

ВДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЯК МЕХАНІЗМ УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ ТУРИСТИЧНО-РЕКРЕАЦІЙНИХ ТЕРИТОРІЙ

THE IMPROVEMENT OF LAND ADMINISTRATION AS A MECHANISM OF MANAGEMENT OF TOURISM-RECREATIONAL TERRITORIES DEVELOPMENT

УДК 36:330

Чичкалюк Т.О.

кандидат економічних наук, доцент кафедри управління земельними ресурсами

Чорноморський національний університет імені Петра Могили

Волчецький Р.В.

здобувач кафедри управління земельними ресурсами

Чорноморський національний університет імені Петра Могили

У статті розглянуто питання раціонального користування туристично-рекреаційними територіями, у яких важливу роль відіграє система заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень. Досліджено методологію організації туристично-рекреаційних територій Причорноморського регіону та вивчено питання оцінки наявних туристичних ресурсів для їх подальшого використання.

Ключові слова: землеустрій, туристично-рекреаційні території, туристичні ресурси, землекористування.

В статье рассмотрены вопросы рационального использования туристско-рекреационных территорий, в которых важную роль играет система мер, направленных на регулирование земельных отношений и рациональную организацию территории административно-территориальных

образований. Исследовано методологию организации туристско-рекреационных территорий Причерноморского региона и изучены вопросы оценки имеющихся туристических ресурсов для их дальнейшего использования.

Ключевые слова: землеустройство, туристско-рекреационные территории, туристические ресурсы, землепользование.

The article deals with the issues of rational use of tourism and recreational territories, in which the system of measures aimed at regulating land relations and rational organization of the territory of administrative-territorial entities plays an important role. The methodology of organization of tourism and recreational territories of the Black Sea region is explored and the question of evaluation of available tourism resources for their further use is studied.

Key words: land administration, tourism and recreational territories, tourism resources, land use.

Постановка проблеми. В Україні у системі заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил, важливу роль у питаннях раціонального користування туристично-рекреаційних територій відіграє землеустрій [1].

Землеустрій туристично-рекреаційних територій спрямований на заходи, які передбачаються самим змістом землеустрою (Земельний кодекс України) [2], в результаті чого обґрунтовується встановлення меж із рекреаційними, господарськими і заповідними режимами, меж господарської зони, розробляється проект організації рекреаційних територій; здійснюється підготовка документів, що посвідчують право власності або право тимчасового користування землею, здійснюється нагляд за виконанням проектів з організації території, проведення топографо-геодезичних, картографічних, геоботанічних та інших обстежень землі тощо.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проведені нами дослідження ґрунтуються на фундаментальних працях учених, присвячених проблемам землеустрою туристично-рекреаційних територій, таких як В.В. Горлачук, А.Я. Сохнич, А.М. Третяк [4], О.П. Канаш, Ю.А. Бондар [5], Ю.А. Веденін, О.В. Гряник, В.П. Феденко, О.О. Тільса, Т.Ф. Панченко, Л.Я. Новаковський [6] та інші.

Для здійснення на місцевості заходів, які вдосконалюють наявний стан використання землі,

єдиною загальноприйнятою основою є проект землеустрою, юридично і технічно оформлений і перенесений в натурі. Звернемо увагу, що інші заходи або дії, навіть разом узяті, не можуть забезпечити умови раціонального використання землі, в тому числі, що для нас особливо важливо, туристично-рекреаційних територій. Але при цьому відзначаємо, що якщо методика розроблення проектів землеустрою земель сільськогосподарського призначення, земель населених пунктів була відпрацьована на відносно достатньому рівні, то методика розроблення проектів землеустрою туристично-рекреаційних територій відсутня не тільки в Причорноморському регіоні, але й в Україні загалом. Частково це зумовлено тим, що в умовах адміністративно-командного управління економікою владні структури насаджували і підтримували насамперед розвиток аграрного сектору, який забезпечував людей продуктами харчування, а промисловість – сировиною, давав роботу для багатьох галузей економіки держави. Нічим не обґрунтовані показники розвитку аграрного сектору, які регламентувалися владними структурами у проектах землеустрою, знаходили своє публічне виправдання.

