



ОПТИМІЗАЦІЯ ФУНКЦІОНУВАННЯ СИСТЕМИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ СТОЛИЧНОЇ МОНОЦЕНТРИЧНОЇ АГЛОМЕРАЦІЇ



Проаналізовано стан системи землекористування столичної моноцентричної агломерації і запропоновано підходи до оптимізації її функціонування

Ольга ДОРОШ,
кандидат економічних наук,
декан факультету
землепорядкування
Національного університету
біоресурсів
і природокористування України

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Територіальний розвиток системи землекористування найзначніших, значніших і великих міст відбувається за рахунок земель приміської зони. Такий вплив порушує стабільність землекористування різних підприємств і сільськогосподарських агроформувань. Київський мегаполіс є найбільшим в Україні. Визначальним фактором життєзабезпечення його мешканців, враховуючи високий рівень урбанізації, стає якість навколишнього середовища. Отже, екологічна складова має бути пріоритетною з одночасним розвитком економічної і соціальної сфер приміської зони. Тому важливою функцією системи землекористу-

вання столичної моноцентричної агломерації є як забезпечення продовольством жителів столиці, так і рекреаційних потреб.

Маючи статус ядра столичного мегаполісу, Київ виокремлюється з поміж інших найзначніших міст України. Тут поєднуються вплив і втручання як обласних і міських структур, так і центральної влади. Складність функціонування системи землекористування столичної моноцентричної агломерації впливає на визначення критеріїв регулювання як земельних відносин, так і режиму землекористування міста і приміської зони, концентри впливу яких виходять навіть за межі Київської області.

ДОВІДКОВО

До приміської зони Києва входить 10 адміністративних районів Київської області: Бориспільський, Бородянський, Броварський, Васильківський, Вишгородський, Кагарлицький, Києво-Святошинський, Макарівський, Обухівський, Фасівський та Ірпінська міська рада.

Землекористування приміської зони м. Києва становить 1175, 74 тис. га, яке характеризується так: сільськогосподарські угіддя займають 40,68%, ліси — 26,3%, землі під житловою та громадською забудовою — 10,14%, території садових товариств — 0,69%, виробничі території — 1,15%, водойми — 6,94%, луки — 11,94%, комунальні території — 0,62 %, рекреаційні території — 0,36 %, території спецпризначення — 1,13 % [6] (табл. 1.)

АНАЛІЗ ОСТАННІХ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Вивченню проблеми формування та розвитку міст і приміських зон присвячені наукові праці М.М. Габреля [1], М.М. Дьоміна [2], Ш.І. Ібатуліна [3], Г.К. Лоїка [4], О.С. Петриківської [5] та ін., в яких висвітлено переважно містобудівні, екологічні та земельні аспекти взаємодії цих субсистем у сфері містобудування.

Проте концепція розвитку системи землекористування столичної моноцентричної агломерації та підходи до його регулювання і оптимізації не знаходять свого відображення не тільки в земельному законодавстві, але й у новому Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності».

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Столичний статус Києва сприяє постійному приростові чисельності жителів, а відтак і розширенню території міста. Цей процес супроводжується антропогенним впливом на екосередовище міста-ядра і прилеглої до нього території.

Столичний мегаполіс виконує набагато більше функцій, ніж мегаполіси інших найзначніших, значніших і великих міст України. Київ є столицею однієї із великих європейських країн і його

роль у міжнародних відносинах постійно зростає. Це зумовлюється й об'єктивними чинниками, які випливають із його геополітичного положення, розташування в системі глобальних інформаційних, культурних, енергетичних, транспортних зв'язків, його визнанням статусом історико-культурного і духовного центру Східної Європи.

Характер міжпоселенських трудових і культурно-побутових зв'язків свідчить про високий ступінь сформованості столичної регіональної системи розселення, яка охоплює не лише приміську зону Київської області, але має вплив ще й на прилягаючі райони Житомирської, Чернігівської і Черкаської областей, створюючи регіональну систему розселення на території більше 100 тис. кв. км з кількістю жителів 8,5 млн осіб [6].

