

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ МІСЬКОЇ АГЛОМЕРАЦІЇ

ЗІНЧЕНКО Т. Є.

Одеса

Сьогодні міські агломерації є центрами економічного зростання багатьох країн світу. Міська агломерація – територіальне економічне утворення, що виникає на базі крупного міста, поглинаючи при цьому суміжні населені пункти, створюючи значну зону урбанізації. У межах міської агломерації створюються умови для більш інтенсивної економічної діяльності.

Використання земельних ресурсів в умовах міських агломерацій набуває більшого значення з огляду на розвиток ринкових відносин в Україні, необхідності вдосконалення фіскальних інструментів управління земельними ресурсами, платності землекористування, забезпечення раціонального, ефективного використання та охорони земель, ведення державного земельного кадастру в урбанізованих зонах та ареалах. Ці та інші питання обумовлюють необхідність постановки цілої низки завдань, оскільки на даних територіях найбільш інтенсивно проходять земельні перетворення.

В умовах сучасної цивілізації, яка характеризується значним рівнем урбанізації, розвитком промисловості та високим рівнем освоєння земельні ресурси набувають особливої цінності. У наукових дослідженнях

земельні ресурси розглядаються як земельний фонд – сукупність усіх земель у межах тієї чи іншої території, які поділяються за типом господарського використання. Земельні ресурси, на використанні яких формується близько 95% обсягу продовольчого фонду та 2/3 фонду товарів споживання, вважаються первинним фактором виробництва, фундаментом економіки України [4]. Постійність площі земельної території при збільшенні чисельності населення, які підсилюються процесами урбанізації, призводить до підвищеного попиту на земельні ділянки в міських агломераціях та характеризується підвищеним суспільним інтересом [1].

Науковці сьогодні широко досліджують різні аспекти використання земельних ресурсів та формування земельних відносин, однак землекористування міських агломерацій потребує глибокого наукового дослідження в сучасних ринкових умовах.

Мета дослідження полягає в проведенні аналізу та особливостей, які нині проходять на сучасному етапі, використання земельних ресурсів у міській агломерації та визначити проблемні аспекти їх сталого розвитку.

Аналізуючи роль землі із соціально-економічних позицій, можна виділити такі її особливості: земля – самий надійний об'єкт вкладень у нерухомість; земля – об'єкт загальних земельно-майнових інтересів, головна складова ринку нерухомості і наскрізний фактор відтворення; земля – один із основних факторів інтенсифікації

інвестиційних процесів в умовах ринкової економіки; земля – особливий об'єкт майнових відносин і специфічний вид товару [2].

Земля є предметом інтересу всіх, без винятку, категорій, груп і прошарків населення. Звідси і виникають відносини у сфері освоєння та використання земельного фонду, які носять всезагальний, універсальний, багатосуб'єктний, багатомірний і багаторівневий характер.

У сучасних умовах урбанізаційні процеси набули глобального характеру та визначають просторову і суспільну трансформацію, що виявляється в розповсюдженні міського способу життя. Разом з тим для великих міських агломерацій характерне надмірне зростання з певними негативними наслідками: відбувається надмірна концентрація промисловості, порушується планувальна структура і функціональне зонування, зменшення площ резервних територій, видозміненість ландшафтів. При цьому слід зазначити, що залежно від рівня освоєності території, розвитку різних сфер діяльності суспільства, промисловості, транспорту, інфраструктурного забезпечення змінюється вартість і цінність земельного ресурсу [5]. Крім того, розвиток земельних відносин в умовах агломерацій відрізняється від їх розвитку в умовах сільського господарства чи населених пунктів, оскільки для агломерацій характерне поєднання концентрації населення, розвитку промисловості, інтенсивне сільськогосподарське освоєння та використання.

Формування міської агломерації – скупчень міських поселень, які об'єднані складними зв'язками, є важливою особливістю урбанізації на території Одещини. Одеська агломерація розміщена на північно-західному узбережжі Чорного моря, яка простяглась вздовж морського узбережжя на 120 км. Головними чинниками її створення і функціонування є морські порти та потужний морегосподарський комплекс України, міжнародна

торгівля, культурний, освітній, діловий та рекреаційний центри. Одеська агломерація розташована в центральній частині Одеської області. Адміністративний центр регіону, ядро агломерації – Одеса – одне з найбільших міст України, важливий транспортний, індустріальний, науковий, культурний і курортний центр з населенням 1010,3 тис. осіб. Одеська агломерація відноситься до великої моноцентричної слабorozвиненої агломерації [3].

