

ПРОГРАМА
розвитку будівельної галузі та житлового будівництва
в Автономній Республіці Крим на період до 2016 року

Розділ I. Загальні положення

Програму розвитку будівельної галузі та житлового будівництва в Автономній Республіці Крим на період до 2016 року (далі — Програма) розроблено з метою розвитку інвестиційно-будівельної діяльності в Автономній Республіці Крим, підвищення забезпеченості населення Автономної Республіки Крим сейсмостійким житлом, формування перспективних планів містобудівного розвитку територій, створення безпечних умов для проживання населення й безаварійного функціонування об'єктів містобудування, що зазнають впливу сейсмічних, зсувних та абразійних процесів, запобігання економічним і екологічним наслідкам природних катастроф, впровадження фінансово-інвестиційних механізмів державної підтримки будівництва (придбання) доступного житла.

Програма включає заходи щодо таких напрямів:

- розробка містобудівної документації територій Автономної Республіки Крим;
- будівництво (придбання) доступного житла;
- забезпечення сейсмобезпеки Автономної Республіки Крим;
- інженерний захист територій Автономної Республіки Крим від зсувних та абразійних процесів;

- комплексна реконструкція житлових будинків перших масових серій;

- забезпечення житлом інвалідів;

- забезпечення житлом молодих сімей і самотніх молодих громадян;

- підтримка індивідуального житлового будівництва на селі.

Рациональне вкладення інвестицій у будівельні об'єкти потребує дотримання науково обґрунтованих перспективних планів містобудівного розвитку територій і населених пунктів з урахуванням прогнозних оцінок сейсмічної небезпеки й очікуваного сейсмічного ризику.

Разом із тим, забезпеченість населених пунктів Автономної Республіки Крим чинною містобудівною документацією становить лише 54%. При цьому чинними генеральними планами забезпечено лише 10 міст: Ялта, Алушка, Євпаторія, Красноперекопськ, Джанкой, Білогірськ, Щолкіне, Саки, Керч і Сімферополь. Великомасштабні карти сейсмічного районування й сейсмічного ризику дотепер не розроблено й не відображено в генеральних планах.

Населені пункти, розвиток яких здійснюється високими темпами, потребують створення й актуалізації містобудівної документації.

Підтримка будівництва (придбання) доступного житла полягає в сплаті частини вартості будівництва (придбання) доступного житла за рахунок державного та місцевого бюджетів.

Основними механізмами будівництва (придбання) доступного житла в Автономній Республіці Крим є нове будівництво й придбання квартир у незавершених будівництвом багатоквартирних житлових будинках із високим ступенем готовності.

Умови для здешевлення вартості будівництва (придбання) доступного житла в Автономній Республіці Крим створюються шляхом:

- звільнення замовників будівництва доступного житла від пайової участі в розвитку інженерно-транспортної і соціальної інфраструктур населених пунктів;

- застосування раціональних архітектурно-планувальних, конструктивних і технічних рішень, що відповідають параметрам доступного житла;

- видачі суб'єктами природних монополій замовникам будівництва доступного житла технічних умов з інженерного забезпечення об'єктів, у яких відповідні роботи передбачаються в обсягах, необхідних винятково для здійснення інженерного забезпечення проєктованих об'єктів;

- використання економічних та енергозберігаючих проєктів житлових будинків, рекомендованих для масового застосування.

Проектування й будівництво будинків і споруд на будівельних майданчиках Автономної Республіки Крим здійснюється в умовах підвищеної сейсмічної активності: відповідно до ДБН В.1.1-12.2006 «Будівництво в сейсмічних районах України» інтенсивність сейсмічних дій в Автономній Республіці Крим становить 6-9 балів. Близько 70% загальної території регіону є сейсмонезбезпечною для масового будівництва, більше 90% — для будівництва особливо відповідальних будинків і екологічно небезпечних споруд. До зазначених районів відносяться також ділянки з несприятливими інженерно-геологічними властивостями ґрунтів.

Через свої особливості Кримський півострів є зоною інтенсивного розвитку небезпечних геологічних процесів, пов'язаних зі зсувами, обвалами, селями, абразією. Найбільший розвиток цих процесів відзначається в гірській частині Кримського півострова й прибережній смузі Чорного та Азовського морів. За даними Ялтинської гідрогеологічної та інженерно-геологічної партії КП «Південкогеоцентр», зараз у Криму зафіксовано 1576 зсувів. Останніми роками у зв'язку з інтенсивним будівництвом техногенний вплив на геологічне середовище збільшується й призводить до зростання техногенних зсувних проявів. Згідно з довгостроковим прогнозом екзогенних геологічних процесів на найближчі 5 років прогнозується масова активізація зсувних процесів і посилення абразійних процесів, що спричиняються штормовою активністю.

