

УДК 332.365

СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ТА ЕКОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ УРБАНІЗОВАНИХ ТЕРИТОРІЙ

Т. Зінченко, д.е.н., Т. Арзуманян, к.с.-г.н.

Одеська державна академія будівництва та архітектури

Постановка проблеми. У результаті просторово-економічного розвитку природні та природно-техногенні комплекси, у зв'язку із своєю багатокомпонентною структурою, постійно тяжіють до динамічної рівноваги. Повне її досягнення можливе лише за умови раціонального господарювання та постійного поліпшення і збереження природного середовища. Саме в урбанізованому просторі виникає значна частина деструктивних явищ, пов'язаних із нераціональним використанням природних ресурсів, що проявляється насамперед у надмірному антропогенному навантаженні на навколишнє середовище. Окреслена проблематика активно торкається й питання раціонального використання земельних ресурсів, які є базисом усієї економічної діяльності, та підсилюється необхідністю підвищення ролі земельних ресурсів у відтворенні збалансованого соціо-еколого-економічного середовища. Пошук шляхів досягнення раціонального природо-користування та створення комфортних умов для безпечного проживання населення на урбанізованих територіях визначає напрями наукових досліджень із цього питання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На сучасному етапі економічного розвитку, який супроводжується прискоренням процесів урбанізації, людство прийшло до усвідомлення безперспективності економічного зростання на засадах класичної економіки, яка ігнорує екологічну діяльність. Стає очевидним, що сучасні засади економічного регулювання землекористування повинні бути впроваджені крізь призму «зеленої» економіки, як домінуючої на сучасному етапі парадигми суспільної ідеології.

Визначається позитивним, що дослідження питання раціонального землекористування і охорони земель в урбанізованих зонах та ареалах розроблені в працях І. К. Бистрякова, Г. Д. Гуцуляка, Б. М. Данилишина, Д. С. Добряка, Й. М. Дороша, Ш. І. Ібатулліна, Є. В. Мішеніна, М. Г. Ступеня, А. М. Третяка та багатьох інших учених. Проте низка дискусійних питань та положень щодо комплексного дослідження землекористування урбанізованих територій потребує подальшого вивчення, включаючи таке важливе питання, як підвищення рівня капіталізації земельних ресурсів з позицій стратегічного концепту сталого розвитку.

Постановка завдання. Завданням досліджень є проведення аналізу соціально-економічного, екологічного стану та особливостей землекористування урбанізованих територій з метою ефективного функціонування регіональних економічних систем за умов обмеженості земельних ресурсів та необхідності їх раціоналізації та охорони.

Виклад основного матеріалу. Сучасний етап урбанізації (від лат. *urbanus* – міський) характеризується збільшенням кількості великих міст, які, у свою чергу, є

центрами всіх перетворень [4]. Агломераційний шлях розвитку – це природний процес урбанізації. На думку ООН, кількість городян до 2050 року зросте у два рази й сягатиме 6,4 млрд. осіб. До 2015 року прогнозується формування понад 900 агломерацій з кількістю населення більш як 1 млн осіб [1]. Агломерування є процесом формування потужних урбанізованих територій, які є центрами тяжіння капіталу, інвестиційних бізнес-проектів та людей. Формуванням єдиного урбанізованого простору необхідно забезпечити нові можливості для розвитку економіки та суспільства за рахунок створення більш різноманітного ринку праці, потужнішого споживчого ринку, концентрації пріоритетних проектів просторового розвитку та інфраструктурного забезпечення.

Територіальний аспект урбанізації пов'язаний з переходом сільських земель у категорію міських, освоєнням зростаючим містом прилеглих земель, пристосуванням їх під забудову, тобто розширення міської мережі [5]. Наслідком цього є погіршення екологічної ситуації. Будь-яке місто – це територія з цілком перетвореним природним середовищем, яке оточене ареалом забруднення. Навантаження на природне середовище – це наслідок скупчення в містах населення та виробництва. Якщо міста територіально близькі, то ареали забруднень можуть зливатися. Зосередження населення та техногенного навантаження на обмеженій місцевості являє собою особливий вид територіальної концентрації, який характеризується не тільки кількісними, а й якісними показниками [2].

