

## **ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЫ Г. ОДЕССЫ**

**Аннотация.** Развитие пригородных зон является определяющим элементом трансформации экономики города и региона, а также во многом определяет темпы их развития. В пригороде происходят активные процессы перераспределения целевого назначения земель различного типа. Использование земель в пригородной зоне подчинено, в основном, потребностям города, для обеспечения функций которого задействованы все категории земельных ресурсов. С целью изучения и систематизации функций пригорода, использован метод анализа целевого назначения земель. Проведен расчет процентного распределения категорий земель в общем земельном фонде пригородных районов Одессы. Рассмотрена зависимость местоположения земельных ресурсов и эффективности их использования.

**Ключевые слова:** *пригородная зона, земельные ресурсы, целевое назначение земель*

Развитие внутрирегиональных территорий, таких как, например, пригородная зона, является одним из элементов трансформации экономики регионов и во многом определяют темпы развития самого региона. Пригородные зоны, которые развиваются благодаря городу-центру, выступают неотъемлемой структурой городских агломераций. Пригородное размещение территорий имеет огромное значение для их экономического, социального, культурного развития, уровня интеграции [7].

Определяющими признаками городской агломерации является наличие естественно складывающегося интеграционного взаимодействия хозяйственного, финансового, демографического, инфраструктурного, рекреационного, пространственного, культурно-исторического потенциала городских и сельских поселений в зоне экономической и социальной активности одного или нескольких крупных городов [5].

Переходя к анализу земельных ресурсов пригорода и их функциональных особенностей, следует отметить, что ядро Одесской агломерации еще в начале XX века, благодаря созданию свободной экономической зоны Порто-Франко и крупного морского порта, задолго до активизации агломерационных процессов, стало четвертым по значимости промышленно-культурным центром Российской Империи (после Санкт-Петербурга, Москвы и Варшавы). Уникальные экономические условия развития и выгодное географическое положение активизировали процессы привлечения в город иностранного капитала, развития предпринимательства и коммерческой деятельности [3,4].

Одесская моноцентрическая агломерация активно развивается на основе концентрации значительных трудовых ресурсов, привозного сырья, комплектующих, которые поставляются морским путем. Ее приморское положение обуславливает существенное сокращение зоны агломерирования, повышенную концентрацию агломерированных поселений вдоль линии Черноморского побережья [2]. Поэтому приморское положение Одессы, повлияло на хозяйственную ценность прибрежных территорий. Земельные ресурсы пригородов Одессы наибольшее значение получили именно в приморских районах, связанных между собой мощными транспортными магистралями (как морского, так и сухопутного характера), обеспечивающими высокий уровень коммуникативности, доступности, хозяйственной и инфраструктурной освоенности, агломерационной адаптивности.

Территория пригородной зоны Одессы, распространяется на три административных района: Овидиопольский, Беляевский, Коминтерновский. В ее состав входят четыре города Черноморск, Теплодар, Беляевка, Южный, а также значительное количество сельских населенных пунктов.

Земельный фонд пригородных территорий, согласно классификации Главного управления земельных ресурсов, можно разделить по функциональному признаку на земли сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения (жилой и общественной застройки, земли природно-заповедного и другого природоохранного назначения, земли оздоровительного назначения, земли рекреационного назначения, земли историко-культурного назначения, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли промышленности, транспорта, энергетики и другого назначения) [1, 6] (табл 1.).

