

УДК 332.122 (1Ф21)

ББК 65.9 (4 Укр)

Гречановська І.Г., Пандас А.В.

РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

Одеська державна академія
будівництва та архітектури,
Міністерство освіти і науки,
молоді та спорту України,
кафедра економіки підприємства,
65029, м. Одеса, вул. Дідріхсона, 4,
тел.: 380487234353,
e-mail: list@ogasa.org.ua

Анотація. В умовах трансформаційних процесів в економічному розвитку України особливої актуальності набуває розробка наукових основ вирішення проблем раціонального землекористування в містах, діючої законодавчої бази, а також визначення механізму й інструментарію управління земельними відносинами на ринкових засадах.

Ключові слова: місто, земельні ресурси міста, функціональне зонування, селитебна зона, промислова зона, ландшафтно-рекреаційна зона, планувальна організація території, зонінг, зонінг-правила.

Annotation. During transformation processes in the economic development of Ukraine the development of scientific bases solution of rational land using cities, the current legislative framework and definition of mechanisms and tools form an aging land relations on market principles acquires particular relevance.

Key words: city, zoning of the land, the residential zone, industrial zone, landscape and recreation area, planning organization area, zoning, rule for zoning.

Вступ. Теоретичні засади, сучасні тенденції, перспективи та проблеми раціонального використання земельних ресурсів міст розроблені І.Бистряковим, А.Плешкановською, А.Ткаченко, С.Кузнецовим, І.Ананян, А.Третяком та іншими. Проте раціональне застосування земельних ресурсів міста ще повинно ґрунтуватися на правових засадах. Поєднання теоретичних і правових основ дасть змогу сприяти соціально-економічному розвитку міста, а саме – попередженню негативних явищ у нераціональному використанні територій, активізує роботу будівельного ринку та ринку нерухомості, що веде до збільшення обсягу продажів, розвитку ринкових відносин і відкриває перспективи для інвестування.

Постановка завдання. Принципи структурування міських земельних ресурсів, зокрема функціональне зонування території міста, потребують адаптації теоретичних і правових аспектів зонінгу як головного інструмента управління раціональним використанням міських земельних ресурсів. Указане слід супроводжувати вдосконаленням його законодавчої чинності в Україні та механізму дії зонінг-правил.

Результати. Земельні ресурси міста – складне природне й соціально-економічне утворення та база розвитку виробничих сил суспільства. Для земельних ресурсів міста характерні багатокомпонентність, отже, наявність певної кількості взаємозв'язаних територіальних елементів, де сконцентровано до 70–80% соціально-економічного потенціалу країни. В умовах ринкової системи економічних відносин міські земельні ресурси виступають як товар з унікальними специфічними властивостями, оскільки, з одного боку, землі властиві ознаки багатопільового ресурсу, призначеного для різних видів використання, а з іншого, – цей ресурс відзначається обмеженістю [1, с.5].

Земельні ресурси міста вимірюються вартістю розміщених на них основних фондів. Сутність міських земельних ресурсів принципово відрізняється від сутності земель, які є засобом виробництва. Якщо земля, будучи засобом виробництва, є ресурсом постійного споживання й загального користування, його кількість відповідає поняттю ресурсу, то земля як фізичний субстрат для розміщення основних фондів утворює споживну якість ресурсу тільки на етапі трансформації виду використання, тобто має ознаки природних умов [2, с.6].

Відмінною особливістю територіального розвитку міст у сучасних умовах є екстенсивний рівень освоєння земельних ресурсів. Підвищення інтенсивності використання території пов'язано із зростанням щільності основних фондів. Проте цьому перешкоджають принципи територіально-планувальної організації міської забудови, які орієнтуються меншою мірою на економічні критерії. Крім того, поновленню планувальних елементів міста найчастіше приділяється вкрай мало уваги, що не відповідає принципам раціональної територіальної організації міста.

Перспективний розвиток міста перш за все залежить від раціональності, доцільності, обґрунтованості його використання. А без вивчення питань теоретичного вдосконалення територіальної структури, функціонально-планувальної організації міських територій, зонінгу та дослідження економічних проблем районування цього досягти вкрай важко. Саме тому управління раціональним використанням земельних ресурсів потребує більшої уваги.

У сучасних умовах місто – це багатофункціональний населений пункт, агломераційний центр, який виконує промислові, транспортні, культурні, торговельні та адміністративні функції, залежно від величини його соціально-економічного, геополітичного потенціалу [3, с.6; 4, с.98].

