

**А. В. Пандас,**  
к. е. н., доцент кафедри економіки підприємства,  
Одеська державна академія будівництва та архітектури, м. Одеса

## СТРАТЕГІЧНІ ІМПЕРАТИВИ УПРАВЛІННЯ ПРОСТОРОВИМ РОЗВИТКОМ ВЕЛИКОГО МІСТА

**A. Pandas,**  
k. e. n., assistant professor of business economics, Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Odessa

### STRATEGIC MANAGEMENT OF SPATIAL DEVELOPMENT IMPERATIVES OF THE BIG CITY

*Просторова організація міста, що склалася історично і була актуальною раніше, при нинішніх, швидко змінних міських процесах, є застарілою, з кожним роком перетворюючись на негативну спадщину минулих років. Зростання чисельності населення, стрімка урбанізація, нові тенденції та стандарти життя, непослідовність в управлінні просторовим розвитком великого міста породжує безліч проблемних процесів та вимагають інших підходів до управління. У силу цього управління міським просторовим розвитком у сучасних реаліях істотно змінило свої вектори. Та потребує розробки нових методик, підходів, рекомендацій, спрямованих на вдосконалення управління просторовим розвитком міста заснованих на економічній ефективності в довгостроковій перспективі. Даний механізм сприятиме підвищенню стійкості розвитку великого міста за рахунок забезпечення його структурної цілісності, просторової збалансованості, середовищного різноманіття та надійності функціонування економічних та інфраструктурних процесів.*

*The spatial organization of the city that has developed historically and continue to be relevant at present, rapidly changing urban processes are obsolete every year turning into a negative legacy of past years. Population growth, rapid urbanization, new trends and standards of living, inconsistency in the management of spatial development of the big city raises many problematic processes and require different management approaches. Therefore, management of urban spatial development in today's realities has significantly changed its vectors. And require the development of new methods, approaches, recommendations aimed at improving the management of spatial development of the city based on the economic performance in the long term. This mechanism will increase the sustainability of the big city by ensuring its structural integrity, spatial balance, environmental diversity and reliability of infrastructure and economic processes.*

*Ключові слова: просторовий розвиток, просторовий потенціал, велике місто, стратегічні імперативи, редевелопмент, соціально-приватне партнерство.*

*Key words: spatial development, spatial potential, a large city, strategic imperatives, redevelopment, social-private partnership.*

#### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

З метою позбавлення від регресивних міських процесів, ефективне використання просторового потенціалу великого міста, має бути спрямоване на створення якісно нового рівня в управлінні, який буде адаптований до сучасними динамічним умов життєдіяльності. Механізм управління великим містом повинен включати високий рівень ефективності управлінських рішень, що тягне за собою необхідність застосування нового методичного інструментарію, де основоположним буде збалансованість та оптимізація простору з метою ефективного його використання.

#### МЕТА РОБОТИ

Визначення методологічних підходів і методичного інструментарію ефективне використання просторового потенціалу великого міста відповідного сучасним реаліям для підвищення якості життя населення та посилення конкурентних позицій.

#### АНАЛІЗ ОСТАННІХ ПУБЛІКАЦІЙ І ДОСЛІДЖЕНЬ

Науково-методичний базис просторового розвитку був сформований, такими вченими, як А. Вебер, М. Вебер, У. Ізард, В. Кристаллер, В. Лаунхардт, А. Льош, Ф. Перру, Т. Паландер, Т. Райнер, Й. Тюнен та ін. Широко коло питань проблематики розвитку міст і міських поселень розробляли провідні вітчизняні та зарубіжні вчені: Е.Б. Алаєв, М.М. Баранський, С. Дорогунцов, Ф.З. Заставний, А.М. Корецький, В.М. Кубійович, В.В. Немченко, М.М. Паламарчук, О.В. Панухник, А.Г. Руденко, В.Ф. Семенов, О.І. Шаблій, В. Шевчук, А. Шостак тощо.

#### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Сучасне місто — складна багатофункціональна система, концентрує значні обсяги матеріальних, фінансових, трудових ресурсів. Саме міста найактивніше сприймають і самі продукують інновації, будучи просторовими центрами прогресивних змін у всіх сферах життя суспільства. В даний час просторові ресурси міста стають важливим джерелом доходів міста, через продаж і здачу в оренду міських земель, через орендну плату за використання будівель і приміщень, що знаходяться в міській власності. Все це призвело до нового розуміння важливості ефективного управління просторовими ресурсами міста та міською власністю.

