

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІНЖЕНЕРНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ  
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ

**ПОЗНЯКОВ МИКОЛА РУСЛАНОВИЧ**

**Інституційні аспекти земельних відносин при формуванні міських  
агломерацій на прикладі Одеського регіону**

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА  
на здобуття освітнього ступеня «Магістр»  
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»**

Керівник: к.е.н., доц. Мовчан Т.В.

---

Рецензент: д.е.н., проф. Сахацький М.П.

---

ОДЕСА – 2019

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
Факультет інженерно-економічний  
Кафедра землеустрою та кадастру  
Освітній ступінь другий (магістерський)  
Спеціальність 193 „Геодезія та землеустрій”

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Завідувач кафедри \_\_\_\_\_

проф. Михайлюк В.І.

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2019 р.

**З А В Д А Н Н Я**  
**НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧУ**

**ПОЗНЯКОВУ МИКОЛІ РУСЛАНОВИЧУ**

(прізвище, ім'я, по батькові)

- 1. Тема роботи:** Інституційні аспекти земельних відносин при формуванні міських агломерацій на прикладі Одеського регіону
- 2. Керівник роботи:** доцент Мовчан Тетяна Вікторівна, затверджена наказом вищого навчального закладу від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_
- 2. Строк подання здобувачем роботи** \_\_\_\_\_
- 3. Вихідні дані до роботи:** Дані Держгеокадастру України, дані статистичної звітності Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, дані Головного управління Держгеокадастру у Одеській області, дані Головного управління статистики в Одеській області.
- 4. Зміст пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):**  
Вступ. Розділ 1. Теоретичні основи формування міських агломерацій Розділ 2. Аналіз стану міських агломерацій України.. Розділ 3. Розвиток земельних відносин в системі міських агломерацій. Розділ 4. Збалансоване землекористування міських агломерацій. Висновки та пропозиції. Список використаної літератури.
- 5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень):**
  1. Карта міських агломерацій
  2. Карта Одеської міської агломерації

## 6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
Оформлення графічних матеріалів	Варфоломеєва О.А.		

7. Дата видачі завдання \_\_\_\_\_

## КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1.	Видача завдання на кваліфікаційну роботу. Складання змісту пояснювальної записки. Пошук необхідної літератури для написання кваліфікаційної роботи. Робота з літературними джерелами за визначеною темою.		
2.	Збір матеріалів по об'єкту дослідження. Написання розділу «Теоретичні основи формування міських агломерацій».		
3.	Написання розділу «Аналіз стану міських агломерацій України»		
4.	Написання розділу «Розвиток земельних відносин в системі міських агломерацій».		
5.	Розділ «Збалансоване землекористування міських агломерацій»		
6	Оформлення Карти міських агломерацій		
7.	Оформлення Карти Одеської міської агломерації		
7.	Чистове оформлення кваліфікаційної роботи. Попередній захист кваліфікаційної роботи на кафедрі.		

Здобувач \_\_\_\_\_

М.Р.Позняков

Керівник роботи \_\_\_\_\_

Т.В. Мовчан

## РЕФЕРАТ

Позняков М.Р. Інституційні аспекти земельних відносин при формуванні міських агломерацій на прикладі Одеського регіону. Кваліфікаційна робота. ОДАУ, кафедра землеустрою та кадастру, 2019. 84с. текстової частини, 13 таблиць, 2 вкладиші, 65 літературних джерел.

Текстова частина включає: вступ, теоретичні основи формування міських агломерацій, аналіз стану міських агломерацій України, розвиток земельних відносин в системі міських агломерацій, збалансоване землекористування міських агломерацій, охорона навколишнього природного середовища, висновки та пропозиції, список використаної літератури.

Графічна частина включає: карта міських агломерацій України, карта Одеської міської агломерації.

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** міська агломерація, сталий розвиток, інституційні основи, збалансоване землекористування.

В кваліфікаційній роботі в повному обсязі приведено науково-обґрунтований комплекс інституційного забезпечення формування міських агломерацій на прикладі Одеської області.

## ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ	8
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ УКРАЇНИ	19
2.1. Територіальний розвиток земель України	19
2.2. Розвиток землекористування Одеської міської агломерації	25
РОЗДІЛ 3. РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В СИСТЕМІ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ	34
3.1. Зарубіжний досвід розвитку міських агломерацій світу	34
3.2. Інституційні аспекти формування міських агломерацій України	42
3.3. Містобудівні основи формування міських агломерацій	46
РОЗДІЛ 4. ЗБАЛАНСОВАНЕ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ	59
4.1. Організаційно-економічні напрями використання земель міських агломерацій	59
4.2. Забезпечення сталого землекористування міських агломерацій України	62
РОЗДІЛ 5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА	70
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	75
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	78
ДОДАТКИ	
ДОДАТОК А. КАРТА МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ УКРАЇНИ	
ДОДАТОК Б. КАРТА ОДЕСЬКОЇ МІСЬКОЇ АГЛОМЕРАЦІЇ	

---

## ВСТУП

Зацікавленість до проблем розвитку міських агломерацій як форми організації територіального простору обумовлений необхідністю вирішення соціо-економіко-екологічних проблем, пов'язаних з посиленням неузгодженості в розвитку земельних відносин, а також з деформацією основних елементів розселення і територіальної структури країни. Це стало передумовою розвитку наукових досліджень тенденцій територіального розвитку та особливостей формування міської агломерації як форми розвитку урбанізованих територій.

Вивчення моделей розвитку територій дозволило констатувати, що на територіях, де стало зростання відбувається найбільш швидкими темпами виявлено комбінації міст, селищ, районів, розташованих у географічній близькості, а не окремі поодинокі населені пункти та їх приміські зони. Ці комбінації поселень називають агломераціями.

Вищевказане зумовило актуальність та необхідність вдосконалення законодавчих основ та організаційно-економічного механізму формування міських агломерацій.

Питання планування та вдосконалення методів управління територіальним розвитком висвітлені у працях таких науковців та фахівців у цій галузі як В.Горлачука [14], Д. Брайсона, В.Вакуленка, Ю.Дехтяренка, В.Мамонової, В.Нудельмана, В.Тертички, Ю.Шейни [59] тощо. Аналіз і дослідження проблеми земельних відносин знайшли свій розвиток у багатьох аспектах. Цілий ряд положень теорії земельних відносин знайшли своє висвітлення в працях українських вчених, таких як В.Г. Андрійчука, В.В. Горлачука [15], М.В. Зубця, Б.С. Данилишина [19], Д.С. Добряка [24], Л.Я. Новаковського, П.Т. Саблука, А.М. Третьяка [52] та інших. Проблемам землекористування міських агломерацій приділяли увагу І.К. Бистряков [6], С.М. Дорогунцов, Ш.І. Ібатуллин [27], М.Г. Ступень та багато інших. Однак, незважаючи на величезні наукові пошуки в згаданих напрямках, комплексного

механізму організаційно-економічного забезпечення формування та розвитку міських агломерацій не визначено.

**Мета і задачі дослідження.** Метою магістерської роботи є вдосконалення інституційних основ формування та забезпечення сталого розвитку міських агломерацій.

Забезпечення виконання мети передбачає вирішення наступних **наукових завдань:**

- визначити поняття та сутність міських агломерацій в національному та міжнародному вимірі;
- проаналізувати стан територіального розвитку землекористування України та Одеської міської агломерації як практично сформованого утворення;
- визначити інституційні та містобудівні умови формування міських агломерацій та їх законодавчого регламентування;
- встановити напрямки забезпечення сталого землекористування міських агломерацій.

**Об'єктом дослідження** є процес формування міських агломерацій на прикладі Одеської області.

**Предметом дослідження** є теоретичні та методичні положення щодо формування міських агломерацій в Україні.

**Методи дослідження.** Основними методами, використаними в процесі розробки магістерської роботи є система методів наукового пізнання:

- індукції та дедукції, що використовувались для теоретичного обґрунтування формування міської агломерації;
- економіко-статистичні та графоаналітичні методи, що використовувались для аналізу стану землекористування в національному та місцевому вимірі;

- логічного узагальнення, синтезу та аналізу, що використовувались для розробки пропозицій щодо інституційного забезпечення та сталого розвитку відповідних формувань.

**Наукова новизна** одержаних результатів полягає в удосконаленні пропозицій щодо інституційної основи формування та сталого розвитку міських агломерацій, а саме:

- сформовано пропозиції щодо інституційного забезпечення та організаційно-економічних основ розвитку міських агломерацій;
- визначено містобудівні підстави формування міських агломерацій в системі просторового розвитку територій, зокрема їх складових частин - приміських зон;
- дістало подальшого розвитку розробка пропозицій щодо забезпечення сталого землекористування міських агломерацій.



## РОЗДІЛ 1

### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ

Основоположником підходу до дослідження змісту поняття «міська агломерація» є вчений М.Руже [2]. Він обґрунтував можливість концентрації міських видів діяльності за адміністративними межами. Таким чином, вчений уточнив традиційний підхід до розгляду агломерації як форми територіального поєднання промислових підприємств. Також науковець довів, що міські агломерації є новою формою розселення населення і розміщення видів господарської діяльності.

Процес вивчення питання формування і розвитку агломерацій отримав високу зацікавленість з боку вітчизняних та зарубіжних вчених. Зокрема Ю. Білоконя, Д. Богорада, М. Габреля, М. Дьоміна, Ю. Дехтяренка, Г. Лаппо, Ю. Пітюренка, Ю. Пивоварова, А. Степаненка, О. Топчієва, Г. Фільварова. Згідно географічного підходу вчені В.М. Петров [41], Г.М. Лаппо і Г.М. Давидович [18], Д.І. Богорад [8] під міськими агломераціями розуміють компактне зосередження територіально об'єднаних міст та інших населених пунктів, в результаті розвитку яких утворюються господарські, трудові, виробничі, рекреаційні, культурно-побутові та ін. взаємозв'язки. Вчений Е.Н. Перцик [39] трактує міські агломерації як якісно нову форму розселення, що представляє собою складну динамічну систему територіально зближених і економічно взаємопов'язаних населених пунктів із загальною соціальною і технічною інфраструктурою. Паралельно науковець виділяє визначення «велика міська агломерація». Під ним він розуміє територіальний ареал, що концентрує прогресивні види промислової діяльності, науково-дослідні організації, а також об'єкти соціальної інфраструктури. Угрюмова А.А. розглядає міські агломерації як макрорегіонального форму організації загального економічного простору країни [54].

Дослідник Е. Гувер [63,64] обґрунтовує роль міської агломерації як «великого ринку праці та нерухомості, в межах якого концентруються значні інвестиції для розвитку промислових видів економічної діяльності».

Аналізуючи джерела походження терміну «агломерація» варто зазначити, що він з'явився ще до виникнення процесу лавиноподібного зростання кількості урбанізованих населених пунктів, який фактично розпочався у ХХ столітті. Власне, впродовж кількох століть цей термін, який означає «спікання», використовувався у технології металургійного виробництва, і лише згодом він став поняттям, що характеризує саме єдність і взаємодію міста (або кількох розташованих поруч міст) з прилеглою територією і поселеннями.

В містобудівному та кадастровому напрямках, було б коректніше використовувати термін «міська агломерація» як поняття, що характеризує урбанізаційне утворення. Утім, багато джерел вживають скорочений термін, і, таким чином, поняття «агломерація» у суспільному розумінні стало перш за все не «технологічним», а економічним і суспільно-політичним терміном.