Спроби виділити домінуючу функцію міста та ввести певні класифікації цих функцій робили різні вчені. Проте складність такого завдання полягає в тому, що в більшості існуючих міст функції накладаються одна на одну, створюючи надзвичайно різноманітну картину функціонального використання територій, і дуже важко серед них визначити домінуючу. Власне, цим і визначаються проблеми, пов'язані з оптимізацією функціонального використання міських територій як частини загальної проблеми просторово-планувальної організації міста.

Одним з найбільш значущих принципів структурування міських земельних ресурсів є функціональне зонування території міста [5, с.155]. Ідеї містобудівного функціоналізму почали активно застосовуватися на практиці з 30-х років ХХ сторіччя. Істотним етапом у становленні цих концепцій стало проголошення знаменитої “Афінської хартії” ІV конгресу європейських архітекторів (СІАМ) у 1933 році. Ідейним лідером створення цього документа був Ле Корбюзьє. Цей документ сприяв формуванню сучасної урбаністики, зокрема, був вироблений понятійний апарат, що дозволяє описувати соціально-економічні проблеми міст і можливі шляхи їх вирішення [6, с.205]. А головне, з метою регулювання розподілу території міста й поселень було введено поняття функціональне зонування.

Зафіксовані “Афінською хартією” принципи функціонального зонування увійшли до обґрунтування містобудівних планів і проектів, були закріплені в нормативних документах. Функціональне зонування територій стало основою документів, а саме – містобудівних розділів будівельних норм у СРСР 60–80-х рр. ХХ ст., що значною мірою зумовили спрямованість вітчизняного розвитку просторової організації міст [5, с.22].

Функціональне зонування є одним з найважливіших складових генерального плану міста, який систематизує територіальну організацію, де для кожного просторового елемента вказана функція, під яку він використовується. Функціональне зонування міських земельних ресурсів проводиться на базі класифікації, яка визначена державни-

ми будівельними нормами ДБН 360-92 “Містобудування, планування і забудова міських і сільських поселень” [7].

Згідно із цими нормами, територія в межах населених пунктів за функціональним призначенням і характером використання поділяється на селитебну, виробничу й ландшафтно-рекреаційну.

Селитебна зона – територія, де розташовуються житлова забудова (садибна, багатоквартирна та ін.), громадські центри, об’єкти культурно-побутового обслуговування, зелені насадження загального користування, навчальні заклади, нешкідливі місця прикладання праці, спортивні комплекси, магістральна й вулична мережа, автостоянки, а також площі, парки, сквери, бульвари, інші об’єкти зеленого будівництва й місця загального користування.

Промислова зона – для розміщення промислових підприємств і пов’язаних з ними об’єктів, комплексів наукових установ з дослідними виробництвами, комунально-складськими об’єктами, об’єктів зовнішнього транспорту, шляхів замиського й приміського сполучення.

Ландшафтно-рекреаційна зона – охоплює приміські ліси, лісопарки, лісозахисні смуги, водоймища, зони відпочинку та курортні зони, землі сільськогосподарського використання та інші, які разом з парками, садами, скверами, бульварами селитебної території формують систему озеленення й оздоровчих зон.

Однак деякі вчені виділяють й інші функціональні зони (рис. 1).

