

РОЗДІЛ 6. ЕКОНОМІКА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ ТА ОХОРОНИ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ПРИНЦИПИ ЕКОЛОГООРІЄНТОВАНОГО ЗОНІНГУ УРБАНІЗОВАНИХ ТЕРИТОРІЙ

SCIENTIFIC & METHODOLOGICAL PRINCIPLES OF THE ENVIRONMENTALLY ORIENTED ZONING OF URBANIZED TERRITORIES

У статті проведено ґрунтовний аналіз наявного нормативно-правового базису муніципального зонінгу в Україні. Визначено недостатність урахування екологічного критерію на етапі зонування урбанізованих територій. Представлено екологоорієнтований підхід до відмежування, охорони та пріоритетності зберігання просторово-територіального ресурсу земель рекреаційного призначення в межах урбанізованого простору. Сформовано основні принципи екологоорієнтованого зонінгу муніципальних населених пунктів.

Ключові слова: зонування територій, зонінг, екологоорієнтовані заходи, рекреаційні території, муніципальне управління, урбанізований простір.

В статті проведено подрібний аналіз сучасного нормативно-правового базису муніципального зонінгу в Україні. Определена недостаточность учета экологического аспекта на этапе зонирования урбанизированных территорий. Представлен экологоориентированный подход к отграничению, охране и выбору приоритетных путей использования пространственно-

территориального ресурса земель рекреационного назначения в пределах урбанизированного пространства. Сформированы основные принципы экологоориентированного зонинга муниципальных населенных пунктов.

Ключевые слова: зонирование территорий, зонинг, экологоориентированные мероприятия, рекреационные территории, муниципальное управление, урбанизированное пространство.

The article contains a detailed analysis of the existing regulatory and legal basis for municipal zoning in Ukraine. Deficiency of the account of an ecological aspect at a stage of zoning of the urbanized territories is defined. The presented ecologically oriented approach to delineation, protection and selection of priority ways of using the spatial and territorial resource of recreational lands within the urbanized space. The basic principles of ecologically oriented zoning of municipal objects have been formed.

Key words: zoning of territories, zoning, ecologically oriented measures, recreational areas, municipal government, urbanized space.

УДК 005.[504.06+332.1]/911.37

Попик О.В.

аспірант

Інститут проблем ринку та економіко-екологічних досліджень

Національної академії наук України

Постанова проблеми. Історично зумовлена обмеженість просторово-територіального ресурсу міських формувань з одночасною поліфункціональністю цільових шляхів економічного використання урбанізованих земель у сучасному вимірі суспільно-господарських відносин породжує безпрецедентні конфронтаційні та, на думку деяких дослідників, конфліктогенні явища міського розвитку, що мають вираз у негативних наслідках соціально-економічної та екологічної природи. Недосконалість категоріального та інституційного забезпечення розвитку населених пунктів на засадах моделі стійкого розвитку призводить до значного ігнорування природоохоронних вимог на етапі формування та реалізації управлінських рішень, нівелювання ціннісних характеристик екологічного складника неоурбоекосистем. Зміни в характері та типі міської забудови, переформатування економічних зв'язків, соціально-комунікаційні трансформації, зміна інфраструктурного каркасу урбанізованих територій та істотне погіршення якості довкілля визначають потребу у системній, комплексній організації апріорно обмеженого міського простору у формат поліструктурного утворення багатоцільового використання.

Одним із найбільш поширених механізмів оптимізації використання та відповідного розмежування урбанізованих територій у процесі містобудівної діяльності є **зонування (зонінг)** та розроблення схем використання міського територіального ресурсу. Структурований поділ урбанізованого простору визначає кордони допустимих меж господарської діяльності, містобудівних процесів, об'єктів соціальної інфраструктури та відділяє зелені зони міста як останні осередки живої тканини урбанізованого ландшафту від антропоморфних конструктів. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (*Відомості Верховної Ради України (ВВР)*, 2011. № 34. Ст. 343), план зонування території (**зонінг**) – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. У загальному сенсі зонінг слід розглядати як найбільш поширену процедуру легальної муніципальної сепарації, розмежування територіального ресурсу міських формувань в умовах істотного просторового та еколого-економічного обмеження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання наукового обґрунтування землекористу-

вання та зонінгу територій населених пунктів розглядається у працях багатьох вітчизняних науковців, серед яких: С. Боголюбов, М. Габрель, В. Гусаков, М. Долішній, А. Мозговий, А. Третяк, Є. Трутнев, А. Плешкановська, М. Хвесик, Ю. Кондратенко [1], Д. Гопцій [2], І. Сіряченко [3], А. Пандас, В. Семенов [4], В. Губарев [5], А. Лященко, Д. Горковчук [6], І. Новаковська та ін. Провідне місце в аналізованих виданнях та працях посідають питання нормативно-правового забезпечення містобудівної діяльності, планування забудови урбанізованих територій, ретроспективного аналізу еволюційних підходів до процесів людського розселення та господарювання у межах міських формувань, упровадження сучасних геоінформаційних (ГІС) технологій у формуванні баз геоданих та вдосконаленні наявної землеврядної кадастрової системи, а також інструментарій оцінки ефективності зонування в контексті використання міських територій.