Склад та межі приміської зони залежать від активності впливу Києва на розселення, соціально-економічний розвиток приміських населених пунктів, використання земель, зайнятість трудових ресурсів в радіусі 60-80 кілометрів, тобто годинної транспортної доступності до столиці.

Прикро спостерігати за передмістям Києва, де колись обабіч зовнішньої кільцевої автодороги буяли пшениці і сади, а зараз ці землі інтенсивно забудовуються різноманітними безликими гіган-

Таблиця 1

ХАРАКТЕРИСТИКА СТАНУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В МЕЖАХ ПРИМІСЬКОЇ ЗОНИ КИЄВА

Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан (тис. га/%)
1. Площа території приміської зони, у тому числі:	тис. га	1175,74
— житлової та громадської забудови	тис. га	107,85
— садових товариств	тис. га	7,37
— виробничого призначення	тис. га	12,28
— рекреаційного призначення	тис. га	3,75
— сільськогосподарського призначення	тис. га	432,39
— лісгосподарського призначення	тис. га	279,73
— водного фонду	тис. га	73,78
— інші території	тис. га	258,59
2. Кількість населених пунктів, у тому числі:	одиниць	536
— міст	одиниць	34
— сіл	одиниць	502
3. Кількість жителів	тис. осіб	985
4. Щільність заселення	осіб/км ²	80

тами-офісами. І все це розміщується на високопродуктивних орних землях, порушуючи інтереси мешканців навколишніх сіл.

А все це тому, що прилеглі території до столиці розглядаються переважно як земельно-ресурсний потенціал розвитку міста. Такий підхід є одностороннім і не враховує соціально-економічних умов функціонування цих територій, історичного довкілля, культурно-історичної спадщини, сталого ведення сільського господарства. Зрозуміло, що територіальний розвиток столичного мегаполісу потребує залучення площ прилеглих земель, хоч це порушує функціонування сформованих землекористувань та еко-середовищну рівновагу.

Проникнення елементів інфраструктури міста за його межі, тобто на приміське землекористування, насамперед сприяє:

- зростання вартості земельної власності (*набагато нижча вартість позаміських земель у порівнянні з міськими*);
 - докорінній зміні типів землекористування та функціонального використання земель (*наприклад, із-за впливу будівництва Великої кільцевої автомобільної дороги (ВКАД) (рис. 1)*);
 - впливи втручання земельних інтересів центральної, столичної, обласної та місцевих влад на приміське землекористування.
- Це пояснюється також тим, що Києву як столичному місту властиві певні суперечності й проблеми:
- постійна загроза погіршення екологічної ситуації;
 - високі ціни на земельні ділянки;
 - загострення проблем транспортного обслуговування;

- амортизація будівельного фонду старих історичних районів і потреба їх заміни чи реконструкції.

Тому, щоб уникнути додаткових проблем і поліпшити якість міської території, необхідно провести оптимальне функціональне зонування з виділенням житлових масивів, паркових територій, об'єктів історичної спадщини, громадських центрів, промислових комплексів, транспортних систем тощо.

Особливої уваги потребує питання зонування промислових комплексів з одночасним оновленням використовуваних у виробництві технологій і вивчення впливу міста на прилягаючі сільські території приміської зони.

У зонах впливу столичного міста актуальною є проблема резервування природоохоронних територій, збереження історико-культурної спадщини, розвитку рекреаційної діяльності та вирішення інших питань життєзабезпечення його мешканців. Так, у межах приміської території Києва пропонується створити 12 рекреаційних зон: Боярську, Обухівську, Ржищівську, Дніпровську, Плесецьку, Клавдієво-Тарасівську, Бородянську, Лютижську, Катюжанську, Заліську, Дубечанську та історико-культурний туристичний комплекс «Парк Київська Русь» у межах території, підпорядкованої Копачівській сільській раді [5].

