

ЗЕМЕЛЬНІ РЕСУРСИ ЯК КЛЮЧОВИЙ ФАКТОР РОЗВИТКУ МЕГАПОЛІСІВ

Анотація. *Земельні ресурси є одним із основних факторів, що визначають розвиток мегаполісів, оскільки вони впливають на планування територій, розподіл населення, інфраструктурні проекти та економічну стабільність міських агломерацій. Мегаполіси, що часто характеризуються високою щільністю населення та динамічними процесами урбанізації, стикаються з необхідністю ефективного використання обмежених земельних ресурсів для задоволення потреб у житлі, промисловості, транспорті та рекреаційних зонах.*

У статті розглядається роль земельних ресурсів у розвитку мегаполісів через призму управлінських, економічних та екологічних аспектів. Зокрема, акцентується увага на проблемах, пов'язаних із обмеженістю доступних земель, їх переплануванням і раціональним використанням для забезпечення сталого розвитку міських територій. Особлива увага приділяється проблемам земельного управління в умовах швидкої урбанізації, таких як ефективне землеволодіння, організація землекористування, а також механізмів стимулювання інвестицій у розвиток земельної інфраструктури.

Одним із ключових аспектів є взаємозв'язок між використанням земельних ресурсів і соціально-економічним розвитком мегаполісів. Правильне управління земельними ресурсами дозволяє забезпечити збалансований розвиток, покращити якість життя мешканців та створити сприятливі умови для бізнесу і інвестицій. Проблеми забруднення довкілля, зменшення зелених зон, а також зміна екологічного стану мегаполісів під впливом інтенсивної забудови є важливими факторами, які вимагають спеціальних заходів щодо збереження природних територій і підвищення екологічної безпеки.

Стаття також розглядає сучасні методи і стратегії, що застосовуються для оптимізації використання земель у мегаполісах. Враховуючи глобальні тенденції урбанізації, необхідність сталого розвитку мегаполісів стає особливо актуальною, а ефективне управління земельними ресурсами відіграє важливу роль у забезпеченні гармонійного поєднання економічних, екологічних і соціальних інтересів.

Успішне використання земельних ресурсів здатне стати основою для створення комфортного, безпечного та сталого середовища для

мешканців мегаполісів, забезпечуючи їх потреби в житлі, послугах та інфраструктурі.

Ключові слова: *земельні ресурси, мегаполіси, урбанізація, управління землею, сталий розвиток, інфраструктура, планування територій, екологічна безпека, розвиток міських територій.*

Постановка проблеми. Однією з найбільших проблем, з якими стикаються мегаполіси, є обмеженість земельних ресурсів на фоні швидкої урбанізації та зростання потреб населення. Зі збільшенням кількості мешканців, зростанням промисловості та необхідністю розвитку інфраструктури, ефективне використання земельних ресурсів стає критично важливим для сталого розвитку мегаполісів.

Мегаполіси, як великі урбаністичні агломерації, часто переживають складні процеси трансформації, пов'язані з необхідністю перепланування міських територій, зміною їх функціонального призначення та оптимізацією землекористування. У таких умовах постає проблема ефективного управління земельними ресурсами, яке повинно задовольняти як соціально-економічні потреби міського населення, так і екологічні вимоги, що сприяють збереженню природних територій та забезпеченню екологічної безпеки.

Основною проблемою є наявність суперечностей між необхідністю інтенсивного розвитку мегаполісів і обмеженістю земельних ресурсів. Це призводить до перенасичення міських територій, забудови зелених зон, проблеми з екологією, а також труднощів у забезпеченні доступу до якісного житла та інфраструктури для всіх верств населення. В умовах цих суперечностей виникає потреба в розробці нових, більш ефективних підходів до управління землею, які дозволяють забезпечити оптимальне використання обмежених ресурсів, зберігаючи при цьому екологічну рівновагу та підвищуючи якість життя мешканців міста.

Таким чином, проблема ефективного управління земельними ресурсами в мегаполісах є актуальною та вимагає комплексного підходу, що включає як розвиток інфраструктури, так і розв'язання екологічних та соціальних проблем.

