3. При наявному природно-ландшафтному потенціалу міста відсутня розвинута інфраструктура рекреаційного відпочинку та «зеленого туризму».
4. Окремі зелені зони міста які входять до окремих жилих районів мало пов'язані між собою, необхідно створити загально міську рекреаційну зону «Водно-зелений діаметр Полтави» як безперервну систему міських озелених територій, з набережною ріки Ворскла.
5. Велоінфраструктура міста може стати одним із головним чинників розвитку «зеленого туризму» та створення об'єктів спорту та відпочинку зелених зон..



2.4.3.3. Дитячі майданчики.

Прибудинкові території багатоповерхового житла мають відповідну кількість дитячих майданчиків. Нормативні вимоги що розміру для ігрових майданчиків для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку становить 0,7 кв. м. на 1 людину що мешкає у багатоповерховому житлову будинку.

Враховуючи, що всі реалізовані проекти багатоповерхового житлового будівництва проходили дозвільну процедуру на отримання дозволу для будівництва та прийом збудованих житлових будинків в експлуатацію, то наявна кількісна характеристики відповідає вимогам. Але з часу будівництва мікрорайонів 60-70 років та житлових районів 80-90 років значна кількість обладнання дитячих майданчиків застаріла і потребує заміни. На прибудинкованих територіях приблизно 58% обладнання дитячих майданчиків потребує ремонту і приблизно 21% заміни. Тому за останні роки збільшується кількість нових дитячих майданчиків в житлову середовищі минулих років. Інформація надана управлінням житлово-комунального господарства (№01-0601/12/3505/ від 29.07.2016 р.) (Таблиця 2.4.26)

Таблиця 2.4.26. Кількість дитячих майданчиків

Роки	Шевченківський район	Київський район	Подільський район	Всього по Полтаві
2008	1	1	0	2
2009	1	1	0	2
2010	2	1	0	3
2011	2	1	0	3
2012	162	103	22	287
2013	162	103	22	287
2014	163	104	23	290
2015	163	104	23	290

Висновки:

1. Прибудинкові ігрові майданчики потребують значних об'ємів реконструкції та принципового оновлення. У житлових дворах приблизно 58% обладнання дитячих майданчиків потребує ремонту і приблизно 21% заміни.
2. В обмежених умовах реконструкції потрібно створювати інтегровані майданчики багатоцільового призначення з відповідним рівнем трансформації. Запровадження на державному рівні стратегічних планів покращення умов проживання та просторового розвитку територій.
3. Потенціал розвитку прибудинкових територій є об'єктами різних державних та місцевих проектів та програм по благоустрою, як приклад Бюджет участі у м.Полтаві.

2.4.3.4. Ігрові зони, відкриті площадки.

Важливою складовою при планувальній організації зелених зон житлових районів та територій зелених насаджень загального користування є ігрові зони, фізкультурно-спортивні споруди, при цьому слід вважати необхідність використання наявних спортивних шкільних майданчиків, вищих учбових закладів та інших установ.



Виконавець:
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra





Проведений аналіз ігрових спортивних майданчиків, спортивних зон у місті Полтава свідчить про наявність їх недостатньої кількості.

Як що, виходячи з нормативних вимог щодо розрахунків на 1000 чол. кількість місць у спортивних школах разом відкритими майданчиками при них становить у місті 91% від норми. То відносно відкритих ігрових зон та спортивних споруд районного значення і загальноміського - то вони займають всього 21,5 га., а нормативна потреба складає 211 га, тобто відсоток забезпечення складає 10,2 %.

При цьому слід зауважити що раніше відкриті площадки, території спортивного призначення для широких верст населення у місті стають частково закритими для мешканців, а деякі зовсім закриті для мешканців прилеглих жилих районів..