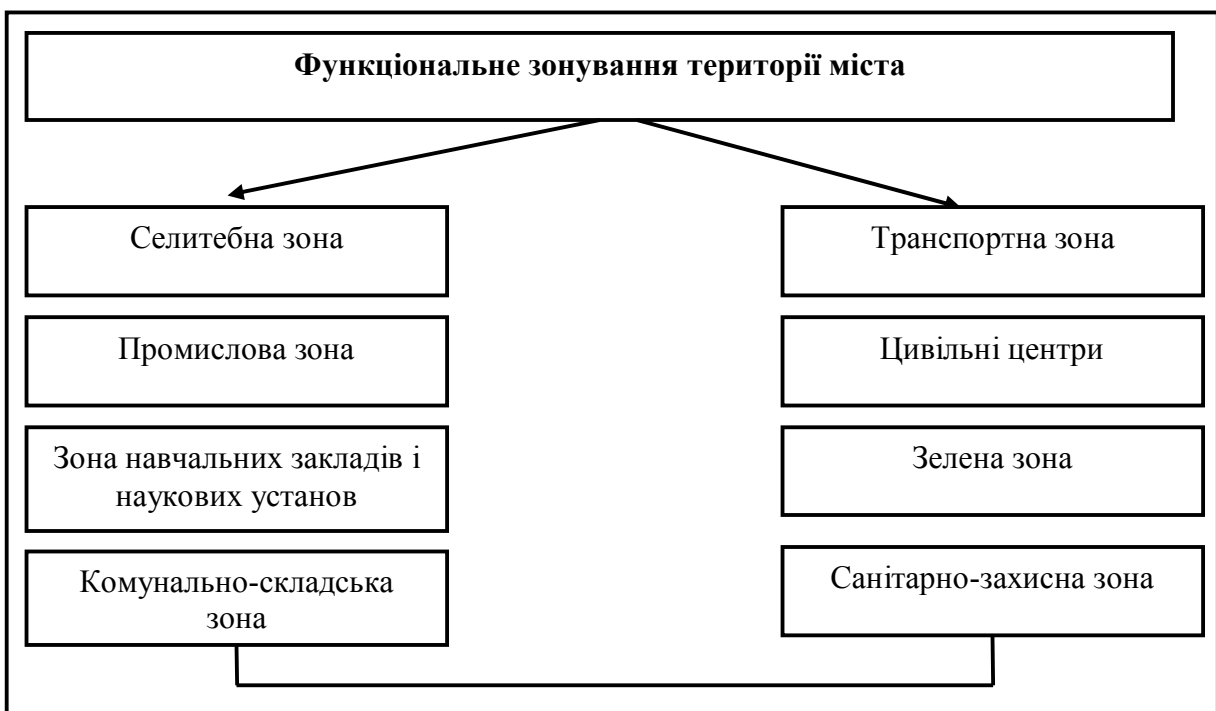


Рис. 1. Розширена схема функціонального зонування території міста

Планувальна організація території – це раціональна організація функціонально-територіальних елементів (виробництва, розселення, природокористування), об’єднаних структурами управління з метою створення й підтримки повноцінного середовища проживання людини.

Об’єктами планувальної організації території є просторові соціально-економічні системи різних ієрархічних рівнів [5, с.56].

Місто – це складна соціально-економічна система, яка потребує визначеної територіальної організації для раціонального розміщення окремих його частин на конкрет-

ній території. Територіальна організація міста повинна забезпечити оптимальну взаємодію різних за положенням і спеціалізацією частин міста, створити найбільш сприятливі умови для формування й функціонування різноманітних систем його життєзабезпечення, підтримувати сприятливе середовище життєдіяльності жителів міста [8, с.98].

Функціональне призначення міських земель є важливою характеристикою території, що зумовлює її параметри, склад матеріальних елементів середовища, порядок розміщення елементів у просторі, зоні.

Зонування території міста – традиційний засіб аналізу ринку у визначенні ринкової вартості землі. Воно дозволяє подолати суперечності між властивою будь-якому об'єкту земельної власності унікальністю та загальними властивостями й тенденціями, які розкривають стан цих об'єктів на ринку. Це забезпечується шляхом установаження властивої зоні значень показників стандартної вартості землі, типової норми віддачі, рівня знецінення земельних поліпшень та інших показників, необхідних для визначення ринкової вартості. Інакше кажучи, **зонування** – це спосіб визначення в індивідуальному ціноутворенні загальних принципів і їх реалізації в межах конкретної території.

Варто відзначити, що зони є реальними територіально вираженими й функціонально певними економіко-планувальними утвореннями, які є відносно стійкими в часі, просторі й мають ту чи іншу стадію розвитку та рентну цінність землі. Кожна із зон відрізняється певним розташуванням у плануванні міста й сформованим (або передбачуваним) типом використання та забудови міських земель. Власне, зона є втіленням локального ринку землі зі сформованим співвідношенням ринкових пріоритетів і рівнем попиту та пропозиції.

Основоположним інструментом раціонального управління використання міських земельних ресурсів є зонінг. У розвинених країнах це поняття вживається протягом останніх ста років. Зонінг – план використання міських земель, зведений у ранг закону. Із 17.02.2011 р. в Україні вступив у силу закон №3038-VI “Про регулювання містобудівної діяльності” [9], де поняття зонінг має правовий характер і затверджує, що план зонування території (зонінг) – містобудівна документація, що визначає умови й обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. У загальному сенсі зонінг – це спосіб організації землекористування на основі встановлення правил, умов, норм і стандартів щодо використання й забудови земельних ділянок. При цьому зазначені в них вимоги поширюються не на кожен окрему ділянку, а на безліч, які формують певну функціональну зону.