Аналіз досліджень і публікацій. Тему земельних ресурсів як ключового фактора розвитку мегаполісів розглядали такі вітчизняні науковці: А. Ю. Дмитренко, А.М. Третяк, В.М. Третяк, А.О. Коваленко, Р.М. Курильців, Т.М. Прядка, Г.І. Шарий, В.В. Тимошевський, Р.А. Міщенко, І.А. Юрко та інші.

Метою статті є аналіз основних підходів до управління земельними ресурсами, які забезпечують ефективне та сталий використання обмежених земельних ресурсів у мегаполісах, з акцентом на збереження екологічної рівноваги та покращення якості життя мешканців міста. Розглянуто важливість земельних ресурсів як стратегічного соціально-економічного активу, а також принципи управління ними в умовах ринкових відносин та урбанізації. У статті також висвітлюються основні сучасні стратегії для

оптимізації використання земель, зокрема інтегроване планування територій, застосування геоінформаційних систем, розвиток «зелених» інфраструктур та інноваційних підходів до регенерації занедбаних територій. Врахування екологічних, соціальних і економічних факторів дозволить сприяти сталому розвитку міст, підвищенню ефективності управління земельними ресурсами та створенню комфортного та безпечного середовища для мешканців.

Виклад основного матеріалу дослідження. Земельні ресурси завжди мали важливе значення для розвитку людства, а їх економічна роль – лише один з аспектів їхнього впливу. Земля є унікальним і безцінним ресурсом, обмеженим за кількістю, який забезпечує численні переваги для суспільства. Це основне джерело засобів до існування, що має свою цінність як для поверхні, так і для надр землі. Земля виступає як стратегічний соціально-економічний актив, особливо в країнах з низьким рівнем розвитку, де виживання і процвітання значною мірою залежать від доступу та контролю над земельними ресурсами. Саме тому земельні ресурси мають складну і багатогранну природу, включаючи не лише тісні економічні зв'язки, а й глибокі соціальні та культурні аспекти, пов'язані з проблемами справедливості в суспільстві.

Земля, будучи стратегічним активом, має важливе значення для бідних суспільств, де населення залежить від можливості контролювати й використовувати земельні ресурси. Цей фактор робить земельні ресурси предметом складних питань, що охоплюють не лише економічні аспекти, а й більш глибокі соціальні проблеми, пов'язані з нерівністю та несправедливістю в системі. Земля є центральним елементом різноманітних і часто суперечливих соціальних відносин між виробництвом і споживанням [1].

Управління земельними ресурсами відіграє важливу роль в період становлення ринку землі, що в останні роки відбувається в Україні. Земельні відносини знаходяться в центрі уваги державних органів управління, органів місцевого самоврядування та громадян.

Організація землеустрою та містобудівної діяльності на державному, регіональному та місцевому рівнях повинна розроблятися у відповідності до основних засад реформування земельних відносин. Для поліпшення реалізації механізмів управління земельними ресурсами, президентом України було підписано Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [2]. Відповідно до Закону, запроваджується Комплексний план просторового розвитку території громади, що є одночасно містобудівною документацією на місцевому рівні та документацією із землеустрою, яка визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, інженерно-транспортної інфраструктури, благоустрою, охорони земель, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини, а також послідовність реалізації рішень

і етапність освоєння території. Він передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами. В процесі розроблення комплексного плану інвентаризуються ресурси громади, земельні, лісові, водні, надра, а це одна із передумов їх ефективного та раціонального використання. В результаті - розкриваються нові можливості та потенціал громади, відбувається економічне зростання та збільшення дохідної частини місцевих бюджетів [3].

Принципи управління - це об'єктивні правила управлінської поведінки, що впливають з потреб суб'єкта управління і надходять до нього у вигляді наукового знання, за допомогою якого досягають поставленої мети. Принципи управління земельними ресурсами є історичною категорією, тому вони постійно змінюються, доповнюються зі зростанням продуктивних сил і розвитку земельних відносин. У науковій і спеціальній літературі впродовж 30 - 40 років описано понад 40 принципів управління.