Наприклад, спортивні майданчики у Шевченківському районі стадіон «Динамо», або у Подільському районі спортивні майданчики стадіону «Локомотив», який повністю закритий для зайняття спортом мешканців прилеглих територій. На ближню перспективу необхідно облаштування ландшафтно- рекреаційних зон в комплексі із спортивними спорудами. Наприклад має значний потенціал парку «Пушкарівська балка» - 98,8 га, «Прирічковий парк» по берегу ріка Ворскла - 49,1 га, парк «Молодіжний» - 14,5 га, парк «Перемога» друга черга - 12,2 га та інш. У подальшому необхідно створювати рекреаційні зони наявних у місті та на прилеглих до міста природно-ландшафтних ресурсів (Таблиця 2.4.27)

Таблиця 2.4.27. Рекреаційні зони

Назва рекреаційної зони	Територія, га
Рогізна (Надворсклянський масив)	94,51
Бачанівська	51,14
Ковалівська	37,69
Затуринська (р. Коломак)	16,84
Андрушківська	17,54
Соснівська	79,87
Макухівська	21,81
Копилянська	53,36
Нижньомлинська	70,6
Всього	443,36

Висновки.

1. Недостатній рівень забезпечення ігровими зонами та відкритими площадками районного значення в сельбищних районах міста, всього 10,2 %.
2. Раніше відкриті площадки, території спортивного призначення для широких верст населення у місті стають частково закритими для мешканців, а деякі зовсім закриті для мешканців прилеглих жилих районів. Наприклад: стадіон «Динамо»; стадіон «Локомотив».
3. Підготувати окремо пропозиції щодо загальноміської програми розвитку громадського простору з багатофункціональним використанням.
4. Запровадження на державному рівні стратегічних планів покращення умов проживання та просторового розвитку територій.



2.4.3.5. Забезпеченість житлом.

Забезпеченість житлом громадян у державі є важливий економічний чинник. В Україні один із найгірших показників забезпечення житлом на одного мешканця в Європі. Якщо в Естонії на одну особу припадає 29 метрів квадратних житлової площі, в Угорщині — 31, в Німеччині - 41 кв. м, Австрії — 43, а в Данії — 51 м² ([http://www.ier.kiev.ua.](http://www.ier.kiev.ua)), то в нас цей показник становить лише 23 м² на особу (Таблиця 2.4.87).

Таблиця 2.4.28. Порівняння показників забезпечення житлом на одного мешканця з країнами Європи

Країна	Показник забезпечення житлом на одного мешканця, кв. м.
Данія	51
Австрія	43
Німеччина	41
Угорщина	31
Естонія	29
Україна	23

Порівняно з іншими містами обласними центрами України, які мають порівняно однаковими показниками чисельності населення Черкаси – 22,6 кв. м. (www.ck.ukrstat.gov.ua), Херсон – 25,8 кв. м. ([www.city.kherson.](http://www.city.kherson)), то по місту. По місту Полтава цей показник ще гірший. Показник середньої житлової забезпеченості на одного мешканця міста складає - 20,9 кв. м. При цьому у багатоквартирного фонду цей показник складає - 19,5 кв. м., а в садибному фонді - 27, 9 кв. м. Згідно рекомендацій такий норматив повинен складати на рівні 25 кв. м. на одного мешканця. Загальний показник наявного житлового фонду на 2015 рік в міста складає 6689,5 кв. м. житла. Багатоповерхове житло складає 5178,5 кв. м. або 77,4 %, садибне житло складає 1511,0 кв. м. або 22,6 %. Житло садибного типу має порівняно з багатоквартирним житлом більш кращі комфортні умови, що пояснюється наявністю присадибної ділянки. Середня площа одного житлового будинку по Полтави складає орієнтовно 130 кв. м.

Багатоповерхове житло у місті будувалось у різні роки. Так наприклад територія 8-го житлового району (мікрорайон «Алмазний») забудовувалась в основному з середини 60-х років по кінець 70-років, мікрорайони «Сади-1», «Сади-2» забудовувались 70 - 80 роки, мікрорайон «Половки» забудовувався у 70 - 80-роки, а мікрорайон «Левада» забудовувався у 80 - 90 роки – це був період практично суцільного типового проектування і будівництва типових житлових будинків із типових блок-секцій. Індивідуальне проектування житла для багатоповерхового житлового фонду складало у цей час всього 3 - 5 % від загального об'єму. Це пояснюється поширенням значенням економічних чинників у будівництві та складністю отримання дозволу на індивідуальний проектування.