Постановка завдання. Метою цієї статті є розгляд питання раціонального користування туристично-рекреаційними територіями, у яких важливу роль відіграє система заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних утворень.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Туризм і рекреація як сфери господарської діяльності в сучасних економічних умовах мають величезне значення і низку характерних особливостей. Вони очолюють рейтинги тих сегментів господарств, що найбільш динамічно розвиваються. Туризм слугує інтересам людини, суспільства загалом та є джерелом доходів як на мікро-, так і на макроекономічному рівнях. Туризм стає одним з основних чинників створення додаткових робочих місць, прискорює розвиток дорожнього та готельного будівництва, стимулює виробництво всіх видів транспортних засобів, сприяє збереженню народних промислів і національної культури регіонів і країн. За прогнозами Всесвітньої туристичної організації, кількість туристичних прибуттів до 2020 р. становитиме 1,6 млрд. осіб, світові доходи від туризму у 2020 р. зростуть до 2 трлн. дол. Україна володіє потужним туристсько-рекреаційним потенціалом, ефективно освоєння якого може забезпечити задоволення потреб населення в рекреаційних послугах і принести реальну економічну вигоду. Тому рекреаційна сфера у процесі ринкової трансформації економіки повинна зайняти одне з провідних місць у структурі господарського комплексу [3].

Особливої актуальності набувають завдання розроблення та вдосконалення комплексу механізмів, моделей та технологій, які дадуть змогу на практиці розв'язувати динамічно змінні завдання розвитку туристично-рекреаційних територій, забезпечуватимуть їх цілеспрямований рух в обраних пріоритетах розвитку та дозволять суттєво знизити різноманітні втрати на підставі своєчасного прийняття обґрунтованих економічних рішень.

Сьогодні існує багато проблемних питань, які потребують вирішення, одним із найголовніших є землеустрій та раціональне користування туристично-рекреаційних територій.

Проекти землеустрою розроблялися на угоду і на виконання наказів чиновників різних рангів, які маніпулювали суспільною свідомістю українського соціуму, на кшталт того, що соціалістичний спосіб господарювання на землі забезпечує високу ефективність її використання на основі розроблених проектів землеустрою, хоча насправді використання землі носило руйнівний характер, слід якого в свідомості і в справах залишився і понині. Наслідком антидержавницького підходу до національного ресурсу землі, що не враховував інтереси нині живих і майбутніх поколінь, стало непропорційне, схиблене домінування сільськогосподарських земель, найбільша в світі розораність, найменше інвестування в ефективно користування, найнижча їх ціна. Певний порівняльний зведений результат ми бачимо в таблиці 1 «Порівняльна характеристика стану землекористування в європейських країнах та Україні» [9].

Таблиця 1

Порівняльна характеристика стану землекористування в європейських країнах та Україні

Найменування показника	Україна	Країни Європи	Країни Європейського Союзу
Площа земель, млн. гектарів	60,4	1015,6	437,4
Площа чорноземів, млн. гектарів	28	84	18
Площа сільськогосподарських земель, млн. гектарів	42,7	474,8	177,7
Площа орних земель, млн. гектарів	32,5	277,8	115,7
Частка орендованих сільськогосподарських угідь, відсотків	97	62	53
Площа сільськогосподарських земель, сертифікованих як органічні, млн. гектарів	0,3	11,6	5,3
Площа зрошуваних земель, млн. гектарів	0,5	20,8	11,1
Ціна інвестицій, тис. доларів США за 1 гектар	1	4	5,5
Експорт зернових, млн. тонн	34,8	130	38,5
Площа сільськогосподарських земель на одного жителя, гектарів на одну особу	0,7	0,6	0,4
Ціна за 1 гектар земель сільськогосподарського призначення, тис. доларів США		3,7	7,2

Навіть при цьому науковцями і практиками землевпорядного виробництва впродовж багатьох років відпрацьовувалася методологія складання проектів землеустрою земель різного призначення, в тому числі і рекреаційного. Так, прогресивні нововведення землеустрою свого часу були взяті за основу Миколаївською філією Інституту «Укрземпроект» (нині Миколаївське ДП «Науково-дослідний і проектний Інститут землеустрою»). Треба відзначити, що окремі елементи і положення цієї методики залишаються актуальними і в наш час.

Підсумовуючи напрацювання прогресивних вчених, варто зупинитися на таких складниках землеустрою туристично-рекреаційних територій, як:

- визначення складу земельних угідь;
- функціональне зонування територій;
- організація територій зон;
- розроблення цільових заходів щодо збереження різних типів екосистем, що базуються на правових і фінансових можливостях природокористувачів та органів державної влади;
- встановлення обмежень, обтяжень, сервітівів із виготовлення кадастрових планів;
- визначення соціально-економічної та екологічної – ефективності передбачуваних заходів тощо;

– механізм реалізації проекту організації території;

– погодження та затвердження проекту.