Основними принципами управління земельними ресурсами в умовах відносин ринкового типу є такі принципи: [4]

1. Принцип економічного регулювання раціонального землекористування полягає в економічному стимулюванні, відшкодуванні збитків, адекватних заподіяній шкоді землекористуванню, платі за землю або орендній платі за використання землі.

2. Принцип цільового використання земель полягає у забезпеченні ефективного її використання відповідно до встановленої державою мети (сільськогосподарського призначення, житлової і громадської забудови, лісового і водного фонду тощо).

3. Принцип пріоритету сільського господарства на землю полягає у тому, що землі з ліпшими за родючістю ґрунтами передають у власність і надають у користування для виробництва сільськогосподарської продукції, оскільки результат праці прямо залежить від характеру і родючості ґрунту, а також від інших властивостей землі як основного засобу виробництва у сільському господарстві.

4. Принцип рівноправності всіх форм власності та господарювання на землі полягає в тому, що всі форми власності й господарювання на землі абсолютно рівнозначні.

5. Принцип регіонального підходу впливає з умови, що процес управління земельними ресурсами повинен враховувати особливості регіонів України, оскільки вони досить неоднорідні за природними й економічними умовами, історією і традиціями свого розвитку, менталітетом їх населення.

6. Принцип пріоритету екології над економікою означає, що під час визначення напрямів вирішення народногосподарських, соціально-економічних та інших завдань пріоритет повинен надаватись екології. Тобто, за інших однакових умов перевагу потрібно надавати тому варіанту використання землі, за якого буде завдано мінімальних збитків навколишньому середовищу, а відповідно - і суспільству.

7. Принцип урахування людського фактора полягає в тому, що неформальне впровадження приватної форми власності на землі забезпечить високу її ефективність використання, а передача цієї землі тільки справжньому господарю, який знає і любить землю, на якій йому доведеться працювати, зможе правильно розпорядитися результатами господарювання.

8. Принцип ринкових відносин полягає в тому, що раціональне використання земельних ресурсів не може відображатися поза земельним ринком, поза системою іпотеки, кредитів, аукціонів тощо.

9. Принцип державного протекціонізму і регулювання господарської діяльності знаходить своє відображення у політиці помірної протекціоністської спрямованості держави з метою захисту вітчизняних товаровиробників від нерівної і руйнівної зовнішньої конкуренції, пільгового кредитування, дотацій, страхування ризиків на випадок стихії тощо.

10. Принцип комплексності й плановірності передбачає врахування прогностичних досліджень, техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель, схем землеустрою, і на їх основі – розробки проектів організації використання земель, виходячи з її потенційних можливостей, вимог ринку тощо. При цьому проект організації території повинен бути підставою для отримання кредитів, пільг тощо. Без таких проектів використання землі матиме нелегітимний характер.

11. Принцип системності передбачає використання земель, з одного боку, як виробничих ресурсів, з іншого – як компонент навколишнього середовища, яке є полем життєдіяльності людини і складовою системи „природа – суспільство – виробництво”. Тому використання землі повинно мати екологічнобезпечний характер. Системному підходу в землекористуванні найбільше відповідає землевпорядкування території агроформування на основі об’єктивно існуючих ландшафтних систем.

12. Принцип урахування історичного досвіду господарювання на землі передбачає врахування елементів господарювання минулого, оскільки без минулого не можна забезпечити майбутнього.

13. Принцип етичності впливає з необхідності ставлення до землі як до живого організму. Землекористування потрібно орієнтувати на засади ресурсозберігаючих технологій, біологічного землеробства.

Управління земельними ресурсами в умовах зростання кількості власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, забезпечення закріплених за ними прав, здійснення ефективної державної політики неможливі без використання найсучасніших інформаційних технологій.

Визначені принципи управління земельними ресурсами не можна розглядати відокремлено, - лише комплексне їх врахування забезпечить високу ефективність управлінських рішень у галузі землекористування.

