

Методический подход оценки эффективности использования территории под жилищное строительство

Балабенко Елена Владимировна

E-mail: balabenko_e@mail.ru

На первом этапе оценки эффективности использования территории под ЖС является анализ земельно-оценочных единиц (оценочные районы) территориально и функционально определенных образований, в пределах которых и осуществляется оценка потребительских свойств земель населенных пунктов. Оценочные районы выделяются в установленных пределах населенных пунктов. Площадь одного оценочного района должно быть сопоставима с микрорайоном многоэтажной застройки, кварталом (группой кварталов) усадебной застройки. Совокупность всех земельно-оценочных единиц должна обеспечивать полный охват территории населенного пункта. На втором этапе анализируются ЭПЗ территории населенного пункта с учетом следующих факторов: 1. Неоднородность функционально-планировочных качеств территории. 2. Доступность к: - центру населенного пункта; - мест концентрации трудовой деятельности; - центрам общественного обслуживания и др. 3. Уровень инженерного обеспечения и благоустройства территории. 4. Уровень развития сферы обслуживания населения. 6. Социально-градостроительная привлекательность среды: - разнообразность мест приложения труда; - наличие историко-культурных памятков; - престижность проживания и т.д. 7. Природно-ландшафтная привлекательность. Конечным результатом экономико-планировочного зонирования территории населенного пункта является определение зонального коэффициента который характеризует градостроительную ценность территории в границах населенного пункта (ЭПЗ) Км2. Количество, границы ЭПЗ, а также значение зонального коэффициента Км2 являются не заранее заданными параметрами, а результатом пофакторной оценки территории населенного пункта. При выполнении оценки земель населенного пункта в основном выделяются четыре группы факторов, влияющих на зональную дифференциацию ценности городских земель: 1) транспортно-функциональное удобство территории; 2) экологическое качество (экологическое состояние) территории; 3) инженерно-инфраструктурное обеспечение территории; 4) социально-градостроительная привлекательность среды. В результате проведения экономико-планировочного зонирования в пределах населенного пункта выделяются ЭПЗ из которых можно отобрать наиболее привлекательные территории (зоны со средним и высоким коэффициентом Км2, т.е. зоны по уровню градостроительной ценности привлекательные для ЖС). На третьем этапе для оценки социально-градостроительной привлекательности среды отдельных земельно-оценочных единиц используется метод экспертных оценок с выделением факторов, отражающих основной спектр социально-градостроительных качеств территории: - обеспеченность магазинами и заведениями общественного питания (а); - обеспеченность поликлиниками и аптеками (b); - обеспеченность культурными и спортивными заведениями (с); - обеспеченность школами и дошкольными заведениями и др. (d). Факторы могут меняться, в зависимости от социально-экономических и градостроительных качеств территории. Оценка каждого фактора представляется по 10-балльной шкале. Для расчета берется усредненный показатель каждого фактора районов входящих в конкретную ЭПЗ и представляется в виде следующей формулы: $a [U+0305] = (\Phi_1 P_1 + \Phi_2 P_2 + \dots) / (P_1 + P_2 + \dots P_n)$ $b [U+0305] = (\Phi_2 P_1 + \Phi_2 P_2 + \dots) / (P_1 + P_2 + \dots)$ где: $a [U+0305]$, $b [U+0305]$, ... - среднее значение одного фактора экспертной оценки ЭПЗ; Φ_1 , Φ_2 , Φ_n - фактор экспертной оценки ЭПЗ; P_1 , P_2 , P_n - районы вошедшие в ЭПЗ. $\sum [U+2592] \Phi_3 = (a_i + b_i + \dots) / (\sum [U+2592] P) \sum [U+2592] - \dots .2., , (3), : 1. - () :$