Таблица 1. Распределение земель в пригородных районах города Одессы\*

Категории земель	Овидиопольский р-н	Беляевский район	Коминтерновский р-н
	площадь земель тыс.га	площадь земель тыс.га	площадь земель тыс.га
Земли сельскохозяйственных предприятий	29235	55695	13883
Земли граждан, предоставленные в собственность и пользование	23340	44125	80183
Земли заведений, учреждений, организаций	1159	4053	666
Земли промышленных и других предприятий	252	2559	641
Земли предприятий и организаций транспорта, связи	970	1363	1451
Земли частей, предприятий, организаций, учреждений, учебных заведений обороны	333	402	3882
Земли организаций, предприятий и учреждений природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения	639	103	434
Земли лесохозяйственных предприятий	1077	15190	1275
Земли водохозяйственных предприятий	210	986	0
Земли совместных предприятий, международных объединений и организаций с участием украинских, иностранных юридических и физических лиц	55	518	0
Земли предприятий,	1	0	0

полностью принадлежащих иностранным инвесторам			
Земли запаса и земли, не предоставленные в собственность и постоянное пользование в пределах населенных пунктов	24214	24254	46539
Всего земель, входящих в административно-территориальных единиц	81486	149246	148955
Земли, входящие в другие административно-территориальные единицы	0	0	0
Всего земель в пределах административно-территориальных единиц	81486	149246	148955

\*Данные Главного управления земельных ресурсов в Одесской области форма №6 зем., 2014 г.

На основе статистических данных Главного управления земельных ресурсов в Одесской области форма №6 зем., определено, что одну треть земельных ресурсов районов составляют земли сельскохозяйственных предприятий. Земли пригородных районов характеризуются повышенными показателями рентабельности и производительности труда, благодаря низкой земельной ренте, наличию дешевой рабочей силы, мощной сырьевой базы. В районах размещается целый ряд предприятий агропромышленного комплекса.

Вторая значительная часть земельных ресурсов относится к категории земель запаса и земель, не предоставленных в собственность и постоянное пользование в пределах населенных пунктов и занимает от 30 до 16 %, таким образом можно предполагать о возможности расширении границ города и размещении на пригородных территориях предприятий промышленности, жилищно-коммунального хозяйства, расширении зеленого пояса города, формировании рекреационной зоны.

Процент земель предприятий, учреждений, организаций незначительный – от 0,4 до 2% в каждом из пригородных районов. В рамках этого показателя выделяются земли учреждений образования, физической культуры и спорта, торговли и коммунального обслуживания. Данная категория земель характеризует степень развития социальной и коммунальной функции пригородных районов.

Наличие земель, функциональное назначение которых связано с предприятиями транспорта и связи, говорит об уровне развития инфраструктурной функции пригородных районов. В общем земельном фонде на земли этой категории приходится: в Овидиопольском районе – 1%, в Беляевском – 0,91%, в Коминтерновском – 0,97%. Если рассматривать более конкретно, то в Беляевском районе большая часть земель выделяется для обслуживания автомобильного и железнодорожного транспорта, в Коминтерновском – железнодорожного, морского и автомобильного транспорта, в Овидиопольском – железнодорожного, и автомобильного.

Экономическую функцию районов можно рассматривать на основе земель, занятых промышленными предприятиями. Их часть в общем земельном фонде пригородных районов варьируется от 0,1 до 0,4%. В основном это предприятия по производству и распределению электроэнергии, предприятия пищевой промышленности, строительных материалов, переработке сельскохозяйственных продуктов. В пригородных районах крупные предприятия машиностроения и металлургии не развиваются. Планировался вынос за пределы города НПЗ «Лукойл».

Часть земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения составляет в различных районах пригорода Одессы 0,07%-0,8%

Земли водохозяйственных предприятий в Беляевском и Овидиопольском районах составляют 0,6-0,3% от общего земельного фонда.

Процентное соотношение земель совместных предприятий и предприятий, принадлежащих иностранным инвесторам к общему земельному фонду – незначительное от 0,35% в Беляевском районе до 0,0707% в Овидиопольском. Близость этих районов к ядру агломерации, тесные пригородные связи, полномасштабная функциональная зависимость от Одесских предприятий на данном этапе, не делают эти районы привлекательными для создания притока иностранных инвестиций и развития международного сотрудничества в силу ряда бюрократических, финансовых, инфраструктурных ограничений.