П'єр Мерлен і Франсуаза Шое надали класичне для європейської урбаністики визначення: «Агломерація – це система, що включає в себе місто і його пригороди». Близьке за значенням і сутністю, але дещо більш розширене визначення цього поняття подане також у [49], яке свідчить, що агломерацією є компактне розташування, угруповання поселень, об'єднаних не тільки в територіальному сенсі, але що володіють розвиненими виробничими, культурними, рекреаційними зв'язками. Термін відноситься переважним чином до поселень міського типу (міська агломерація). Агломерації відрізняються чисельністю населення та його густотою на певній території, кількістю населених пунктів, що до неї належать, але класифікуються фактично двома поняттями, які визначають кількість ядер або центрів. Сукупність міст без єдиного домінуючого центру називається «конурбація». Це – поліцентричні міські агломерації, що мають кілька взаємопов'язаних міст-центрів. Моноцентричні міські агломерації мають

одне місто-ядро, яке підпорядковує своєму впливові усі інші поселення, розташовані в його приміській зоні, і набагато перевищує їх за своїм розміром і економічним потенціалом (наприклад, Одеська агломерація).

Соціологічний підхід до визначення сутності поняття "міська агломерація" зумовила активізація в середині ХХ в. процесів соціологізування економічного розвитку. Відповідно до нього вона є сукупністю місць проживання і форм прикладання праці, локалізованих в функціональних сферах життєдіяльності суспільства. В процесі розвитку наукових поглядів уявлення про міські агломерації розвинулись у визначення їх як прогресивних і інтегральних форм розселення, які дозволяють ефективно використовувати наявний природно-ресурсний та економічний потенціал територій з метою організації процесів життєдіяльності населення міст і супутніх територій.

Середина 80-х ХХ століття сформувала комплексний підхід [27, 41, 54, 39], згідно з яким міська агломерація визначалась як компактна розвинена сукупність взаємопов'язаних міських і сільських територій, які сконцентровані навколо одного або декількох великих міст-ядер і об'єднані щільними зв'язками в складну і динамічну систему, яка забезпечує можливість рівноваги між економічними, соціальними і екологічними умовами життєдіяльності суспільства.

Варто зазначити, що розвиток наукових уявлень про міські агломерації відбувався і в рамках містобудівного і кадастрового розвитку. Їх еволюцію можливо розглядати з урахуванням розвитку ідей про просторове планування міста і структуру розміщення місць прикладання праці, розселення населення і ресурсного потенціалу території (таблиця 1.1). Ґрунтуючись на результатах різноманітних концепціях розвитку територій, можна зробити висновок про те, що основними факторами, що визначають розвиток міських агломерацій як форми організації простору, є:

- наявність об'єктів міської інфраструктури;
- розміщення транспортних магістралей;

- територіальна протяжність кордонів населених пунктів;
- стан природного середовища території.

Таблиця 1.1.

## Генезис теорій розвитку міст і міських агломерацій [35]

Напрямок наукової думки	Основні положення
1	2
Період Середньовіччя і Епоха Відродження	
Теорії ідеальних міст	Основу даної концепції становлять теорії справедливості, неможливість реалізації яких обумовлена низкою об'єктивних причин, в якості яких слід розглядати міжкласове розшарування суспільства, нераціональність пропонуванних форм розміщення населених пунктів тощо
Ідеальне місто Платона	Відповідно до цієї теорії, структура міста є радіальною з центрально-симетричним плануванням
Ідеальне місто Аристотеля	Дана концепція передбачає виділення трьох частин в рамках прямокутної форми організації міської агломерації: священної, громадської та приватної
Ідеальне місто Гіппократа	Теорія передбачає врахування в плануванні міської агломерації особливостей рельєфу і ландшафту території.
Ідеальні міста Епохи Відродження	З точки зору даної теорії просторова форма міської агломерації представлялася у вигляді зірки або кола, внаслідок чого вона носила переважно міфологічний характер 20-30-рр. XX ст.
Теорії розселення	Основу даних теорій становлять дезурбаністичні концепції, які пропонували два альтернативних варіанти розвитку міських агломерацій - укрупнення міст, що складаються з будинків-комун, і розукрупнення існуючих міст з наближенням поселень нового типу до сільських територій
Теорії планувальної структури міст	Дана теорія припускає формування міської агломерації в одній з двох альтернативних просторових форм - континуальної (безперервної), при якій функціональні зони послідовно чергуються, і дискретної (перериваної) форми
Концепція безперервного лінійного міста (А. Соріано -і-Мата)	Основною ідеєю даної теорії є визнання транспортної системи в якості ядра міської агломерації, щодо якого розміщуються об'єкти міської інфраструктури
Утопічна схема Е. Г Лойд "Кругле місто"	Відповідно до цієї концепції, просторовою формою організації міської агломерації є конурбація, що складається з декількох десятків окремих міст, що мають кругле планування, обмежену чисельність населення і територіальну протяжність кордонів
Концепція В. Кристаллера	Відповідно до цієї концепції, просторова організація міської агломерації передбачає складну багаторівневу ієрархію населених пунктів від малого аграрного поселення до великого міста
"Екуменополіс" К.Доксіадіса	Концепція передбачає формування надагломерації або глобальної агломерації, що утворює суцільну мережу розселення на поверхні Землі

## Продовження таблиці 1.1.

1	2
Теорії розселення	Згідно з даними теоріями, архітектурне планування міських агломерацій визначається активізацією процесів індустріалізації будівництва і масової автомобілізацією.
Концепція нового елемента розселення (НЕР)	Дана концепція обґрунтовувала формування НЕРов як цілісних одиниць, автономних утворень
Мережева концепція розселення	Концепція передбачає безперервний розвиток міст у відповідності до потреб соціуму і необхідності розвитку природного середовища.
Кінетична система розселення	Відповідно до цієї теорії процес розселення відбувається в трьох напрямках, що передбачають упорядкування просторового розвитку, об'єднання місця праці, житла і відпочинку в комплексних і поєднання різних систем транспорту.
Сучасні концепції	
"Екологічне місто"	Відповідно до цієї концепції формування міських агломерацій як ареалів життєдіяльності населення повинно здійснюватися з урахуванням особливостей розвитку природного середовища.
"Гуманополіс"	Концепція обґрунтовує роль міських агломерацій як інструменту самореалізації особистості.
Концепція міського метаболізму	Концепція передбачає відмову від радіально-кільцевої структури міста та формування високорозвинених міст, що створюють середовище для активного метаболістичного розвитку суспільства.
Технополісна концепція	Основною ідеєю є створення технополісів як організаційної форми об'єднання комерційних підприємств, інноваційних компаній, вищих навчальних закладів, консультаційних, інноваційних та інших підприємств сфери послуг, відповідних підрозділів державних і муніципальних органів в єдиний механізм.
"Міста -хартії" (Charter Cities ) П.Ромера	Ідея концепції полягає в штучному створенні незалежних міст і агломерацій на основі укладення хартії між країнами
"Акваполіс"	Концепція передбачає можливість створення міських агломерацій на поверхні водних об'єктів.
"Космополіс"	Ідея концепції полягає в обґрунтуванні можливості розвитку міських агломерацій в космічному просторі і на інших планетах.

Вчений М. Хауке [37] представив підхід щодо розвитку наукових уявлень про територіальну структуру міської агломерації, згідно з яким структура міської агломерації являє собою сукупність елементів, в якості яких виділяється центральне місто (ядро агломерації), агломерації другого порядку, перший і другий пояс супутників, периферійна зона, вузли - «противаги» і транспортні лінії. Відповідно до даного підходу, в якості базису територіальної структур міської агломерації розглядається її опорний каркас, елементами якого є центральне місто (або ядро агломерації) і радіальні транспортні магістралі, вздовж яких формуються промені

розселення. Замикаючі супутники формуються в результаті скорочення доцентрових потоків маятникової міграції до центрального місту, що обумовлює їх переміщення в напрямках центрів пріоритетного розвитку території. Тому настільки тісний взаємозв'язок центрального міста і замикаючих супутників визначає можливість утворення єдиного функціонального та планувального простору. У свою чергу, зони супутників, утворюють навколо центрального ядра два пояси, що розрізняються по інтенсивності взаємодії, щільності населення і густоті мережі доріг і населених пунктів. Так, перший пояс утворюють найближчі супутники, що представляють собою продовження міста-центру і пов'язані з ним транспортним сполученням [27], а другий пояс супутників формується, як правило, в зрілих агломераціях і характеризується низьким рівнем щільності населення і розвитку дорожньо-транспортної мережі. При цьому важливо враховувати, що території другого поясу супутників утворюють разом з міськими парками центрального міста екологічний каркас території.

В розвинутих агломераціях формуються також утворення підвищеної щільності, що визначаються науковцями [27,41,29] як агломерації другого порядку, які характеризуються наявністю яскраво вираженого центру з розвинутою функціональною структурою, підвищеною концентрацією населення і видів економічної діяльності, а також складною планувальною структурою, що, як правило, обумовлює дестабілізацію екологічної ситуації.

Приміський пояс, навколишня зона супутників, характеризується тісними функціональними, рекреаційними, економічними та трудовими взаємозв'язками з центральним містом і виконує функції господарського центру міської агломерації. При цьому послідовна зміна меж периферійної зони є тільки результатом процесу розвитку агломерацій, внаслідок чого центри в планувальних схемах набувають функції вузлів - «противаг».

Всі територіальні зміни та безпосередньо формування міської агломерації повинно здійснюватися на засадах:

- законності;

- добровільності;
- взаємної вигоди;
- прозорості та відкритості;
- відповідальності;
- державного стимулювання.

Суб'єктами формування міської агломерації повинні бути центр агломерації та територіальні громади сіл, селищ, міст, у тому числі об'єднані територіальні громади, що розташовані в зоні впливу центру агломерації. У міських агломераціях і конурбаціях можна досить чітко виділити найбільш густонаселене основне або центральне урбанізоване ядро і периферію, що оточує його. Питання належності міст і сіл до певної агломерації залежить від пов'язаності їхніх мешканців з головним містом або декількома поселеннями агломерації. Вільність вибору місця роботи в межах агломерації, розвинений і доступний транспорт, достатньо розвинена мережа автодоріг зумовлюють свободу для мешканців агломерації жити і працювати в одному географічному і економічному організмі.

В цьому аспекті критеріями об'єднання в агломерації є:

- масові трудові, учбові, побутові, культурні і рекреаційні поїздки (маятникові міграції);
- 1,5-годинна доступність (нормативна відстань) міст-ядер агломерації, що мають чисельність населення понад 1 млн. мешканців, по транспортних коридорах (залізниці, автодороги, річки і море);
- наявність транспортної, комунальної, промислової інфраструктури, що спільно використовується (при цьому комунальна інфраструктура міст-ядер агломерації, як правило, значно виходить за їхні межі);
- наявність регулярних приміських електропоїздів, автобусів, теплоходів;
- спільність аеропорту, залізничного вузла, терміналу;
- щільне розселення по транспортних коридорах [49].

Необхідне врахування факторів, які зумовлюють загальну тенденцію подальшого зростання приміських зон великих міст і розвитку міських агломерацій, зокрема:

- стрімке зростання чисельності населення світу, яке подвоїлося за останні 50 років;
- "виштовхування" так званого надлишкового населення з сільських районів та його притягнення у міста в зв'язку з очікуваннями на можливість одержання постійних заробітків, кращої освіти і медичного обслуговування;
- об'єктивна дія просторово-економічних сил на формування та розвиток міської агломерації, її структуру і територіальну організацію;
- привабливість "комплексного міського середовища" і значний потенціал великого міста у сфері системного соціального й виробничого обслуговування з широкою зоною впливу;
- поглиблення функціональної спеціалізації великих міст і посилення інтеграції між містами та економічно тяжіючими до них територіями;
- розосередження економічної діяльності і населення та їх міграція з міста-центру до приміської зони внаслідок посилення негативних тенденцій у самому місті та ін. [49].

