

УДК 332.122 (1Ф21)

Гречановська І.Г., Пандас А.В (Grechanovska I.G., Pandas A.V.)

**РАЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬНИХ
РЕСУРСІВ**

RATIONAL USE OF URBAN LAND RESOURCES

Одеська державна академія будівництва та архітектури
Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України
Кафедра економіки підприємства
65029, м.Одеса
вул.. Дідріхсона, 4
тел.. +38 (048) 723-43-53
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 у містах, діючої законодавчої основи, а також визначення механізму та 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 використання земельних ресурсів міста ще повинно ґрунтуватися на правових засадах. Поєднання теоретичних та правових основ дасть змогу сприяти соціально-економічному розвитку міста, а саме попередженню негативних явищ у нерациональному 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, а саме функціональне зонування території міста потребують адаптації теоретичних і правових аспектів зонінгу, як основного інструменту управління раціональним використанням міських земельних ресурсів. Вказане слід супроводжувати удосконаленням його законодавчої чинності в Україні та механізму дії зонінг-правил.

Результати. Земельні ресурси міста – складне природне і соціально-економічне утворення та база розвитку виробничих сил суспільства. Для земельних ресурсів міста характерні багатоконпонентність, 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 багатоцільового ресурсу, призначеного для різних видів використання, а, з іншого цей ресурс характеризується 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 і 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 в 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 в меншій мірі 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 багатofункціональний населений пункт, агломераційний центр, який виконує промислові, транспортні, культурні, торгівельні та адміністративні функції, залежно від величини його соціально-економічного, геополітичного потенціалу. [3, с.6], [4, с.98]

Спроби виділити домінуючу функцію міста і 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 стали активно використовуватися на практиці з 30-х років ХХ сторіччя. Істотним етапом у становленні цих концепцій стало проголошення знаменитої «Афінської хартії» ІV конгресу європейських архітекторів (СІАМ) в 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 і поселень, було введено поняття функціонального 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 рр. ХХ ст., що в значній мірі 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 основі класифікації, яка визначена державними будівельними нормами ДБН 360-92 «Містобудування Планування і забудова міських і сільських поселень» [7].

Згідно з цими нормами територія, в межах населених пунктів, за функціональним призначенням і характером використання поділяється на селитебну, виробничу і 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 і 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 заміського 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 та оздоровчих зон.

Однак деякі вчені виділяють і інші функціональні зони.