Таким образом, на основе распределения земельного фонда пригорода Одессы по категориям земель можно определить основные функции пригородной зоны. Сельскохозяйственная специализация была и остается одной из наиболее значимых и важных функций. Она формирует тесные и весьма интенсивные периферийно-пригородные связи. Сельское хозяйство пригородов характеризуется высоким уровнем интенсивности, концентрации, специализации, которое обеспечивает достаточно высокую экономическую эффективность производства. Однако, в целом аграрная сфера не удовлетворяет все возрастающие потребности города в большинстве видов различной сельскохозяйственной продукции пригородной специализации. Многие специалисты видят решение данной проблемы в развитии частных фермерских или приусадебных хозяйств.

Судя по значительным площадям земель под городской и сельской застройкой, второй доминантой пригорода Одессы выступает селитебная функция.

Следующей важной функцией пригородных районов, о которой многие исследователи забывают, является резервная функция, часть земель запаса составляет практически треть земельного фонда районов.

Можно говорить также о развитии транспортно-инфраструктурной функции пригорода. И хотя доля земель транспортных предприятий составляет всего один процент, но центральные транспортные магистрали формируют сильные связи пригорода с городом и другими административными единицами.

Помимо четко определенных сельскохозяйственных, селитебных, резервных территорий, следует обратить внимание на промышленные связи и наличие в пригороде Одессы промышленной функции. Перенос экономически ущербных и экологически вредных промышленных предприятий Одессы на периферию, создание выгодных условий для их хозяйственной и предпринимательской активности с учетом преимуществ агломерационного эффекта территории и роста экономической эффективности должны рассматриваться в качестве наиболее приоритетных функций одесской пригородной зоны.

Данные процессы тормозятся из-за существующих законодательных барьеров и управленческих ошибок в формировании региональной практики, особенно в сфере земельных отношений. Именно проблемы земельных правоотношений сегодня затрудняют возможность создания новых промышленных зон вокруг Одессы, основанных на преимуществах агломерационного эффекта территории. В регионах, вопреки действующему законодательству, схемам планирования территорий, Генпланам территории, которые ранее были зарезервированы для развития, в частности потенциальных промышленных зон или объектов инфраструктуры, ценные в индустриальном отношении земли освоены для других целей. Но, несмотря на незавершенность законодательных проблем, территориальные общины в Украине сегодня имеют определенные возможности для налаживания партнерства и горизонтального менеджмента.

Пригородная зона Одесской агломерации имеет достаточно широкий и разнообразный природный, историко-культурный, туристический потенциал. Хотя рекреационные земельные ресурсы районов занимают небольшой процент в общем земельном фонде, но, тем не менее, прослеживается наличие тесных рекреационно-туристических связей, на основе которых формируется рекреационная функция пригорода. Необходимым условием дальнейшего развития данной функции должно быть сбалансированное распределение строительства новых рекреационно-туристических объектов и совмещение их функций с проблемами рационального природопользования, сохранение зеленого пояса вокруг Одессы в составе пригородной зоны. Основываясь на концепции устойчивого развития, крупные города должны иметь достаточные площади территорий для оздоровления, рекреации, обладать мощным поясом зеленых массивов. Целесообразно провести функциональное зонирование пригорода, с учетом роста площади самого города, что позволит определить территории с приблизительно одинаковыми характеристиками для рационального хозяйственного использования с учетом геоэкологической ситуации.

В пригородной зоне, даже в ближнем пригороде, недостаточное количество земель выделяется для развития культурно-развлекательных общественных и социальных функций. Поэтому Одесса продолжает притягивать население своих окрестностей высоким уровнем жизни, развитием сферы обслуживания, большим количеством культурных, учебных, медицинских учреждений, широким выбором мест трудоустройства. В результате этого формируются сильные центростремительные образовательно-культурные, социальные связи. Создание масштабных и экономически эффективных комплексов пригородного сервиса обеспечит условия для формирования новых социально-культурных связей «город – пригород». Пригородный сервис будет способствовать развитию туризма, отдыха и обеспечивать местами трудоустройства как местное, так и городское население, что существенно повлияет на социально-экономическое развитие периферийных территорий.