Розглядаючи питання розвитку земельних відносин у міських агломераціях варто відзначити, що поняття «земля» в залежності від контексту використовується у багатьох розуміннях: як планета, як суходіл, як ґрунти - верхній шар земної поверхні, придатний для життя рослин, як економічна категорія - загальний засіб праці і основний засіб виробництва у сільському господарстві, як територія з угіддями, якою хтось володіє, територія з правовим режимом, тощо. В межах одного розуміння можуть також існувати різні підходи до наповнення поняття «земля» конкретним змістом. Визначаючи основні аспекти землекористування варто відзначити, що специфічний тип землекористування спостерігається у населених пунктах, їх скупченнях, а також зонах їх впливу - міських агломераціях.



Отже земельні відносини міських агломерацій - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею міських агломерацій на державному, господарському і внутрішньогосподарському рівнях як об'єктом господарювання так і засобом виробництва у сільському господарстві. Поняття земельних відносин охоплює широке коло питань економічного (виробничого) і правового характеру. В основі земельних відносин лежить категорія власності на землю. Тому зміну і розвиток земельних відносин територіальних утворень пов'язують зі зміною форм власності.

Земельна реформа в Україні впровадила нові умови формування інституту власності на землю. Різноманітність форм господарювання на землі стала одним із принципів реформування земельних відносин. За час проведення земельної реформи були пройдені її складні етапи – роздержавлення та приватизація продуктивних земель, організаційна перебудова аграрного виробництва. Але повноцінний результат виконання земельної реформи до цього часу не отримано: забезпечення раціональності, ефективності та екологічної безпечності у використанні земельних ресурсів і охороні земель до цього часу не реалізовано. Це зумовлює всебічне вивчення завершальних процесів земельної реформи, розроблення надалі напрямів їх поліпшення, щоб створити умови для розвитку високоефективної державної політики. І в цьому аспекті важливою умовою є трансформація інституційних основ формування міських агломерацій. На сьогодні проблеми раціонального землекористування набувають значної ваги. Створення основи для ефективного розвитку продуктивних сил вимагає напрацювання інституціональних засад раціонального використання земельних ресурсів. І в цьому аспекті формування міських агломерацій є важливою передумовою забезпечення раціоналізації використання населених пунктів та їх приміських зон.

В Україні міські агломерації не закріплені ані в системі адміністративно-територіального устрою як територіальна одиниця, ані на законодавчому рівні.

Згідно з Конституції України [28] територіальні одиниці розрізняються за трьома підставами:

- за географічними ознаками вони поділяються на регіони (АР Крим, області, райони, міста-регіони Київ і Севастополь) та населені пункти (міста, селища, села);

- за статусом – на: адміністративно-територіальні одиниці (області, райони), самоврядні територіальні одиниці (міста, селища, села). Крім того, АР Крим має особливий статус територіальної автономії, а райони в містах характеризуються ознаками як адміністративно-територіальних, так і самоврядних одиниць);

- за місцем у системі адміністративно-територіального устрою України – на територіальні одиниці первинного рівня (міста районного значення, райони у містах, селища, села), середнього рівня (райони, міста обласного значення) і вищого рівня (Автономна Республіка Крим, області, міста Київ і Севастополь).

Адміністративно-територіальна одиниця (крім району у місті) повинна відповідати таким ознакам:

- наявність адміністративного центру;
- кадрова, інфраструктурна, фінансова спроможність органів місцевого самоврядування та місцевих органів виконавчої влади здійснювати визначені законом повноваження у повному обсязі;

- відсутність в її межах інших адміністративно-територіальних одиниць того ж рівня або адміністративно-територіальних одиниць нижчого рівня, що перебувають в юрисдикції інших адміністративно-територіальних одиниць того ж рівня;

- нерозривність території адміністративно-територіальної одиниці;
- наявність на території адміністративно-територіальної одиниці суб'єктів, спроможних надавати адміністративні, соціальні та інші послуги на рівні визначених державою стандартів;

- наявність на території адміністративно-територіальної одиниці соціально-культурної інфраструктури.

Пошук шляхів оновлення інституціонального забезпечення раціонального використання й охорони земель в Україні обумовлюється значущістю та впливом ринкових відносин в економіці держави загалом. На нашу думку, одним з головних питань успішного завершення процесу інституціональних змін земельних відносин є законодавче закріплення та організаційно-економічне забезпечення розвитку міських агломерацій.

Наявні господарські структури реформуються без належного науково-методичного забезпечення, яке б повною мірою враховувало реалії сьогодення. Для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів слід створити досконалу регіональну інституціональну структуру управління міськими агломераціями, під якою можна визнати сукупність соціальних-економічних, правових, фінансових та організаційно-управлінських інструментів, які сприяють впровадженню процесів раціонального землекористування у відповідних територіальних утвореннях.

Отже, на підставі вивчення теоретичного підґрунтя формування інституційних основ землекористування міських агломерацій варто зазначити, що подальших досліджень потребує механізм формування міських агломерацій, їх законодавчого закріплення та збалансованого розвитку.

## РОЗДІЛ 2

### АНАЛІЗ СТАНУ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ УКРАЇНИ

#### 2.1. Територіальний розвиток земель України

Загальна земельна площа території нашої країни станом на 1.01.2019 р. в межах її кордонів складав 69936,3 тис. га., що дорівнює 0,4% площі суші Землі та відповідно 6% площі Європейського субконтиненту. Ліси та лісовкриті площі на 1 січня 2019 року склали 10,7 млн.га (17,7% території), заповідники та природні національні парки - 1997,4 тис.га, у тому числі: природні - 19 (206,6 тис.га), біосферні - 5 (479,1 тис.га), національні природні парки - 49 (1311,7 тис.га) [55].

Загальна площа сільськогосподарських угідь - 42,7 млн.га, у тому числі рілля - 32,5 млн.га, пасовища, сіножаті, багаторічні насадження, перелоги (рисунок 2.1.).

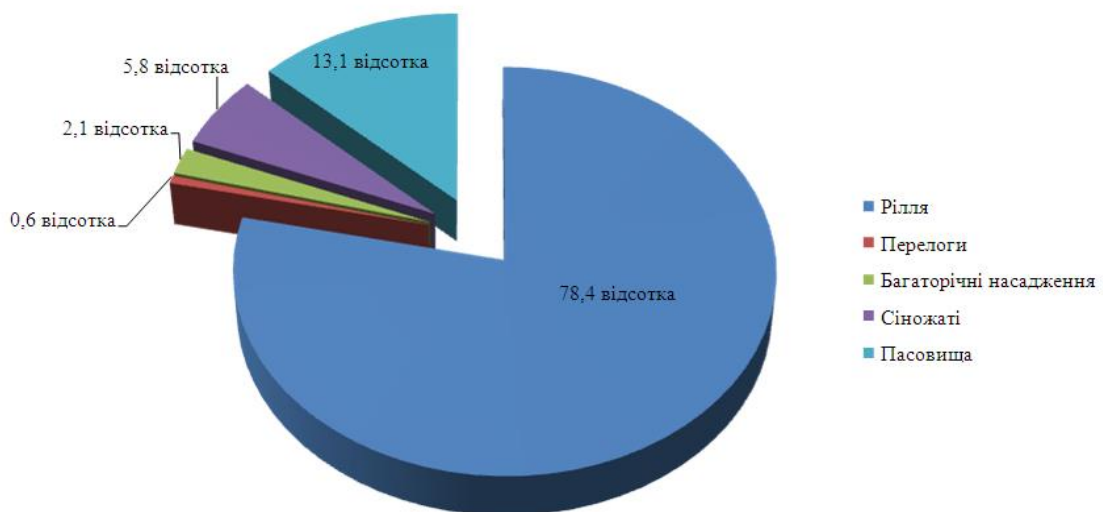


Рис. 2.1. Структура сільськогосподарських угідь

Ліси та інші лісовкриті території займають 17,6% (10,62 млн. га) території країни, забудовані землі - 4,2% (2,53 млн. га) території, покриті поверхневими водами - 4,0%, заболочені землі - 1,6%, інші - 1,7%. Таким чином, територія України характеризується надзвичайно високим показником сільськогосподарської освоєності (71,7%), що значно перевищує екологічно обґрунтовані межі.

За майже 25 років в розподілі земельного фонду України між основними землекористувачами та власниками землі і в структурі угідь відбулися значущі зміни (таблиця 2.1.). Площа земель, які знаходяться у власності чи користуванні сільськогосподарських підприємств, зменшилася на 23903,9 тис. га (39,6 %). Площа земель, які фактично використовуються громадянами, навпаки збільшилась на 14881,6 тис. га (24,7 %); площа земель, якими володіють або користуються заклади, установи, організації, промислові та інші підприємства, підприємства та організації транспорту, зв'язку, частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони, майже не змінилася і станом на 01.01.2019 становить 2309,8 тис.га, що на 28,0 тис. га менше ніж станом на 01.01.1995. Площа земель, які знаходяться у лісгосподарських підприємств, збільшилася на 1666,0 тис. га (2,8 %); площі земель запасу збільшилися на 7421,8 тис. га (12,3 %) і становлять 10775,7 тис. гектарів.

Таблиця 2.1.

## Динаміка зміни структури земельного фонду України 1994-2018\*

	1994		2005		2008		2018	
	Площа, тис.га	%	Площа, тис.га	%	Площа, тис.га	%	Площа, тис. га	%
Сільськогосподарські угіддя	41890,4	69,4	41763,8	69,2	41650,0	69,0	41489,3	68,8
Лісовкриті площі	10331	17,1	10475,9	17,3	10556,3	17,5	9365,3	17,6
Забудовані землі	2386,2	4,0	2458,3	4,1	2476,6	4,1	3602,1	4,2
Відкриті заболочені землі	920,8	1,5	957,1	1,6	975,8	1,6	982,6	1,6
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	1105,6	1,8	1039,0	1,7	1038,2	1,7	1015,8	1,7
Інші землі	1301,2	2,2	1239,6	2,1	1236,3	2,1	1237,7	2,1
Води	2419,6	4,0	2421,1	4,0	2421,6	4,0	2401,4	4,0
Всього	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,8	100,0	60354,9	100,0

\*За даними Держгеокадастру та [55]

Значущим показником є стрімке збільшення забудованих земель, що свідчить про необхідність освоєння життєвого простору. В цьому аспекті важливим є раціональний розподіл земельного фонду та адміністративно-територіальне упорядкування для забезпечення сталого розвитку територій.

Для вивчення основ просторового та територіального розвитку України важливим є надання визначення адміністративно-територіального устрою, який є зумовленою географічними, історичними, економічними, соціальними, культурними та іншими чинниками внутрішньою територіальною організацією держави з розмежуванням її території на складові частини - адміністративно-територіальні одиниці з метою створення для всіх громадян України незалежно від місця їх проживання сприятливих умов для розвитку людського потенціалу, забезпечення необхідного рівня надання населенню адміністративних, соціальних та інших послуг, функціонування раціональної системи управління соціально-економічними процесами, збалансованого розвитку усієї території держави. Згідно Розділу IX Конституції України [28] територіальний устрій України ґрунтується на засадах єдності та цілісності державної території, поєднання централізації і децентралізації у здійсненні державної влади, збалансованості і соціально-економічного розвитку регіонів, з урахуванням їх історичних, економічних, екологічних, географічних і демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій. Стаття 133 відповідного документа регламентує, що систему адміністративно-територіального устрою України складають: Автономна Республіка Крим, області, райони, міста, райони в містах, селища і села.