В іноземних дослідженнях питання муніципального зонінгу розглядаються у працях: Г. Зімель, Э. Сойя, Дж. Форестер, Howard Ebenezer, Jr., Lauren M. Rossen [7], Jha, K. Abhas, Esteban Rossi-Hansberg [8], N. Fleurke, Dr. Mohammad Rahim Rahnama [9], J. Jepson Edward Jr. & Anna L. Haines, Jennifer R. Wolch, Giovana Beltrão, Nurazlina Abu Bakar [10] та ін.

Постановка завдання. Попри достатньо потужний науково-теоретичний та прикладний базис напрацювань вітчизняних та іноземних вчених у сфері зонінгу міських територій, в аналізованих працях розгляд зазначених питань підіймається в контексті планування міської забудови та соціально-економічного розселення, тобто здебільшого в архітектурно-містобудівному зрізі та аспекті нормативно-правового забезпечення реалізації такої діяльності. Слід констатувати, що організаційно-економічне підґрунтя та методичний інструментарій раціонального екологоорієнтованого зонінгу урбанізованих територій у вітчизняному середовищі залишається недостатньо розробленим, що й визначає актуальність представленої дослідження. Основними завданнями наукових пошуків у такому контексті постають:

– формування цілісного підходу до процесів зонінгу міських формувань з орієнтуванням на екологічний складник;

– визначення складу рекреаційних ресурсів у межах урбанізованих територій та обґрунтування пріоритетних шляхів їх цільового використання;

– розроблення утилітарних механізмів збереження та поліпшення кондицій урбанізованого простору шляхом екологоорієнтованої оптимізації використання рекреаційного потенціалу міських населених пунктів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Відповідно до Закону України «Про регулювання

містобудівної діяльності» (*Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2011. № 34. Ст. 343), планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території. Відповідно до ст. 18 зазначеного документа, основною метою розроблення плану зонування території є створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення й об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього середовища (НС), охорони та використання територій з особливим статусом та ін. Нормативним забезпеченням територіального зонування муніципальних формувань є ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011, що визначає типові вимоги до складу та змісту зонінгу (проектної документації) населеного пункту.

Основні екологічні засади містобудівної діяльності в Україні нині розглядаються здебільшого з позиції оцінки негативних наслідків реалізації господарської діяльності в межах урбанізованих територій та формування певних рекомендаційних настанов щодо організаційно-технічних заходів обмежувального характеру з утримання природо-перетворювальної діяльності в певних допустимих межах. Нормативно-правовим базисом зазначених заходів є Закон України «Про оцінку впливу на довкілля» (*Відомості Верховної Ради (ВВР)*. 2017. № 29. Ст. 315) та ДБН А.2.2-1-2003, що регламентують порядок розроблення матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) у складі проектно-документації на нове будівництво, розширення, реконструкцію та технічне переоснащення об'єктів промислового та цивільного призначення, а також на запобігання шкоді довкіллю, забезпечення екологічної безпеки, раціонального використання і відтворення природних ресурсів у процесі прийняття рішень про провадження господарської діяльності, яка може мати значний вплив на довкілля, з урахуванням інтересів стейкхолдерів (держави, бізнесу та суспільства).

Спираючись на вищезазначене, необхідно констатувати, що попри достатню ґрунтовність нормативно-правового забезпечення процедури зонування урбанізованих територій екологічні аспекти такої діяльності залишаються проігнорованими та враховуються лише на етапі оцінки негативних наслідків господарської діяльності, тобто на стадії планування та забудови населених пунктів. Відсутність юридично визначеної та нормативно регламентованої екологічної орієнтованості в питаннях зонування урбанізованих територій, своєю чергою, призводить до істотної девальвації ціннісних (у т. ч. економічних та еко-системних) характеристик природних об'єктів та

територій у межах муніципальних формувань, що виконують енвайроментальну та рекреаційну функції. На думку деяких дослідників [1; 2], недалекоглядне зонування урбанізованих територій може призвести до низки негативних факторів, зокрема екстенсивного використання міського простору, відсутності комплексності в забудові та наявності значних промислово-індустріальних та забудованих зон і об'єктів у центральних районах міста, а також загострення екологічних проблем, пов'язаних із хаотичністю розміщення промислових об'єктів, надлишково завантаженою транспортною інфраструктурою та ін.