Для дальнейшего развития Одесской агломерации очень важным аспектом могло бы стать создание прозрачного рынка земельных ресурсов, привлечение инвесторов, в том числе и иностранных, предоставления пригородной зоне Одессы экономических льгот и приоритетов в развитии промышленного производства, преимущественно морского, машиностроительного, нефтехимического профиля. Политика по восстановлению и развитию экономического пространства должна сосредоточить усилия на более полном использовании преимуществ пригородных земель для инвестиционного развития. Большое значение для агломерации будет иметь развитие инновационных отраслей машиностроения, электроники и электротехники, основанных на мощной научно-технической базе Одессы и деятельности морских коммуникаций. Значительное развитие химии и нефтехимии будет обусловлено активизацией работы Одесского нефтяного терминала и нефтепровода Одесса-Броды-Гданьск [4].

Изучение Одесской агломерации является перспективным направлением для дальнейших исследований различных функций, структурных особенностей и факторов формирования пригородных зон крупных портовых городов-агломераций. В их основу должны быть положены разработки, связанные с оценкой хозяйственной структуры и стоимости различных земельных участков пригорода, их корреляции с рентной оценкой данных земель и прибыльностью ведения хозяйственной (предпринимательской) деятельности на каждой конкретной территории. Все это возможно при комплексном учете влияния агломерационного (синергетического) эффекта города-ядра, который обуславливает высокие показатели эффективности использования земельных участков пригорода в связи с уникальным влиянием высококоммуникативной, социальной, инновационно-определяющей среды центра хозяйственно-расселенческой системы.

Так как пригород включает в себя несколько административных единиц, фактически независимых в управлении городом, проектирование пригородных зон

должно осуществляется в рамках административных районов. Необходимо ввести целостное планирование и выделение определенных зон, с учетом категорий земель, их целевого назначения и функций, при этом учитывая взаимосогласованность режима хозяйственной деятельности центрального города и иных административных единиц, входящих в границу пригородной зоны.

#### **Библиографический список**

1. Будзяк В.М. Несільськогосподарське землекористування: проблеми та пріоритети / Монографія. – Київ, 2013,- 396
2. Гладкий О. В. Економічна ефективність регіонального розвитку моноцентричних промислових агломерацій / О.В. Гладкий // Науковий вісник Волинського національного університету імені Лесі України. Серія: Географічні науки”. – 2012. - № 9 (234). – С. 27-32.
3. Гладкий О. В. Особливості делімітації моноцентричних промислово-агломераційних утворень України (на прикладі Львівської та Одеської агломерації) / О.В. Гладкий // Економічна та соціальна географія: Наук. зб. Ред. кол.: С. І. Іщук (відп. ред.) та ін. – К., 2012. - Вип. 65. – С. 161-173.
4. Гладкий О.В. Формування економічної ефективності промислового виробництва в Одеській агломерації / О.В. Гладкий // Економічні інновації. Вип. 35: Українське Причорномор'я в контексті економічних альтернатив: сучасні виклики та антикризові стратегії (регіональна система в економічному, соціальному та екологічному вимірах). Зб. наук. праць. – Одеса, Інститут проблем ринку і економіко-екологічних досліджень НАН України, 2009. – С. 175-183.
5. Драпиковский А. И. Оценка земельных участков. / А. И. Драпиковский, И. Б. Иванова– Бишкек: «Ега-Басма», 2003. – 288 с.
6. Материалы III Международного форума «Мегаполис: XXI век» - «Пространственное развитие городов: реалии и перспективы». – Москва, 21.12.2011
7. Олійник В.Д. Особливості формування і функціонування міста і приміської зони // Науковий часопис НПУ імені М.П. Драгоманова. Серія 4. Географія і сучасність.[зб.наукових праць] / ред.рада: В.П. Андрущенко (голова). – К.: Видавництво НПУ ім.. М.П. Драгоманова, 2015. – Вип.33. С. 163-172