Сучасні методи та стратегії, що застосовуються для оптимізації використання земель у мегаполісах, є важливими для забезпечення сталого

розвитку міських територій, ефективного використання обмежених ресурсів та покращення якості життя мешканців. Розглянемо кілька основних підходів:

1. Інтегроване планування територій полягає в комплексному підході до розподілу землі, де враховуються як економічні, так і соціальні, екологічні фактори, такі як:

- розробка детальних планів зонування, що враховують функціональне використання земель для житлових, комерційних, промислових та рекреаційних цілей;
- включення зелених зон, парків, водних об'єктів у міське середовище для покращення якості життя та екології;
- забезпечення можливості адаптації планів до змін у соціально-економічному середовищі.

2. У багатьох мегаполісах земельні ресурси обмежені через високий рівень забудови. Один зі способів оптимізації використання земель - це регенерація занедбаних і неефективно використовуваних територій:

- перетворення старих промислових територій в житлові, офісні та комерційні райони;
- відновлення екологічно деградованих земель шляхом очищення і впровадження «зелених» технологій.

3. Сучасні геоінформаційні системи (ГІС) дозволяють здійснювати точне моделювання використання земель та прогнозувати можливі сценарії їх розвитку:

- використання ГІС для аналізу ефективності землекористування, визначення пріоритетних зон для забудови та оцінки екологічних ризиків;
- за допомогою моделювання можна передбачити, як змінюватиметься попит на землю в різних районах мегаполісу в залежності від соціально-економічних і демографічних факторів.

4. Врахування екологічних аспектів при використанні земель є важливою стратегією для збереження природних ресурсів та покращення якості міського середовища:

- використання природних, екологічно чистих матеріалів для будівництва, що знижує екологічний вплив на територію;
- розвиток інфраструктури, що включає енергоефективні будівлі з дахами, що обробляються як зелені зони або місця для відпочинку;
- забезпечення відновлення природних зон (лісів, водоймів, зелених насаджень) для поліпшення екологічної ситуації в мегаполісах.

5. Замість розширення територій мегаполісів в ширину, одним із основних підходів до оптимізації землекористування є вертикальне будівництво:

- високі житлові та офісні будівлі дозволяють економити земельні ресурси, зменшуючи необхідність у розширенні території;
- висотні комплекси, що поєднують житло, офіси, магазини та інші зручності в одному будинку, допомагають знизити навантаження на інфраструктуру міста.

6. Оптимізація використання земель також передбачає змішане землекористування, що включає інтеграцію різних функцій на одній території:

- використання дахів будівель для створення зелених насаджень і фермерських ринків, що дозволяє забезпечити мегаполіси місцевими продуктами та зменшити забруднення;
- використання поверхів будівель для малих підприємств та офісів, що знижує витрати на транспорт і покращує економічну ефективність територій.

7. У міських умовах важливою стратегією є оптимізація використання земель через розвиток транспортної інфраструктури, що знижує потребу в землі для паркування та розвитку автомобільних шляхів:

- забезпечення ефективної роботи громадського транспорту та розвиток мережі велодоріжок для зменшення тиску на земельні ресурси;
- створення багатоцільових транспортних хабів, що з'єднують різні види транспорту і дозволяють зменшити потребу в додаткових земельних ділянках.

8. Залучення інвестицій у розвиток зелених територій та інфраструктури є важливим інструментом для оптимізації використання земель:

- створення та розвиток парків, рекреаційних територій на забруднених або малозаселених землях;
- розвиток інфраструктури з використанням відновлювальних джерел енергії для забезпечення сталого розвитку мегаполісів.

Таким чином, сучасні стратегії та методи для оптимізації використання земель у мегаполісах базуються на комплексному підході, який включає як технологічні інновації, так і ефективне управління земельними ресурсами, з урахуванням екологічних, економічних і соціальних аспектів[5, 6, 7, 8, 9].