За таких умов необхідним постає вдосконалення інституціональних засад регулювання містобудівної діяльності на місцевому рівні саме на етапі зонінгу, що включають:

- *нормативно-правову регламентацію інклюзії екологічних основ у питання зонування урбанізованих територій;*

- *перехід від суто декларативних положень необхідності мінімізації негативних екологічних ефектів до процедурних аспектів урахування екологічних критеріїв на етапі зонінгу територій населених пунктів;*

- *запровадження більш утилітарних підходів до оперативного контролю фактичного просторово-територіального розвитку міських формувань та механізмів корегування функціональних зон міста на засадах відкритості та прозорості;*

- *імплементацію принципів сталого розвитку в процеси зонінгу урбанізованих територій.*

Екологоорієнтований зонінг є механізмом реалізації управлінського впливу на місцевому рівні щодо раціоналізації використання просторово-територіального ресурсу урбанізованого простору, шляхом формування високопродуктивних функціональних зон із визначними обмеженнями природоохоронного спрямування.

Просторово-територіальне зонування муніципальних формувань в Україні проводиться відповідно до класифікації, визначеної ДБН Б.2.2-1-01, та передбачає поділ міської території за функціональним призначенням і характером використання на три зони, а саме:

- *сельбищну (селітебну)* – ділянки житлових будинків, громадських установ, площі, парки, сади, сквери, бульвари, інші об'єкти зеленого будівництва й місця загального користування та ін.;

- *виробничу (зовнішнього транспорту)* – території промислових підприємств і пов'язаних із ними виробничих об'єктів, санітарно-захисні зони (СЗЗ) промислових підприємств та ін.;

- *ландшафтно-рекреаційну* – озеленені й водні простори в межах забудови міста і його зеленої зони, а також інші елементи природного ландшафту (парки, лісопарки, міські ліси, ландшафти, що охороняються), землі та інші угіддя, які форму-

ють систему відкритих просторів, зони відпочинку та курортні зони.

Необхідно підкреслити, що такий поділ є доволі відносним та передбачає певне перехресне просторове перетинання функціональних зон із відповідним накладанням декількох цільових модусів, що призводить до виникнення ситуацій невизначеності, юридичних колізій у рішеннях міського самоврядування щодо надання дозволів на землекористування для суб'єктів звернення та неможливості проведення об'єктивної економічної оцінки вартісних характеристик земельної ділянки в межах муніципалітетів через їх багатофункціональність. Представлене в ст. 50 Земельного кодексу України (*Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2002. № 3–4. С. 27) визначення земель рекреаційного призначення є достатньо суперечливим, адже організація відпочинку населення, туристична діяльність та спортивні заходи можуть проводитися на землях будь-якої категорії, проте це не визначає їх належність до земель рекреаційного призначення. Наприклад, на землях житлової та громадської забудови можуть розміщуватися стадіони, спортивні комплекси, луна-парки, театри та музеї [3].

Подолання зазначених протиріч вимагає продукування екологоорієнтованих управлінських рішень, зокрема щодо прийняття замороженого нині законопроект «Про землі рекреаційного призначення» в редакції від 2012 р., а також закріплення у нормативно-правовому полі дефініції «рекреаційні ресурси муніципальних формувань» із відповідною конкретизацією шляхів використання цільового функціоналу територій рекреаційного призначення у межах муніципалітетів із певними необхідними економічними та енвайроментальними (екосистемними) обмеженнями. Організаційно-технічним підґрунтям таких ініціатив може слугувати алгоритмізація процедури формування інтерактивних ГІС [6], у т. ч. для завдань муніципального управління, що дадуть змогу уточнювати фактичні просторові кордони об'єктів зеленого каркасу в межах урбанізованих територій та надаватимуть на запит усю необхідну користувачу сукупну інформацію щодо форми власності, суб'єктної приналежності та поточного екологічного стану території, рівнів інформаційного навантаження та інших критеріїв на основі інтегрованих платформ різнобічних інформаційних джерел та довідкових систем муніципальних інституцій. Такий підхід матиме синергетичний позитивний ефект що полягатиме у:

- *формуванні цілісної системи зонінгу територіального ресурсу муніципальних формувань з орієнтуванням на екологічний складник;*

- *підвищенні ступеня захищеності об'єктів та територій громадського простору рекреаційного та енвайроментального призначення в межах міст через забезпечення постійного віль-*

ного доступу для стейкхолдерів щодо моніторингу інформації про поточний стан параметрів муніципальних земель, у т. ч. їхніх екологічних кондицій, можливої зміни форми власності та інших критичних аспектів, зміна яких може мати негативні наслідки;

– значній деперсоніфікації в системі публічного адміністрування землекористування та містобудівної діяльності в межах муніципалітетів;

– скороченні часових та фінансових трансакційних витрат на міжвідомчу взаємодію у системі організації зонування урбанізованих територій через істотно спрощений інтеракційний ланцюг;

– об'єктивізації та формалізації методичної основи вартісних оцінок земель у межах муніципальних населених пунктів.