Багатоквартирне житло у місті в основному за рівнем комфорту та соціальної спрямованості відноситься до другої категорії (Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005). До другої категорії (соціальне) відносять житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків. Крім того існуючий багатоквартирний житловий має значний рівень зносу інженерних комунікацій та конструктивних елементів, що є значною проблемою для житлово-комунальних установ міста та мешканців цих будинків.



Тому, у населення з'явилося бажання мати більше житлової площі та кращі квартири. Наступний фактор, що впливає на бажання отримати житло це брак інвестиційних можливостей. Багато українців та бізнес-структури очікують високі доходи у майбутньому, що пояснюється минулим досвідом зростання цін, а не очікуваним рентним доходом.

Висновки.

1. Низький рівень середньої житлової забезпеченості на одного мешканця міста – 20,9 кв. м, що є нижчим чим середнє значення по Україні, та недостатній рівень комфортності умов проживання у квартирах типового проектування є основною проблемою. Однією із причин якої є незначний обсяг щорічного вводу житла по місту.

2. Бажання мати власне житло, а не оренду житла, як це поширено у Європі, пояснюється тим що мешканці розглядають ринок житла як єдину привабливу форму інвестицій, яка поєднує в собі, з їх точки зору, дуже високі доходність, безпеку і ліквідність в порівнянні з альтернативними активами в Україні.

3. Враховуючи перспективні можливості територіально-просторової організації міста для нового будівництва очікувана середня житлова забезпеченість на одного мешканця багатоквартирного фонду буде складати -24,6 кв. м., а в садибному фонді - 30,3 кв. м.

2.4.4. Земля

2.4.4.1. Земля по районах та підрайонах міста.

Загальна площа території м. Полтава становить 10381 га. На теперішній час межа міста не визначена у порядку чинного законодавства України, тому площа земель міста визначається на основі різних статистичних джерел (www.poltastat.gov.ua; pl.ukrstat.gov.ua).

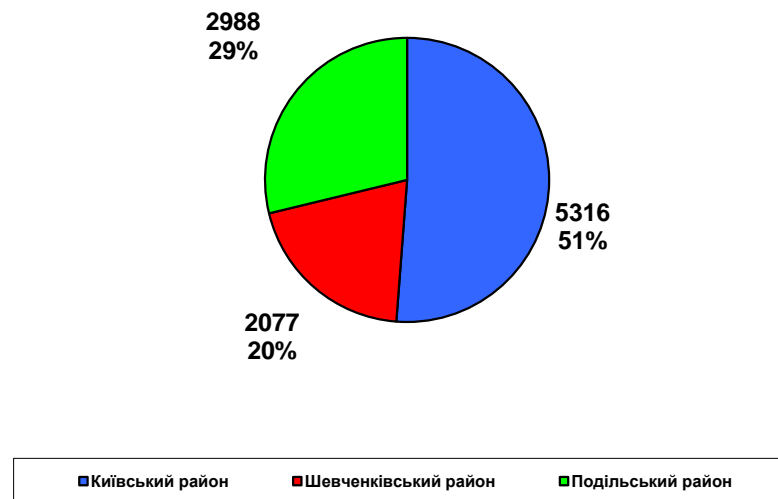
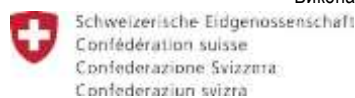


Рис. 2.4.29. Структура загальної площі території міста Полтава з поділом на адміністративні райони



Виконавець:





Площа земель міста має поділ на адміністративні райони: територія Київського району – 5316 га, Подільського району – 2988 га, Шевченківського району – 2077 га. (Рис. 2.4.29). При проведенні експертного дослідження був проведений відповідний аналіз містобудівної документації зокрема генеральний план 1993 року, генеральний план 2006 року, генеральний план 2012 року (розробник «Діпромiсто», м.Київ) з метою визначення архітектурно-планувальної організації що склалась. Чітко визначеного поділу в цих містобудівних документах на планувальні райони з розміром площею землі, з кількістю проживаючого на цих територіях не має. Але більшість проектувальників поділяють умовно місто на шість основаних планувальних угруповань: центральний; район Алмазний, Сади-1, Сади-2; район Половки; район Левада; Лівобережний район; Південний район. Кожен з цих районів має досить не однорідну функціональну складову, по цих районах відсутня статистична кількісна інформація, межі районів чітко не визначені.