У просторовому плані типовими проблемами міст України є:

- деградація місць поселення, фізичної та соціальної інфраструктури;
- низька щільність забудови виробничих територій;
- концентрація адміністративно-ділового і культурного центру в "старому місті", "середмісті";
- одноповерховість більшості промислових підприємств;
- змішання і непорядкованість виробничих і житлових зон;
- інтенсифікація транспортних потоків, перевантаження доріг;
- відсутності чіткого функціонального зонування територій.

У широкому сенсі, управління розуміється як керівництво певними процесами відповідно до заздалегідь розробленої програми і направленої на досягнення певної мети.

Варто зауважити, що в управлінні доцільно керуватися факторами, закономірностями, принципами і критеріями територіальної організації, які дозволяють ризико-планово враховувати особливості великого міста: історію, джерела виникнення, становлення, сучасну та якісну специфіку територій, склад, кількісні та якісні характеристики його підсистем, їх субординацію, визначення головної з підсистем, тобто ту основу, на якій, перш за все, базується економічний простір міста, що є основними джерелами розвитку міського простору, тенденції та перспективи розвитку, перетворення на якісно нову цілісну просторову систему великого міста.

Просторовий потенціал являє собою багаторівневий об'єкт управління, будучи, з одного боку, елементом соціально-економічної і територіально-виробничої системи на загальнодержавному рівні, а з іншого боку, знаходячись в умовах конкретних мікроекономічних процесів і територіально-планувальних умов. Ця особливість і визначає методи управління міськими територіальними ресурсами.

Основною правильно впорядкованого використання просторового потенціалу міста є комплексне вирішення п'яти найголовніших задач:

1) економічна — скероване на раціональне використання просторових ресурсів із ефективним розміщенням та використанням основних факторів виробництва;

2) технічна — забезпечення вирішення задач, пов'язаних із рельєфом території, якістю ґрунтів, інших інженерно-геологічних умов;

3) соціальна — забезпечення виконання найголовніших соціальних функцій міського простору — надання житла, освіти, обслуговування, праці, відпочинку, керування;

4) естетична — забезпечення повноцінних естетичних якостей оточуючого середовища [1, с. 56];

5) екологічна — забезпечення життєпридатності середовища, що виражається у фізичних, санітарно-гігієнічних та кліматичних параметрах, захисті населення міста від впливу негативних факторів, раціональному розташуванні промислових зон відносно до зон відпочинку та проживання.

Досвід більшості європейських країн свідчить про те, що раціональне управління потенціалом великого міста є одним з основних шляхів підвищення ефективності використання його просторового розвитку. Особливе значення в цьому процесі належить дослідженню методологічних принципів та підходів до управління використанням потенціалу просторового розвитку великого міста.

Сьогодні існує кілька базових методичних підходів в управлінні просторовим розвитком великого міста. До них можна віднести наступні.

По-перше, просторовий підхід, який ґрунтується на основі пошуку кращого розміщення в рамках окремих територій.

По-друге, структуроутворюючий підхід, який є логічним продовженням першого, ґрунтується на тому, що регіональне управління спрямоване на оптимізацію структури в рамках окремих територій.

По-третє, комплексний підхід, ґрунтується на формуванні системного підходу до управління територіями на різному рівні економічного розвитку і функціонального стану.

По-четверте, крапковий підхід, суть якого зводиться до розгляду вузько просторової організації як сукупності факторів просторового і загально регіонального напрямків просторового економічного аналізу.

Механізм управління просторовим розвитком — це організаційно-економічна система інструментів, функцій, методів, що реалізується на міському рівні для забезпечення стимулювання розвитку великого міста і його диференційованих внутрішніх систем. Основними етапами впровадження механізму є:

— діагностика рівня просторового розвитку великого міста;

— визначення цілей просторового розвитку великого міста;

— вибір і реалізація політики просторового розвитку великого міста;

— вибір методів та інструментів для політики стимулювання просторового розвитку великого міста;

— контроль за просторовим розвитком великого міста;

— пропозиції щодо поліпшення просторового розвитку великого міста.

На даний час країна, стоїть перед вибором шляхів стійкого просторового розвитку, що неможлива без аналізу минулого, теперішнього часу та будівництва майбутнього. Важливою передумовою забезпечення стабільного й збалансованого розвитку національного господарства є формування стратегії просторового розвитку великих міст. З одного боку, ці стратегії повинні стосуватися крупних економічних гравців (міжгалузевих корпорацій), що наповнюють простір за допомогою нових форм просторової організації продуктивних сил великого міста. З іншого боку, це стратегії, що розробляються для міста для подолання як внутрішніх, так і зовнішніх суперечностей. І з третього боку, це стратегії, що виробляються власне населенням через вектори природної та механічної міграції, додаючи місту завершену форму.