Необхідно зазначити, що в основу приведеної методології покладена певна наукова інформація, яка слугує інтересам і потребам прикладного значення. Проте такий складник, як «організація території», має узагальнюючий характер, не розвиваючи її внутрішнього змісту (елементів). Не повністю дають вичерпних відповідей і інші складники – «розроблення цільових заходів щодо збереження різних типів екосистем, що базуються на правових і фінансових можливостях природо користувачів та органів державної влади» та «механізм реалізації проекту території». Інші дослідники [7] проблему землеустрою туристично-рекреаційних територій розглядають через призму:

– бальнеологічних курортів;

– гірсько-туристичних територій;

– рівнинних територій з мережею озер, річок, водосховищ.

На думку авторів, так звані спеціалізовані рекреаційні типи територій (бальнеологічні курорти, гірськолижні території та інші) доцільно розглядати за принципом «прив'язування їх до домінуючого типу ресурсів». Проте, з іншого боку, території бальнеологічних курортів належать до такої категорії земель, як землі «оздоровчого призначення» [8], які регламентують правовий режим використання цих земель, відмінних від правового режиму використання рекреаційних територій [2]. Тобто тут йдеться про те, що на землях оздоровчого призначення (бальнеологічних курортах) перебувають хворі люди, які потребують лікування, а рекреаційні території використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів у вільний від роботи час, що, звичайно, суперечить потребам хворих людей. Останнє положення має принципове значення з огляду на внутрішню організацію рекреаційних територій.

Досліджуючи методологію організації туристично-рекреаційних територій Причорноморському регіоні, автори виявили, що неодмінною умовою при цьому є детальне вивчення та оцінка планово-картографічних, земельно-кадастрових, лісовпорядних, ґрунтових, гідрологічних та інших матеріалів обстежень, які дають відповіді на питання можливого їх подальшого використання.

Так, у результаті польового обстеження Кінбурнської коси (Очаківський район Миколаївської області) виявилось, що в результаті комплексу робіт із функціонального зонування території національного природного парку «Білобережжя Святослава» наявність розміщення зони стаціонарної рекреації негативно вплинула на екологічний стан довкілля. Головною причиною цього став високий рівень підґрунтових вод (0,3-0,4 м),

який в майбутньому міг створювати забруднення під час будівництва об'єктів туристичної інфраструктури, інженерної комунікації. Висока сезонна концентрація відпочиваючих на території стаціонарної рекреації, неможливість будівництва ефективної каналізаційної системи, зумовленої характером місцевості, стали причиною і підставою того, щоб відмовитись від виділення на місцевості зони стаціонарної рекреації. Проектанти обмежилися лише зоною регульованої рекреації на площі 239,0 га. Саме ця зона, на якій буде організовано проведення сезонного відпочинку та оздоровлення місцевого населення і відпочивальників, займає частину суходолу, в межах якої будуть прокладені облаштовані туристичні маршрути, екологічні стежки. З цією метою буде використовуватися і морське узбережжя з пляжами та акваторією шириною 1 км, що омиває зону регульованої рекреації. Тут буде заборонено всяке будівництво, рибальство, полювання, а дозволено розміщення сезонних малих архітектурних форм, визначених і облаштованих майданчиків для розміщення наметових таборів в обмеженій кількості. Тобто все те, що не може негативно вплинути на стан природних комплексів [3].

Крім того, перспективою для використання туристично-рекреаційних ресурсів на території національного природного парку можуть стати:

– залучення внутрішніх та іноземних інвесторів до розбудови інфраструктури туристичного рекреаційного комплексу в межах населених пунктів;

– розвиток матеріально-технічної бази та реконструкція мережі закладів туристичного обслуговування як на території Кінбурнської коси, так і в межах Чорноморської, Очаківської та Рибаківської зон відпочинку;

– оптимізація системи ціноутворення та податкової політики в рекреаційній сфері;

– вдосконалення організації туристичної діяльності, зокрема, розширення мережі туристичних клубів, відбір осель для розвитку сільського туризму, активне залучення до туристичної діяльності різних організацій, господарств, комерційних структур;

– сприяння поширенню інформації про рекреаційні можливості території серед вітчизняних та зарубіжних споживачів турпродукту;

– використання природно-рекреаційних ресурсів для організації пізнавально-розважальних та наукових комплексів.

За результатами досліджень територій національних природних парків запропоновано використання розробленого Переліку показників відтворення та рекреаційного використання їх природних комплексів і об'єктів.

Під час оцінки придатності території природно-заповідного фонду загальнодержавного значення для перебування на ній рекреантів повинні врахо-

уватися як умови комфортності (зручність пляжів, наявність лісів, транспортної інфраструктури тощо), так і санітарно-гігієнічні умови (якість річних, озерних та морських вод), а також естетичні фактори (краса та гармонія пейзажів та ін.).