У планувальному аспекті в межах Одеської міської агломерації слід виділити власне приміську зону (Овідіопольський, Біляївський, Комінтернівський райони) та зону агломераційного розселення (Білгород-Дністровський, Роздільнянський, Іванівський, Березівський райони).

Земельний фонд міської агломерації, за нашими розрахунками, складає 1005,26 тис. га. Нами проведений аналіз залежності використання земельного ресурсу агломерації відносно віддалі від міста-центру. Визначено, що спостерігається загальна закономірність збільшення інтенсивності використання території з наближенням до міста: збільшується частка забудованих земель, земель промислового та комерційного використання, земель громадського призначення, земель, які використовуються для транспорту та зв'язку, земель технічної інфраструктури (табл. 1).

Аналізуючи використання земельного фонду міської агломерації в ретроспективі та на сучасному етапі, слід зазначити, що в останні роки повсюдно спостерігається тенденція до зменшення площі сільськогосподарських угідь. При цьому спостерігається збільшення площі земель під житловою забудовою, земель промисловості, земель комерційного та іншого використання, земель, які використовуються для транспорту та зв'язку. Як правило, причиною такого стану є продаж та зміна цільового призначення колишніх сільськогосподарських угідь на землі інших категорій земельного фонду. До

Таблиця 1

Земельний фонд Одеської міської агломерації (розраховано автором на матеріалах управління Держкомзему в Одеській області)

Показник	Місто Одеса		Приміська зона		Зона агломераційного 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

того ж особливий інтерес представляють цілі та функції під які викупаються земельні ділянки. Як правило, переважна більшість проданих земельних ділянок має комерційне використання – для розміщення магазинів, кафе, ресторанів, готелів, автозаправних станцій, тощо. Решта, представлено ділянками виробничих об'єктів, земельними ділянками під житлову забудову.

Власне, якщо звернути увагу на стабільне зростання кількості населення в місті Одеса та містах-супутниках, необхідно зауважити, що така динаміка простежується і в територіальному розвитку, який відбувається за рахунок земель інших категорій земельного фонду, тобто земель сільськогосподарського призначення, які назавжди втрачають своє функціональне використання, при цьому темпи територіального росту міст удвічі більші від темпів росту їх населення.

У міській агломерації 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 з огляду на можливу економію витрат. При цьому найбільш інвестиційно привабливими саме є приміські райони, але й попитом на земельні ділянки користується і вся зона агломераційного розселення (рис. 1).

Об'єктом інвестиційної діяльності міської агломерації є нерухоме майно, зокрема, земельна ділянка або територія (сукупність земельних ділянок), що перебувають у власності територіальної громади (громад), юридичних та фізичних осіб. При цьому продаж земельних ділянок підвищуватиме мотивацію до інвестування в економіку, вкладення коштів у будівництво, розширення та модернізацію підприємств, інтенсифікацію господарської діяльності і поліпшення якості землі.