Висновки. Для забезпечення оптимального використання обмежених земельних ресурсів у мегаполісах, з одночасним збереженням екологічної рівноваги та підвищенням якості життя мешканців, необхідно впроваджувати інноваційні та ефективні підходи до управління землею. Сталий підхід до управління землею передбачає, що всі види землекористування (житлове, комерційне, промислове, рекреаційне тощо) повинні здійснюватися таким чином, щоб мінімізувати екологічні ризики та забезпечити збалансоване використання ресурсів: розвиток «зелених» зон та інфраструктури; раціональне використання природних ресурсів; екологічні коридори та біорізноманіття; міські агроландшафти; змішане землекористування; багатофункціональні комплекси; геоінформаційні системи; смарт-містечка; розвиток громадського транспорту; мережі для пішоходів і велосипедистів; ефективне законодавство; моніторинг землекористування; інклюзивне планування; партнерство з приватним сектором; фінансування проєктів екологічного будівництва; інвестиції в відновлювальні джерела енергії.

Впровадження цих підходів дозволить не тільки оптимізувати використання земельних ресурсів у мегаполісах, але й забезпечить сталий розвиток, збереження екологічної рівноваги та підвищення якості життя для мешканців.

Список використаної літератури

1. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.М. Курильців, Т.М. Прядка, Н.А. Третяк; [за заг. ред. А.М. Третяка]. – Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. – 227 с.

2. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (Відомості Верховної Ради (ВВР), 2020, № 46, ст.394). Документ 711-IX, чинний, поточна редакція – Редакція від 09.06.2022, підстава – 2254-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>

3. Комплексний просторовий план: як створити, де шукати. Стаття 16-1. Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади. Юридичний інтернет ресурс. URL: https://protocol.ua/ua/pro_regulyvannya_mistobudivnoi_diyalnosti_statnya_16_1/#google_vignette

4. Управління земельними ресурсами: [навчальний посібник] / Г.І. Шарий, В.В. Тимошевський, Р.А. Міщенко, І.А. Юрко. – Полтава: ПолтНТУ, 2019. – 172.

5. Богачов С. В. Управління розвитком міських агломерацій на державному та місцевому рівнях / С. В. Богачов, М. В. Мельникова // Економіка України. – 2017. – № 9. – С. 81–89.

6. Дмитренко А. Ю. Територіальний розвиток міст: демографічний аспект / А. Ю. Дмитренко // Містобудування та територіальне планування. – 2012. – Вип. 45(1). – С. 240–245.

7. Коваленко А. О. Урбанізація та сталий розвиток: можливості стратегічного планування. Регіональна політика: історія, політико-правові засади, архітектура, урбаністика: Третя міжнар. наук.-практ. конф. (Київ, 22–23 листопада 2017 р.): Зб. наук. пр. Вип. III. Ч. 2 / МОН України, КНУБА. К., 2017. С. 105–108.

8. Малоокий В. Формування сучасної системи управління земельними ресурсами територіальних громад в Україні: особливості та тенденції. Теорія та практика державного управління. 2020. № 70 (3). С. 162–170.

9. Голош Н.К. Управління земельними ресурсами як гарантія розвитку територіальних громад. Ефективність державного управління: зб. наук. пр. Вип. 1/2(70/71). Львів: НЛТУ України, 2022. С. 29–34.

References

1. Tretiak A.M. Upravlinnia zemelnymy resursamy ta zemlekorystuvanniam: bazovi zasady teorii, instytutsiolizatsii, praktyky: monohrafiia / A.M. Tretiak, V.M. Tretiak, R.M. Kuryltsiv, T.M. Priadka,

N.A. Tretiak; [za zah. red. A.M. Tretiaka]. – Bila Tserkva: «TOV «Bilotserkivdruk», 2021. – 227 s.

2. Закон України «Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo planuvannia vykorystannia zemel» (Vidomosti Verkhovnoi Rady (VVR), 2020, № 46, st.394). Dokument 711-IKh, chynnyi, potochna redaktsiia – Redaktsiia vid 09.06.2022, pidstava – 2254-IKh. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>

3. Kompleksnyi prostorovyi plan: yak stvoryty, de shukaty. Stattia 16-1. Kompleksnyi plan prostorovoho rozvytku terytorii terytorialnoi hromady. Yurydychnyi internet resurs. URL: https://protocol.ua/ua/pro_regulyuvannya_mistobudivnoi_diyalnosti_stat_tya_16_1/#google_vignette

4. Upravlinnia zemelnymy resursamy: [navchalnyi posibnyk] / H.I. Sharyi, V.V. Tymoshevskiy, R.A. Mishchenko, I.A. Yurko. – Poltava: PolNTU, 2019. – 172.