До складу України входять: Автономна Республіка Крим, Вінницька, Волинська, Січеславська, Донецька, Житомирська, Закарпатська, Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Кіровоградська, Луганська, Львівська, Миколаївська, Одеська, Полтавська, Рівненська, Сумська, Тернопільська, Харківська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська, Чернівецька, Чернігівська області, міста Київ та Севастополь.

Адміністративно-територіальний устрій України станом на 01.01.2019р. наведено у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2.

## Адміністративно-територіальний устрій України\*

Адміністративно-територіальний устрій	2017	2018	2019
Автономна Республіка Крим	1	1	1
Області	24	24	24
Міста усього у тому числі	460	461	461
спеціального статусу з населенням понад 1 млн, тис. осіб	2	2	2
Селища міського типу	885	883	883
Сільські населені пункти, тис.	28,4	28,4	28,4
Об'єднані територіальні громади	216	458	686

\*За даними офіційного веб-порталу Верховної Ради України

Враховуючи вищезазначене, актуальним, на наш погляд вбачається розвиток міських агломерацій як адміністративно-територіальних утворень, що міститимуть в своєму складі усі території для збалансованого розвитку – міста-центри та приміські зони. Поняття «агломерація» в його широкому загальноприйнятому сенсі введено у інституційне поле Указом Президента України «Про заходи щодо впровадження Концепції адміністративної реформи в Україні». Наразі в Україні, поняття «агломерація», «міська агломерація» є досить поширеним і вживаним у науці, але, на жаль, не законодавчо закріпленим в системі адміністративно-територіального устрою, хоча проект Закону про відповідні адміністративно-територіальні утворення вже подано до Верховної Ради України [44].

Наочно структура міських агломерацій України зображена на рисунку 2.2.

Першочерговою задачею українського уряду у сфері розвитку міських агломерацій постає їх визначення в якості об'єктів, по відношенню до яких відбувається дія чинників зовнішнього середовища. При цьому варто враховувати ту обставину, що в досліджуваних агломераціях з економіко-екологічної точки зору формуються економічні зв'язки з іншими територіальними утвореннями тощо.

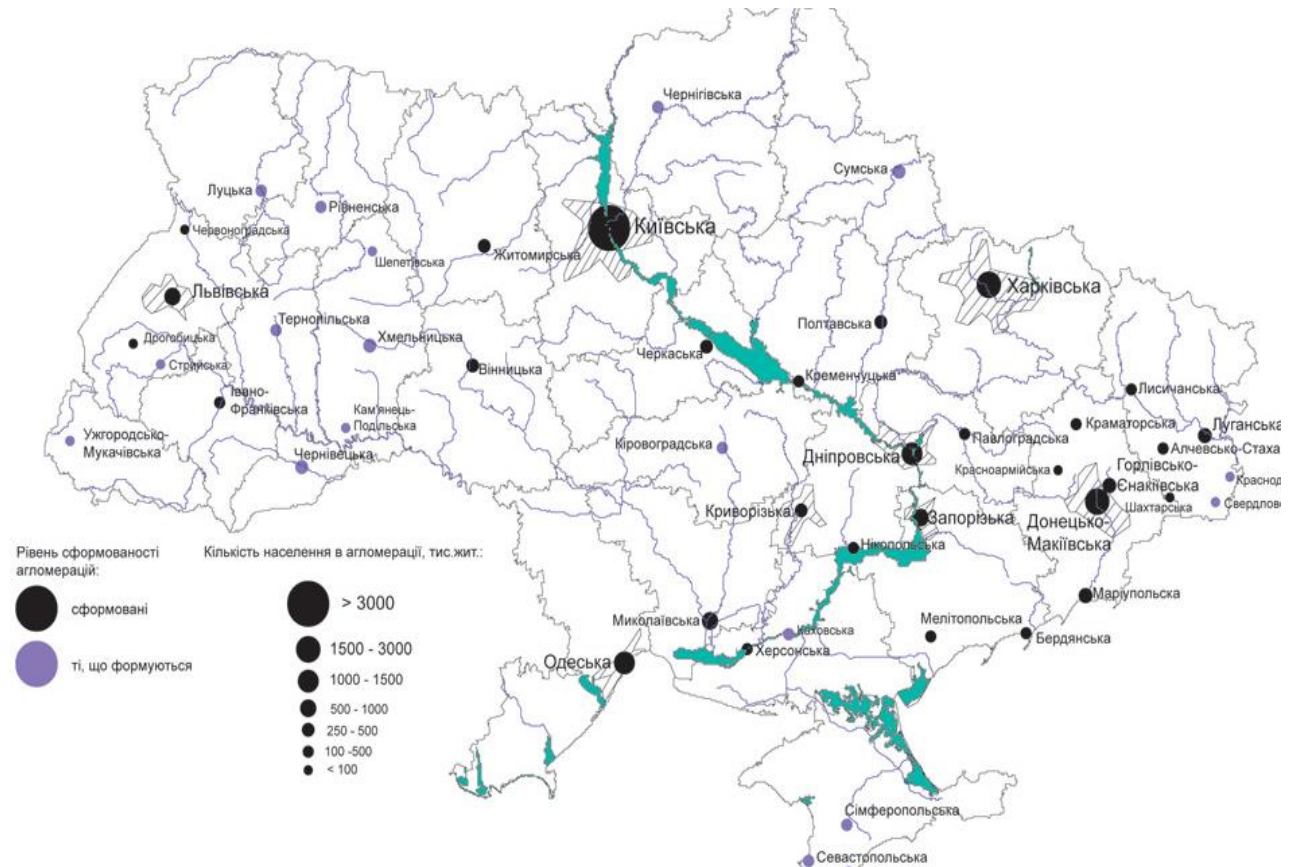


Рис. 2.2. Міські агломерації України [13]

Навіть при умові відсутності чітко регламентованих норм по встановленню міських агломерацій, в Україні виділяють 19 найбільших агломерацій, в яких проживає біля 17 млн осіб, 36% населення країни (таблиця 2.3.).

При аналізі більшості агломерацій можна стверджувати, що децентралізаційні процеси найбільш яскраво проявляються в крупних та великих містах, які, досягши відповідної межі, починають зростати за рахунок приміських територій.

У цілому, в теорії та практиці планування міст, агломерацію визначають як передміську зону.

В українському містоплануванні [34] прийнято визначати такі зони для міст з населенням понад 50 тис. мешканців, які в свою чергу не є передмістям іншого міста.



Таблиця 2.3.

## Міські агломерації України [49]

Назва агломерації	Кількість населення, тис. осіб
Агломерації півдня і сходу України	
Харківська агломерація	1730-2158
Донецька (Донецько-Макіївська) агломерація	1700-2010
Одеська агломерація	1191-1547
Запорізька агломерація	850-1101
Горлівсько-Снакієвська агломерація	665-783
Північно-Луганська (Луганська) агломерація	520-688
Маріупольська агломерація	520-647
Миколаївська агломерація	524-591
Центрально-Луганська (Алчевсько-Стахановська) агломерація	513
Краматорська агломерація	486-643
Південно-Луганська (Краснолуцька) агломерація	460
Херсонська агломерація	425-568
Сімферопольська агломерація	380
Севастопольська агломерація	380
Красноармійська агломерація	312-380
Лисичансько-Северодонецька агломерація	345-360
Шахтарська агломерація	250-321
Мелітопольська агломерація	288
Бердянська агломерація	192
Південно-Кримська (Ялтинська) агломерація	188
Каховська агломерація	130
Краснодонська агломерація	
Свердловська агломерація	
Агломерації центру	
Київська агломерація	3649-5206
Дніпровська агломерація	1530-1860
Криворізька агломерація	840-990
Черкаська агломерація	557
Полтавська агломерація	462
Вінницька агломерація	390-664
Кременчуцька агломерація	396-511
Павлоградська агломерація	300
Нікопольська агломерація	235-312
Кіровоградська агломерація	
Житомирська агломерація	
Чернігівська агломерація	
Сумська агломерація	
Агломерації заходу	
Львівська агломерація	778-1498
Чернівецька агломерація	654
Івано-Франківська агломерація	504
Закарпатська (Ужгородсько-Мукачівська) агломерація-конурбація	469
Дрогобицька агломерація	172-237
Червоноградська агломерація	114-183
Рівненська агломерація	
Хмельницька агломерація	467-931
Тернопільська агломерація	
Луцька агломерація	
Кам'янець-Подільська агломерація	
Стрийська агломерація	

Великі міста України, які формують навколо себе найзначніші міські агломерації, внесені в перелік загальносвітової системи урбанізованих територій (таблиця 2.4.).

Таблиця 2.4.

Рейтинг найбільших агломераційно формуючих міст України в загальносвітової структурі\*

№ в загальносвітової структурі	Місто	Населення, чол.	Площа, кв.миль	Щільність, чол./кв.миль	Площа, кв.км	Щільність, чол./кв.миль
451	Дніпро	1,000,000	125	8,000	324	3,100
480	Донецьк	962,000	174	5,500	451	2,100
321	Харків	1,449,000	180	8,100	466	3,100
176	Київ	2,835,000	290	9,800	751	3,800
589	Кривий Ріг	750,000	64	11,700	166	4,500
787	Луганськ	525,000	47	11,200	122	4,300
589	Львів	750,000	75	10,000	194	3,900
823	Маріуполь	500,000	66	7,600	171	2,900
482	Одеса	1,100,000	140	7,900	363	3,000
577	Запоріжжя	772,000	100	7,700	259	3,000

\*Складено автором на підставі [61]

Отже, при аналізі територіального розвитку землекористування України можна зробити висновок, що в нашій державі сформовані всі передумови для закріплення міських агломерацій як адміністративно-територіальних утворень на законодавчому рівні.

## 2.2. Розвиток землекористування Одеської міської агломерації

Розвиток територіальних утворень ускладнює багатofункціональність та конфліктність ситуацій у взаємодії приміських зон та міст. Вирішення цього завдання закладається в проект планування приміської зони, який розробляється в комплексі з генеральним планом міста. Місто і навколишній його район необхідно розглядати як єдине ціле, а отже – як агломераційне утворення.

При аналізі приміської зони міста Одеси та Одеської міської агломерації, постає питання про структуру відповідних територій. Для міст-мільйонників ця методика встановлює межі агломерації - зону агломераційного розселення - як 90/15, тобто 90 хвилин громадським транспортом від ядра агломерації, або 15 км від межі міста (таблиця 2.5.). Визначена таким способом територія Одеської агломерації дещо виходить за межі Біляївського, Лиманського, Овідіопольського районів - на 15-30 кілометрів по залізничних та автомобільних шляхах. Одеська агломерація - субрегіон Одещини, який ще називають «Велика Одеса», окреслений адміністративними межами міст обласного значення - Одеса, Чорноморськ, Теплодар і Южне та трьох районів Одеської області: Біляївський, Лиманський та Овідіопольський.

Таблиця 2.5.

Радіуси зон різної містобудівної цінності стосовно міського центру за групами поселень\*

Групи поселень, тис. Чоловік	Зони містобудівної цінності						
	I	II	III	IV	V	VI	VII
Більше 1000	15/15	25/35	35/5	40/8	45/10	60/12	90/15 і Більше
250 - 1000		15/15	25/35	35/5	45/8	60/10	
50 - 100			15/15	30/5	45/8		
До 50		15/15		40/6			

\* Згідно [34]

\*\* У числівнику - витрати часу, хв.; у знаменнику - відстані, км.