Оптимальність використання просторово-територіального ресурсу міських комплексів є доволі відносним поняттям, що може набирати різних значень залежно від цілепокладання досліджень. Наприклад, із позиції формування транспортно-логістичних маршрутів для операторів оптимальним постає найбільш компактне просторове розміщення об'єктів усього логістичного ланцюга, що значно зменшує транспортні витрати. Одним із принципів сучасного урбанізму є піша доступність, тобто можливість відвідання усіх закладів соціальної інфраструктури (магазинів, аптек, шкіл та ін.) на маршруті від дому до офісу [7]. Екологічна орієнтованість в питаннях зонінгу міських територіальних комплексів визначає вектор оптимізації антропогенно-техногенних впливів на природний складник (природні ресурси та умови) урбанізованих територій у процесі реалізації господарської діяльності, а також збереження (і за необхідності збільшення) просторово-площинних характеристик об'єктів міського зеленого каркасу з метою створення сприятливих умов для забезпечення суспільних рекреаційних потреб та підтриманні стану екологічної безпеки в межах неоурбоекосистем, шляхом формування та реалізації зважених екологічно об'ґрунтованих і соціально-економічно вмотивованих стратегічних та тактичних управлінських рішень у процесі містобудування.

До основних принципів екологоорієнтованої спрямованості, що повинні бути враховані під час проведення процедури зонування урбанізованих територій, належать:

– збереження наявних просторових меж рекреаційних територій та збільшення площинних характеристик зеленого каркасу міста відповідно до норм Додатку 5, 6 Наказу Мінбуду «Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України» № 105 від 10.04.2006 р. та більш суворих міжнародних стандартів;

– урахування фізико-географічних, геологічних та природно-кліматичних характеристик

міських територій на етапі зонінгу для потреб розвитку промисловості з метою попередження негативних техногенних впливів на наявні рекреаційні об'єкти та території;

– врахування інтересів стейкхолдерів у процесі територіального зонування під час визначення довгострокових перспектив розвитку території;

– широке залучення громадськості в процесі обговорення та прийняття рішень стосовно зонінгу муніципальних територій.

В умовах значного погіршення якісних властивостей НС у сучасних містах та привалювання штучно створених форм у загальній просторовій структурі урболандшафтів об'єкти природнього походження, тобто елементи екологічної інфраструктури в межах міських населених пунктів, відіграють архіважливу функціональну роль збереження еволюційних зв'язків людини та довкілля. Як справедливо зазначає Д. Дясятниченко та ін. [11], паркові зони, сквери та інші елементи рекреаційної інфраструктури – це не лише екологічно привабливий простір, а й комунікативні центри, місця відпочинку, відновлення фізичних та духовних сил, активної діяльності, що має високий рекреаційний ефект. Через безпосередній тактильний, візуальний та сенсорний контакт міської людини з елементами природнього середовища відбувається повноцінне відновлення фізичного та психоемоційного стану здоров'я, виконуються основні рекреаційні завдання, що об'ґрунтовує необхідність запровадження заходів екологоорієнтованого спрямування щодо збереження та підтримання високих якісних кондицій та просторово-площинних характеристик рекреаційних територій у межах міських населених пунктів.

У науковій літературі представлено значну кількість методологічних підходів до визначення складу та змісту рекреаційних ресурсів (у т. ч. територій, об'єктів, умов, факторів та інших атрибутів), зокрема в контексті завдань оптимізації природокористування [12; 13]. У рамках представленого дослідження розглядається територіальний аспект екологоорієнтованого муніципального зонування та саме із цих позицій необхідною конкретизацією постає розгляд рекреаційних ресурсів як просторово обмежених земельних ділянок (у т. ч. земель водного фонду), що не включають об'єкти історико-культурної спадщини (музеї, театри, архітектурні ансамблі та ін.), виконуючі етико-естетичні рекреаційні функції, та інші рекреаційно-туристичні атракції. Необхідність подібних демаркаційних уточнень приведена для уникнення можливих категоріальних протиріч та невизначеностей.