Тому з метою, та враховуючи можливість визначення статистичних даних таких як кількість населення і розмір території, розроблено поділ на підрайони.

Визначити поділ території міста на більш детальні планувальні одиниці (підрайони) з визначенням кількості мешканців вдалось зробити на основі районування на виборчі ділянки. Районування на підрайони встановлювалось на основі опису меж виборчих ділянок, які були зроблені на листопад 2015 року, та врахування існуючої планувального організації міста (генеральний план 2012 р., Діпромiсто, м. Київ). Так були встановлені 42 підрайони міста, підрахована окрема площа кожного з цих підрайонів. (Таблиця 2.4.30).

Таблиця 2.4.30. Розподіл території міста Полтава на підрайони

Номер району	Площа, га	Номер району	Площа, га	Номер району	Площа, га
1	118,6	14	388,8	28,29	61,9
2	302	15	422,6	30	31,5
3	180,5	16	154,7	31	49,8
4	200,8	17	81,4	32	40,0
5	1306,5	18	111,0	33	78,5
5а	598,1	19	104,6	34	257,8
5б	504,1	20	237,1	35	171,8
6	161,5	21	130,3	36,41	46,0
7	130,9	22	110,7	37	1022,4
8	50,2	23	306,2	38	542,0
9	212,1	24	154,9	39	1125,2
10,12	472,8	25	49,5	40,42	51,5
11	107,3	26	30,7	Всього	10344,4
13	113,7	27	124,4		

Землекористування в цілому по місту визначається його розташуванням у сприятливих природно-кліматичних умовах. Відповідно до схеми інженерно-геологічного районування України місто розташоване в межах зони середньої складності будівельних умов освоєння. Воно знаходиться на територіях розвитку зсувів та можливої їх активізації під впливом факторів господарської діяльності. Це територія Дніпровсько-Донецької карстової області. Переважним проявом карсту є тріщини, просадки на територіях розповсюдження покладів кам'яної солі (D3). Тож, на таких ділянках в разі будівельного



освоєння необхідно проводити вишукування з метою виявлення ділянок можливих процесів карстоутворення та виконання заходів по їх упередженню.

Рельєф території міста слабо хвилястий, місцями пересічений яружно-балковими формами. Абсолютні відмітки поверхні коливаються від 82-84 метрів на заплаві р. Ворскла до 150-160 метрів – на плато. Загальний уклін поверхні землі спостерігається з північного сходу південний захід. В широкій асиметричній долині ріки Ворскла відносно з крутим правим берегом та пологим лівим.

Висновки.

1. Найбільший по площі Київський район має і найбільший потенціал що до подальшого розвитку землекористування у різних сфера господарства міста.
2. Подільський район має у своєму складі землі долині ріки Ворскла та її притоки річки Коломак, що створює умови при розвитку землекористування у якості ландшафтно-рекреаційних зон міста.
3. З 42 підрайонів найбільшу площу має підрайон № 5 -1306,5 га, а найменшу підрайон № 26 - 30,7 га.
4. Проблемами є відсутня затверджена у порядку визначеному чинним законодавством України межі міста та окремих адміністративних районів (Шевченківського, Київського, Подільського), причиною є не виконання міської «Програми розвитку земельних відносин та охорони земель міста Полтава на 2013 – 2017 роки (затверд. Сесією Полтавської міської від 17.05.2013 р.),
5. Можливість на державному рівні систематизації земельного законодавства для упорядкування, погодження, усунення протиріч. Проведення інвентаризації земель на державному та місцевому рівнях.

2.4.4.2. Основні зони використання землі.

Територія міста згідно чинних нормативних вимог в Україні за функціональним призначенням і характером використання поділяється на сільбищну, виробничу, в т. ч. зовнішнього транспорту, і ландшафтно-рекреаційну (ДБН 360-92**).