Слід підкреслити, що внаслідок загострення конкуренції за простір для розвитку економічної діяльності втрачаються ґрунтовий покрив та наземні екосистеми. Саме збереження екологічної рівноваги урбанізованих територій може бути досягнуто лише за умови реалізації таких принципових положень: 1) формування екологічно збалансованого природного каркаса розселення, на основі раціонального територіального поділу та розвитку зон екологічної рівноваги; 2) раціонального господарського зонування території, 3) зменшення антропогенного навантаження на природне середовище, зниження забруднення середовища до екологічно безпечного рівня та нарощування екологічно безпечних технологій.

На основі дослідження сучасних тенденцій урбанізації на Одещині принципово встановлено, що формування Одеської агломерації є її головною особливістю. Площа Одеської агломерації за нашими розрахунками складає 1005,26 тис. га, або 30,18 % території області. При цьому кількість наявного населення агломерації становить 66,5 % населення області. До того ж у структурі соціально-економічного потенціалу за такими показниками, як кількість суб'єктів ЄДРПОУ, основні засоби, інвестиції в основний капітал, введення в експлуатацію житла, обсяги експорту та імпорту товарів, прямих іноземних інвестицій, оптового та роздрібного товарообігу, обсяг реалізованої продукції малих підприємств, на Одеську агломерацію припадає понад 80 %, а за деякими з них і більше 90% усього наявного потенціалу області. До того ж екологічна ситуація в агломерації залишається напруженою, оскільки скидання забруднених зворотних вод у поверхневі водні об'єкти перевищує 70%, викиди забруднювальних речовин в атмосферне повітря перевищують 65%, а утворення відходів загалом становить 96% проти аналогічних показників в області.

Особливості землекористування урбанізованих територій зумовлені як ландшафтною специфікою території, так і значною мірою впливом соціальних і економічних чинників. Інтенсивні форми використання земель характерні для територій, які прилягають до ядра агломерації [3]. Тут сільське господарство має риси індустріального виробництва на напівпромисловій основі. У міру віддаленості від ядра характер використання земель значно змінюється: інтенсивність використання сільськогосподарських земель знижується в більш віддалених від центру територіях. Нами проведено аналіз залежності використання земельного ресурсу міської агломерації відносно віддалі від міста-центру (див. табл.).

Таблиця

Характеристика використання земельних ресурсів відносно віддалі від ядра
Одеської агломерації

Показник	Місто Одеса (ядро агломерації)		Приміська зона		Зона агломерацій ного розселення	
	площа, тис. га	%	площа, тис. га	%	площа, тис. га	%
Загальна площа	16,24	100	384,09	100	604,93	100
Землі сільськогосподарського призначення, у т. ч.	2,75	16,93	281,42	73,27	510,38	84,37
сільськогосподарські угіддя	2,69	16,56	272,04	70,83	506,77	83,77
Забудовані землі, у т.ч.	12,46	76,72	21,17	5,51	18,95	3,13
під житловою забудовою	3,69	22,72	3,21	0,84	3,3	0,55
землі промисловості	2,2	13,55	1,26	0,33	0,94	0,16
землі комерційного використання	0,45	2,77	1,01	0,26	0,34	0,06
землі громадського призначення	2,02	12,44	3,3	0,86	3,69	0,61
землі, які використовуються для транспорту та зв'язку	1,41	8,68	4,35	1,13	4,63	0,77
землі технічної інфраструктури	0,001		0,56	0,15	0,24	0,04
землі відпочинку	2,68	16,50	6,97	1,81	5,12	0,85

Так, якщо загалом провести аналіз залежності використання земельного ресурсу агломерації відносно віддалі від міста-центру, то спостерігається загальна закономірність збільшення інтенсивності використання території з наближенням до міста: збільшується частка забудованих земель, земель промислового та комерційного використання, густота населення, зростає вартість земельно-майнового комплексу, поживається ринок земель. При цьому високий рівень інтенсивності виробництва характерний для приміських типів господарювання. А в

міру освоєності земель підвищується ціна. У приміській зоні земля набуває високої інвестиційної привабливості і користується підвищеним попитом з боку суб'єктів економічної діяльності, які намагаються використовувати для розміщення своїх об'єктів сприятливі умови приміської зони з огляду на можливу економію витрат. Особливо прикорм є те, що це призводить до того, що міські агломерації розвиваються стихійно, некеровано, без дотримання найважливіших містобудівних, природоохоронних, санітарно-гігієнічних норм, що супроводжується зниженням привабливості екосоціосистем, їх перевантаженням, надмірним тиском на довкілля.