Зонінг-правила – це своєрідний законодавчий механізм, який можна застосовувати до окремих ділянок і будівельних проектів, щоб привести їх у відповідність із цілеспрямованим розвитком міста. Правила зонінгу містять:

- 1) аналіз існуючого характеру використання та забудови земель у функціональних зонах, які передбачається встановити;
- 2) оцінку можливостей кожної зони;
- 3) створення попереднього ескізу зонування території міста;
- 4) установаження для кожної зони умов та обмежень з визначенням видів використання земельних ділянок й об'єктів нерухомості;
- 5) визначення категорій дозволених типів використання та встановлення будівельних норм і стандартів;
- 6) ознайомлення громадськості з проектом функціонального зонування;
- 7) установаження остаточних кордонів функціональних зон.

Для кожної функціональної зони складається перелік застосувань, які можуть існувати на будь-якій ділянці в цій зоні. Ці використання є фактично “цільовим призначенням” для земельних ділянок.

Визначення функціональних зон за допомогою зонінгу дає змогу детального планування та координування соціально-економічного розвитку кожної зони таким чином, щоб разом утворилося збалансоване місто, чітко функціонуюче та єдине.

Зонінг дає змогу визначити:

- 1) основну мету використання території;
- 2) перелік функцій, які можуть бути реалізовані в межах зони;
- 3) вимоги до розмірів окремої ділянки та споруд, які можуть бути розміщені на ділянці, і ряд інших вимог.

Отже, кожен потенційний власник (інвестор) земельної ділянки заздалегідь має можливість ознайомитися з усіма особливостями, можливостями та обмеженнями на використання тої чи іншої зони. Науково обгрунтоване, законодавчо підтверджене зонування території міста створює необхідні економічні умови розвитку землекористування шляхом регламентації прав й обов'язків землевласників і землекористувачів, реалізації визначених пріоритетів розвитку території міста, попередження негативних наслідків нераціонального використання території, залучення фінансових інвестицій від юридичних і фізичних осіб, забудовників.

Висновки. Раціональне використання міських земельних ресурсів є умовою соціально-економічної ефективності розвитку міста. Основою раціональної територіальної організації міста є розробка просторового механізму розподілу території міста на зони, згідно з певними функціями тої чи іншої території, що забезпечило б виконання цих функцій відповідно до потенціалу природного середовища та співвідношення території різного функціонального призначення, необхідного для соціально-економічного розвитку міста.

Функціональне зонування дає змогу описати цю частину з точки зору її відмінності від інших територій, її ролі в системі міста, а також структуру міста в цілому за цими характеристиками. Разом з тим, незважаючи на значимість і цінність проведених досліджень, питання вирішення сучасних проблем землекористування, удосконалення та підвищення ефективності законодавчого забезпечення раціонального використання, а також дослідження інших важливих питань щодо запровадження ефективних інструментів раціонального використання земельних ресурсів потребують подальшого наукового обгрунтування.

1. Плешкановська А. М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій / А. М. Плешкановська. – К., 2005. – 190 с.
2. Ткачев А. А. Рациональное использование земельных ресурсов и управление территориальным развитием города : автореф. дис. на соискание уч. степени канд. геогр. наук : спец. 11.00.02 “Экономическая и социальная география” / А. А. Ткачев. – К., 1983. – 16 с.
3. Росенко М. І. Організація влади у містах зі спеціальним статусом (на прикладі м. Севастополь) : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. наук з держ. упр. : 25.00.02 / М. І. Росенко. – Л., 2007. – 22 с.
4. Качан Є. П. Розміщення продуктивних сил України : підручник / Є. П. Качан ; [за ред. Є. П. Качана]. – К. : Юридична книга, 2001. – 552 с.
5. Кузнецов С. Г. Територіальне планування і розвиток міст / С. Г. Кузнецов, І. І. Ананян, Л. М. Богак. – Донецьк : Норд-Прес, 2008. – 335 с.
6. Занадворов В. С. Экономика города. Вводный курс : учебное пособие / Занадворов В. С., Занадворова А. В. – М. : ИКЦ “Академкнига”, 2003. – 272 с. – (Экономика и управление).
7. Державні будівельні норми України 360-92 “Містобудування, планування і забудова міських і сільських поселень” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [<http://dbn.at.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-175>].
8. Проблемы формирования и оценки эффективности функционирования современных земледельческих систем // Материалы Междунар. науч. конф., г. Киев, 28 октября 2010 г. / СОПС Украины НАН Украины. – К. : СОПС Украины НАН Украины, 2010. – 304 с.
9. Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>].

Рецензенти:

Сахацький М.П. – доктор економічних наук, професор Одеського державного аграрного університету;
Тюлькіна К.О. – кандидат економічних наук, доцент Одеського державного екологічного університету.