Наявної інформації що до завершення інвентаризації земель міста Полтава наразі не має. Згідно інформації Полтавського міського управління земельних ресурсів та земельного кадастру станом на 2016 рік проведено інвентаризація лише 4242 га міських земель, що становить 40,9 % від загальної площі міста. Таким чином це ускладнює процедуру проведення експертних досліджень. Додатково були долучені матеріали Управління Держгеокадастру у м. Полтава Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області (від 0507.2016 р. №0-1604-0.5-616/2-16) та матеріали Генерального плану м. Полтава (Діпромісто, м. Київ, 2012 рік)

До сільбищної території входять ділянки житлових будинків, громадських установ, будинків і споруд, у т. ч. навчальних, проектних, науково-дослідних та інших інститутів без дослідних виробництв, внутрішньосільбищна вулично-дорожня і транспортна мережа, а також площі, парки, сади, сквери, бульвари, інші об'єкти зеленого будівництва. До ландшафтно-рекреаційної території входять озеленені й водні простори у межах забудови міста і його зеленої зони, а також інші елементи природного ландшафту. До її складу можуть входити парки, лісопарки, міські ліси, ландшафти, що охороняються, землі



сільськогосподарського використання та інші угіддя, які формують систему відкритих просторів; замські зони масового короткочасного і тривалого відпочинку.

Таблиця 2.4.31 . Функціональне призначення за зонами використання землі міста Полтави

№ п/п	Функціональне призначення за зонами використання	Площа, га	Питома вага до загальної площі, %
1.	Сельбищна	4972,76	47,90
2.	Виробничо-комунальна	1920,73	18,50
3.	Зовнішнього транспорту	1154,72	11,12
4.	Ландшафтно-рекреаційна	1515,15	14,59
5.	Спеціального призначення та інше	818,09	7,88
6.	Всього	10381,45	100

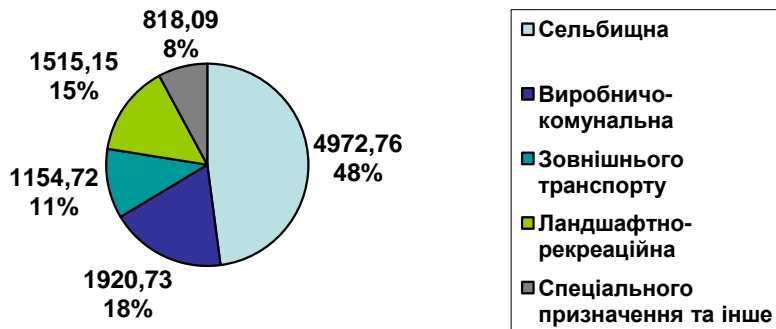
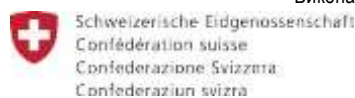


Рис. 2.4.32 . Функціональне призначення за зонами використання землі міста Полтави

Висновки.

1. Основна проблема яку потрібно вирішити при встановленні функціонального використання земель у місті, це виконання інвентаризації всіх міських земель, яка на сьогодні мається лише 4242 га (40,9 % від загальної площі міста)
2. Встановлення та проведення на постійній основі містобудівного моніторингу у місті, з оновленням інформаційних ресурсів містобудівного кадастру.
3. Потенціал Полтави у зміні землекористувачів у комунально-промислових зонах, формування техно- та індустріальних парків.
4. Наявність у Полтаві вільних територій для перспективної житлової забудови. Забудовані території 6601 га що розташовані у межах міста Полтава складають 63% від загальної площі міста. Київський район – 60 % забудовані території; Подільський район – 62 % забудовані території; Шевченківський район – 76 % забудовані території



Виконавець:





2.4.4.3. Власність на землю.