Аналіз нормативної грошової оцінки земель населених пунктів дає підстави визначити, що в межах міських агломерацій вона є доволі високою і знижується в міру віддаленості на периферію. При цьому найвищі показники демонструють саме центральне місто – ядро агломерації та приміські зони.

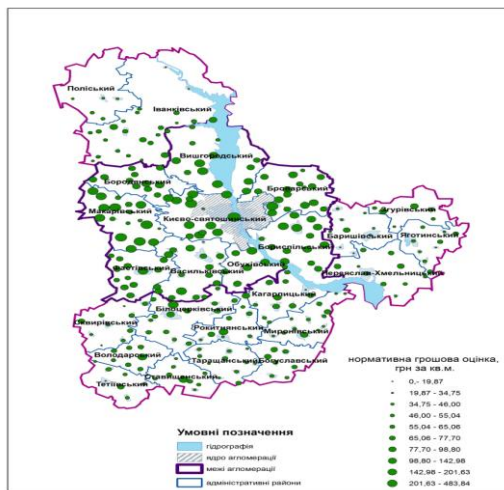
Проведено просторове моделювання нормативної грошової оцінки земель (див. рис.).

Моделювання проведено для рівнозначних населених пунктів (див. рис.): 1 – Київської області та Київської агломерації; 2 – Харківської області та Харківської агломерації; 3 – Львівської області та Львівської агломерації; 4 – для всіх населених пунктів Одеської міської агломерації.

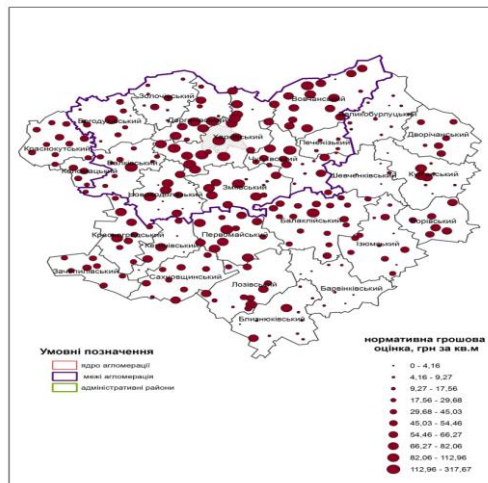
Доведено, що грошова оцінка земель є доволі високою в центральній частині і зменшується в міру віддаленості на периферію.

Ринок земель урбанізованих територій має високу привабливість і конкурентну здатність й може суттєво розширити базу доходів усіх рівнів. При цьому характеризується високою доступністю до приватизації – вищою, ніж у державі загалом. Це насамперед стосується вільних від забудови земельних ділянок, наявності значної частки сільськогосподарських угідь, ділянок під житловими та промисловими об'єктами, що підлягають приватизації. Значною є частка суб'єктів земельних відносин, що підвищує конкурентність на ринку земель; високий рівень персоніфікації земельних ділянок, що є визначальним для приватизації, формування і конкурентного функціонування ринку земель; високий рівень інфраструктурного облаштування; значна частка незайнятих земель підвищує їх привабливість та надає можливості для залучення до економічного обігу; висока оцінка земель: у міру віддаленості від ядра агломерації та зменшення густоти населення – знижується, що збільшує можливості залучення до господарського обігу. Зазначені ці та інші чинники сприяють широкомасштабному залученню земель до економічного обігу.

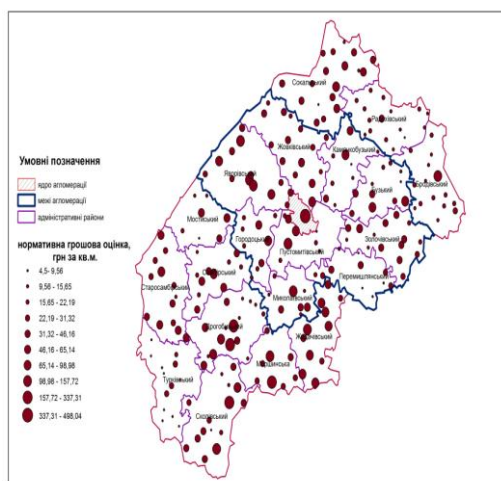
Інвестиційний процес у землекористуванні урбанізованих територій слід здійснювати за алгоритмом, який передбачає такі етапи: планування заходів (складання планів, програм, проектів вкладення інвестиційних ресурсів); вибір територій для вкладення інвестицій; реалізація інвестиційного процесу. Шляхи підвищення інвестиційної привабливості землекористування повинні бути спрямовані на формування місцевої інвестиційної земельної політики, скерованої на вирішення комплексу земельно-правових питань удосконалення земельних відносин та планування просторового розвитку.



