

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ПРИМІСЬКИХ ЗОН ТА ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ

Світовий та вітчизняний досвід просторово-економічного розвитку свідчить, що в результаті вражаючих темпів урбанізації в приміських зонах великих і найбільших міст відбуваються значні економічні, екологічні та соціальні перетворення, які характеризуються зростанням їх економічного потенціалу з одного боку та надмірним антропогенним навантаженням і погіршенням екологічної ситуації, зіткненням економічних і територіальних інтересів, загостренням соціальних конфліктів - з іншого [1].

Сьогодні міські агломерації є центрами економічного зростання багатьох країн світу. У межах міської агломерації створюються умови для більш інтенсивної економічної діяльності [2]. Ефект концентрації в одному місці великої кількості людей, їх життєдіяльності та розвитку промислових сил, що разом створює величезний економічний, науковий та інтелектуальний потенціал, стимулює зростання цих місць та формування міст. Навколо відповідних населених пунктів створюються приміські зони, які виконують як місто обслуговуючі функції, так і безпосередньо самостійно розвиваються. Гострота екологічних проблем приміських зон пов'язана не стільки з ростом величини міст, скільки з тими соціальними, економічними та технічними засобами, якими володіє суспільство для їх подолання. Це потребує досконалого механізму вивчення функціональних особливостей відповідних територій для забезпечення їх збалансованого розвитку.

Формування міської агломерації – скупчень міських поселень, які об'єднані складними зв'язками, є важливою особливістю урбанізації на території Одещини. Одеська агломерація розміщена на північно-західному узбережжі Чорного моря.

Головними чинниками її створення і функціонування є морські порти та потужний морегосподарський комплекс України, міжнародна торгівля, культурний, освітній, діловий та рекреаційний центри. Одеська агломерація розташована в центральній частині Одеської області і відноситься до великої моноцентричної слаборозвиненої агломерації. У планувальному аспекті в межах Одеської міської агломерації слід виділити власне приміську зону (Овідіопольський, Біляївський, Комінтернівський райони) та зону агломераційного розселення (Білгород - Дністровський, Роздільнянський, Іванівський, Березівський райони) [3]. Був проведений аналіз залежності використання земельного ресурсу агломерації відносно віддалі від міста-центру. І було визначено, що спостерігається загальна закономірність збільшення інтенсивності використання території з наближенням до міста: збільшується частка забудованих земель, земель промислового та комерційного використання, земель громадського призначення, земель, які використовуються для транспорту та зв'язку, земель технічної інфраструктури.

Аналізуючи використання земельного фонду міської агломерації в ретроспективі та на сучасному етапі, слід зазначити, що в останні роки повсюдно спостерігається тенденція до зменшення площі сільськогосподарських угідь. При цьому спостерігається збільшення площі земель під житловою забудовою, земель промисловості, земель комерційного та іншого використання, земель, які використовуються для транспорту та зв'язку. Як правило, причиною такого стану є продаж та зміна цільового призначення колишніх сільськогосподарських угідь на землі інших категорій земельного фонду. Отже найбільш інвестиційно привабливими саме є приміські райони, але й попитом на земельні ділянки користується і вся зона агломераційного розселення. Об'єктом інвестиційної діяльності міської агломерації є нерухоме майно, зокрема, земельна ділянка або територія (сукупність

земельних ділянок), що перебувають у власності територіальної громади (громад), юридичних та фізичних осіб. При цьому продаж земельних ділянок підвищуватиме мотивацію до інвестування в економіку, вкладення коштів у будівництво, розширення та модернізацію підприємств, інтенсифікацію господарської діяльності і поліпшення якості землі.

Перспективи розвитку приміської зони повинні прийматися з урахуванням економічного та соціального розвитку м. Одеси й Одеської області згідно з Стратегією економічного та соціального розвитку міста Одеси до 2022р., затвердженою рішенням Одеської міської ради від 16.04.2013 № 3306-VI, «Схемою планування Одеської області», Генеральним планом та відповідно розробленими і скорегованими згідно вимог окремих територій нормативно-правових документів.

Література

- 1.Булишева Д.В. Розвиток приміських зон міських агломерацій: особливості та шляхи вдосконалення / Д.В. Булишева // Науковий журнал «Молодий вчений» № 2 2015 р. «Видавничий дім «Гельветика», Україна, Херсон – С.131-135
- 2.Зінченко Т. Є.Особливості використання земельних ресурсів міської агломерації // Бізнес Ін форм. – 2012. - № 5. – Харків – С.103 – 106
- 3.Одесса – город-агломерация-портово-промышленный комплекс / под общ. ред. А.Г. Топчиева. – Одесса : АО Бахва, 1994. – 360 с.