Тому не завжди виправданим є намагання підвищити компактність забудови шляхом ущільнення, збільшення кількості поверхів, поширення підземної корисної площі комерційного призначення, бо від цього стає відчутним брак інсоляції, погіршуються санітарно-гігієнічні умови тощо.

Підземні приміщення (просто-ри) комерціалізуються, особливо в центральній частині міста (внутрішньодворові та підвальні приміщення).

Рис. 1.

Схема Великої кільцевої автомобільної дороги навколо міста Києва



Проходить загосподарювання міської території, але переважно уцілюються територія комерційними об'єктами, а не соціальними. Це призводить до диспропорційного розвитку міста і захаращення престижних територій (наприклад, Майдан Незалежності).

Приміські території Київської агломерації переважно представлені землями сільськогосподарського призначення, для яких важливо визначити напрями їх раціонального використання шляхом оптимізації типів землекористування і форм господарювання. При цьому важливим є збереження і розвиток як агроформувань на базі приватної власності на землю, так і фермерських господарств, що здатні, залежно від потреб ринку, швидко трансформуватися на нові технології і виробництво конкурентноспроможних видів продукції.

Отже, характерною особливістю Київської області, що виокремлює її з-поміж інших областей України, є її столичний контекст. Тут поєднуються вплив і втручання, крім міських структур, обласних та ще й центральної влади, як і належить місту Києву зі статусом Столичного мегаполісу.

У цьому є позитивні і негативні сторони. Позитивним є те, що потреби столиці України Києва забезпечують ринок збуту сільськогосподарської продукції, вирощеної у приміській зоні, а також залучення іноземних інвестицій. Прямі іноземні інвестиції в сільське господарство, харчову промисловість і перероблення сільськогосподарських продуктів у області становлять понад 50 % загального обсягу інвестицій [7, с. 137].

Одночасно спостерігаються і негативні явища. Це насамперед інтенсивні відтоки в столицю трудових ресурсів села, особливо з приміської зони, що впливає на скорочення чисельності сільських жителів, особливо в півден-

них районах — Васильківському, Макарівському, Обухівському та ін. В цілому в області коефіцієнт природного приросту сільського населення становить мінус 16,5 %, а на 1000 жителів припадає понад 860 осіб пенсійного віку [7, с. 138].

З метою оптимізації системи землекористування та покращення взаємовідносин господарюючих суб'єктів столичного мегаполісу і приміської зони приміський напрям розвитку аграрного сектору зобов'язує:

- розвивати в агроформуваннях і в ОСГ тваринництво, підвищувати його продуктивність із повним завершенням виробництва готової продукції;
- удосконалювати структуру посівних площ, підвищувати частку кормових культур;
- поліпшувати стан природних кормових угідь та їх природоохоронне значення;
- підвищувати рівень спеціалізації і концентрації продукції овочівництва, зменшувати її собівартість;
- враховувати вікову зміну поколінь фермерів і сприяти молодіжному фермерському рухові шляхом заохочувального кредитування, оподаткування, допомоги в організаційній і технологічній інфраструктурі;
- долати несправедливий розподіл між містом і селом бюджетних коштів на послуги і соціальні потреби. Адже, з розрахунку на одного мешканця, цей показник у сотні разів менший у селі, ніж у місті.

Усе це можливе за умови припинення негативних тенденцій у соціальній сфері приміських сіл і її розвитку з залученням до цього матеріальних і фінансових ресурсів не лише місцевих органів влади і самоврядування, але й столичної влади.

Отже, приміську сільську територію потрібно сприймати не лише як виробника товарної сільськогос-

подарської продукції, а враховувати з боку держави її соціальні та духовні потреби.

Тому генеральний план Києва і стратегію розвитку його приміської зони потрібно розробляти разом і одночасно у взаємоузгоджувальній землевпорядній та містобудівній документації.

