

УДК 711.5

д.т.н., професор Дудар І.Н.,
Вінницький національний технічний університет**ПРОБЛЕМИ І ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ М. ВІННИЦІ****(стаття підготовлена на підставі матеріалів доповіді на науково-практичній конференції «Проблеми і перспективи розвитку міст України», м. Ужгород, 20-23 травня 2010 року)**

Стаття присвячена проблемам вдосконалення та розвитку житлово-комунального комплексу м. Вінниці у відповідності з новим Генеральним планом міста.

В роботі проаналізовані інвестиційні проекти розвитку міста Вінниці на найближчу перспективу.

Восени 2007 року міська рада затвердила новий **Генеральний план міста** Вінниці, який визначає розвиток міста до 2031 року. Генплан дає характеристику міста та його природних умов, інженерно-будівельну оцінку його території, прогноз чисельності та статеву вікового складу населення міста, визначає перспективи розвитку господарського комплексу, потреби розвитку житлового будівництва, архітектурно-планувальну організацію території, рішення з транспортного забезпечення, заходи з охорони навколишнього середовища тощо. **Планом зонування території міста**, затвердженим наприкінці 2008 року, було визначено дозволені (переважні та допустимі) види забудови та використання земельних ділянок в межах зон. Затвердження цього плану надало можливість зменшити у термінах та впорядкувати процедуру погодження містобудівної документації. А у червні 2009 року були внесені зміни до **«Правил забудови та використання територій міста»**, цим рішенням затверджено основні процедури отримання громадянами дозвільних документів на будівництво об'єктів, оформлення права землекористування та питання погодження містобудівної документації. У грудні 2009-го депутати міської ради ухвалили **План червоних ліній міста Вінниці**. Головною метою розроблення схеми червоних ліній є встановлення меж земель загального користування міста Вінниці (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо), які забороняється передавати в межах червоних ліній до приватної власності. У лютому 2010 року сесією міської ради затверджено **«Правила охорони та використання територій історичних ареалів м. Вінниці»**. Рішення прийнято з метою збереження традиційного історичного середовища, охорони Центрального історичного ареалу, пам'яток археології,

охорони археологічного культурного шару. Це дозволить зберегти культурний спадок міста для наступних поколінь.

У лютому 2010 року виконком міської ради ухвалив рішення про затвердження **схем перспективного розвитку системи теплозабезпечення міста**. Нововведення дозволить спростити організацію аварійних і планових робіт на тепло шляхах обласного центру, стримувати зростання вартості послуг для мешканців міста. У планах міської влади – поступова заміна застарілого обладнання на сучасне, розширення нетрадиційних видів палива і технологій, створення у будинках індивідуальних теплових пунктів для автоматизованого регулювання температурних режимів залежно від погодних умов. Це дозволить економити газ та електроенергію і гарантуватиме стабільне та якісне забезпечення вінничан теплом в опалювальний сезон і гарячою водою протягом року. Реконструкція котелень дозволить зменшити кількість шкідливих викидів у повітря.

В галузі теплотехніки є досягнення в місті: заміна магістральних трубопроводів на попередньо ізольовані, запровадження нових котлів Vismar (9 шт.), які мають дуже добрі характеристики, високі К.К.Д.

Дорожнє будівництво дозволило за останні 4 роки провести капітальний ремонт 30 % всіх покриттів доріг. Раніше виконувався тільки поточний ремонт, який є недовготривалим – дець біля 2 років. При цьому використовують нові технології – мастично-щебенево покриття з відповідними спеціальними домішками. Термін служби цих покриттів – 6 років. Підрядник бере зобов'язання, що коли покриття не витримає цей термін, то він за свої кошти виконає ремонт.

Все це зроблено за рахунок міського бюджету, який складає 800 млн. грн., за рік на дороги витрачається 20 млн. грн., або на 1 м² дороги потрібно приблизно 100 грн. з урахуванням тендерних процедур.

Використовується також нова технологія ремонту доріг „тонкий шар” товщиною 2 см при цьому 4 роки якість нормальна.

Індивідуальне опалення більш вигідно, тому що ціна газу для населення приблизно в 4 рази менша, ніж для теплокомуненерго, хоча кінцевий продукт в обох випадках це тепло. В цілому 14% індивідуальне опалення складає від загального в місті.

В подальшому в місті схильні до централізованого опалення і локального (невеличкі квартальні котельні і будинкові). Останнє дає економію на мережах, такі котельні економічні (К.К.Д. ~ 96%).

Планується перейти на індивідуальні теплові пункти (вони подібні до індивідуального опалення квартири). Температура в квартирі регулюється від

температури зовнішнього повітря, температури носія уже в будинку. Це найкращий метод опалення і він уже застосовується в м. Вінниці.