До складу просторово визначених територій рекреаційного призначення, відповідно до норм чинного законодавства України, у структурі муніципальних формувань можна віднести:

– земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст, а також землі, що зайняті іншими об'єктами рекреаційно-туристичного призначення (загальноміські парки, зелені насадження вздовж бульварів, будинки відпочинку, пансіонати та ін.);

– землі об'єктів природно-заповідного фонду (ПЗФ), що можуть виконувати рекреаційну функцію, зокрема штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва);

– земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг (пляжні зони), що використовуються для рекреаційних цілей;

Юридичними [13] та організаційно-економічними ознаками земель рекреаційного призначення можуть бути:

– можливість використання їх для організації масового відпочинку населення у зв'язку з наявною сукупністю природних та соціально-економічних умов, а також налагодженим інфраструктурним забезпеченням;

– верифікація у передбаченому законодавством порядку, якостей земельних ділянок суші та водного простору, що сприяють фізіологічному, психологічному, генетичному та духовному оздоровленню людей;

– встановлення порядку використання для масового довгострокового та короткострокового відпочинку населення (системи обліку, моніторингу та ін.);

– оголошення та легітимізація у встановленому порядку площинних характеристик (межі, розміри) земельних ділянок суші та водного простору рекреаційного призначення.

Необхідність екологоорієнтованого зонінгу територій у просторових межах муніципалітетів у

контексті збереження та відтворення рекреаційного потенціалу урбанізованих територій зумовлена вже зазначеною недосконалістю сформованого інституційного середовища регулювання містобудівних процесів у країні, а також значною локальною дефіцитністю територій, що класифікуються як рекреаційні або мають такі характерні ознаки, про що свідчить наявний статистичний фактаж (табл. 1).

Відповідно до представленої інформації, станом на 2015–2016 рр. в Одеському регіоні лише близько 1% території зайнято землями рекреаційного призначення, що суперечить нормативним вимогам, визначеним у п. 4 Закону України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» (*Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 2011. № 40. Ст. 400).

Водночас відсутність динаміки зменшення площинних характеристик земель рекреаційного призначення не є верифікованим індикатором ефективності заходів зі збереження природно-ресурсного потенціалу. Здебільшого така ситуація зумовлена наявністю вже зазначених невизначеностей у нормативно-правовому полі, проблемами багатофункціональності земель рекреаційного призначення та відсутністю визначених основ щодо прав власності на об'єкти рекреації, що дає змогу суб'єктам господарювання отримувати земельні ділянки рекреаційного призначення під забудову рекреаційно-туристичних закладів (готелі, курорти, кемпінги та ін.) з їх подальшою приватизацією та повним відчуженням. Таким чином, формується ситуація, коли *de jure* кількісні характеристики територій рекреаційного функціо-

Таблиця 1

Динаміка розподілу земель за видами економічної діяльності в Одеській області

Види основних земельних угідь та економічної діяльності	станом на 01.01.2016		станом на 01.01.2015		Динаміка (тис. га)
	всього, тис. га	% до загальної площі області	всього, тис. га	% до загальної площі області	
Забудовані землі, у тому числі:	131,2	3,9	131	3,9	0,2
під житловою забудовою	23,2	0,7	23,2	0,7	0
землі промисловості	6,6	0,2	6,5	0,2	0,1
землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами	2,4	0,07	2,4	0,07	0
землі комерційного та іншого використання	3,3	0,1	3,3	0,1	0
землі громадського призначення	30,5	0,9	30,5	0,9	0
землі змішаного використання	0,7	0,02	0,7	0,02	0
землі, які використовуються для транспорту та зв'язку	25,1	0,8	25,1	0,8	0
землі, які використовуються для технічної інфраструктури	1,9	0,06	1,8	0,05	0,1
землі, які використовуються для відпочинку, та інші відкриті землі	37,5	1,1	37,5	1,1	0

Джерело: Головне управління Держгеокадастру в Одеській області

налу залишаються незмінним, проте *de facto* вони перестають бути доступними (об'єктом власності) для громадськості, економічний прибуток від їх використання спрямовується приватній юридичній особі, а рекреаційний ефект значно нівелюється.

Такі тенденції особливо гостро відчуваються в приморських регіонах. Негативна ситуація склалася із власністю на природні рекреаційно-туристичні ресурси на причорноморських пляжних територіях, що, відповідно до земельного законодавства, є комунальною власністю громади [14], зокрема населення не має доступу до інформації про розмір орендної плати, умови оренди (особливо це стосується забудови пляжних територій), водовідведення та вивезення відходів. У широкому доступі немає фінансової звітності щодо шляхів використання грошового ресурсу, отриманого від оренди прибережних рекреаційних територій. На думку деяких провідних науковців [14], важливим та необхідним заходом забезпечення високих кондицій довкілля, збереження рекреаційного потенціалу та доступності громади до об'єктів міського публічного простору є вдосконалення інституціональних засад у питаннях реалізації відносин власності на рекреаційні території в межах муніципальних населених пунктів.