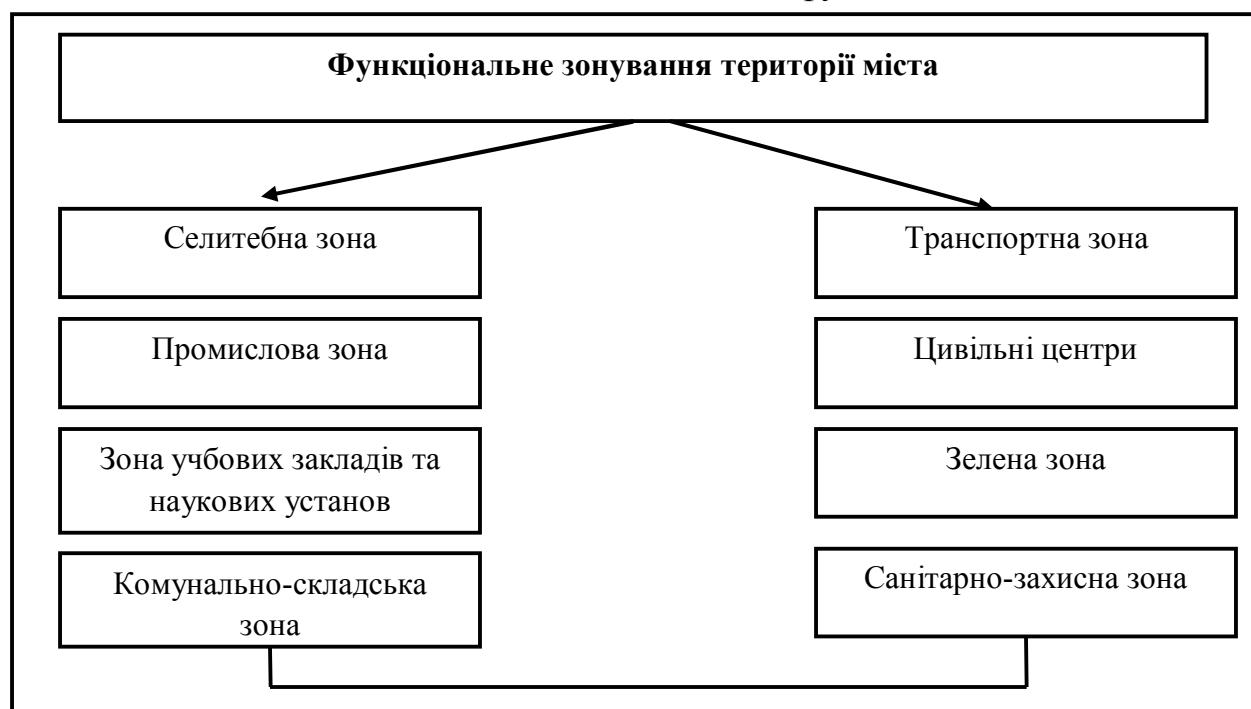


Рис. 1. Розширена схема функціонального зонування території міста

Планувальна організація території – це раціональна організація функціонально-територіальних елементів (виробництва, розселення, природокористування), об'єднаних структурами управління з метою створення і 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, з метою раціонального розміщення окремих його частин на конкретній території. Територіальна організація міста повинна забезпечити оптимальну взаємодію різних за положенням та спеціалізацією частин міста, створити найбільш сприятливі умови для формування і 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 і загальними властивостями і тенденціями, які характеризують стан цих об'єктів на ринку. Це забезпечується шляхом встановлення 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 встановлення в індивідуальному ціноутворенні загальних принципів і їх реалізації в межах конкретної території.

Варто відзначити, що зони є реальними територіально вираженими і функціонально певними економіко-планувальними утвореннями, які є

відносно стійкими у часі просторі і мають ту чи іншу стадію розвитку і рентну цінність землі. Кожна з зон відрізняється певним розташуванням у плануванні міста і сформованому (або передбачуваному) типі використання і 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 використовується протягом останніх ста років. Зонінг – план використання міських земель, зведений у ранг закону. 317.02.2011р. в Україні вступив у силу закон №3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» [9], де поняття зонінг має правовий характер та затверджує, що план зонування території (зонінг) – містобудівна документація, що визначає умови та 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 і забудови земельних ділянок. При цьому зазначені в них вимоги поширюються не на кожен окрему ділянку, а на їх безліч, які формують певну функціональну зону.

Зонінг-правила – це своєрідний законодавчий механізм, який можна застосовувати до окремих ділянок і будівельних проєктів, щоб привести їх у відповідність цілеспрямованому розвитку 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. встановлення для кожної зони умов та обмежень з визначенням видів використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості;
5. визначення категорій дозволених типів використання та

встановлення будівельних норм і стандартів;

6. ознайомлення громадськості з проектом функціонального зонування;

7. встановлення 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.

Встановлення 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 і єдине.

Зонінг дає змогу визначення:

1. основної мети 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.

Таким чином, кожен потенційний власник (інвестор) земельної ділянки заздалегідь має можливість ознайомитися з усіма особливостями, можливостями та обмеженнями на використання той чи іншої зони. Науково обґрунтоване, законодавчо підтвержене зонування території міста створює необхідні економічні умови розвитку землекористування шляхом регламентації прав і обов'язків землевласників та 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. Основа раціональної територіальної організації міста є розробка просторового

механізму розподілу території міста на зони, згідно до певних функцій тої чи іншої території, яке б забезпечило виконання цих функцій згідно 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, вдосконалення та підвищення ефективності законодавчого забезпечення раціонального використання, а також дослідження інших важливих питань щодо запровадження ефективних інструментів раціонального використання земельних ресурсів, потребують подальшого наукового обґрунтування.

Література.

1. Плешкановська А.М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій / А.М.Плешкановська. – К.: Вид., 2005. – 190 с.
2. Ткачев А.А. Рациональное использование земельных ресурсов и управление территориальным развитием города: автореф. дис. на соискание ученой степени канд.географ.наук: спец. 11.00.02 «Экономическая и социальнаягеорграфия»/А.А.Ткачев. – Киев, 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. : спец. 25.00.02 / М. І. Росенко. – Л, 2007. - 22 с.
4. Качан Є.П. Розміщення продуктивних сил України: Підручник / За ред.. проф.. Є.П. Качана. – К.:ВД «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., Занадворова А.В. Экономика города. Вводный курс: Учебное пособие. – 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: [<http://dbn.at.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-175>]

8. Проблемы формирования и оценки эффективности функционирования современных земледельческих систем II Материалы Международной научн. конф., г. Киев, 28 октября 2010 г. / СОПС Украины НАН Украины. – Киев, СОПС Украины НАН Украины, 2010. – 304 с.

9. Закон України. «Про регулювання містобудівної діяльності». Електронний ресурс: [<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

Дані про авторів:

Гречановська Ірина Генрихівна – д.е.н., професор, зав. кафедрою економіки підприємства Одеської державної академії будівництва та архітектури. Україна, м.Одеса, вул. М.Говорова б.3А кв.71, моб.тел.: +30503924066, grechanovskayaig@mail.ru

Пандас Анастасія Валеріївна – аспірантка кафедри економіки підприємства Одеської державної академії будівництва та архітектури. Україна, м.Одеса, вул. Марсельська б.26 кв.4, моб.тел.: +30934457247, anastasyandas@mail.ru