\*\*\* Зони містобудівної цінності: I - ядро міського центру (для найзначніших міст); II - центральна зона; III - центральна зона для міст з населенням до 250 тис. жителів; перша середня зона для найзначніших і значних міст; IV - середня зона; V і VI - перша і друга периферійна зони; VII - зона агломераційного розселення.

Враховуючи рекомендації щодо витрат часу населення на пересування до центру міжрайонної системи розселення та радіуси системоутворюючих зв'язків, де найбільше виявляється вплив міста як на виробничу діяльність, стан природного середовища, так і на характер та масштаби використання

земель, рекреаційних, трудових, водних та інших ресурсів, територія приміської зони визначена в межах радіусу 90-хвилинної транспортної доступності до міста-центра.

Але приміські зони повинні встановлюватися не тільки у міст – «мільйонників», в той час коли відповідними нормами [34] регламентуються тільки розміри зон агломераційного розселення міст із чисельністю населення більше 1000 тисяч осіб.

Необхідність існування прилеглих до міст територій обумовлена тим фактом, що відповідні землі повинні виконувати певні рекреаційні, обслуговуючі, природоохоронні та екологічні функції, які велике місто не здатне здійснювати самостійно із-за свого промислового, економічного та господарського розвитку. Приміські зони знаходяться у тісній функціонально-територіальній взаємодії з містами. Тому в межах приміських зон, як порівняно менш освоєних та рухомих територіях, необхідне врахування всіх факторів їх майбутнього розвитку. Раціональне використання даних територій є необхідною умовою для подальшого сталого розвитку міських агломерацій.

Аналізуючи дослідження вчених [39, 27] можна зробити висновок, що відповідна територія трьох районів Одеської області (Біляївський, Лиманський та Овідіопольський) представляє собою так званий «перший міський пояс», а саме Велике місто (або ядро агломерації, місто з першим внутрішнім поясом приміської зони).

На нашу думку доцільним є визначення адміністративних районів і міських рад, які входять до першого (внутрішнього) та другого (зовнішнього) поясу приміської зони м. Одеси на підґрунті підходу, запропонованого Ібатуллінім Ш.І. [27].

Отже до внутрішнього поясу приміської зони входять Біляївський, Лиманський та Овідіопольський райони, а також міста обласного значення Чорноморськ, Теплодар, Южне.

Зовнішній пояс приміської зони утворюють Іванівський, Білгород-Дністровський, Роздільнянський райони, місто обласного значення - Білгород-Дністровський.

Загальна характеристика досліджуваної території Одеської міської агломерації, що утворена власне м. Одесою та 2-ма поясами приміської зони наведена у таблиці 2.6.

Таблиця 2.6.

## Загальна характеристика Одеської міської агломерації\*

Назва утворення	Площа		Кількість населення
	кв.км	% в структурі агломерації	
м.Одеса	236,9	2,79	1 015 121
м.Білгород-Дністровський	33,49	0,39	50 078
м.Чорноморськ	25,4	0,30	59 817
м.Теплодар	10,61	0,12	10 228
м.Южне	7,74	0,09	31 814
<b>Внутрішній пояс</b>			
Біляївський район	1496	17,61	93 134
Лиманський район	1487	17,51	70 208
Овідіопольський район	815	9,59	74 620
<b>Всього:</b>	3798	44,71	237 962
<b>Зовнішній пояс</b>			
Іванівський район	1162	13,68	26 659
Білгород-Дністровський район	1852	21,80	60 637
Роздільнянський район	1368	16,11	58 070
<b>Всього:</b>	4382	51,59	145 366
<b>Разом:</b>	8494,14	100	1 550 386

\*Складено автором на підставі матеріалів Головного управління статистики в Одеській області.

Отже розмір приміської зони м. Одеси складає близько 8,0 тис. км<sup>2</sup> (25 % території Одеської області), на якій проживає 383,3 тис. осіб (16% населення Одеської області). Структура приміської зони Одеси має

певні особливості – майже половину приміської зони Одеси займає морська акваторія, що створює додаткові можливості її планувальної організації та використання. Крім цього, за переліком основних господарських функцій та характером і тісністю їх поєднання по відношенню до міста приміська зона складена поясами з різним переліком та поєднанням господарських функцій.

Перший пояс представляють найближчі передмістя м. Одеси, які виконують переважно розселенські, інженерно-технічні, транспортно-розподільчі, розвантажувальні, санітарно-захисні та резервно-планувальні функції та мають найбільш високу інтенсивність господарської діяльності – це ближня приміська зона міста, що являє собою урбанізоване ядро Одеської агломерації.

Вздовж головних транспортних магістралей на відстані до 60 км формується другий пояс приміської зони з досить масовими повсякденними "маятниковими" поїздками населення до Одеси – інтенсивними трудовими, торгівельними, побутовими, діловими. Цей пояс приміської зони виконує насамперед транспортно-розподільчі, рекреаційні, ресурсні та продовольчо-постачальні функції. Він має зіркоподібну кільцево-радіальну конфігурацію і утворює віддалену приміську зону міста. Зазначені пояси, з одного боку, достатньою мірою виражені і мають свою чітку приміську спеціалізацію. З другого боку, їх розмежування досить умовне внаслідок значного перекриття приміських функцій. Варто зазначити, що пояси приміської зони займають порівняно рівні частки у структурі міської агломерації. Та, незважаючи на те, що за площею м. Одеса займає тільки 3% площі агломерації, воно створює значний економічний, екологічний та соціальний вплив на інші території.

Дослідження узагальнених даних Головного управління Державної служби геодезії, картографії та кадастру в Одеській області (таблиця 2.7.), дало змогу сформувавши аналітичні та статистичні дані щодо стану територій Одеської міської агломерації.

Таблиця 2.7.

## Характеристика земель Одеської міської агломерації по угіддям

Назва угідь/Адміністративні утворення	Міста агломерації					Внутрішній пояс			Зовнішній пояс			Всього по агломерації	Частка до обласного показника, %	Одеська область
	м. Білгород-Дністровський	м. Чорноморськ	м. Одеса	м. Южне	смт Теплодар	Біляївський район	Лиманський район	Овідіопольський район	Білгород-Дністровський район	Іванівський район	Роздільнянський район			
Сільськогосподарські землі	693,08	451,37	2753,25	191,10	271,93	106320,09	117227,59	56366,70	136335,01	103015,66	122978,22	646604,01	24,32	2659162,69
Землі у стадії меліоративного будівництва та відновлення родючості						656,14	74,00	17,00	60,30		199,00	1006,44	47,19	2132,82
Ліси та інші лісовкриті площі	39,00		305,78	4,20	2,00	8137,86	5009,20	3335,61	5032,71	6176,08	6178,60	34221,04	15,35	222987,09
Забудовані землі	2047,40	1528,19	12455,17	849,07	480,48	6486,30	7739,68	5569,92	5305,15	3761,05	4494,93	50717,32	38,67	131163,38
Відкриті заболочені землі	116,20	0,02	545,80	6,09		11639,51	473,33	1223,01	7869,32	638,70	639,66	23151,62	31,55	73372,16
Сухі відкриті землі							93,26					93,26	40,62	229,58
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом	461,62	56,23	167,00	8,37	17,02	1180,94	1729,66	690,91	1177,68	1713,65	1447,49	8650,57	25,52	33891,18
Води	5,00	610,59	15,00	2,07	2,30	15481,40	16682,67	14299,45	29171,69	890,86	1059,08	78220,11	37,15	210576,98
Загальна площа	3362,30	2646,40	16242,00	1060,89	773,72	149246,10	148955,39	81485,60	184891,56	116196,00	136797,98	841657,94	25,26	3331383,06

\*Розроблено автором на підставі даних Головного управління Держгеокадастру у Одеській області станом на 01.01.2018 року.

Таблиця 2.8

## Характеристика земель Одеської міської агломерації за формами власності\*

№	Адміністративні одиниці	Загальна площа, га	Землі, які перебувають у власності								
			державній			Приватній			Комунальній		
			Кількість землекористувачів	Загальна площа, га	Частка до загальної площі адміністративної одиниці	Кількість власників	Загальна площа, га	Частка до загальної площі адміністративної одиниці	Кількість власників	Загальна площа, га	Частка до загальної площі адміністративної одиниці
1	Біляївський район	15265,63	1020	5784,58	37,89	55290	9149,27	59,93	61	331,79	2,17
2	Лиманський район	13179,83	1415	5240,15	39,76	23553	6612,42	50,17	48	1327,26	10,07
3	Овідіопольський район**	15231,63	8250	8773,89	57,60	37864	6140,38	40,31	9	309,73	2,03
	Всього земель	43677,09		19798,61			21902,07			1968,78	
			Зовнішній пояс								
4	Білгород-Дністровський р-н	12687,98	2038	3829,30	30,18	35369	8796,21	69,33	23	62,47	0,49
5	Іванівський район	14454,60	2146	10867,41	75,18	14722	3586,91	24,82	1	0,28	0,00
6	Роздільнянський район	11664,32	325	4990,83	42,79	31868	6610,19	56,67	8	63,30	0,54
	Всього земель	38806,90		19687,55			18993,31			126,05	
			Населені пункти агломерації								
7	м Білгород-Дністровський***	3174,30	417	2307,53	72,69	13822	853,29	26,88	2	3,09	0,10
8	м Чорноморськ****	2646,40	397	1925,17	72,75	5638	601,37	22,72	29	119,48	4,51
9	м Одеса	16242,00	48136	15006,98	92,40	10165	1235,02	7,60			
10	м Южне	1041,51	393	946,89	90,91	470	85,20	8,18		9,43	0,91
11	смт Теплодар	773,72	66	591,59	76,46	1868	138,09	17,85	23	44,04	5,69
	<b>Одеська область</b>	<b>282258,20</b>	<b>114654</b>	<b>142697,43</b>	50,56	<b>611426</b>	<b>136269,08</b>	<b>48,28</b>	<b>453</b>	<b>3258,56</b>	1,15

\* розроблено автором на підставі даних Головного управління Держгеокадастру у Одеській області

\*\* згідно правовст.док-ми 7,63 га району станом на 01.01.2018року перебувало у колективній власності

\*\*\* згідно з правовст.док-ми 10,385 га міста станом на 01.01.2018року перебувало у колективній власності

\*\*\*\* згідно з правовст.док-ми 0,38 га міста станом на 01.01.2018року перебувало у колективній власності

\*\*\*\*\* без врахування земель, переданих у тимчасове користування



Аналізуючи стан земель по відношенню до розподілу за формами власності (таблиця 2.8), варто відзначити, що більшість території Одеської міської агломерації знаходиться у державній та приватній власності. В районах агломерації відповідний розподіл пропорційний, але навіть розглядаючи міста агломерації, у комунальній власності знаходиться вкрай малий відсоток територій.

Тому враховуючи приморське положення населених пунктів (що повинні бути частково землями водного фонду) виникає незрозумілість щодо відповідного розподілу територій та вкрай великої частки земель державної і приватної власності в межах населених пунктів. Відповідна неузгодженість виникає із-за недосконалого інституційного підґрунтя розвитку землекористування населених пунктів та їх приміських зон. Аналізуючи кількісний склад земель Одеської міської агломерації, переданих у тимчасове користування (таблиця 2.9.), у тому числі на умовах оренди, варто зазначити про те, що найбільше відповідних територій у населених пунктах агломерації – а саме у Білгород-Дністровському та Чорноморську.

Частка територій, переданих у користування там втричі перевищує відповідний середній показник по Одеській області. Варто зазначити, що всі адміністративно-територіальні одиниці Одеської міської агломерації перевищують відповідний обласний середній показник (окрім Роздільнянського району).