Таблиця 2.4.33. Розподіл території міста Полтави за власністю

№ п/п	Форма власності	Площа, га	Питома вага до загальної площі, %
1.	Приватна:	3103,67	29,90
	- території садибної забудови та ділянки для будівництва та обслуговування житлових будинків та інші	2376,16	22,89
	- промислові території	330,50	3,18
	- ділянки для гаражного будівництва	3,08	0,03
	- ділянки для садівництва	278,33	2,68
	- ділянки для здійснення підприємницької діяльності	115,6	1,11
2.	Комунальна:	5421,28	52,22
	- території багатоквартирної забудови	700,3	6,75
	- промислові території	344,7	3,32
	- ділянки для гаражного будівництва	84,0	0,81
	- ділянки для садівництва	145,1	1,40
	- території що підпорядковані органам місцевого самоврядування, комунального обслуговування та інші організації і підприємства	1159,8	11,17
	- зелені зони та зелені насадження	587,62	5,66
- землі загального користування (в т.ч. вулиці, дороги, магістралі загальноміського значення)	2399,76	23,12	
3.	Державна:	1856,5	17,88
	- території що підпорядковані органам державної влади	12,7	0,12
	- Міністерство оборони	770,1	7,42
	- Міністерство внутрішніх справ	55,7	0,54
	- зелені зони та зелені насадження	504,1	4,86
	- залізничний транспорт	513,9	4,95
4.	Всього	10381,45	100

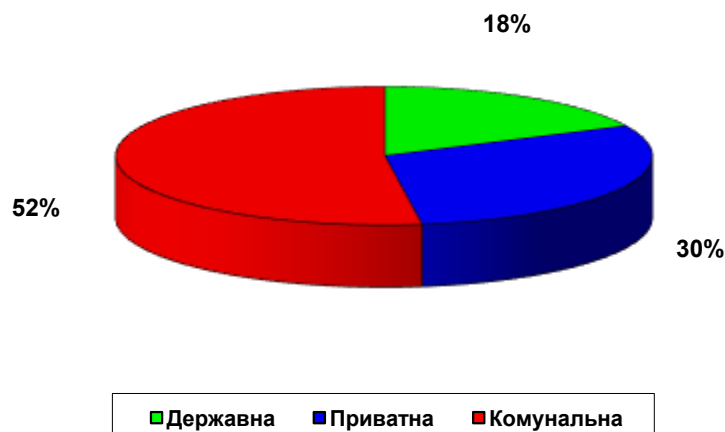


Рис 2.4.34.

Розподіл території міста Полтави за власністю



Процес перерозподілу власності на землю у місті відбувається у відповідності до чинного законодавства України. Проходить закріплення земельних ділянок під об'єктами різних форм власності, загальна тенденція у період з 2005 року по 2015 рік це збільшення земель приватної форми власності. Але відсутність повної інвентаризації земель у місті не надає можливості провести узгоджений моніторинг використання по формі власності земель відповідно по рокам.

Висновок.

1. Основна проблема яку потрібно вирішити при встановленні власності земель у місті (муніципальна, державна, приватна), це виконання інвентаризації всіх міських земель, яка на сьогодні мається лише на території 4242 га (40,9 % від загальної площі міста)

2.4.4.3. 1.Муніципальна.

Таблиця 2.4.35. Використання території муніципальної власності

№ п/п	Використання	Площа, га	Питома вага до загальної площі, %
1.	Території багатоквартирної забудови	700,3	12,92
2.	Промислові території	344,7	6,36
3.	Ділянки для гаражного будівництва	84,0	1,55
4.	Ділянки для садівництва	145,1	2,68
5.	Території що підпорядковані органам місцевого самоврядування, комунального обслуговування та інші організації і підприємства	1159,8	21,39
6.	Зелені зони та зелені насадження	587,62	10,84
7.	Землі загального користування	2399,76	44,27
8.	Всього	5421,28	100

Муніципальна земля є якраз тим ресурсом за рахунок якого відбувається збільшення земель приватної форми власності. Так на території багатоповерхової забудови (12,92%) у відповідності до нормативних вимог (ДСТУ-Н Б Б-9: 2013, Положення про порядок розробки проектів розподілів територій затв. сесією Полтавської міської ради від 05.12.2013р.) закріплюється приватна форма власності під об'єктами нерухомості що пройшли процедуру приватизації, встановлюється площа прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків при створенні ОСББ та інш. Значна частина муніципальної власності землі знаходиться у межах червоних ліній під вулицями, дорогами, магістралями (44,27%). На балансі комунального підприємства «Декоративні культури» Полтавської міської ради знаходяться муніципальної власності землі під зеленим насадженнями (10,84%), значні території знаходяться під іншими комунальними організаціями та підприємствами (21,39%).