В місті здається щорічно до 100 тис. м² житла. В м. Вінниці затверджено новий генеральний план до 2031 р., в якому передбачено всі головні напрямки розвитку – будівництво шляхопроводів доріг, мікрорайонів нової забудови, зонування (одноповерхова і багатоповерхова зони, промислові зони).

Це дає змогу залучити інвесторів: вказується, наприклад, промислова зона, технічні умови. І коли представники місцевої влади в міністерствах затверджують проекти, то перш за все звертається увага, чи є затверджений генплан міста, його напрям розвитку, тільки тоді можливе державне фінансування. Це перше, що веде до цивілізованого містобудування.

Проблеми міста.

Питання транспорту і доріг. Вулиці перевантажені. За останні 4 роки кількість автомобільного транспорту збільшилось в 10 разів. Згідно з генпланом для вирішення проблеми планується мостовий перехід з вул. Гонти, через Південний Буг і по вул. Ботанічній, вул. Максимовича і вихід на Хмельницьке шосе. Це внутрішня об'їзна, яка дозволить перевести в самому місті великий потік машин на Вишеньку з виїздом на Хмельницьке шосе. Вартість проекту приблизно 864 млн. грн.

Другий мостовий перехід, який передбачений генеральним планом з вул. Скалецького на мостовий перехід і на Старе місто.

Міська рада разом з обласною держадміністрацією надали в Кабмін пропозицію на проектування об'їзної дороги, нижче Сабаровської ГЕС. Це буде зовнішня кільцева дорога навколо міста.

Ще один шляхопровід планується через залізничну колію з вул. Ватутіна до вул. Фрунзе (з мікрорайону Тяжилів до муніципального ринку). Як відомо, залізниця ділить м. Вінницю із сходу на захід на дві половини, що і створює додаткові проблеми для транспорту. Комунальна складська зона, хутір Шевченко, новий мікрорайон Східний з майбутнім логістичним центром, тому буде збиратися вантажопотік і переводитися на Київську і Тарногородську вулиці. Вартість цього шляхопроводу приблизно 864 млн. грн.

Всього планується сім інвестиційних проектів: 1) шляхопровід; 2) кільцева дорога (вихід з вул. Келецької на Барське шосе), 3) кільцева дорога навколо Вишеньки (вул. Келецька, Барське шосе, Хмельницьке шосе). Тобто буде ще один вихід на Барське шосе і трамвайне кільце навколо Вишеньки. Це потрібно для того щоб добратися з нижньої Вишеньки до лікарняного містечка, “Метро”, до ринка, що збільшить доступність цих установ. На будівництво трамвайної колії від вул. Квятека до автовокзалу “Західний” планується виділити 69 млн. грн.

Четвертий проєкт – це будівництво нової школи в районі П'ятнична. Це район приватної забудови, де розміщена пам'ятка національного характеру, палац Горохольських, об'єкт лісопаркового мистецтва. Там в районі є тільки одна 14 школа збудована ще в 1865р., тому нова школа вкрай необхідна.

Але потрібно виконати такий проєкт школи, щоб він був “вписаний” в існуючий архітектурний ансамбль, в існуючу ландшафтну зону. Школа буде біологічного напрямку з урахуванням цього ландшафту. Вартість проєкту приблизно 60 млн. грн.

Наступний проєкт – це сміттєпереробний завод. Проблема актуальна для всієї України, для Вінниці також. Це буде пілотний проєкт. Вартість заводу з полігоном побутових відходів приблизно 270 млн. грн. Будівництво розділено на два етапи: перший – це зведення полігону; другий – сміттєпереробний завод. Технологія буде не спалювальна, а механіко-біологічна. Перший етап – сортування, другий – отримання органіки (добрив), майже безвідходне виробництво (але невідомо як буде з поліетиленом, пластмасами?). На полігоні з весни розпочнуться роботи. Завод буде за межами міста, його площа займатиме 148 га. Земельна ділянка перейшла від Міністерства оборони місту. Полігон побудують за новою технологією із заглибленням до 6 м, потім гідроізоляція, відкачування фільтрату, який зберігається окремо в ємкостях. При цьому на відстані 100 м не відчувається запаху. Складуються відходи картами 100x100 м, після заповнення робиться захоронення, відбирається газ і на когенераційній установці виробляється електроенергія.

Для цього проєкту залучаються кошти міського і державного бюджетів, а також кошти інвесторів.

Наступний проєкт, який уже захистили по серцево-судинному центру, в якому будуть робитися операції на серці.

Ще один проєкт по медицині на базі 2 лікарні з встановленням томографу, який коштує 1 млн. грн. загальна вартість проєкту 10млн. грн. Частково гроші на нього дасть держава. Ці проєкти планується реалізувати за 5 років.

Розроблений і затверджений проєкт облаштування кардіохірургічних операційних міськлікарні №1, вартість його складає 864 млн. грн.