Територія Автономної Республіки Крим потребує значних капітальних вкладень на інженерний захист територій від зсувів і абразії. Недостатнє фінансування протягом останніх 15 років призвело до аварійних ситуацій практично на всьому узбережжі. Проведення робіт з інженерного захисту територій, будинків і споруд до появи можливих руйнувань потребує вкладення в десятки разів менших коштів, ніж на ліквідацію катастрофічних наслідків.

Забезпечення реалізації пілотних проектів із реконструкції житлових будинків перших масових серій у містах Сімферополь, Феодосія, Євпаторія, Алушта направлене на поліпшення архітектурного вигляду будинків і створення комфортних і безпечних умов проживання населення.

Забезпечення житлом інвалідів, які потребують поліпшення житлових умов і перебувають на квартирному обліку в Автономній Республіці Крим, планується здійснювати шляхом будівництва чи придбання житла в незавершених будівництвом житлових будинках із високим ступенем готовності.

Із метою забезпечення житлом молодих сімей і самотніх молодих громадян, індивідуальних сільських забудовників передбачається надання фінансово-кредитної підтримки шляхом забезпечення довгострокового пільгового кредитування будівництва (придбання) житла за рахунок коштів бюджету Автономної Республіки Крим і місцевих бюджетів.

Розділ II. Обґрунтування необхідності ухвалення Програми

Станом на початок 2011 року, в Автономній Республіці Крим на обліку з поліпшення житлових умов перебувало 75,8 тис. сімей і самотніх громадян. При цьому у 2010 році одержали житло й поліпшили житлові умови тільки 750 сімей і самотніх громадян.

За підсумками роботи за 9 місяців 2011 року основні показники розвитку в галузі склали:

обсяг уведеного в експлуатацію житла з розрахунку на 10 тис. населення — 1059,3 м²;

обсяги виконаних будівельних робіт — 1522,9 млн грн, що на 1,2% більше, ніж за аналогічний період 2010 року;

обсяг введення в експлуатацію житла — 222,6 тис. м², що стосовно відповідного періоду попереднього року склало 64,2%.

Основним фактором доступності житла для населення є вартість 1 м², що обумовлює необхідність реалізації Програми.

Невирішені проблеми містобудівного розвитку територій, а також недостатній розвиток систем фінансового та інформаційного забезпечення містобудівної діяльності впливають на інвестиційний клімат у будівельній галузі Автономної Республіки Крим. Відсутність у значної частини органів місцевого самоврядування актуальних генеральних планів, схем планування територій на місцевому рівні й іншої містобудівної документації перешкоджає забезпеченню стійкого розвитку населених пунктів Автономної Республіки Крим з урахуванням громадських і приватних інтересів.

Кримський півострів є зоною інтенсивного розвитку небезпечних геологічних процесів, пов'язаних із сейсмічністю, зсувними та абразійними процесами. Найбільш руйнівні зазначені процеси діють у межах берегової зони. Нині з 800 км берегової смуги Чорного моря і 200 км берегової смуги Азовського моря інтенсивно руйнуються відповідно 550 і 110 км. Щороку

безповоротно втрачаються 15-50 га прибережних територій. Під час землетрусів ці процеси підсилюються. У зв'язку із цим необхідний моніторинг сейсмічних процесів і прогноз їхньої активізації на найближчий час.

Із впровадженням у практику будівництва ДБН В.1.1-12-2006 «Будівництво в сейсмічних районах України» виникла необхідність розроблення методик розрахунку сейсмічних впливів на висотні будинки, відповідальні й екологічно небезпечні об'єкти з урахуванням місцевих властивостей сейсмічності, динаміки коливань ґрунту й локальних інженерно-геологічних умов.

Недостатнє фінансування заходів щодо інженерного захисту територій останніми роками різко підвищило ступінь небезпеки масштабних зсувних явищ на узбережжя Автономної Республіки Крим.

Гостра нестача земель під забудову, що призводить до не виправдано високих ринкових цін на об'єкти житлового та іншого призначення, а також освоєння несприятливих у сейсмічному та інженерно-геологічному відношенні ділянок, потребує впровадження нових методів містобудівної політики й розширення меж населених пунктів.

Із метою реалізації Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», поліпшення житлових умов громадян і архітектурного вигляду будинків, реконструкції інженерних мереж і виконання заходів щодо енергозбереження житлових будинків перших масових серій на 2013—2016 роки заплановано реалізацію пілотних проектів реконструкції житлових будинків перших масових серій у містах Сімферополь, Феодосія, Євпаторія, Алушта.

Виконання заходів щодо забезпечення інвалідів пристосованим житлом необхідне з метою забезпечення практичної реалізації в Автономній Республіці Крим статей 4, 29, 30 Закону України «Про основи соціальної захищеності інвалідів в Україні».