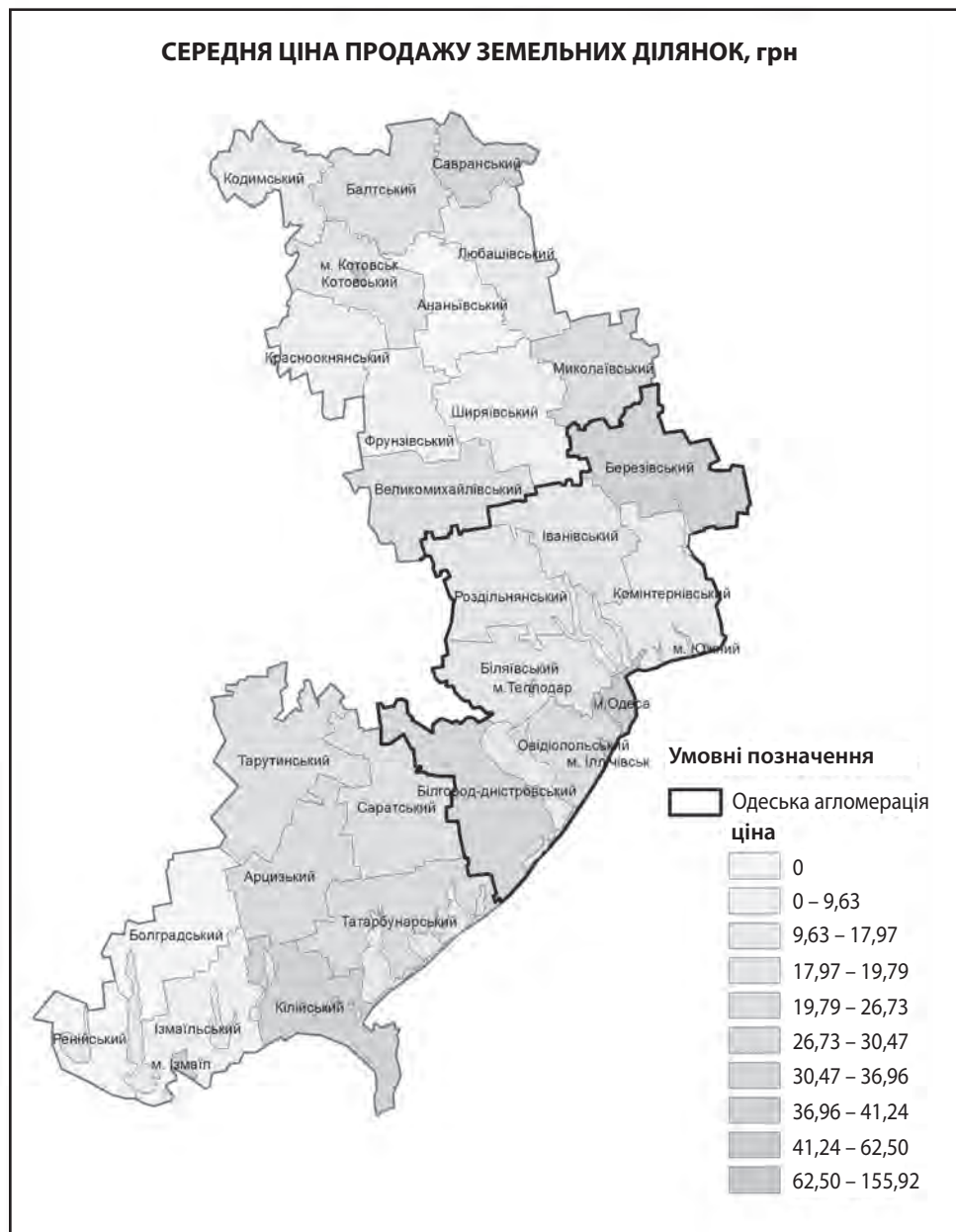


Рис. 1. Середня ціна продажу земельних ділянок (грн за кв. м)

ВИСНОВКИ

Значної актуальності набуває питання планування території, або територіальна організація всієї агломерації, тобто назріла потреба в оптимізації взаємодії між урбанізованою і аграрною зоною та в гармонізації цих відносин, забезпечуючи раціональне співіснування. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Зінченко Т. Є. Інституціональні аспекти трансформації землекористувань населених пунктів в сучасних ринкових умовах: монографія / Т. Є. Зінченко. – Житомир : Видавництво ПП «Рута», 2010. – 214 с.

2. Новоторов О. С. Економіка землегосподарювання: теорія, методологія / О. С. Новоторов; ред. акад. Б. М. Данилишина / РВПС України. – Київ : ТОВ «ДКС центр», 2009. – 628 с.

3. Одесса – город-агломерация-портово-промышленный комплекс / Под общей ред. А. Г. Топчиева. – Одесса : АО «Бахва», 1994. – 360 с.

4. Природно-ресурсна сфера України: проблеми сталого розвитку та трансформацій / Під загальною редакцією Б. М. Данилишина. – К. : ЗАТ «Нічлава», 2006. – 704 с.

5. Ступень М. Г. Вдосконалення використання земель населених пунктів в умовах ринку : монографія / М. Г. Ступень, М. Д. Лесечко. – Львів, 2004. – 238 с.