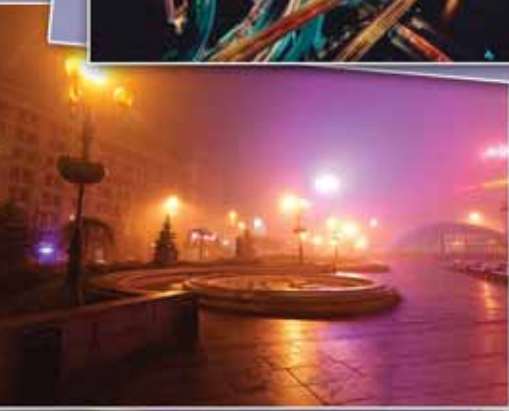
Для цього необхідні нові підходи до територіального землеустрою землеволодінь і землекористувань у приміській зоні, який би сприяв функціонуванню усіх галузей економіки в системі містоприміська зона, сталому землекористуванню, обґрунтованому формуванню його правового режиму і встановленню меж територіальних обмежень у використанні земель.

Це сприятиме прийняттю оптимальної стратегії в управлінні земельними ресурсами міста і приміської зони, розвитку їх інфраструктури.

Основним принципом оптимізації системи землекористування є гармонізація природного і соціального середовища, суть якої становлять:

- створення зеленого пояса довкола Києва як джерела великих мас чистого повітря, поліпшення мікроклімату й одночасно забезпечення масового відпочинку мешканців мегаполісу;
- стале функціонування населених пунктів різних типів та об'єктів соціальної інфраструктури;
- розміщення сільськогосподарських підприємств для забезпечення сільськогосподарськими продуктами жителів Києва і прилеглих населених пунктів;
- розміщення транспортної системи та інженерної інфраструктури, що обслуговують Київ.

Важливим є складання прогнозу потреби земель для територіального розвитку населених пунктів приміської зони, об'єктів різних галузей економіки, транс-



порту, створення додаткових рекреаційних зон для забезпечення природного балансу та уникнення накладки містобудівних рішень при плануванні території Києва та його позаміської інфраструктури.

Правове регулювання статусу землекористування приміських територій тісно пов'язане із взаємовідносинами органів місцевого самоврядування самого Києва та адміністративно-територіальних одиниць цих територій, які мали би базуватися на положеннях Конституції України і Закону про місцеве самоврядування в Україні. Але конкретизація цих взаємовідносин потребує підзаконних актів про найзначніші, значніші та великі міста в Україні, в яких би комплексно відображалися такі принципи питання:

- виділення земель під розширення території міста;
- створення рекреаційних, курортних, санітарних та інших зон для покращення життєдіяльності мешканців міста;
- погодження місцевих бюджетів, податків і зборів між містом та адміністративно-територіальними одиницями приміських територій;
- формування договірної практики між органами місцевого самоврядування міста та відповідних одиниць приміських територій тощо.

Основним призначенням землекористування приміської зони Києва як столичного міста є забезпечення продовольством, обслуговування його господарських потреб, покращення мікроклімату, забезпечення жителів місцем відпочинку.

У свою чергу організація землекористування приміської зони залежить від впливу Києва на виробництво і на використання земель, трудових, рекреаційних, водних ресурсів та на стан природного середовища. Враховуючи це, приміська зона обмежена радіусом 60-80 км, тобто віддалю годинної транспортної доступності до столиці. До цієї зони входять 10 адміністративних районів та 6 міст обласного значення. Одночасно чинним Генеральним планом м. Києва передбачений розвиток міста з включенням у проектні межі міста приміських земель площею близько 60 тис. га, у тому числі за рахунок: Вишгородського району — 16,2; Києво-Святошинського — 13,5; Обухівського — 13,4; Бориспільського — 12,9; Броварського району — 3,8 тис. гектарів.