Розділ III. Основна мета та завдання Програми

Основна мета Програми полягає у створенні сприятливих умов для розвитку інвестиційно-будівельної діяльності й безпечного житлового будівництва в Автономній Республіці Крим на основі перспективних планів містобудівного розвитку.

Для досягнення основної мети Програми передбачається виконати такі завдання:

- створити республіканську інформаційну систему відомостей, необхідних для здійснення містобудівної діяльності;

- розробити схему планування територій місць дислокації морських марин, пристаней, причалів, баз-стоянок маломірних суден на водних об'єктах Автономної Республіки Крим;

- створити планувальну основу для раціонального використання мінерально-сировинної бази будівельного комплексу Автономної Республіки Крим;

- створити картографічну основу для розробки схем планувань територій адміністративних районів, генеральних планів населених пунктів Автономної Республіки Крим;

- розробити схеми планувань територій адміністративних районів Автономної Республіки Крим;

- організувати розробку й коректування генеральних планів населених пунктів Автономної Республіки Крим, які в першочерговому порядку потребують створення й актуалізації перспективних планів містобудівного розвитку;

- організувати розробку історико-архітектурних опорних планів населених пунктів Автономної Республіки Крим, включених до списку історичних населених місць України;

- оптимізувати архітектурно-планувальну структуру населених пунктів шляхом розробки детальних планів територій;

- забезпечити інформаційно-роз'яснювальну роботу серед населення з питань доступного житла;

- передбачити заходи щодо здешевлення вартості будівництва житла в Автономній Республіці Крим;

- організувати нове будівництво доступного житла й завершення будівництва багатоквартирних житлових будинків із високим ступенем готовності для їхнього подальшого уведення в експлуатацію та використання як доступного житла;

- забезпечити сейсмобезпеку Автономної Республіки Крим і захист населення від сильних землетрусів;

- виконати першочергові заходи щодо інженерного захисту об'єктів і територій Автономної Республіки Крим від зсувів і абразії шляхом проведення ремонтних робіт і

влаштування протизсувних споруд;
проводити заходи щодо забезпечення протизсувних і берегоукріплювальних робіт;
забезпечити реалізацію пілотних проектів із реконструкції житлових будинків перших масових серій;
підвищити забезпеченість інвалідів житлом;
забезпечити пільгове довгострокове кредитування будівництва й придбання житла для молоді, педагогічних працівників і сільських сімей;
забезпечити надання й обслуговування довгострокових пільгових кредитів індивідуальним сільським забудовникам.

Розділ IV. Заходи щодо виконання Програми

Заходи щодо виконання Програми наведено в Додатку.

Розділ V. Фінансування Програми

Фінансування Програми здійснюється за рахунок коштів Державного бюджету України, бюджету Автономної Республіки Крим, місцевих бюджетів та інших джерел фінансування, не заборонених чинним законодавством.

Орієнтовні прогнозні обсяги фінансування Програми наведено в Додатку.

Розділ VI. Очікувані результати

Виконання заходів Програми дасть можливість:

- створити єдину систему обліку, реєстрації, зберігання й надання містобудівної інформації для розробки містобудівних проектів та управління процесами територіального розвитку населених пунктів і районів Автономної Республіки Крим;
- упорядкувати місця дислокації морських марин, пристаней, причалів, баз-стоянок маломірних суден на водних об'єктах Автономної Республіки Крим;
- створити картографічну основу для розробки схем планувань територій відповідних адміністративних районів і генеральних планів населених пунктів Автономної Республіки Крим;
- спланувати організацію територіально-господарського розвитку районів на основі ефективного комплексного використання природних, матеріально-технічних і трудових ресурсів;
- упорядкувати наявні забудови, оптимізувати процеси виділення земельних ділянок;
- надати додаткову підтримку для забезпечення доступним житлом орієнтовно 700 сімей шляхом уведення в експлуатацію й надання 43,4 тис. м² загальної площі доступного житла;
- здійснити моніторинг сейсмічного стану, підготувати карти за рівнем вод і щільності населення Криму для розробки карт сейсмічного ризику, розробити нові елементи регіональної методики моделювання сильних рухів ґрунту (для подальшого внесення змін до ДБН), відібрати місця нових пунктів сейсмічних спостережень у Західному Криму;
- запобігти аварійним викидам в море неочищених стоків;
- зберегти пляжну зону й захистити узбережжя від абразії;
- реалізувати пілотні проекти реконструкції будинків перших масових серій;
- забезпечити пристосованим житлом орієнтовно 150 інвалідів, що перебувають на квартирному обліку в Автономній Республіці Крим;
- реалізувати механізми довгострокового пільгового кредитування будівництва (придбання) житла для молоді й сільських сімей;
- поліпшити умови проживання 1800 сільських сімей.