

УДК 711.14:504

ст. н.с. Л.М. Богак,

ЛНДПроект "Містобудування і землеустрій",
В.В. Шеріна, Донбаська національна академія будівництва і архітектури
Фелікс Кеглер, університет Баухаус, Веймар, Германія

ОКРЕМІ АСПЕКТИ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СУЧASНОГО МІСТА

У статті висвітлено деякі аспекти раціонального використання земель сучасних міських муніципальних утворень у контексті їх історичного розвитку і сформованого екологічного стану урбанізованих територій. Висвітлені окремі нагальні проблеми сучасного міста, визначені напрямки вирішення цих проблем.

Ключові слова: Земельно-ресурсний потенціал, землекористування, муніципальне утворення, рівень урбанізації, екологія

Вступ. Міста є ядром сучасної цивілізації, осередком реального економічного потенціалу, виробниками значої частки національного багатства. Ефективне рішення ресурсних, екологічних, соціальних та інших проблем міських муніципальних утворень виступає кatalізатором економічного розвитку, пріоритетом регіональної політики.

Позитивна динаміка територіально-господарської системи міста, її ефективне реструктурування в контексті ринкового реформування, глобалізації та регіоналізації, багато в чому пов'язане з раціональним використанням наявного ресурсного потенціалу і, в першу чергу, з вирішенням проблем міського землекористування. Це пояснюється тією особливою роллю, яку земля відіграє в господарському житті людей і діяльності всіх господарюючих суб'єктів, будучи базисом загального розвитку.

Платність землекористування та ефективно функціонуючий ринок землі, мабуть, найголовніші механізми, здатні забезпечити загальну еколого-економічну ефективність землекористування, збільшення доходної частини бюджетів міст, відтворення інфраструктури і приплів інвестицій у розвиток міських територій, проведення структурних змін в економіці міст, що забезпечує додатковий імпульс комплексного розвитку муніципальних утворень і, як наслідок - підвищення життєвого рівня населення. Ефективність використання земельно-ресурсного потенціалу - одне з основних завдань, вирішення якого здатне забезпечити позитивну динаміку економіці міста, регіону та всієї національної економіки в цілому.

Питання взаємного рішення проблем використання земельно-ресурсного потенціалу і розвитку економіки, пріоритети та механізми реструктуризації муніципальної економіки в контексті вдосконалення міського землекористування, в значній мірі залишаються маловивченими, особливо на рівні конкретних муніципальних утворень [1]. Характеризуючи ступінь дослідження обраної авторами проблеми слід зазначити, що ринку землі та іншої нерухомості, його розвитку та регулювання присвячені праці І. Абанкина, С. Батлер, Н. Волович, Н. Комова та ін. Реформування земельних відносин розкривається в роботах Є. Бєлової, О. Леппке, Л. Резнікова, А. Хахалина та ін.

Значний внесок у дослідження управління містом, як складної соціально-економічною системою внесли: Г. Алімурзаев, М. Боровська, М. Борщівський, К. Вартапетов, М. Данилов, Р. Зубова, А. Кочетков, В. Мягков, О. Пахомова, В. Потопахін, А. Чернявський, І. Ананян, С. Кузнецов та ін.

Безпосередньо ж вплив стану і ступеня використання земельно-ресурсного потенціалу на реструктуризацію економіки, а також вплив ринкової реструктуризації на міське землекористування є недостатньо вивченими в науковій літературі. [1]

Сучасний стан проблеми. Як правило, земля визначається як фізичний об'єкт, що має свою топографію і територіально-просторові характеристики, більше широкий комплексний підхід включає в поняття землі і природні ресурси: ґрунт, корисні копалини, воду і біоструктуру землі. Ці компоненти утворюють екосистеми, що виконують ряд функцій, необхідних для збереження цілісності систем підтримки життя і продуктивних можливостей навколошнього середовища. Земельні ресурси використовуються таким чином, щоб отримувати користь з всіх цих характеристик. Земля має обмежені можливості, у той час як її природні ресурси можуть змінюватися з часом, а також залежно від їх використання та умов управління ними. [2]

Земля в цілому і земельні ресурси для міста використовуються як територіально-просторовий базис, місто є конгломератом житла, промисловості, комунального господарства, транспортної інфраструктури, без яких неможливий інтенсивний розвиток міста як головного складового елемента системи розселення.