У результаті перенесення частини виробничих функцій з Києва та зменшення площі земель сільськогосподарського призначення приміське землекористування зазнаватиме трансформаційних змін.

Можливі різні шляхи змін системи землекористування приміської зони. Це залежатиме від рішення генерального плану Києва, який тепер обговорюється, тобто від того, чи Київ матиме концентрований містобудівний розвиток із ущільненням існуючої території і застосуванням висотної забудови, чи дисперсний містобудівний розвиток на відособлених територіях. Залежно від цього і пропонуються різні варіанти територіальних напрямів розвитку Києва і його приміської зони:

- 1) у західному напрямку вздовж траси на Ковель (Варшавська траса), охоплюючи Ірпінську агломерацію;
- 2) у південно-західному напрямку між Житомирським і Одеським автошляхами до запроєктованої Великої Кільцевої автодороги;
- 3) на південь в Обухівському напрямку і вздовж дороги Київ-Луганськ;
- 4) на схід у Бориспільському напрямку;
- 5) у північно-східному Броварському напрямку.

Найприйнятнішими з огляду еколого-економічних вимог є варіанти 2, 4, 5.

Враховуючи розміщення нових промислових та сільбищних зон, площа сільськогосподарського землекористування зменшиться до 390 тис. га, що становитиме 30% від загальної площі землекористування приміської зони.

Оптимізуючи функціонування системи землекористування столичної моноцентричної агломерації, доцільно виходити як за межі прийнятої приміської зони Києва, так і за межі Київської області, виділяючи декілька центрів впливу.

ВИСНОВКИ

На процеси оптимізації системи землекористування столичного мегаполісу мають вплив багато факторів, зокрема:

1. Новий генеральний план Києва і стратегія розвитку його приміської зони. У зв'язку із цим потрібно розробляти разом й одночасно на взаємоузгоджувальних засадах землепорядку та містобудівну документацію, забезпечуючи стале землекористування.

2. Будівництво Великої кільцевої автомобільної дороги докорінно змінює систему землекористування та функціональне використання земель. Це вимагає розроблення проєктів територіального та внутрішньогосподарського землеустрою агроформувань, що прилягають до Великої кільцевої автомобільної дороги.

3. Реконструкція столичної моноцентричної агломерації повинна враховувати пропозиції з регулювання та оптимізації функціонування системи землекористування, зокрема:

- враховувати вплив і втручання у розвиток землекористування столичного мегаполісу, крім міських та обласних структур, ще й центральної влади;
- у системі землекористування столичного мегаполісу доцільно виділяти не лише приміську зону радіусом 60-80 км виключно в межах Київської області, а й декілька центрів впливу, які виходять за межі Київської області.

Література

1. Габрель М.М. Просторова організація містобудівних систем / Інститут регіональних досліджень НАН України. — К.: Видавничий дім А.С.С., 2004. — 400 с.
2. Дьомін М.М. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення містобудування і землекористування в Україні / М.М. Дьомін, О.С. Петраківська // Містобудування та територіальне планування. — 2004. — №17. — Київ. — КНУБА. — с. 85-95
3. Ібатуллин Ш.І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика. — К.: НАУ, 2007. — 260 с.
4. Лоїк Г.К. Наступальний процес урбанізації сільськогосподарських землекористувань у передмістях мегаполісів / Г.К. Лоїк, Д.О. Геращенко // Землеустрій і кадастр. — 2008. — №3. — с.13-16.
5. Петраківська О.С. Методологія управління системою землекористування великих міст / Автореферат дис. на здоб. наук. ступеня доктора техн. наук: КНУБА. — 2007. — 27 с.
6. Концепція стратегічного розвитку міста Києва / Комунальна організація «Центр містобудування та архітектури», К. — 2010.
7. Територіальна структура господарства і розселення населення в Україні/ [за ред. В.П. Нагірної]. — К.: Академія праці і соц. відносин федерації профспілок України, 2010. — 280 с.