Перебування територій у користуванні унеможлиблює здійснення постійного та якісного контролю за їх цільовим, збалансованим використанням, надходженням коштів від їх використання, мінімізує можливість здійснення заходів щодо екологізації розвитку територій тощо. Тому актуальним на нашу думку, вбачається зменшення площ орендованих територій та вдосконалення інституційного підґрунтя щодо їх використання.

Таблиця 2.9.

**Характеристика територій Одеської міської агломерації, що перебувають у тимчасовому користуванні\***

№	Адміністративні утворення	Всього земель, га	Земель, переданих у тимчасове користування	Частка в структурі загальної площі	у тому числі по строках користування	
					Довгострокове	Короткострокове
<b>Внутрішній пояс</b>						
1	Біляївський р-н	15265,63	1099,96	7,21	119,38	980,58
2	Лиманський р-н	13179,83	893,08	6,78	803,31	89,77
3	Овідіопольський р-н	15231,63	1191,37	7,82	899,34	292,03
<b>Зовнішній пояс</b>						
4	Білгород-Дністровський р-н	12687,98	681,72	5,37	226,04	455,68
5	Іванівський р-н	14454,60	671,45	4,65	52,78	618,67
6	Роздільнянський р-н	11664,32	499,78	4,28	16,09	483,68
<b>Населені пункти агломерації</b>						
7	м Білгород-Дністровськ	3174,30	505,90	15,94	417,32	88,58
8	м Чорноморськ	2646,40	416,77	15,75	355,75	61,02
9	м Одеса	16242,00	1008,61	6,21	517,18	491,42
10	м Южне	1041,51	98,66	9,47	76,61	22,05
11	смт Теплодар	773,72	59,12	7,64	45,78	13,35
	<b>Одеська область</b>	<b>282258,2</b>	<b>12732,08</b>	4,51	<b>6055,69</b>	<b>6676,39</b>

\*Розроблено автором на підставі даних Головного управління Держгеокадастру у Одеській області

Отже, враховуючи дослідження науковців [27, 38, 35] нами запропоновано виділення відповідних адміністративно-територіальних утворень, розділяючи їх на перший (внутрішній) та другий (зовнішній) пояси приміської зони та населені пункти агломерації.

### РОЗДІЛ 3.

## РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В СИСТЕМІ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ

### 3.1. Зарубіжний досвід розвитку міських агломерацій світу

Поняття «агломерація» та «міська агломерація» активно використовують в законодавстві на рівні норм конституційного права ряд країн світу, такі як США, Канада, Франція, Італія.

Однією з основних особливостей урбанізації є посилення концентрації населення у великих містах, міських агломераціях. Зосередження населення у великих містах було характерним для другої половини ХІХ століття та ще зросло у першій половині ХХ століття. Із середини ХХ століття на планеті швидко розрослись міста з населенням більш 1 млн. жителів, їхня кількість збільшилася за 1950 -1990 роки з 77 до 281, а сумарна чисельність населення в них - з 187 млн. чоловік до 800 млн. У результаті в 1990 році третина всіх городян світу проживала в агломераціях - "мільйонерах" [49].

Міська агломерація - скупчення міст навколо великого міста -центру. Особливо швидко ростуть вони в країнах Азії, Латинської Америки й Африки. В Азії в 1990 році нараховувалося 118 таких агломерацій, більше всього - у Китаї (38), Індії (24), Пакистані, Індонезії і Південній Кореї (по 6 у кожній з них); у Латинській Америці - 40; в Африці - 25. З кінця 70-х років помітно ростуть дуже великі міські агломерації з населенням більш 10 млн. жителів, головним чином у країнах, що розвиваються.

У 1970 році таких утворень було всього 3 (Токіо, Нью-Йорк, Шанхай), а в 1990 році вже 12 (до відповідного переліку додалися Мехіко, Сан-Паулу, Бомбей, Лос-Анджелес, Пекін, Калькутта, Буенос-Айрес, Сеул і Осака). За прогнозами, до 2025 року число таких агломерацій досягне 21 - 25, головним

чином, завдяки країнам Азії (Джакарта, Тяньцзінь, Карачі, Делі, Маніла, Дака) [49].

В зарубіжних країнах агломерації мають формалізований статус – утворюються уряди агломерацій, хоча окрема адміністративно-територіальна одиниця при цьому не створюється. Іноді межі цих утворень не збігаються з адміністративними межами одиниць, що її утворюють. У Франції, Італії, в свою чергу, особливий статус міських агломерацій встановлений законом.

Особливість законодавчого закріплення формування агломерацій полягає ще у тому, що для планування розвитку міст слід мати належну статистичну інформацію, потрібну для аналізу, а нинішня статистична система і адміністративно-територіальний устрій не визнають агломерації та мегаполіси як єдині утворення. Але міжнародні дослідження відповідного питання все ж таки існують. Згідно з дослідженнями PricewaterhouseCoopers до 2008 року на планеті сформувались 459 агломерацій з населенням понад один мільйон чоловік, у яких проживає приблизно 40% мешканців міст і 20% всього населення планети. У першій десятці агломерацій світу створюється одна десята світового ВВП. До цієї ж десятки здійснюється 10% усіх відвідувань міжнародних туристів. Доповідь міжнародної компанії PricewaterhouseCoopers [62] стверджує, що у 2008 році на 100 найбільших міст світу припадає 30% глобального ВВП. Є зрозумілим, що у найближчі 15 років цей процес поглиблюється, і при цьому найвищі темпи зростання демонструють агломерації країн, які сьогодні не входять до числа високорозвинених.

В дослідженням McKinsey & Company [49], які проведені щодо 2000 міст та їхніх приміських зон, можна побачити тяжіння до концентрації в агломераціях населення, економічних важелів та, як наслідок екологічних ризиків.

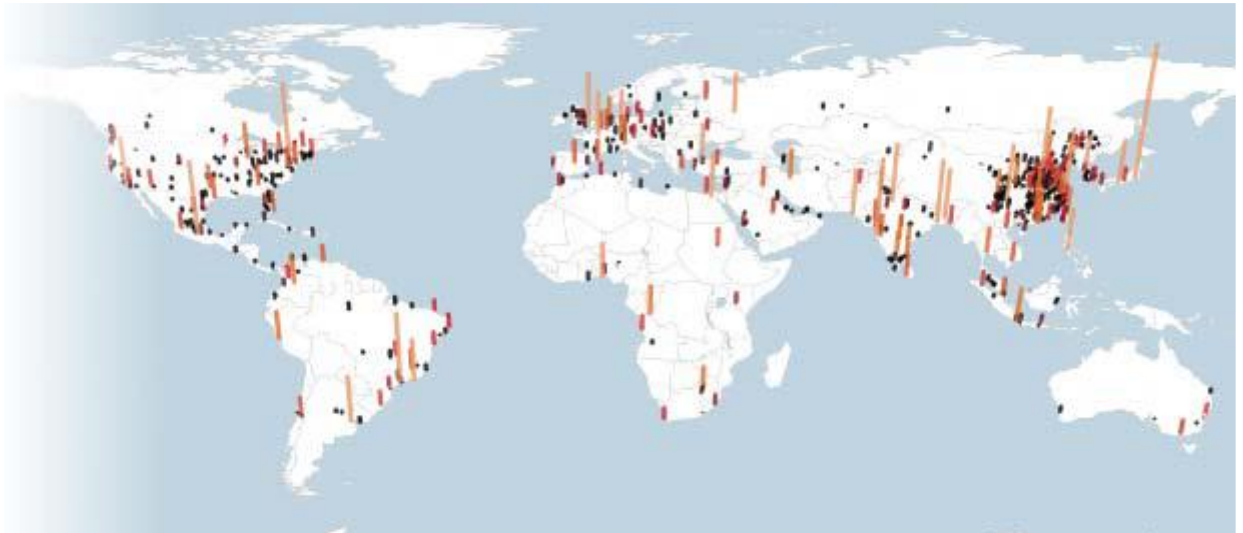


Рис. 3.1. Карта агломерацій світу [49]

Цифрові матеріали таблиці 3.1. демонструють основні характеристики міських територій світу, що свідчить про необхідність вдосконалення організаційно-економічних механізмів розвитку відповідних утворень. Міські агломерації, що формуються, мають прив'язку до територій конкретних регіонів.

Таблиця 3.1.

## Характеристика міських територій світу [49]

Територіальне утворення	Кількість	Населення	Середня щільність, миль <sup>2</sup>	Середня щільність, км <sup>2</sup>	У порівнянні з США
1	2	3	4	5	6
Розвинуті територіальні утворення світу					
США	275	211,278,000	2,200	900	1.00
Канада	54	22,099,000	3,000	1,200	1.36
Західна Європа (виключаючи Великобританію)	141	121,149,000	6,300	2,400	2.86
Великобританія	67	32,220,000	10,300	4,000	4.68
Японія	37	89,706,000	10,200	3,900	4.64
Китай - САР	2	7,722,000	68,800	26,600	31.27
Китай: Тайвань	5	16,035,000	16,900	6,500	7.68
Азія	28	69,278,000	16,400	6,300	7.45
Австралія	57	16,712,000	1,900	700	0.86
Нова Зеландія	10	2,590,000	4,600	1,800	2.09
Екстратериторіальні юрисдикції США	14	3,634,000	2,400	900	1.09
Всього:	690	592,423,000	5,200	2,000	2.36

Продовження таблиці 3.1.

1	2	3	4	5	6
Менш розвинуті територіальні утворення світу					
Китай - Мейнленд	256	370,015,000	18,100	7,000	8.23
Індія	98	200,457,000	36,200	14,000	16.45
Азія	136	295,276,000	25,800	10,000	11.73
Латинська Америка	135	249,949,000	18,100	7,000	8.23
Африка	112	193,103,000	22,800	8,800	10.36
Східна Європа	38	46,970,000	11,100	4,300	5.05
Росія	59	54,899,000	9,900	3,800	4.50
Всього:	834	1,410,669,000	21,200	8,200	9.64
Розвинуті територіальні утворення світу	690	592,423,000	5,200	2,000	2.36
Менш розвинуті територіальні утворення світу	834	1,410,669,000	8,800	3,400	4.00
Усі досліджені територіальні утворення світу	1,524	2,003,092,000	14,000	5,400	6.36

Отже, кількість міських агломерацій в світі обчислюється багатьма сотнями і в них проживає 1,3 млрд. людей, або 56,4% міського населення світу. У 30 найбільших агломераціях з населенням понад 10 млн. чоловік у перспективі буде зосереджено 478,8 млн. осіб, або 11,6% міського населення світу (таблиця 3.2.) [61].

В рамках дослідження міських агломерацій (Demographia World Urban Areas) [61] була проведена оцінка чисельності населення, оцінка площі міст і щільності міського населення майже 850 міських агломерацій світу з населенням в 500 і більше тисяч чоловік, на які припадає близько 48% міського населення у світі. В цілому, розглянуті дані близько 1500 міст, які населяють приблизно 1,9 млрд. чоловік, або 52% загальносвітового населення міст, з яких 15 міських агломерацій були кваліфіковані як мегаполіси з населенням більше 15 млн чоловік.

Сьогодні міста з їх потужною соціально-економічною та інженерно-технічною інфраструктурою стають одними з головних причин погіршення навколишнього природного середовища. З них отримується 80% всіх викидів

в атмосферу і 3/4 глобального обсягу забруднень. Всі міста світу щорічно виробляють до 3 млрд. т твердих відходів. Відповідно, вони змінюють природне середовище, формуючи антропогенний ландшафт великих територій. Основними джерелами забруднення міського середовища є автотранспорт та промислові підприємства [60].

Таблиця 3.2.