Стратегія — це сукупність методів і засобів (правил і прийомів) досягнення основних цілей розвитку тієї чи іншої системи й також, — це орієнтація на майбутнє. Розробка стратегічної програми починається з аналізу стратегічної ситуації.

Стратегічне планування соціально-економічного розвитку території (регіону, району, міст, селищ, сільських населених пунктів) розглядається як науково обґрунтоване та практично орієнтоване прогнозування розвитку, яке передбачає визначення напрямів і параметрів розвитку територій, їхньої економіки, екології і соціальної сфери, заходів щодо реалізації намічених програм та проектів, засоби та шляхи їхнього досягнення на довготермінову перспективу [2, с. 113].

Стратегія розвитку міста необхідна для залучення інвестицій, поліпшення ділового клімату, консолідація міських і регіональних влад, вдосконалення і раціоналізація системи управління.

Ефективне використання існуючого міського простору — найважливіший фактор для реалізації довгострокових завдань. Одним з ключових принципів просторового розвитку є імперативи згідно яких стратегії розвитку міста найкраще будувати за допомогою освоєння підземного простору, редевелопменту міських територій та суспільно-приватного партнерства.

1. Освоєння підземного простору. Даний захід дозволяє вирішити або знизити вплив багатьох з сучасних проблем великого міста. Зокрема використання міського підземного простору сприяє:

1) створенню передумов для раціонального використання дефіцитних міських територій із звільненням їх поверхні від інженерно-технічних, підсобно-допоміжних, складських та інших підсобних споруд і пристроїв, розширенні незабудованих озелениених просторів, формування здорового і сприятливого міського середовища;

2) компактній організації нових і розвитку існуючих громадських центрів, адміністративних комплексів, промислових підприємств, установ культурно-побутового обслуговування в найбільш зручних місцях;

3) реконструкції районів старої забудови зі створенням під землею великих об'єктів масового відвідування, зі збереженням пам'яток історії, культури та архітектури;

4) поліпшенню транспортного обслуговування населення завдяки будівництву метрополітенів і підземних швидкісних автомобільних доріг, із забезпеченням безпеки руху транспорту і пішоходів;

5) оздоровленню міського середовища в результаті зниження рівня вуличного шуму і ступеня забруднення повітря вихлопними газами, поліпшення організації



Рис. 1. Класифікація видів редевелопмента міських територій

пішохідного руху та вирішення проблеми постійного і тимчасового зберігання швидко зростаючого парку автомобілів та інших транспортних засобів.

2. Редевелопмент міських територій. Реаліями сучасного великого міста є, те, що багато великих підприємств зменшилися або зовсім припинили своє існування. На їх місце прийшли численні малі підприємства, фінансові, консалтингові та інші комерційні організації або установи. Також, з огляду на розширення меж великих міст, багато об'єктів промислового виробництва, які спочатку зводилися на околицях, виявилися в самих центральних районах, що призвело до поширення нерациональних схем розвитку територій. Рішенням даної проблеми може виступити процес, популярний у всьому світі — редевелопмент промислових зон.

Редевелопмент — це нова форма управління міськими територіями, де процес вторинного, як правило, комплексного розвитку територій (її "відродження"), процес перетворення вже наявних на території об'єктів нерухомості (в основному, на базі старого фонду) в абсолютно нові, часто зі зміною їх функціонального призначення [3, с. 59]. Редевелопмент має наступну класифікацію [4, с. 12]:

Повний редевелопмент — повний перерозвиток об'єктів і території, починаючи зі зміни цільового призначення ділянки.

Частковий редевелопмент — перерозвиток міських територій і частково об'єктів, з оновленням існуючих транспортних зв'язок і інженерних мереж.

Поверхневий редевелопмент — не має на увазі серйозних змін існуючих об'єктів, редевелопменту піддаються окремі об'єкти майнового комплексу.

Завдяки редевелопменту можна було б вирішити відразу кілька завдань сталого розвитку міського простору на довгострокову перспективу:

1. Покращити екологічну ситуацію.
2. Виключити сусідство житлових і виробничих зон.
3. Звільнити майданчики в центральній частині міста для будівництва соціально-значущих об'єктів.