Чим більш локалізованою та просторово обмеженою є муніципальна одиниця та чим більш варіативним є перелік цільових шляхів використання території, тим відповідно гостріше постають питання раціонального зонінгу та збереження рекреаційного потенціалу. Достатньо гострою є ситуація, що склалася в м. Чорноморську Одеської області.

Відповідно до представленої в табл. 2 статистико-облікової інформації, частка земель рекреаційного призначення у загальній структурі розподілу земель м. Чорноморська становить близько 7%. Незважаючи на те що даний показник перевищує середні значення в області, фактична площа територій рекреаційного призначення (у т. ч. елементів зеленого каркасу) не відповідає містобудівним та природоохоронним нормам. Поряд із цим в останні роки простежується тенденція до стрімкої забудови пляжної зони з істотним ігноруванням енвайроментальних обмежень (рис. 1).

Як видно з представленого графічного матеріалу, готельно-ресторанні комплекси, розважальні заклади та інші об'єкти забудови розташовані на відстані менше 50 м до води, що суперечить ст. 90 Водного кодексу

України (*Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. 1995. № 24. С 189) щодо певних обмежень господарської діяльності та повній забороні будівництва будь-яких споруд, окрім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у прибережних захисних смугах уздовж водних об'єктів. Відбувається значне ігнорування енвайроментальних обмежень, вимог природоохоронного та містобудівного законодавства не тільки на етапі планування та забудови, а й на етапі зонування території та наданні необхідних погоджувальних документів у сфері землеустрою.

Значна дефіцитність та обмеженість просторово-територіального ресурсу міських формувань призводить до перетворення землі (у т. ч.

Таблиця 2

Розподіл території м. Чорноморська Одеської області станом на 2017 р.

Розподіл земель за землекористувачами та видами економічної діяльності	площа, га	відсоток, %
Загальна площа території громади	2646,4	100
Сільськогосподарські підприємства	38,9	1,47
Громадяни, яким надані землі у власність і користування	608,5	22,99
Заклади, установи та організації	248,5	9,39
Промислові та інші підприємства	289,2	10,93
Підприємства та організації транспорту, зв'язку	517,3	19,55
Військові частини, підприємства, організації, установи	1,5	0,06
Організації, підприємства і установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення	2,6	0,10
Спільні підприємства, міжнародні об'єднання з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб	1	0,04
Водогосподарські підприємства	1,5	0,06
Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів, з яких:	937,4	35,42
землі сільськогосподарського призначення	33,5	1,27
збудовані землі	238,5	9,01
землі без рослинного покриву	54,8	2,07
землі, зайняті водою	428,4	16,19
землі рекреаційного призначення	182,2	6,88

Джерело: сформовано автором на основі міської Програми розвитку земельних відносин та охорони земель Чорноморської міської ради Одеської області на 2016–2020 рр. (Рішення Чорноморської міської ради Одеської області від 07.04.2017 № 223-VII)