5. Bohachov S. V. Upravlinnia rozvytkom miskykh ahlomeratsii na derzhavnomu ta mistsevomu rivniakh / S. V. Bohachov, M. V. Melnykova // Ekonomika Ukrainy. – 2017. – № 9. – S. 81–89.

6. Dmytrenko A. Yu. Terytorialnyi rozvytok mist: demohrafichnyi aspekt / A. Yu. Dmytrenko // Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia. – 2012. – Vyp. 45(1). – S. 240–245.

7. Kovalenko A. O. Urbanizatsiia ta stalii rozvytok: mozhlyvosti stratehichnoho planuvannia / A. O. Kovalenko // Rehionalna polityka: istoriia, polityko-pravovi zasady, arkhitektura, urbanistyka: Tretia mizhnar. nauk.-prakt. konf. (Kyiv, 22–23 lystopada 2017 r.): Zb. nauk. pr. Vyp. III. Ch. 2 / MON Ukrainy, KNUBA. – K., 2017. – S. 105–108.

8. Malookyi V. Formuvannia suchasnoi systemy upravlinnia zemelnymy resursamy terytorialnykh hromad v Ukrainy: osoblyvosti ta tendentsii. Teoriia ta praktyka derzhavnoho upravlinnia. 2020. № 70 (3). C. 162-170.

9. Holosh N.K. Upravlinnia zemelnymy resursamy yak harantiia rozvytku terytorialnykh hromad. Efektyvnist derzhavnoho upravlinnia: zb. nauk. pr. Vyp. 1/2(70/71). Lviv: NLTU Ukrainy, 2022. S. 29–34.

Andrii Stankevych

Land resources as a key factor in the development of metropolises

The article examines the role of land resources in the development of metropolises through the lens of management, economic, and environmental aspects. In particular, it emphasizes issues related to the limited availability of land, its redevelopment, and the rational use of land to ensure the sustainable development of urban areas. Special attention is given to land management challenges in the context of rapid urbanization, such as effective land ownership, land use organization, and mechanisms for stimulating investment in the development of land infrastructure.

One of the key aspects is the relationship between the use of land resources and the socio-economic development of metropolises. Proper land resource management ensures balanced development, improves the quality of life for residents, and creates favorable conditions for business and investment. Issues such as environmental pollution, the reduction of green spaces, and changes in the ecological state of metropolises due to intensive urban development are important factors that require special measures to preserve natural areas and enhance environmental safety.

The article also examines modern methods and strategies used to optimize land use in metropolises. Given the global trends of urbanization, the need for sustainable development of metropolises becomes particularly relevant, and effective land resource management plays a crucial role in ensuring a harmonious balance between economic, environmental, and social interests.

Overall, the role of land resources in the development of metropolises is not only a technical and economic issue but also a complex social problem that requires a comprehensive approach and effective management. The successful use of land resources can serve as the foundation for creating a comfortable, safe, and sustainable environment for the residents of metropolises, meeting their needs for housing, services, and infrastructure.

To ensure the optimal use of limited land resources in metropolises, while preserving ecological balance and improving the quality of life for residents, it is essential to implement innovative and effective land management approaches. A sustainable approach to land management implies that all types of land use (residential, commercial, industrial, recreational, etc.) should be carried out in a way that minimizes ecological risks and ensures a balanced use of resources.

Keywords: land resources, metropolises, urbanization, land management, sustainable development, infrastructure, spatial planning, environmental safety, urban area development.

Посилання на статтю:

APA: Stankevych, Andrii (2024). Zemelni resursy yak kliuchovyi faktor rozvytku mehapolisiv [Land resources as a key factor in the development of metropolises]. *Shliakhy pidvyshchennia efektyvnosti budivnytstva*, 53(2), 246-255.

ДСТУ: Станкевич А.В. Земельні ресурси як ключовий фактор розвитку мегаполісів. *Шляхи підвищення ефективності будівництва*. 2024. № 53(2). С. 246-255.