Висновок.

1. Землі комунальної власності є один з основних ресурсів приватизації землі у місті.
2. Потрібно прискорити виконання інвентаризації всіх міських земель, яка на сьогодні мається лише на території 4242 га (40,9 % від загальної площі міста) та створити умови проведення прозорих, відкритих земельних аукціонів у Полтаві.

2.4.4.3. 2. Державна.

Таблиця 2.4.36. Використання території державної власності

№ п/п	Використання	Площа, га	Питома вага до загальної площі, %
1.	Території що підпорядковані органам державної влади	12,7	0,68
2.	Міністерство оборони	770,1	41,48
3.	Міністерство внутрішніх справ	55,7	3,00
4.	Зелені зони та зелені насадження	504,1	27,15
5.	Залізничний транспорт	513,9	27,68
6.	Всього	1856,5	100

Державна форма власності на землю у межах міста Полтава складає 18% від загальної чисельності земель. Основна частина з них (41,48%) складають землі Міністерства оборони та землі зовнішнього транспорту (27,68%).

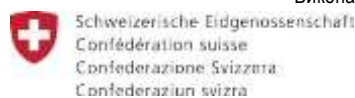
Висновок.

1. Потрібно прискорити виконання інвентаризації всіх міських земель, яка на сьогодні мається лише на території 4242 га (40,9 % від загальної площі міста) в том числі державної форми власності.

2.4.4.4. Наявність землі.

Місто Полтава має певні територіальні ресурси землі. Особливо це відчутно при проведенні порівняльного аналізу по щільності міського населення на території міста с іншими містами аналогами, які приблизно по чисельності населення є близькими до Полтави. У середньому щільність по місту Полтава нижче середнього розміру щільності міського населення чим по Україні. Щільність населення – ступінь населеності певної території, розраховано діленням чисельності наявного населення на площу території країни в цілому чи окремого регіону, міста. Площа території наводиться за даними Державного агентства земельних ресурсів України (land.gov.ua). Щільність міського населення пов'язують з економічною щільністю, з можливим потенціалом подальшого використання земельних ресурсів. Так наприклад місто Житомир має щільність 4454,9 чол. на кв. км, а місто Вінниця 5277,4 чол. на кв. км (www.economy.nayka.com.ua.) Для міста Полтава щільність становить 2832,3 чол. на кв. км.

Це свідчить про наявні ресурси землі у місті. Так як у структурі міста займають значні площі спеціальні території (Міністерства оборони, сільгоспугіддя «Еліта», землі державного заповідника «Поле Полтавської битви» та інш), крім того є виробничо-комунальні території



Виконавець:





які не ефективно використовуються, а то і взагалі пустують, від загальної площі 1920,73 га вони складають приблизно 18-20 %. Як потенціал для подальшого розвитку розглядається вільні території міста. Крім того Полтава має землі несприятливі для освоєння за інженерно-геологічними умовами і які потребують певних затрат для рекультивації та покращення їх стану (Таблиця 2.4.37.).

Таблиця 2.4.37. Перелік несприятливих для освоєння за інженерно-геологічними умовами територій в межах міста Полтави

№ п/п	Перелік територій	Площа, га	Питома вага, %
1.	Затоплених паводком	720	18,7
2.	Підтоплених (з рівнем ґрунтових вод менше 3 м.)	2700	70,0
3.	Зсувонебезпечних та діючих зсувів	100,2	2,6
4.	Заболочених	52,9	1,4
5.	Підземель	240,0	6,2
6.	Порушених відпрацьованими кар'єрами	28,0	0,7
7.	Крутосхилів (біля 10%)	17,1	0,4
8.	Всього	3858,2	100

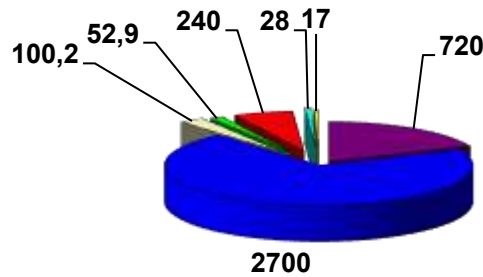


Рис. 2.4.38. Несприятливі для освоєння за інженерно-геологічними умовами території в межах міста Полтави, га



Висновки.