## Найкрупніші агломерації світу у 1950–2020 рр. [61]

Міська агломерація	1950 р.		1990 р.		2020 г.	
	місце	млн.	місце	млн.	місце	млн.
Нью-Йорк	1	12,3	2	16,1	11	17,6
Лондон	2	8,7	23	7,3	–	–
Токіо	3	6,9	1	25,0	1	28,7
Париж	4	5,4	14	9,3	29	9,6
Москва	5	5,4	17	9,0	–	–
Шанхай	6	5,3	5	13,5	4	23,4
Ессен (Рур)	7	5,3	27	6,4	–	–
Буенос-Айрес	8	5,0	10	10,6	19	12,4
Чикаго	9	4,9	24	6,8	–	–
Калькутта	10	4,4	9	10,7	12	17,6
Осака	11	4,1	12	10,5	24	10,6
Лос-Анджелес	12	4,0	7	11,5	17	14,3
Пекін	13	3,9	8	10,9	8	19,4
Мілан	14	3,6	–	–	–	–
Берлін	15	3,3	–	–	–	–
Мехіко	16	3,1	3	15,1	10	18,8
Філадельфія	17	2,9	–	–	–	–
Санкт-Петербург	18	2,9	–	–	–	–
Мумбаї (Бомбей)	19	2,9	6	12,2	2	27,4
Ріо-де-Жанейро	20	2,9	13	9,5	21	11,6
Детройт	21	2,8	–	–	–	–
Неаполь	22	2,8	–	–	–	–
Манчестер	23	2,5	–	–	–	–
Сан-Пауло	24	2,4	4	14,8	6	20,8
Каїр	25	2,4	18	8,6	16	14,5
Тяньцзин	26	2,4	15	9,3	14	17,0
Бірінгем	27	2,3	–	–	–	–
Франкфурт-на-Майні	28	2,3	–	–	–	–
Бостон	29	2,2	–	–	–	–
Гамбург	30	2,2	–	–	–	–
Сеул	–	–	11	10,6	18	13,1
Джакарта	–	–	16	9,3	5	21,2
Делі	–	–	19	8,2	13	17,6
Маніла	–	–	20	8,0	15	14,7
Карачі	–	–	21	8,0	7	20,6
Лагос	–	–	22	7,7	3	24,4
Стамбул	–	–	25	6,5	20	12,3
Ліма	–	–	26	6,5	26	10,5
Тегеран	–	–	28	6,4	27	10,2
Бангкок	–	–	29	5,9	25	10,6
Дакка	–	–	30	5,9	9	19,0
Лахор	–	–	–	–	22	10,8
Хайдарабад	–	–	–	–	23	10,7
Кіншаса	–	–	–	–	28	9,9
Мадрас	–	–	–	–	30	9,5

\*«–» агломерація не увійшла в список 30 найкрупніших агломерацій на цей рік

Слід зазначити, що міські агломерації з густотою населення більше

ніж 10 тис. чол./км<sup>2</sup> (такі як Дакка, Мумбаї, Карачі, Маніла, Лагос та ін.), які розташовані переважно в країнах, що розвиваються, внаслідок того, що на обмеженій території проживає занадто велика кількість населення, стикаються з низкою проблем, таких як погіршення санітарних умов, перенаселення, забруднення повітря, транспортні проблеми та ін. Як правило, найкращі для життя міста світу представляють собою середні міські агломерації в економічно розвинених країнах з низькою щільністю населення, таких як Австралія, Канада, Нова Зеландія.

Аналізуючи економічні показники, варто відзначити, що в агломераціях виробляється основна частка ВВП розвинених країн світу. Так, Нью-Йоркська агломерація, яка займає всього 0,2% території США, дає 11% їїнього ВВП, а 85% ВВП США створюється саме в межах агломерацій. При цьому лише 20 глобальних центрів світової економіки (агломерацій) налічують 176 млн. мешканців, що становить близько 2,9% населення світу і 5,9% його міського населення. Найбільші міста високорозвинених країн світу вже пройшли індустріальний етап свого розвитку, і тепер у Лондоні, Нью-Йорку, Парижі, Сан-Франциско доля індустрії в структурі як зайнятого населення, так і вартості ВВП складає менше 6—7%, хоч ще кілька десятиріч тому досягала більше третини.

Згідно з дослідженням The Economist Intelligence Unit [65] в якому було проаналізовано конкурентоспроможність 120 основних світових агломерацій, до факторів, що визначають конкурентоспроможність агломерації можна віднести:

- економічний розвиток,
- людський капітал,
- інституційна ефективність,
- фінансова зрілість,
- міжнародна привабливість,
- рівень розвитку транспортної інфраструктури,
- безпеки навколишнього середовища,



- соціальні фактори
- культурні фактори (табл. 3.3.).

Таблиця 3.3

## Рейтинг конкурентоспроможності провідних світових агломерацій

№		Загальний індекс	Економічний розвиток	Рівень розвитку інфраструктури	Фінансова зрілість	Інституційна ефективність	Соціальні та культурні фактори	Людський капітал	Небезпеки навколишнього середовища	Міжнародна привабливість
1	Нью-Йорк	71,4	54,0	92,0	100,0	85,8	95,0	76,5	66,7	35,7
2	Лондон	70,4	41,9	90,2	100,0	83,8	92,5	75,6	75,0	65,1
3	Сінгапур	70,0	46,0	100,0	100,0	87,8	77,5	69,8	87,5	43,2
4	Гонконг	69,3	43,8	100,0	100,0	85,3	79,2	82,4	66,7	37,7
4	Париж	69,3	43,6	93,8	83,3	72,7	90,0	80,1	91,7	64,8
6	Токіо	68,0	50,5	100,0	100,0	76,3	84,2	64,1	62,5	44,4
7	Цюріх	66,8	30,1	98,2	100,0	96,0	97,5	77,9	87,5	26,1
8	Вашингтон	66,1	43,4	93,8	83,3	85,8	85,0	77,6	66,7	32,7
9	Чикаго	65,9	40,6	90,2	100,0	85,8	92,5	76,7	70,8	22,1
10	Бостон	64,5	37,9	94,6	83,3	85,8	80,0	77,3	83,3	27,2
...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
58	Москва	49,4	41,7	77,7	66,7	34,2	61,7	59,5	75,0	16,2
100	Алмати	39,3	40,8	65,2	33,3	29,2	24,2	53,3	70,8	0,8
100	Санкт-Петербург	39,3	29,0	75,0	33,3	34,2	61,7	56,1	54,2	4,4
108	Київ	36,8	30,5	50,0	16,7	39,0	49,2	58,6	70,8	3,9

Значення «економічного розвитку» є найбільш вагомим при підрахунку зведеного індексу (30%). Показник «людський капітал» складає 15% від зведеного кінцевого значення. Найбільший вплив цей показник має для агломерацій країн, що розвиваються, які як правило добре забезпечені людськими ресурсами. «Інституційна ефективність» дозволяє визначити рівень автономності державних органів агломерації при прийнятті рішень, що має велике значення для розвитку агломерації та регіону в цілому. Найвпливовіші позиції за цим показником займають саме розвинені країни, в яких автономність прийняття рішень місцевими органами самоврядування дозволяє більш ефективно використовувати наявні фінансові ресурси для розвитку міських агломерацій [65]. Наступним показником інтегрального

індексу конкурентоспроможності світових агломерацій є «фінансова зрілість», яка складає 10% зведеного індексу. Головною складовою даного показника є наявність та рівень розвитку фінансового осередку на території агломерації, що забезпечує господарський сектор необхідними фінансовими інструментами. Показник «міжнародна привабливість», який складає 10% зведеного індексу, характеризує готовність міжнародних компаній відкривати філії на території агломерації, наявність всесвітньо відомих освітніх та наукових інститутів. Для розвитку агломерації значущості набуває показник «рівень розвитку інфраструктури» - 10% в структурі зведеного індексу. Також при оцінці конкурентоспроможності агломерації слід враховувати показник «небезпеки навколишнього середовища», оскільки це створює несприятливі умови для ведення бізнесу, проживання населення на території агломерації та здійснює негативний вплив для туристичної привабливості, його частка складає 5%. Інший показник - «Соціальні та культурні фактори» складає 5% зведеного індексу, має вплив на якість життя на території агломерації, що в свою чергу має вплив при підрахунку індексу міжнародної конкурентоспроможності агломерації.

Отже, у глобальному світі агломерації стають точками зростання і концентрації конкурентоспроможності. Ефективне управління у межах агломерації однозначно буде чинником підвищення конкурентоспроможності та зростання економіки.

В результаті аналізу досліджень міжнародних організацій щодо розвитку міських агломерацій світу можна зробити висновки:

- світ постійно урбанізується, більшість населення провідних країн світу уже живе у містах, у країнах, що розвиваються.
- Темпи зростання населення у особливо великих містах (понад 1 млн. населення) є вищими від загальних темпів урбанізації.
- Найбільша частина валового внутрішнього продукту світу формується в урбанізованих територіях, а найвищий рівень ВВП на особу та найбільші обсяги ВВП у своїх країнах припадають на великі агломерації.

- Столичні агломерації є в основному найбільшими центрами економічного розвитку своїх країн, а рівень диспропорції між столичною агломерацією та рештою регіонів країни може бути досить значним.
- «Розповзання» міст, їх розширення і фактичне злиття у великі урбанізовані території веде до потреби формування скоординованої державної та місцевої політик і нормативно-законодавчого закріплення відповідних утворень.

### **3.2. Інституційні аспекти формування міських агломерацій України**

Містобудівний процес в Україні здійснюється через систему інституційно-правового підґрунтя, положення якого закріплені у Конституції, кодексах, законах України та інших нормативно-правових актах, притаманних правовому регулюванню відносин у сфері земельних відносин та містобудівній діяльності. Аналізуючи основи інституційного підґрунтя в системі сталого землекористування, можна зробити висновок про його більш глибокий характер, що повинен розглядатися зі сторони різних аспектів: системи власності на природні ресурси, трансакційних операцій, договірних відносин, законодавчо-правового базису та інститутів управління (рисунок 3.2).

Основою інституційних перетворень має стали реформування відносин власності на природні ресурси, адже чітке розмежування державної, приватної та комунальної власності є основою прозорості, конкурентності та законності щодо їх використання. Так Мішенін Є.В. [36] зауважує, що еколого-економічний ракурс відносин власності допомагає краще розкривати вплив економічної власності, її нових форм, реальних відносин користування, володіння і розпорядження землею, природними ресурсами, засобами виробництва, предметами і результатами праці на процеси

раціонального природокористування. За таких умов система управління втрачає інертність, уникається дублювання функцій та повноважень (як то спостерігається у приміських зонах міських агломерацій), формується якісно нова модель регулювання природних ресурсів та охорони навколишнього середовища.



Рис. 3.2. Інституційні основи міських агломерацій.

Враховуючи, що в останній період дедалі більше розповсюджуються процеси приватизації земель, питання розроблення інструментальної бази приватизації земельних ресурсів особливо актуальні в наш час. В цьому аспекті Б.Данилишин та В.Міщенко у своїх дослідженнях на початку сторіччя визнали, що вирішення проблем власності на природні ресурси (в тому числі земельні), а саме комплексу правовідносин, пов'язаних з реалізацією функції володіння, користування та розпорядження ними між

рівнями і різними органами державного управління, а також підприємницькими суб'єктами, є однією з найважливіших передумов управління природокористуванням і підвищення на цій основі економіки держави в цілому [19].

