

РОЛЬ ТЕРИТОРІАЛЬНО-ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В СУЧАСНОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ

Смирнова А.С.

Науковий керівник – Радзінська Ю. Б., ст. викладач

Роль і функції земель населених пунктів у суспільстві визначені тим, що ці землі призначені для забезпечення різноманітних видів життєдіяльності людей: задоволення фізіологічних потреб у рекреаційній, культурній і соціальній діяльності; забезпечення виробничої діяльності, органічно пов'язаної із забезпеченням життєдіяльності й інших напрямів, безпосередньо з цим не пов'язаних.

Земля в населених пунктах виступає як просторово-операційний базис і об'єкт нерухомості. До числа властивостей, важливих при її функціонуванні на території поселень, належать: ґрунти (щільність, водопроникність); ґрунтові води (глибина, хімічний, бактеріологічний склад); наземні води; рельєф і розчленованість території; рослинність; ґрунт (забруднення, засолення, якість).

Предметом управління земельними ресурсами міст у загальному вигляді є процеси використання землі для різних сфер життєдіяльності (напрямок, характер, технологія і т. д.). Стосовно предмета управління на цих землях є ряд досить визначених особливостей: висока концентрація різноманітних видів життєдіяльності на одиницю площі (суб'єктів земельних відносин); розмаїтість способів, технологій, часу споживання властивостей землі.

Усе це створює велику кількість об'єктів управління земельними ресурсами, явищ і процесів. Об'єктом управління є земельна ділянка, на якій здійснюється досить відособлений процес використання землі одним суб'єктом земельних відносин. Унаслідок цього на забудованих територіях об'єктом управління можуть бути землекористування, їхні частини, що відрізняються за характером використання, правовим статусом, земельні ділянки, що ввійшли до земель загального значення. Предметом управління в приватному секторі є процес використання земель, що у межах конкретного пункту забезпечує все різноманіття потреб його жителів, тому він відрізняється різноманіттям аспектів державного і міського керування.

Основні напрями використання земель міст:

1. Територіальна організація процесу використання землі.
2. Інформаційне забезпечення процесу використання земель.
3. Установлення правового статусу земель (власність, користування, оренда, обмеження, обтяження).

4. Визначення видів використання землі (розширене використання) на основі природного й економічного стану земель.

Особливої уваги серед даних напрямів слід приділити саме територіально-просторовому плануванню. Цей напрям може привести до збільшення вартості нерухомості в результаті будівництва нових або удосконалення існуючих будинків та їхніх інженерних комунікацій або в результаті дозволу на зміну характеру землекористування, наприклад, з метою будівництва елітного житла, комерційних, фінансових або інших об'єктів. Технічне удосконалення будинків приводить лише до незначного збільшення їхньої ринкової вартості порівняно зі змінами характеру землекористування, пов'язаними з офіційним дозволом його зміни.

Остання дія переважає у відсотковому відношенні і може обкладатися спеціальними податками. Випадки ж виплати компенсації за «погіршення» характеристик власності, наприклад, у результаті ухвалення рішення про будівництво автостради або аеропорту поблизу розташування такої власності, досить рідкі.

Для територіально-просторового планування основним питанням є майбутній характер землекористування. Землекористування є сполучною ланкою між правами на землю і управлінням земельними угіддями. Воно містить у собі використання земель і здійснення пов'язаних з цим прав. Необхідною умовою розробки плану розвитку є дослідження наступних питань:

- 1) визначити вид землекористування;
- 2) виявити зміни, що відбуваються та їхні темпи, наприклад, у зв'язку із зростанням міст;
- 3) пов'язати дані про землекористування з іншими технічними і соціальними даними розвитку міст;
- 4) провести кількісний аналіз землекористування міст у різних регіонах міст із використанням тимчасових методів і показників;
- 5) розробити моделі системи землекористувань міста в часі і просторі;
- 6) забезпечити широке обговорення і гласність результатів досліджень.

Отже, спрямовані дії на розвиток та вдосконалення територіально-просторового планування дозволять вирішити питання сучасного землекористування та створять підґрунтя для формування інформаційного та управлінського базису в розвитку міста.