3. Суспільно-приватне партнерство. Механізм суспільно-приватного партнерства передбачає взаємодію між різними рівнями управління, приватним і громадським секторами, різними видами бізнесу, соціальними і професійними групами, муніципалітетами, залучення широких кіл громадськості до процесу партнерських відносин. Основна ідея підходу — досягнення вигідних сторонами рішень на основі консенсусу.

Даний підхід вперше був апробований в Голландії і широко використовується в країнах Західної Європи.

Концепція суспільно-приватного партнерства передбачає:

— Передачу відповідальності за сьогодення і майбутнє міста самим жителям і обраним ними органам влади.

— Розподіл діяльності стратегічного планування між різними рівнями органів влади (державному, регіональному, місцевому).

— Підтримку ініціативи і підвищення самостійності місцевих спільнот в діяльності, спрямованої на вирішення соціально економічних проблем і розвиток територій.

Результатом введення суспільно-приватного партнерства стане:

1) розробка початкового варіанта стратегії з визначенням пріоритетів розвитку, а також виявлення уявлень про найважливіші аспекти розвитку міста;

2) формування уявлень про пріоритетні сектори економіки, генеральні напрямки просторового розвитку, необхідні інституційні зміни;

3) поповнення та уточнення ранжирування списків пріоритетних проблем, існуючих проектів, цілей розвитку міста.

Необхідність використання зумовлена прагненням поєднувати потреби міської спільноти з інтересами внутрішніх та зовнішніх інвесторів; розширенням функцій, зростанням самостійності та відповідальності органів місцевого самоврядування. Ключовою особливістю суспільно-приватного партнерства є активна присутність міської спільноти при формуванні міського простору, що сприяє підвищенню якості життя населення і більш раціональному використанню бюджету міста [2, с. 94].

## ВИСНОВКИ

Вдале управління — це вдосконалення керування процесами міста, пов'язаного з поглибленням демократических традицій, підвищення активності влади, населення та бізнесу, раціональне використання наявних ресурсів і залучення нових. У статті підкреслюється значимість стратегічного розвитку, це, перш за все, вибір цілей і орієнтирів, промальовування бажаного майбутнього території, визначення стратегії і напрямків розвитку, які забезпечують конкурентоспроможність території в цілому як місця для життя, господарської діяльності та тимчасового перебування, а також конкурентоспроможність окремих галузей територіальної економіки і соціальної сфери. Використання запропонованих стратегічних імперативів повинно забезпечити вихід великих міст України на якісно новий рівень розвитку, що характеризується стійко зростаючою економікою, ефективним управлінням, збільшенням числа забезпечених жителів, стабільними соціальними процесами.

## Література:

1. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций / С.В. Гриненко. — Таганрог, 2004. — 107 с.
2. Герасимчук З.В. Організаційно-економічний механізм формування та реалізації стратегії розвитку регіону / З.В. Герасимчук, І.М. Вахович. — Луцьк: ЛДУ, 2002. — 248 с.
3. Быстров П.Н. К вопросу о редевелопменте промышленных территорий в центральной части города / П.Н. Быстров, Р.С. Закиров // Известия КГАСУ. — 2006. — № 1(5). — С. 59—63.
4. Голованов Е.Б. Развитие редевелопмента как направления по преобразованию городских территорий / Е.Б. Голованов, В.А. Киселева // Вестник ЮУрГУ. Серия: "Экономика и менеджмент". — 2013. — № 3 (7). — С. 12—16 [Электронный ресурс]. — Режим доступа. — <http://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-redevelopmenta-kak-napravleniya-po-preobrazovaniyu-gorodskih-territoriy>

## References:

1. Grinenko, S.V. (2004), *Jekonomika nedvizhimosti* [Real Estate Economics], Taganrog, Russia.
2. Herasymchuk, Z.V. and Vakhovych, I.M. (2002), *Orhanizatsijno-ekonomichnyj mekhanizm formuvannia ta realizatsii stratehii rozvytku rehionu* [Organizational-economic mechanism of formation and development strategy of the region], LDTU, Luts'k, Ukraine.
3. Bystrov, P.N. and Zakyrov, R.S. (2006), "On the issue of redevelopment of industrial areas in the central part of the city", *Yzvestyia KHASU*, vol. 1, no. 5, pp. 59—63.
4. Holovanov, E.B. and Kyseleva, V.A. (2013), "Development of the redevelopment as a direction for the transformation of urban areas", *Vestnyk YuUrHU*, vol. 3, no. 7, pp. 12—16.

Стаття надійшла до редакції 21.02.2016 р.