

РЕЗУЛЬТАТИ РОБОТИ ПІДГРУПИ **Г-10. Житлова політика** ПРОПОЗИЦІЇ ДО КОНЦЕПЦІЇ МБК

Презентує:

Олександр Анісімов —

Керівник ГО «Нова житлова політика»

XX.XX.202X

ЧЛЕНИ ПІДГРУПИ

Г-10. Житлова політика:

Анісімов Олександр

Багмет Андрій

Дяденко Михайло

Здрілько Микола

Земляний Руслан

Клочко Андрій

Крячко Марина

Купіна Олена

Охременко Сергій

Рисухін Леонід

Рябцева Наталія

Сіряков Олександр

Соколов Ігор

Соловей Ольга

Фуксман Данііл

Червак Олександр



Структура пропозицій

- 1) Цілі і засади Житлового будівництва
- 2) Термінологія
- 3) Пропозиції

Термінологія (1)

- **доступне житло** – житло, право власності або користування на яке набувається особами за підтримки держави чи органів місцевого самоврядування шляхом набуття соціального житла на правах оренди, або шляхом використання фінансово-кредитних механізмів підтримки будівництва (придбання) житла;
- **соціальне житло** – житло, яке надається особам, в тому числі з числа тих, які потребують соціального захисту, за договором оренди соціального житла що надається з доступним з рівнем орендної плати залежно від рівня доходу особи (сім'ї), домогосподарства та з урахуванням пільг, гарантій та субсидій
- **оператори доступного житла** – підприємства, установи, організації, основною статутною діяльністю яких є будівництво доступного житла та здійснення управління таким житлом.

Термінологія (2)

- **інклюзивне зонування** – створення змішаної забудови у межах сусідств із різними формами власності і населенням з різними доходами за допомогою інструментів просторового планування та вимог містобудівної документації
- **сусідство** – на заміну застарілому терміну «мікрорайон», аналог терміну *Neighbourhood/ Nachbarschaft* – описує територію в межах нас. пункту, жителі цієї території, що сформувалася історично і розвивається. Сусідства характеризують не специфічну морфологію забудови, а соціальні і просторові якості територій. Сусідства мають позитивні та негативні якості, поза винятково просторовими-інженерними вимогами.

3.36 мікрорайон

Первинний елемент соціально-планувальної структури території населеного пункту, який містить житлову забудову, повний комплекс об'єктів повсякденного обслуговування, зелені насадження, об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури і обмежений магістральними вулицями загальноміського та районного значення, а подекуди проїздами

Пропозиції (засади і цілі МБ Кодексу)

1. **Житлове будівництво має переслідувати цілі сталого та інклюзивного розвитку.** Житло має будуватися у місцях, які мають зручний пішохідний доступ до соціальних послуг, громадського транспорту, зон відпочинку, закладів освіти та культури.
2. **Доступність житла** для громадян залежить від якісного і відповідного просторового планування. Містобудівна та стратегічна просторова документація є важливими інструментами забезпечення доступності житла.
3. Держава та місцеве самоврядування **сприяють будівництву житла поміркованої щільності та висотності**, яке реагує на місцевий контекст та місцеві потреби.

СЛУХАТИ МІСТО
LISTEN TO THE CITY

МІСТОВУДІВНИЙ
КОДЕКС
УКРАЇНИ

Пропозиції (засади і цілі МБ Кодексу)

1. Створення **змішаної забудови із різними формами власності і населенням з різними доходами** позитивно впливає на зниження маргіналізації, підвищення рівності доступу до послуг та мобільності, запобігає утворенню відокремлених осередків бідності та багатства в громадах. Соціально збалансовані, змішані та безпечні міські райони сприяють інтеграції всіх соціальних та етнічних груп і поколінь.
2. Змішана забудова також передбачає активне **змішування функцій (комерції, житла, місць прикладання праці та закладів культури)** для забезпечення ефективного використання земельних ресурсів та зменшення користування приватним автотранспортом а також створенню нових форм виробництва та креативної економіки, орієнтованої на послуги.

СЛУХАТИ МІСТО
LISTEN TO THE CITY

МІСТОВУДІВНИЙ
КОДЕКС
УКРАЇНИ

1. Від житла до планування

Проблема: Цілі соціального і доступного житла не присутні в МБД

Рішення: Обов'язкове врахування потреб у забезпеченні житлом у межах комплексного плану та детального плану.

