

Математико-модельные основы комплексной оценки и функционального зонирования городских территорий

Данная статья — вторая из серии публикаций, посвященных градостроительному подходу к кадастровой оценке городских земель и излагаемых с единых позиций*. В ней рассматривается математическая модель комплексной оценки и функционального зонирования городских территорий, лежащая в основе пакета прикладных программ для комплексной оценки и функционального зонирования территории города (ППП ФЗГ), используемого для кадастровой оценки городских земель [1].

1. ДВА НАПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОМПЛЕКСНОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ОЦЕНКИ ТЕРРИТОРИИ

Комплексная градостроительная оценка территории (КОТ), формируемая в рамках расчетов на базе ППП ФЗГ, используется в двух направлениях: проектно-градостроительном и муниципальном.

Проектно-градостроительное направление использования КОТ состоит в том, что она является неотъемлемым элементом разработки плана функционального зонирования территории города в рамках разработки генерального плана города как в традиционной, так и в автоматизированной технологии, основанной на модель-

ных расчетах. На ее основе строятся варианты функционального зонирования территории и осуществляется их оценка. В математической модели оценки вариантов функционального зонирования используется матрица комплексной градостроительной оценки территории.

Муниципальное направление состоит в использовании КОТ для кадастровой оценки городских земель путем серии рентных преобразований.

2. СОДЕРЖАТЕЛЬНАЯ ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проектная ситуация представляется *опорным планом*, который выполняется на топографической карте масштаба 1:25000 или 1:10000 в зависимости от размера города и содержит данные о жилой застройке различных видов по этажности, плотности, периоду строительства и т.д.; промышленных и коммунальных предприятиях, объектах сферы услуг, здравоохранения, торговли, образования и др.; парках, лесопарках, реках и других элементах естественного ландшафта, системе наземного городского транспорта и метрополитена (там, где он есть), железных дорогах и вокзалах, улично-дорожной сети, мостах и путепроводах, общегородских магистралях и головных

*см. Ромм А.П. Кадастровая оценка городских земель: Методические основы и инструментальные средства // Вопросы оценки. 1997. №3.