На рекреаційну оцінку території впливають тривалість сприятливих температурних умов, наявність морського узбережжя, характер рельєфу, наявність лісів, річок, озер, виходів підземних вод.

При цьому головним чинником визначення рекреаційної придатності території є наявність природних лікувальних ресурсів, їх вивченість, можливість застосування.

Характеристика природних умов територій повинна включати дані щодо геокомплексів з їх геологічною будовою та геоморфологічними особливостями. Характеристика кліматичних умов повинна враховувати щорічні сезонні дані.

Ландшафтні та гідрологічні умови території є важливою характеристикою умов рекреації. Опис рельєфу, пляжів (температурного режиму водоймищ, для морського узбережжя – умов таласотерапії) виконується на підставі аналізу фондових матеріалів та польових досліджень.

Оцінка природних лікувальних ресурсів здійснюється на підставі лабораторних та польових досліджень шляхом проведення комплексних медико-біологічних, кліматологічних, геолого-гідрологічних, курортологічних та інших дослідницьких робіт. Якість та цінність природних лікувальних ресурсів регламентується спеціальним медичним (бальнеологічним) висновком, який визначає кондиційний склад корисних і шкідливих для людини компонентів.

Великий вплив на якість рекреаційних ресурсів має рекреаційне навантаження на природні та туристичні комплекси.

Рекреаційне навантаження – це допустима кількість рекреантів на одиницю площі, які одночасно можуть перебувати на цій території після її пристосування до рекреаційних потреб, яка не викликає негативних наслідків у природному середовищі. Показник рекреаційного навантаження залежить від особливостей ландшафтно-будови і функціональної спрямованості рекреаційного використання території.

Норми рекреаційного навантаження залежать в основному від природних ландшафтів та сезону року. Найбільшу опірність до впливу рекреаційного навантаження мають приморські природні комплекси, найменшу – низовинні. Рекреаційне навантаження влітку є вищим, ніж зимою. Для різних природних комплексів рекреаційне наван-

таження зимою коливається від 20% для приморських до 80% для гірських територій щодо літнього періоду, що пов'язано зі специфікою рекреаційної діяльності в різні сезони року.

Ці нормативи дають загальне уявлення про норми рекреаційного навантаження на різні природні комплекси. Локалізовані показники рекреаційного навантаження для кожної окремо взятої території визначаються на місці з урахуванням конкретних природних умов [10].

Висновки з проведеного дослідження. Механізмами управління туристично-рекреаційними територіями, які забезпечують умову їх охорони і раціонального використання, є законодавче та нормативно-правове забезпечення, картографування територій, землеустрій, ведення державного кадастру територій та об'єктів рекреаційного використання.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Земельний Кодекс України: правова основа управління ресурсами // За редакцією В.В. Горлачука. Львів: НВФ «Українські технології», 2002 р.
2. Земельний кодекс України. Закон і бізнес. № 16(744). Київ. 2006 р. 162 с.
3. Морозов М.А. Економіка і підприємництво в соціально-культурному сервісі і туризмі: підручник для студентів. М: Видавничий центр «Академія», 2009. 288 с.
4. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник. К.: Вища освіта. 2006 р. 528 с.
5. Бондар Ю.О., Мазуркевич О.О. Містобудівні принципи розвитку курортів, місць відпочинку, і туризму: Огляд // ЦНТІ по громадянському будівництву і архітектурі. М.: Будвидав, 1980. Вип. 4.
6. Новаковський Л.Я. Економічні проблеми використання і охорони земельних ресурсів. К.: «Вища школа», 1985. 207 с.
7. Сучасні проблеми управління землями природно-оздоровчого, рекреаційного, та історико-культурного призначення // За ред. В.В. Горлачука. Львів: НВФ «Українські технології», 2002 р. С. 99-109.
8. Землевпорядкувальне проектування. Під. ред. Кирюхіна В.Д. М.: 1976. 527 с.
9. Рекреационное использование территории и охрана лесов. М.: Лесн. пром., 1986. С. 156.
10. Організація функціонування центрів санаторного лікування на територіях природно-заповідного фонду загальнодержавного значення: Метод. реком. № 108.13/246.13 / О.М. Нікіпелова, О.В. Новодран, С.В. Леонова, Г.О. Дмитрієва, Т.В. Польщакіова, Н.А. Хаджинова. Одеса, 2013. 20 с. URL: http://kurort.gov.ua/index.php?view=detail&id=192&option=com_joomgallery&Itemid=165&lang=ru.