

МЕТОДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ НА ПРИКЛАДІ ОДЕСЬКОГО РЕГІОНУ

Використання земельних ресурсів в умовах міських агломерацій набуває більшого значення з огляду на розвиток ринкових відносин в Україні, необхідності вдосконалення фіскальних інструментів управління земельними ресурсами, платності землекористування, забезпечення раціонального, ефективного використання та охорони земель, ведення державного земельного кадастру в урбанізованих зонах та ареалах.

В умовах сучасної цивілізації, яка характеризується значним рівнем урбанізації, розвитком промисловості та високим рівнем освоєння земельні ресурси набувають особливої цінності. Постійність площі земельної території при збільшенні чисельності населення, які підсилюються процесами урбанізації, призводить до підвищеного попиту на земельні ділянки в міських агломераціях та характеризується підвищеним суспільним інтересом [1].

Формування міської агломерації – скупчень міських поселень, які об'єднані складними зв'язками, є важливою особливістю урбанізації на території Одещини. Земельний фонд міської агломерації, за розрахунками, складає 1005,26 тис. га. 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. Розглядаючи приміську зону міста Одеси та Одеську міську агломерацію, постає питання про структурний склад відповідних територій. В приміській зоні розташовуються небезпечні промислові об'єкти, транспортні вузли, парки, водойми, дитячі оздоровчі табори, пляжі, місця туризму і спорту, дачі, санаторії та будинки відпочинку, а також необхідні місту комунальні підприємства: водосховища та водозабірні споруди міського водогону, очисні споруди міської каналізації, заказники, сільськогосподарські підприємства, які слугують для забезпечення продукцією населення міста.

Одеська агломерація – субрегіон Одещини, який ще називають «Велика Одеса», окреслений адміністративними межами міст обласного значення Одеса, Іллічівськ, Теплодар і Южне та трьох районів Одеської області: Біляївський, Комінтернівський та Овідіопольський. Територія субрегіону – 3,97 тис. кв. км (близько 12% території Одеської області), чисельність населення – 1,331 млн. осіб. Відповідна територія представляє собою так званий «перший міський пояс» (на прикладі Парижу), Велике місто (або ядро агломерації, урбанізована зона агломерації, місто з внутрішнім поясом приміської зони). Просторова організація приміської зони Одеси має відповідні особливості. Вона територіально аквально – майже половину приміської зони Одеси займає морська акваторія, що створює додаткові можливості її планувальної організації та використання. Разом з тим, територіальна (материкова) частина майже вдвічі менша «суходільної норми», і відтак має помітне «ущільнення» основних господарських функцій та зменшення територій рекреаційного спрямування. Аналізуючи кількісний склад земель рекреаційного призначення Одеської міської агломерації, варто відзначити що відповідні території займають 77% в загальній структурі рекреаційних територій області. Але визначаючи частку земель рекреаційного призначення в загальній структурі Одеської міської агломерації, визначено, що площа відповідних територій складає 0,4%, що вкрай не забезпечує відповідні адміністративно-територіальні утворення територіями відпочинку. Також варто зауважити, що переважна частина рекреаційних територій (97%) знаходиться у приміській зоні м. Одеси. Використання рекреаційних ресурсів в містах і приміських районах в наш час відбувається стихійно, без врахування екологічної ситуації, яка, з одного боку здійснює негативний вплив на здоров'я відпочиваючого населення, а з іншої – перевищує допустимі навантаження на екосистеми [2].

Переважна більшість проданих земельних ділянок має комерційне використання – для розміщення магазинів, кафе, ресторанів, готелів, автозаправних станцій, тощо. Решта, представлено ділянками виробничих об'єктів, земельними ділянками під житлову забудову. Власне, якщо звернути увагу на стабільне зростання кількості населення в місті Одеса та містах - супутниках, необхідно зауважити, що така динаміка простежується і в територіальному розвитку, який відбувається за рахунок земель інших категорій земельного фонду, тобто земель сільськогосподарського призначення, які назавжди втрачають своє функціональне використання, при цьому темпи територіального росту міст удвічі більші від темпів росту їх населення. У міській агломерації земля набуває високої інвестиційної

привабливості і користується підвищеним попитом з боку суб'єктів економічної діяльності, які намагаються використовувати для розміщення своїх об'єктів сприятливі умови з огляду на можливу економію витрат. При цьому 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 [3].

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.

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.136-140
- 2.Зінченко Т. Є.Особливості використання земельних ресурсів міської агломерації // Бізнес Ін форм. – 2012. - № 5. – Харків – С.123 – 126
- 3.Одесса – город-агломерация-портово-промышленный комплекс / под общ. ред. А.Г. Топчиева. – Одесса : АО Бахва, 1994. – 360 с.