1. Місто Полтава має земельні ресурси що підтверджується невисокою щільністю освоєння території.
2. Пропонується освоювати: район колишньої агрофірми ім. Шевченка на Половках, де розміщується 210,0 тис. м² житлового фонду (57 мікрорайон) що становить 101,4 га.; території колишніх артилерійських складів, буде розміщено біля 350 тис. м² житла, на території 90 га; житлова забудова у південному напрямку – район Левада-2 одночасно з рекреаційною зоною Прирічковий парк, тут пропонується розмістити 257,4 тис. м² житла, на території 62,7 га.
3. Змінити користувачів землі у промислово-комунальних зонах міста які цю землю не використовують.

2.4.4.5.Забудова, площа, зайнята в га по районах та підрайонах міста.

Площа земель міста має поділ на адміністративні райони: територія Київського району – 5316 га, Подільського району – 2988 га, Шевченківського району – 2077 га. Забудовані території складають по районах: Київський - 3199 га; Подільський - 1821 га; Шевченківський - 1582 га.

Визначено поділ території міста на більш детальні планувальні одиниці з на основі районування на виборчі ділянки. Районування на підрайони встановлювалось на основі опису меж виборчих ділянок та врахування існуючої планувальної організації міста. Використовуючи інформації земельного та містобудівного кадастрів була отримана відповідна інформація (Управління Держгеокадастру у м. Полтава та управління з питань містобудування та архітектури Полтавського міськвиконкому). Шляхом покрокової ітераційної процедури було встановлена площа забудови по 42 підрайонах міста.

Таблиця 2.4.39. Площі забудованої території по підрайонах м.Полтави

Номер району	Площа, га	Площа забудованої території, га	Частка забудованої території від загальної, %	Номер району	Площа, га	Площа забудованої території, га	Частка забудованої території від загальної, %
1	118,6	83,2	70,15	21	130,3	67,4	51,73
2	302	76,66	25,38	22	110,7	67,1	60,61
3	180,5	102,1	56,57	23	306,2	46,8	15,28
4	200,8	52,9	26,34	24	154,9	29,7	19,17
5	1306,5	320,5	24,53	25	49,5	37,6	75,96
5а	598,1	0	0,00	26	30,7	14,7	47,88
5б	504,1	0	0,00	27	124,4	46	36,98
6	161,5	51,9	32,14	28,29	61,9	30,3	48,95
7	130,9	54,6	41,71	30	31,5	20,5	65,08
8	50,2	18,5	36,85	31	49,8	21,6	43,37
9	212,1	118,3	55,78	32	40,0	19,3	48,25
10,12	472,8	29,8	6,30	33	78,5	36,4	46,37
11	107,3	28,9	26,93	34	257,8	140,4	54,46
13	113,7	75,1	66,05	35	171,8	58,3	33,93
14	388,8	260	66,87	36,41	46,0	32,1	69,78
15	422,6	89,9	21,27	37	1022,4	234,9	22,98
16	154,7	82,7	53,46	38	542,0	186,9	34,48
17	81,4	24,4	29,98	39	1125,2	284,4	25,28
18	111,0	39,2	35,32	40,42	51,5	27,8	53,98
19	104,6	56	53,54	Всього	10344,	3076,46	29,74
20	237,1	109,6	46,23				



Висновки.

1. Забудовані території 6601 га що розташовані у межах міста Полтава складають 63% від загальної площі міста. Київський район – 60 % забудовані території; Подільський район – 62 % забудовані території; Шевченківський район – 76 % забудовані території.
2. Потрібна координація інформаційних ресурсів земельного та містобудівного кадастрів (виконання Постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. №556), надання статусу державного містобудівному кадастру.