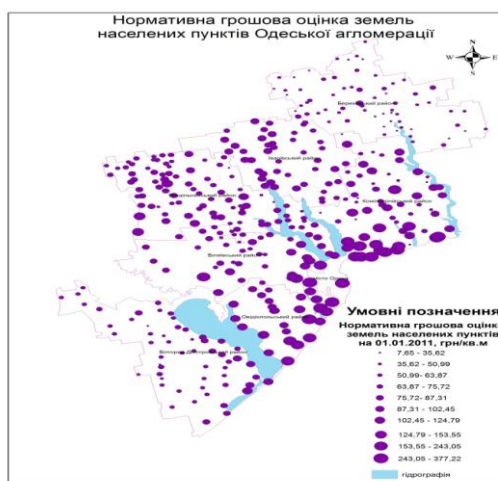
1



2



3



4

Рис. Просторове моделювання нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Висновки. Зокрема, дослідно-експериментальна перевірка реальних виробничо-господарських процесів у сфері землекористування урбанізованих територій дала змогу довести: а) тенденцію до зменшення площі сільсько-господарських угідь за рахунок збільшення площі земель під житловою забудовою, земель промисловості, земель комерційного та іншого використання, земель, які використовуються для транспорту та зв'язку; б) оцінка екологічного стану земельних ресурсів дає підстави визначити, що охороні, раціональному використанню та відтворенню родючості ґрунтів не приділяється достатньо уваги як на державному, так і регіональному рівнях; в) основною метою здійснення ринкових перетворень у сфері землекористування є збереження та поліпшення

природного середовища, попередження й усунення негативних наслідків сільськогосподарської діяльності та господарської діяльності в суміжних галузях, забезпечення сприятливих умов для людської життєдіяльності.

Бібліографічний список

1. Алфьоров М. А. Урбанізаційні процеси в Україні в 1945-1991 рр. : [монографія] / М. А. Алфьоров. – Донецьк : Схід. вид. дім, 2012. – 552 с.
2. Зінченко Т. Є. Економічні засади землекористування міських агломерацій: теорія, методологія, практика : [монографія] / Т. Є. Зінченко. – Житомир : Рута, 2012. – 380 с.
3. Ібатуллін Ш. І. Інвестиційна привабливість приміських земель / Ш. І. Ібатуллін // Вісник аграрної науки. – 2007. – № 11 (655). – С. 65-69.
4. Куць Є. С. Урбанізовані території: методологія та практика планування та управління / Є. С. Куць, С. В. Куць. – К. : Наук.-дослід. та проект. ін-т містобудування, 2002. – 252 с.
5. Симагин Ю. А. Территориальная организация населения : учеб. пособие / Ю. А. Симагин ; под общ. ред. В. Г. Глушковой. – М. : Изд.-торг. корпорация «Дашков и К°», 2004. – 244 с.

Зінченко Т., Арзуманян Т. Соціально-економічні та екологічні засади землекористування урбанізованих територій

У статті визначені сучасні засади функціонування урбанізованих територій. На основі дослідження сучасних тенденцій урбанізації встановлено, що формування міських агломерацій є її головною особливістю. Проведена оцінка та визначені соціально-економічні й екологічні особливості землекористування міських агломерацій.

Ключові слова: урбанізація, міські агломерації, землекористування, сталий розвиток.

Zinchenko T., Arzumanian T. Socio-economic and ecological basis of land use in urban areas

The article defines the modern foundations of the urbanized areas. Based on the study of contemporary urbanization trends found that the formation of urban agglomerations is its main feature. Assessed and identified socio-economic and ecological features of land use urban agglomerations.

Key words: urbanization, metropolitan areas, land use, sustainable development.

Зинченко Т., Арзуманян Т. Социально-экономические и экологические основы землепользования урбанизированных территорий

Определены современные основы функционирования урбанизированных территорий. На основе исследования современных тенденций урбанизации установлено, что формирование городских агломераций является ее главной особенностью. Проведена оценка и определены социально-экономические и экологические особенности землепользования городских агломераций.

Ключевые слова: урбанизация, городские агломерации, землепользование, устойчивое развитие.