Розроблений також проєкт планування зони “Вінницький індустріальний парк” на Сході міста. В минулому це землі Міноборони. Тут планується розмістити і житло, і промислові підприємства, і логістичний центр. Визначені відповідні зони. Перспектива освоєння тут ускладнюється саме інженерною інфраструктурою це водопостачання, каналізування і енергопостачання. Місто зараз вичерпало енергетичні ресурси. Сьогодні введення інвестора по промислому будівництву є проблемою, тому ще буде один проєкт –

будівництво високовольтної лінії 110 кВ від підстанції 750 кВ в с. Гуменне. Зараз все місто живиться від підстанції 330 кВ в м. Гнівани, але це одне джерело і говорити про надійність енергозабезпечення не можна. Тому будівництво нової лінії це і стабільність, і надійність, і додаткова потужність для міста. Вартість будівництва нової підстанції для мікрорайону “Східний” приблизно 160 млн. грн.

За останні 5 років місто розвивається за рахунок будівництва торговорозважальних комплексів, а в промисловому будівництві є відставання. Зведенням ВПП буде усунуто цей дисбаланс.

Зараз на стадії «проект» будується друга черга кондитерської фабрики “Рошен” по вул. Тарнагородського. Інвестор прийшов сюди, а не у ВПП, хоча тут високий рівень ґрунтових вод. Він готовий підсипати майданчик, палі використати (поле зробити). Це зроблено тому, що тут є інженерні мережі, енергетичне забезпечення із ТЕЦ бувшого Хімпрому.

Діюча фабрика Рошен має потужність в 60 млн. грн. продукції за місяць, але місту буде корисна ще одна фабрика. Це допоможе поповнити бюджет міста, основне джерело якого це податок із доходу фізичних осіб (прибутковий податок), який складає 73%, тож чим більше працюючих, тим більше заробітної плати, тим місто має більший ресурс на свій розвиток, на реалізацію тих проектів і генерального плану в цілому.

В комунальному господарстві найбільше проблем в обслуговуванні житлового господарства. Тому на відновлення застарілого житлового фонду в наступному проекті бюджету передбачається – 8,7 млн. грн.

Ще один проект передбачає ремонт і реконструкцію котелень і тепломереж. Його вартість буде складати біля 117 млн. грн.

Основна проблема в тому, що житло приватизовано, а хазяїна немає. Квартиронаймач має стару психологію утримання, він хазяїном себе не відчув, він рахує, що є ЖЕК і він повинен все робити, хоча він має свідоцтво на право власності на квартиру, куди все ввійшло починаючи із підвалу і до горища.

Для уникнення цього стану організуються ОСББ, тоді виникає хазяїн будинку. Потрібно, якщо це новий будинок, відкладати кошти на те, що через 10 років, потрібно буде його ремонтувати. В нас тарифна політика не передбачає цього, формування тарифу на обслуговування (квартирна плата) не враховує цього. Є тільки поточні витрати: прибирання, вивезення сміття, підмітання сходів, поточний ремонт під'їзду і ремонт інженерних мереж. Тобто оплата здійснюється в ЖЕК за фактично виконані роботи: прибирають прибудинкову територію, під'їзд, виконали роботу по ремонту – платять мешканці.

Але це перехідний етап. Далі шлях такий як в Європейському союзі – створення кондомініумів (об'єднань), мінімізація затрат і громада вирішує, що потрібно робити в першу і другу черги.

В рамках угоди, яка була підписана з минулим урядом у січні 2010р. передбачено ряд спільних заходів по місту Вінниця. Але із 3 млрд. грн., які виділяються області, Вінниці призначається більше 1 млрд. грн. Ці проекти були захищені міським головою В.Б. Гройсманом в лютому 2010р. і новий уряд не відмінив їх.

Один з проектів угоди направлений на модернізацію Вінницького аеропорту вартістю близько 108 млн. грн. Передбачено втілити в життя енергозберігаючий проект з використанням потенціалу очисних споруд та вітру для забезпечення тепловою енергією м. Вінниці вартістю в 310 млн. грн.

Література

1. Демин Н.М. Управление развитием градостроительных систем. – К.: Будівельник, 1991. – 184с.
2. Осітнянко А.П. Планування розвитку міста: Монографія. – К: КНУБА, 2001. – 460с.; 2-е вид. стереотипне – К: КНУБА, 2005. – 385с.
3. Плешкановська А.М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій. – К.: Інститут Урбаністики, 2005. – 190с.
4. Шебек Н.М. Гармонізація планувального розвитку міста. – К.: Основа, 2008. – 216с.

Аннотация

Статья посвящена проблемам совершенствования и развития жилищно-коммунального комплекса г. Винницы в соответствии с новым Генеральным планом города.

В работе проанализированы инвестиционные проекты развития города Винницы на ближайшую перспективу.

Annotation

The article highlighting the problems of improvement and development of housing and communal complex of Vinnitsa, in accordance with the new master plan of the city.

Investment projects of the city of Vinnitsa in the near future have been analyzed.