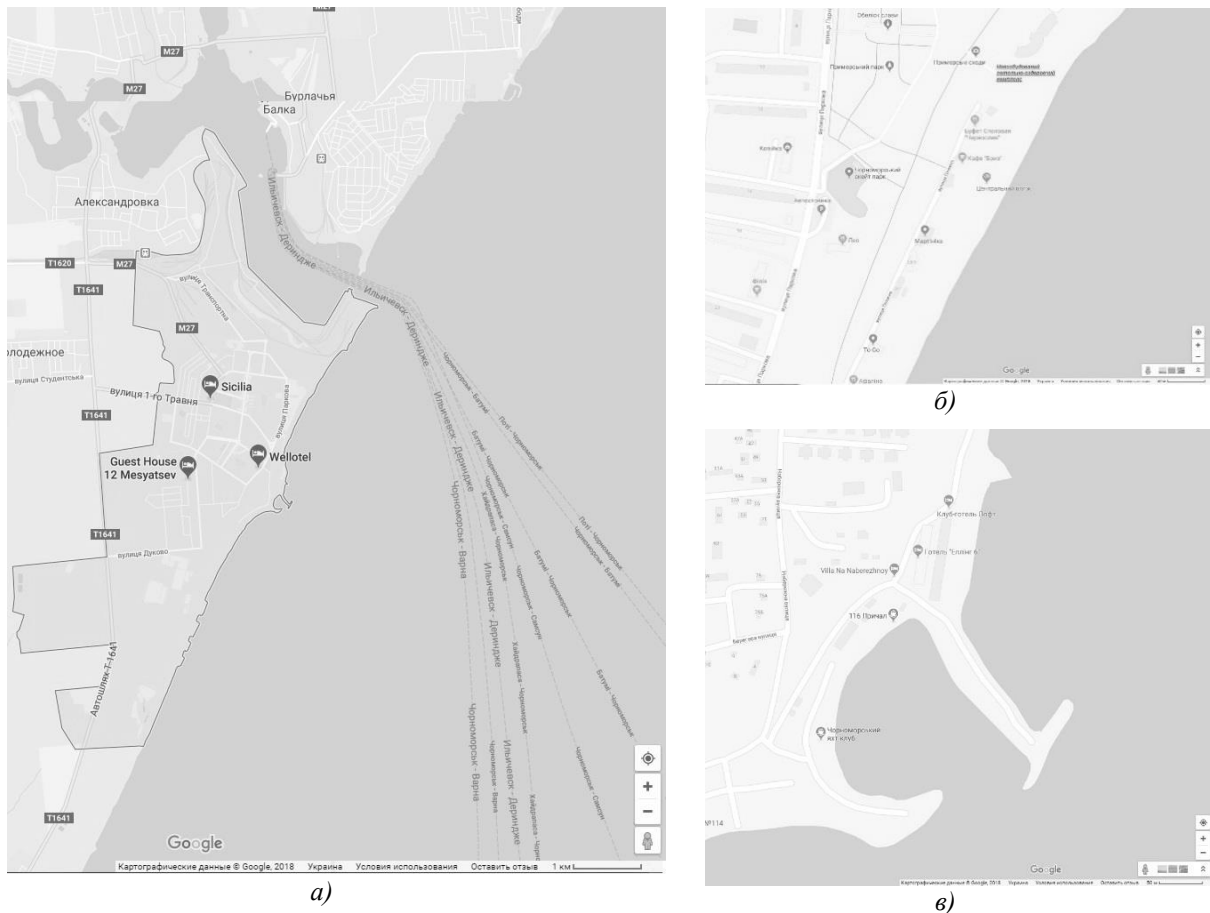


Рис. 1. – Експлікаційна схема розташування об'єктів готельно-ресторанного бізнесу в м. Чорноморську (а) загальна мапа міста; б), в) частини узбережжя із забудованими об'єктами)

Джерело: сформовано автором за матеріалами Інтернет-сервісу Google maps

рекреаційного призначення) на найбільш цінний актив, тобто об'єкт товарно-грошових відносин, що в українських умовах недосконалої ринкової економічної моделі та за відсутності ефективного інституту державного регулювання може мати негативні соціально-економічні та екологічні наслідки. Такі тенденції отримали загальну назву *комодифікації* (від англ. *commodity* – товар), та в межах урбанізованих територій призводить до того, що всупереч суспільним інтересам місця загального користування (у т. ч. території рекреаційного призначення) – парки, сквери, пляжі та ін. – легітимними чи напівлегітимними шляхами переходять у приватну власність [15] із можливою зміною шляхів цільового використання. Позитивним економічним аспектом такої реорганізації міського простору є створення нових або реконструкція старих міських атракцій як місць реалізації певних бізнес-процесів у сфері споживання товарів та послуг розважального характеру, що виявляються засобом диверсифікації фінансових потоків (та з великим ступенем ймовірності є прибутковими інноваційними ініціативами), інструментом створення нових робочих місць та

ін. Попри це в контексті збереження територій рекреаційного призначення у процесі резонансу необхідним постає більш селективний відбір та відсіювання потенційних агентів забудови чи реконструкції, формування прозорої тендерної системи та більш суворе врахування екологічних вимог (зокрема, норм природоохоронного законодавства) до планованих змін у структурі наявного урболандшафту.

Висновки з проведеного дослідження. Необхідність упровадження принципів екологоорієнтованого зонінгу в загальну схему зонування території муніципальних формувань визначається не тільки нераціональністю в питаннях використання рекреаційного потенціалу територій, а й недалекоглядністю у формуванні середовищохоронних заходів, що призводить до близькості просторового розташування виробничих та транспортно-інфраструктурних об'єктів з об'єктами рекреаційного призначення та відповідним збільшенням ступеня інтегрального негативного техногенного впливу. Такі фактори призводять до погіршення екологічних умов території, зниження рекреаційного ефекту, погіршення рівня суспільного здоров'я, а

в економічному сенсі – до девальвації вартісних характеристик земель у межах муніципалітетів, джентрифікаційних процесів соціальної стратифікації (в питаннях доступу до об'єктів рекреаційної інфраструктури) та інших негативних тенденцій.