Загальновідома думка про те, що жити у великих містах - промислових центрах стає все важче для здоров'я людей через несприятливу екологічну обстановку. Така ситуація склалася не відразу. У кожного міста своя історія, свої перспективи розвитку. Щоб зрозуміти проблеми сьогодення, і завтрашнього дня сучасного міста, по-перше, необхідно, мати чітке уявлення про містоутворюючі фактори цього унікального адміністративно-територіального утворення, можливості впливу засобами права на стан

навколоишнього природного середовища. По-друге, треба враховувати історичний аспект: яке законодавство ми отримали у спадок від колишнього часу, що в ньому поганого, і що хорошого, що може послужити рішенням сьогоднішніх міських проблем. [3]

Отже, переважаючим містобудівним чинником були об'єкти промисловості, транспорту, комунікацій, житлового та соціально-культурного фонду. На збереження сприятливого стану природи або оздоровлення екологічної обстановки міста коштів не вистачало, а ті, які виділялися, не використовувалися належним чином [4]. Такий важливий містоутворюючий фактор, як міська територія і ще в більшій мірі її екологічна ситуація, ігнорувався. Тим часом землі міста - це не просто територія, простір, що служить місцем розміщення промислових об'єктів, не арена стихійного розвитку продуктивних сил суспільства, а природне середовище, призначене для створення сприятливих умов існування та розвитку міста. Але для створення таких умов необхідно дотримання певних екологічних вимог, встановлених Законом УРСР від 25.06.1991 № 1264-XII «Про охорону навколоишнього природного середовища».

Через обмеженість земельної території та інших ресурсів, в тому-числі трудових, енергетичних, велике сучасне місто не може розвиватися автономно. Місто стає ядром агломерації, населені пункти якої мають у своєму розпорядженні необхідні центру ресурси і землю (наприклад, для будівництва філій промислових об'єктів, підсобних виробництв). Донецька область має найвищий в Україні рівень урбанізації – 90,1% при площі в 4,4% і населенні 10%. Між містами північної частини області взагалі не існує чітких меж. Вони переходят одне в одне, створюючи гіантське міське утворення. Щільність населення цієї частини області в 4,5 рази перевищує середню по Україні. [5] Отже, «точкова» система урбанізації замінюється груповою. Однак і вона не без проблем. Периферійні пункти теж прагнуть розширитися за рахунок села, приміських, зелених зон і навіть фізично злитися у величезні конгломерати. Такі утворення вимагають великих транспортних витрат для власних потреб; безперебійного транспортного зв'язку з центром і внутрішнього; негативно впливають на природний ландшафт, ґрунт, воду, повітря; нарешті, оголюють соціально-економічну диспропорцію з центром-ядром, де умови життя, можливості вибору професійної освіти та роботи кращі. Щоб зняти, або знизити гостроту проблематики великих і малих міст, селищ, що входять до агломерації, необхідне планування використання земель та інших природних ресурсів міста на основі наукових зберігаючих технологій. Це дозволить, послабити ресурсозалежність всередині агломерації, забезпечити кращу наукову організацію міського простору і сприяти життєдіяльності населення;

при цьому можна раціоналізувати територіальне планування, враховувати всі вимоги екології. [3]

Зростання людських потреб і розширення сфери економічної діяльності створюють все більший тиск на земельні ресурси, породжуючи конкуренцію і конфлікти, і ведуть до нераціонального використання земель і земельних ресурсів. Відповідно до Закону УРСР від 25.06.1991 № 1264-ХІІ «Про охорону навколошнього природного середовища» охорона навколошнього природного середовища, раціональне використання природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки життєдіяльності людини є невід'ємною умовою сталого економічного та соціального розвитку України. Для того, щоб у майбутньому людські потреби задовольнялися на стійкій основі, в даний час необхідно врегулювати ці конфлікти і прагнути до більш ефективного і продуктивного використання землі та її природних ресурсів. Комплексне територіально-просторове планування і містобудування, а також планування землекористування та управління ним є найважливішим практичним шляхом досягнення цих цілей.

Сьогодні суспільство стає все більш і більш уразливим до стихійних лих у зв'язку з концентрацією населення у великих містах. Крім того, глобальні зміни навколошнього середовища загрожують нам можливістю виникнення тайфунів, посухи, підвищенням рівня моря та іншими проявами природної сили нашої планети. З огляду на ці швидкі зміни умов навколошнього середовища, вразливість зросла у зв'язку із зростанням міського населення, деградацією навколошнього середовища, і відсутністю планових заходів та забезпечення готовності до стихійних лих. Екологічні катастрофи відбуваються в основному через негативний вплив і надмірну експлуатацію природних ресурсів людьми.