- 1) Мінімальний рівень (у обсязі нового будівництва) 10% соціального житла і 10% доступного житла на рівні нас. пункту з можливістю підвищення до 50%
- 2) Кількісна і якісна оцінка потреб у житлі, в т.ч. для спеціальних потреб (студентські гуртожитки, житло підтриманого проживання, житло під час реабілітації тощо) має бути опрацьована при розробці комплану
- 3) Включення цих вимог до розділу «Стратегія просторового розвитку території»

СЛУХАТИ МІСТО
LISTEN TO THE CITY

МІСТОВУДІВНИЙ
КОДЕКС
УКРАЇНИ

2. Інклюзивне зонування (1)

- Проблема: Відсутні інструменти перетворення цілей житлового забезпечення з МБД на реальні помешкання
- Пропозиція: В межах функціональної зони *сельбищні території, клас 01* надати можливість ОМС при розробці МБД на рівні Детальних планів включати вимогу(намір) будувати визначений відсоток доступного та соціального житла від загальної площі забудови або площі ділянок.
 - Новий атрибут функціональної зони в містобудівному кадастрі має відповідати цьому положенню (?)

3. Інклюзивне зонування (2)

- Проблема: Якщо в ДПТ зазначено, що $x\%$ житла має бути соціальне за розрахунком, то міська рада не може *заставити власників приватних земель* це виконати.
- Рішення: Механізм який при ухваленні ДПТ обумовлює власників земельних ділянок (ЗД) з функціональним призначенням сельбищна забудова (клас 01) відводити частини ЗД у власності під соціальне та доступне житло або передавати її відповідну частину у власність громади, якщо власник не готовий зводити доступне чи соціальне житло самотужки.

4. Інклюзивне зонування – Від ДПТ до МУО

Проблема: Неможливість вказати вимоги будівництва соціального чи іншого житла в МУО для будівництва, навіть якщо вони зазначені в ДПТ

Рішення 1: Якщо власник земельної ділянки при зміні цільового призначення не відмовився від частини ділянки площі забудови на користь громади, ціль щодо соціального і доступного житла з МБД оформлюється в МУО для замовника будівництва.

- Якщо на ділянці(ділянках) забудови вказано необхідність збудувати x% помешкань і передати в управління оператора доступного житла, тоді ця вимога є частиною МУО, що видаються уповноваженим органом містобудування і архітектури

Рішення 2: Містобудівний договір укладається разом з видачею МУО, де визначається в деталях механізм, терміни та умови будівництва

5. Резерування землі і конкурси/тендери для доступного житла (додаток до РГ Землеустрій)

Проблема: Нестача землі на 2022 рік в громадах для будівництва соц житла. Можливість «витребувати землю» *в запасі* для приватних цілей.

Рішення: Внести зміни в класифікатор, а також Згідно ухваленої МБД, землі функціонального призначення «1) сельбищні території» у власності громади **можуть резервуватися** для створення:

- соціального та/або доступного житла
- житла для спеціальних потреб (гуртожитків, житла для реабілітації, житла з підтриманим проживанням)

Юр чи фіз особи можуть отримати цю землю винятково для цього призначення

6. Конкурси/тендери на землю для соціального і доступного житла

Проблема: Якщо громада має землю у комунальній власності

- Класичний кейс — це кооперативи, які мають право на отримання землі, але механізму не існує.

Рішення:

- 1) В межах конкурсів на забудову територій, окремий вид конкурсу для доступного житла
- 2) Замість звичайного аукціону на землю, аукціон проводиться винятково з вимогою підписання контракту щодо будівництва соціального і доступного житла згідно законодавства і аукціон відкритий лише для акредитованих учасників (оператори доступного житла, оператори соціального житла визначені КМУ)

7. «Перенесення прав» на забудову ділянок

Проблема: Ділянки, на які розроблено ДПТ, але не змінене цільове призначення, можуть бути необхідні для виконання вимог з будівництва соціального житла. При зміні в ДПТ, зворотна зміна цільового можлива лише за ініціативи власника.

Рішення: Право громади (ОМС) надати аналогічну ділянку для забудови (з аналогічним цільовим призначенням) і вилучити оригінальну для потреб розвитку громади.

- Внести зміни в «ЗУ Про відчуження земельних ділянок»
- Додати потребу у будівництві соціального чи доступного житла

СЛУХАТИ МІСТО

LISTEN TO THE CITY



Дякуємо за увагу!