До основних інструментів удосконалення процесу екологоорієнтованого зонування урбанізованих територій в Україні можна віднести:

– формування ефективної нормативно-правової основи юридичного визначення та фіксації механізмів цільового використання територій (у т. ч. рекреаційного призначення), процедурних аспектів зміни форм власності на об'єкти рекреаційної інфраструктури, посилення ступеня відповідальності та карних заходів за порушення договірних умов експлуатації рекреаційного природно-ресурсного потенціалу;

– інклюзія природоохоронних норм, вимог та економіко-екологічних обмежень шляхів цільового використання урбанізованих територій у документацію, що регламентує аспекти зонування муніципальних формувань;

– формування ефективної системи координаційної міжвідомчої взаємодії шляхом розроблення та впровадження муніципальних ГІС із розвинутим аналітичним функціоналом та значним охопленням набору атрибутивної інформації (власник земельної ділянки, поточний екологічний стан, наявний рекреаційний потенціал, інфраструктурні об'єкти та ін.);

– широке залучення громадськості в процеси територіального зонінгу муніципалітетів, зокрема в процеси обговорення рішень місцевих органів влади щодо цільового використання територій, у т. ч. з використанням сучасних ІКТ, можливістю голосування та реального впливу на управлінський процес.

Екологоорієнтований зонінг територій муніципальних формувань за наявного стану сучасних українських міст розглядається як один із необхідних заходів попередження та зменшення негативних наслідків природоперетворювальних урбанізаційних процесів, нераціонального просторового розміщення виробничо-інфраструктурної мережі для забезпечення екологічно безпечних умов існування соціуму та біоти, задоволення рекреаційних потреб, формування стійкої муніципальної економічної системи та організаційно-управлінського апарату, що регламентується з основними принципами концепту екологоорієнтованого управління урбанізованими територіями.

Перспективою подальших досліджень є розроблення критеріальної системи оцінки відповідності умов економічного використання території її фактичному еколого-економічному стану та функціональним атрибутам.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Кондратенко Ю.В. Правові основи планування забудови земель у межах міст (за законодавством України). Науковий вісник Чернівецького університету. Секція «Правознавство». 2013. Вип. 660. С. 97–100.
2. Гопцій Д.О. Проблеми правового забезпечення управління землями міст. Комунальне господарство міст. 2011. С. 330–336.
3. Сіряченко І.І. Правові проблеми юридичних критеріїв розмежування правового режиму земель різних категорій у межах населених пунктів України. Південноукраїнський правничий часопис. Проблеми земельного, аграрного та екологічного законодавства. 2015. № 3. С. 104–106.
4. Семенов В.Ф., Пандас А.В. Регулювання розвитку потенціала міста шляхом зонування його простору. Молодий вчений. 2015. № 2 (17). С. 46–49.
5. Губарєв В.В. Перспективи та реалії розвитку зонінгу в управлінні нерухомістю України. Часопис економічних реформ. 2013. № 4 (12). С. 142–147.
6. Горковчук Д.В. Розроблення геоінформаційної моделі зонування міських територій для використання в системах містобудівного кадастру. ScienceRise. 2016. № 12 (2). С. 11–18.
7. Lauren M. Rossen and Keshia M. Pollack Making the Connection Between Zoning and Health Disparities. ENVIRONMENTAL JUSTICE. 2012. Vol. 5. P. 119–127.
8. Esteban Rossi-Hansberg Optimal urban land use and zoning. Review of Economic Dynamics. 2004. № 7. P. 69–106.
9. Dr. Mohammad Rahim Rahnama and other Use Principles of New Urbanism Approach in Designing Sustainable Urban Spaces. International Journal of Applied Science and Technology. 2012. Vol. 2. № 7. P. 195–203.
10. Nurazlina Abu Bakar, Nurhayati Abdul Malek, Mazlina Mansora Access to Parks and Recreational Opportunities in Urban Low-Income Neighbourhood. Procedia – Social and Behavioral Sciences. 2016. № 234. P. 299–308.
11. Десятниченко Д.Ю., Запорожан А.Я., Куклина Е.А. Рекреационное пространство как объект управления инновационным развитием территорий города. Управленческое консультирование. 2017. № 9. С. 64–73.
12. Воробйова О.А., Дишловий І.М., Харічков С.К. Проблеми природокористування та сталого розвитку в рекреаційно-туристичній сфері: монографія. Одеса: ІПРЕЕД НАН України, 2009. 374 с.
13. Визначення, склад і використання земель рекреаційного призначення в Україні / П. Колодій, Ю. Дума, З. Кок. Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія «Економіка АПК». 2015. № 22 (1). С. 206–211.
14. Буркинський Б.В., Мартієнко А.І., Хумарова Н.І. Інституціональні засади вдосконалення відносин власності на рекреаційно-туристичні ресурси в Україні. Економіка України. 2017. № 2 (663). С. 61–73.
15. Петренко М.П. Економіка сучасного міста: комодифікація людини, простору, культури. Інвестиції: практика та досвід. 2015. № 2. С. 47–51.