Вразливість територій щодо стихійних лих підвищилась в багатьох прибережних районах світу, що призводить до втрат місць гніздівлі птахів, постійного помешкання тварин, розповсюдження окремих видів рослин, зникнення мангрових заростей і коралових рифів, які раніше були природним захистом від затоплення прибережних районів. В даний час спостерігаються втрати природних територій через повені, наступ морів на материки та інше.

Просторове планування і управління земельними ресурсами забезпечує різні інструменти для запобігання стихійних лих. Для запобігання катастроф потрібно одночасно розглядати містобудування та управління земельними ресурсами на регіональному та місцевому рівні. [6]

У південних районах Донецької області багато територій знаходяться під впливом зсуvnих процесів. В підсумок до цього збільшується кількість зсуvів, що відбувається в результаті діяльності людини, такої, як зменшення площ, вкритих лісом, розорювання земель і будівництво, що дестабілізує і без

того крихкі схили. Особливе питання постає в Донецькій області при розгляді поселень, розташованих на берегах річки. В результаті проведеного дослідження стану містобудівної та землевпорядної документації прирічкових поселень з'ясувалося, що при роздержавленні земель та оформленні приватної власності на землю, водні об'єкти були вилучені з меж поселень, особливо сільських, без відповідного на те містобудівного обґрунтування. Як наслідок, поселення, що знаходяться в зоні впливу річок, водосховищ, створених на них, не мають відповідної природоохоронної документації щодо водоохоронних зон. При виконанні нормативної грошової оцінки земель населених пунктів застосування відповідного локального коефіцієнту на місцеположення земельної ділянки, що знаходиться в прибережній зоні, є проблематичним з правової точки зору, тому що в генеральних планах, виконаних в 70-ті роки минулого століття законодавством водоохоронні зони не передбачалися.

Для забезпечення раціональним управлінням територією поселень, в першу чергу, необхідно розробити комплекс проектної документації, в якому враховуються всі вимоги містобудівного, землевпорядного, екологічного та іншого законодавства, та в якому визначені правила забудови та землекористування, тобто, необхідне корегування генеральних планів населених пунктів, що були розроблені ще за радянського періоду, з урахуванням змін чинного законодавства України, вихід на якісно новий комплексний рівень вирішення функціонально-планувальних і об'ємно-просторових задач, який відповідатиме новим соціально-економічним умовам. Один з основних принципів розробки і реалізації генерального плану є принцип створення чіткої планувальної структури муніципального поселення і функціонального зонування його території за видами використання: для розміщення житлової і суспільної забудови, промисловості, комунальних і складських об'єктів, споруд зовнішнього транспорту, місць відпочинку населення з урахуванням екологічного стану територій, обтяжень і обмежень кожної окремої частини населеного міста.

Висновки. Розгляд питання раціонального використання земель сучасного міста показав нагальну потребу в оновленні чинного законодавства, основною метою якого є спрощення виконання і впровадження робіт як з містобудування так і з землеустрою. З метою врегулювання відносин забудовників та землекористувачів, удосконалення управлінням територією та більш ефективного використання міських земель пропонується подальше дослідження питання та внесення змін до нормативно - законодавчої бази.

Література

1. Ращупкин В. В. Рациональное землепользование как фактор реструктуризации и развития территориально-хозяйственной системы города на примере г. Азов : автореф. дис. на здоб. науков. ст. кандидата економічних наук. – Ростовський державний університет. – Ростов-на-Дону. – 2004
2. Конференція ООН по навколошньому середовищу і розвитку. - Ріо – де - Жанейро. -1992
3. Боголюбов С. А. Земельное право // Учебник для вузов / Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве Российской Федерации : Москва «НОРМА–ИНФРА М», 1999
4. Краснова И.О. Земельное право // элементарный курс : Москва: «ЮРИСТЪ», 2003
5. Офіційний сайт Донецької обласної державної адміністрації : <http://www.donoda.gov.ua>
6. Theo Kötter Prevention of Environmental Disasters by Spatial Planning and Land Management // Risk Management – Marrakech, Morocco. – 2003

Аннотация

В статье изложены некоторые аспекты рационального использования земель современных городских муниципальных образований в контексте их исторического развития и сформированного экологического состояния урбанизированных территорий. Освященные отдельные существующие в современном городе проблемы, определены направления решения этих проблем.

Ключевые слова: Земельно-ресурсный потенциал, землепользование, муниципальное образование, уровень урбанизации, экология

Annotation

In this article some aspects of land use modern urban municipalities in the context of their historical development and ecological conditions generated in urban areas have been reviewed. Have been consecrated some existing problems in the modern city, and the direction to solve these problems.

Keywords: Land and resource potential, land use, municipality, the level of urbanization, ecology