

# Містобудівне освоєння територій над метрополітенем неглибокого закладання. Застосування теорії економічної бази та методів кваліметрії

Шалигіна М. Ю.

Київський Національний університет будівництва та архітектури, м. Київ

---

*Наведені принципи містобудівного освоєння територій над метрополітенем неглибокого закладання. Ці принципи ґрунтуються на застосуванні теорії економічної бази, методів кваліметрії при розміщенні видів економічної діяльності, а також створенні математичної моделі оцінки ефективності землекористування в залежності від сукупності просторових взаємозв'язків у місті.*

Історично командно-адміністративна система, яка домінувала у радянські часи, зумовила негативну тенденцію експансії територіального ресурсу міста. Це призвело до безпрецедентних (з огляду на світовий досвід) часових та транспортних витрат при здійсненні переміщень. Ще одним негативним наслідком такої стратегії управління стала невизначеність функцій окремих міських територій, тобто фактично нехтування потенціалом цих територій у процесі розвитку міста.

На сьогодні, ідея так званого «простою» або невикористання території міста абсурдна, так як територія — це один з головних ресурсів міста. Однак нехтування базисними принципами стратегії землекористування, відсутність реалізації просто-

рового та економічного потенціалу окремих територій, в нашому випадку це території над метрополітеном неглибокого закладення спостерігається і сьогодні.

Процес комплексної реструктуризації економіки країни, нові соціально-економічні умови визначають нові підходи суб'єкту управління в стратегії управління містом. Саме ці підходи зобов'язують нас враховувати такі аспекти економіки міста, як фіскальна політика суб'єкту управління, показники інвестиційної привабливості території, кінцевий попит та зайнятість населення тощо.

Особливу роль займає оптимізація інтеграції видів економічної діяльності на певній території, що впливає на збільшення економічного ефекту їх використання та їх цінність. Враховуючи викладене, а також те, що ефективне використання одного з першорядних міських ресурсів — території міста, збільшує темпи його економічного розвитку, освоєння територій над метрополітеном неглибокого закладення є одною з пріоритетних задач у містобудуванні.

В центрі міста зосереджена найбільша кількість видів економічної діяльності, що підтверджується максимальним значенням кваліметричної оцінки цієї частини міста. Однак, ми повинні враховувати і ті території, де її значення відносно високі.

Розглянемо ті землі, які практично не використовуються: території над лініями метрополітену неглибокого закладання (у Києві — від станції метро «Оболонь» до станції «Героїв Дніпра»). Потенційно вони можуть стати центром економічної діяльності як для житлового району Оболонь, так і для всього міста. На частині територій навколо станції метро «Мінська» збудовано новий мікрорайон житла підвищеного комфорту із квартирами сучасного планування. На перших поверхах житлових будинків компактно розташовані готелі, магазини, розважальні заклади, банківські відділення, ресторани тощо. Однак поряд знаходиться величезна по площі територія — територія над метрополітеном неглибокого закладання, участь якої в економічному розвитку міста нульова. Для того щоб організувати максимально ефективно використання таких міських ресурсів, потрібно поставити дві задачі:

- 1) чітко визначити які саме види економічної діяльності доцільно розміщувати на даній території;
- 2) організувати правильне сполучення цих видів діяльності, тим самим підвищити їх взаємну економіко просторову вигідність, тобто розмістити види діяльності, що тяжіють до даних територій (відповідно загальноміській кваліметричній оцінці) так, щоб їх взаємне сполучення підвищувало привабливість кожного. Тобто необхідно забезпечити максимальну прибутковість цієї території.

У відповідності до Кейнсіанської економічної теорії [ 1 ] міський прибуток дорівнює сумі інвестицій, експорту, кінцевого попиту з відніманням імпорту. Отже, чим вище привабливість територій, тим вище кінцевий попит, тим вище міський прибуток (збільшується значення міського мультиплікатора), а значить збільшується і міський бюджет. Але все це за умовою проведення грамотної фіскальної політики.

Для того, щоб вирішити ці задачі, потрібно провести структурний аналіз основних взаємодій між основними видами землекористування в місті, результатом якого стане матриця суміжності, яка вказує на наявність, або відсутність зв'язку між парами економічної діяльності [2]. Після цього необхідно з'ясувати на які види діяльності впливати найпростіше. Позитивно впливаючи саме на ці види, ми одночасно будемо впливати позитивно і на інші, які пов'язані з ними, а отже і на економіку міста в цілому. Тому саме ці види діяльності слід розглядати предметно.

Для вирішення першої задачі, потрібно спочатку створити математичну модель оцінки ефективності землекористування в залежності від сукупності просторових зв'язків (застосувати для кожної пари економічної взаємодії). Для створення такої моделі ми використовуємо: модель чотирьох стадій, що включає в себе гравітаційну модель, модель потенціалів [3], модель найкоротшої відстані між вузлами ВДМ Флойда-Ху [4]. За допомогою кваліметричної моделі, в основу якої покладений принцип виробничих функцій [5] (використовуємо функцію Кобба-Дугласа [6]), з урахуванням економічної і просторової характеристик землекористувачів створимо загальну кваліметричну оцінку території міста, за допомогою якої визначимо основні центри тяжіння у місті. Територіям, які ми розглядаємо, відповідають високі показники кваліметричної оцінки, що свідчить про доцільність їх використання в якості центру економічної діяльності міста. Це підтверджує актуальність їх освоєння. Коли мова йде про взаємодію між видами економічної діяльності неможливо не врахувати те, що в місті існують декілька видів взаємодії, а саме: населення, енергія, фінанси, вода. Тому потрібно провести загальну оцінку по носіям кожної пари взаємодії.

Агрегована кваліметрична оцінка кожного виду економічної діяльності відносно всіх інших при локальному розгляданні даних територій дасть нам відповідь на те, які види діяльності до них тяжіють. Зони перетинання високих значень агрегованої кваліметричної оцінки для різних видів діяльності виявлять ділянки їх максимально позитивного взаємовпливу. Саме це і є рішенням другої задачі.

У висновку, хотілося б наголосити, що використання такого ресурсу, як територій над ММЗ приведе до сумарного росту декількох показників економіки міста: кінцевого попиту, зайнятості, бюджету, що приведе в свою чергу до збільшення темпів його економічного росту та розвитку.

---

### Перелік посилань

---

1. **Кейнс Дж.** Общая теория занятости, процента и денег. — М.: Прогресс, 1948.
2. **Шестопад А. Ф., Оберемок О. Г.** Методы сетевого анализа: Метод. указания для студентов специальности 2905 КСХ. — Київ: КИСИ. — 1990.
3. **A. Sen and T. E. Smith.** Gravity Models of Spatial Interaction Behaviour. Springer-Verlag, Heidelberg, Berlin, New York. — 1995.

4. **Филлипс Д., Гарсиа-Диас А.** Методы анализа сетей. — М.: Мир. — 1984.
5. **Макконел К., Брю С.** Экономикс. Тома I, II . — М.: Республика. — 1992.
6. **Осітнянко А. П., Мамедов А. М.** Проблеми управління територіальним розвитком міста / Містобудування та територіальне планування. — 1998. — № 2. — С. 46-52.

Отримано 31.03.05