Мішенін Є.В. декларує, що реформування відносин власності на землю, природні ресурси вимагає створення еколого-економічного механізму трансформації відносин власності. При цьому, різні сторони відносин власності – користування, володіння і розпорядження – вимагають відповідної екологізації цих складових на різних рівнях системи економічних відносин, і це вимагає розглядати природний ресурс як об'єкт нерухомості. Право власності на землю регулюється основними нормативно-правовими актами нашої держави. Так, Конституція України засвідчує, що «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» [44]. Право власності на земельні ресурси реалізується відповідно до Земельного кодексу України. Глава 14 відповідного Закону регламентує відносини у сфері володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

В системі права власності суб'єктами є юридичні та фізичні особи, територіальні громади та держава. У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Наочно система власності на земельні ресурси зображена на рисунку 3.3. Існують певні обмеження щодо передачі земель державної та комунальної власності у приватну, що визначені ст.83, 84 Земельного кодексу України.

Також вагомим аспектом є засвідчення права громадян України на безоплатне отримання земельної ділянки із земель державної або комунальної власності. Тому за умов вдосконалення інституційного підґрунтя передбачається, що громадяни України можуть отримати безоплатно у власність земельну ділянку для власних потреб і розвитку міської агломерації.

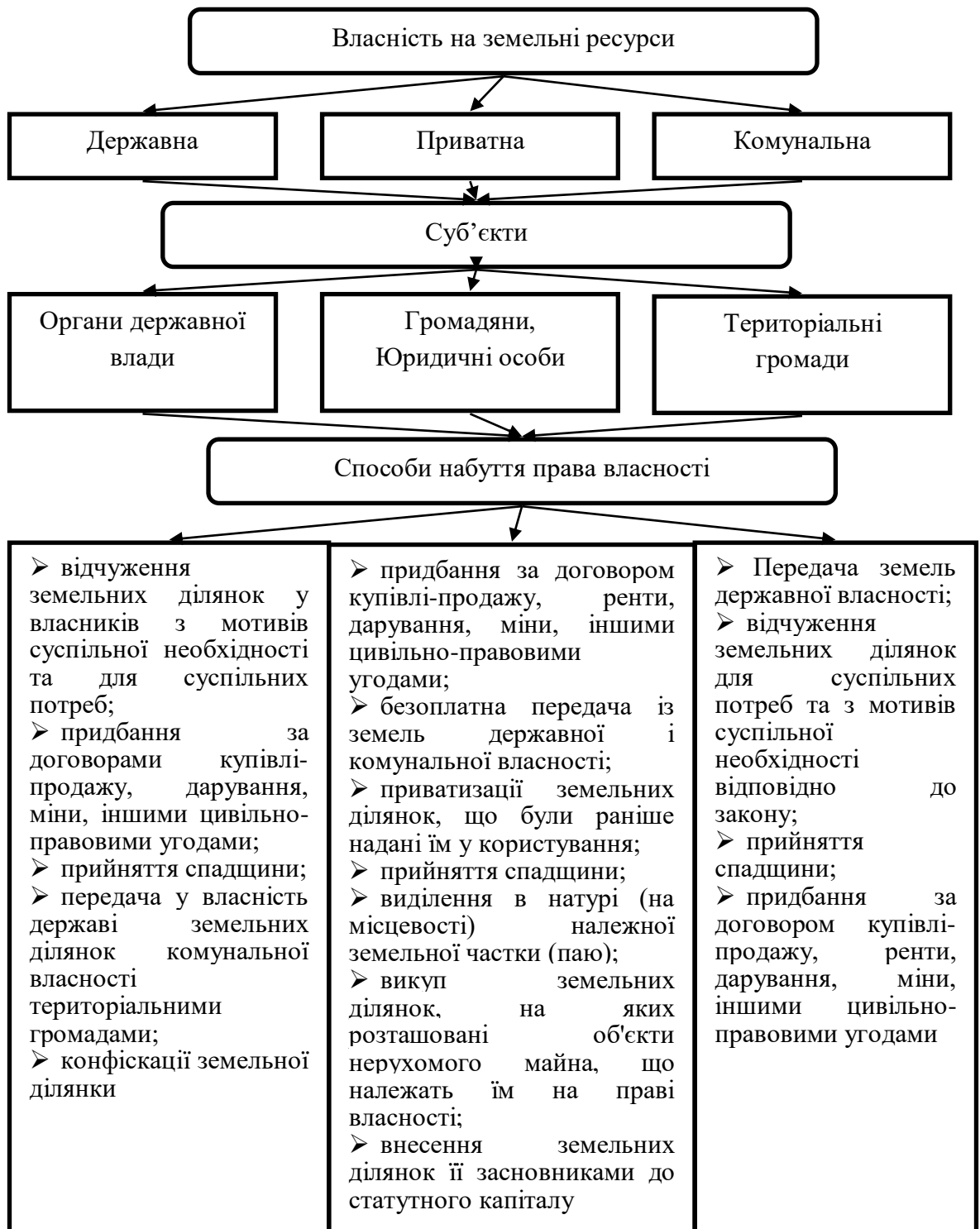


Рис. 3.3. Система відносин власності на земельні ресурси

За умов відсутності нормативно-правового регламентування поняття «міська агломерація» та відповідного розмежування земель, варто

наголосити на переліку суперечностей у сфері розпорядження відповідними землями, особливо в процесі реалізації прав на землю громадян.

Розглядаючи сучасне землекористування міських агломерацій, варто звернути увагу на те, що із-за неузгодженості інституційного підґрунтя та чіткого розмежування територій, спостерігається:

- подвійне накладання інтересів та сфер впливу,
- фрагментарність управління,
- невідповідність переліку нормативно-правових актів сучасним вимогам розвитку територій.

Відповідні неузгодженості можуть бути уникнені за умов законодавчого закріплення поняття «Міська агломерація» та розподілу повноважень владних структур.

### **3.3. Містобудівні основи формування міських агломерацій**

Містобудування визначають як різнобічну діяльність, що спрямована на комплексну організацію матеріально-просторового середовища суспільної життєдіяльності і яка включає прогнозування розвитку та планування населених пунктів і територій, забудову й інше використання земельних ділянок, створення інженерної, транспортної та природоохоронної інфраструктури [29, 34].

При цьому, містобудування характеризує широке коло різних за характером та масштабом об'єктів і залучення до нього великої кількості суб'єктів місцевого розвитку – органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб.

Основною задачею містобудування є створення певного матеріального середовища, у якому потреби людей повинні задовольнятися у найкращий спосіб шляхом проведення містобудівної політики, яка полягає у розробці державних стандартів, норм і правил, пов'язаних з плануванням, забудовою й

іншим використанням території; у підготовці і впровадженні містобудівної документації та інвестиційних програм розвитку населених пунктів, а також у створенні системи моніторингу і контролю за дотриманням містобудівного законодавства та документації. Тому сучасна система управління містом потребує поєднання як планування, так і регулювання. У процесі планування розвитку міста на рівні містобудівної системи (локальної чи регіональної) регулювання діяльності здійснюється за допомогою традиційного генерального плану населеного пункту, що періодично актуалізується та є інструментом управління держави, а також органів місцевого самоврядування у містобудівній сфері.

У цьому сенсі в рамках ООН розроблена програма UN-НАВІТАТ – так звана концепція кампанії по “належному міському управлінню” (good urban governance), де описані такі принципи “належного управління” як:

- сталий міський розвиток шляхом забезпечення балансу різних напрямів для задоволення усіх економічних, соціальних та екологічних потреб населення сьогодні та у майбутньому;
- децентралізація управління і ресурсів на основі принципу субсидіарності, тобто розумінні, що відповідальність є солідарною через розподіл ресурсів і повинна здійснюватися на рівні, відповідному ефективному і рентабельному здійсненню послуг;
- рівний доступ до процесу ухвалення рішень і використання основних природних ресурсів;
- розвиток різних видів партнерства, зокрема з бізнесом, для досягнення загальної мети;
- формування ефективного середовища можливостей для всіх учасників, необхідного для ухвалення рішень в процесі міського розвитку;
- прозорість і підзвітність діяльності державних службовців та посадових осіб органів місцевого самоврядування;



- використання новітніх досягнень інформаційних і комунікаційних технологій з метою підтримки належного міського управління і його сталого розвитку [49].

Проте за період розбудови економіки України саме містобудівна діяльність не мала чітко виражених пріоритетів, які підтверджували б курс стратегічних реформ, обраних на державному рівні, містобудівний кодекс затверджений нещодавно та потребує доповнень. Серед основних проблем, які стримують реформування у сфері містобудування та розвиток галузі, слід виокремити такі:

- неузгодженість законодавчого регулювання містобудівної діяльності із окремими підзаконними актами, відомчими документами;
- недотримання принципів саморегулювання відносин між суб'єктами містобудівної діяльності та державою;
- низький рівень наукового обґрунтування нормативних актів щодо містобудівної діяльності поряд із її унормованістю.

Негативним наслідком недотримання інституційних норм та правил є відведення під забудову земельних ділянок існуючих зелених зон, часті випадки розміщення об'єктів будівництва в межах червоних ліній, в охоронних зонах об'єктів культурної спадщини. Інтенсивне ущільнення житлової забудови в більшості випадків має наслідком погіршення умов проживання населення, що неминуче призводить до виникнення конфліктних ситуацій між мешканцями і власниками нерухомості та владою при вирішенні проблемних питань щодо розміщення забудови та пов'язаних із цим інфраструктурних об'єктів, благоустрою тощо.

Конфлікти навколо будівництва в Україні слугують ознакою кризи моделі управління містобудівним процесом, яка є неповноцінною і як результат - конфлікти навколо проектів забудови пояснюються системними причинами без розв'язання яких використання території України в цілому та її міст зокрема приречене мати хаотичний та непередбачуваний характер.

Виділяють кілька проблем, характерних для усіх міст України:

- «Невідповідність діяльності умовам генерального плану містобудування при здійсненні забудови» так звана «неповноцінність управління містобудівним процесом», тобто містобудування ведеться, виходячи з плану окремої земельної ділянки без повноцінного узгодження з генеральним планом населеного пункту.

- Неоднозначний характер законодавства в містобудівній сфері: норми і правила не прописані в нормативно-законодавчому полі, а визначаються безліччю відомчих нормативних актів.

- Пониження ролі громадськості у містобудівному процесі. Через відсутність механізмів реалізації контролю громадськості і громади, вплив населення незначний. Так, якщо містобудівне законодавство регламентує той факт, що при здійсненні планування забудови території необхідно враховувати громадські інтереси, а саме - потребу в ділянках об'єктів комунального господарства соціальної інфраструктури, то при цьому такі інтереси, як збереження архітектурного середовища міста, його ідентичності не визнанні, як громадські.

- Низький рівень механізмів узгодження інтересів громади, влади й бізнесу.

- Загострення житлової кризи в країні, яка нині визнана однією з найбільш соціально значимих та призводить до погіршення містобудівної ситуації.

Як висновок, варто зазначити, що вищевказані проблеми ці багато в чому обумовлені недосконалістю існуючого економіко-правового забезпечення функціонування й розвитку містобудівного комплексу, яке відповідало б вимогам сучасності. У таких умовах гостро постає необхідність запровадження нових принципів державної політики, що регулюють містобудівну діяльність в Україні, у яких важливим елементом є законодавче закріплення та містобудівне обґрунтування формування міських агломерацій.

Так, сьогодні оптимальним принципом управління містобудівним розвитком територій, тобто регіонів та окремих населених пунктів,

залишається ієрархічний підхід, який передбачає розробку містобудівної документації в певній послідовності на таких рівнях:

- загальнодержавному, включаючи Генеральну схему планування території України, схеми планування окремих частин території України;
- регіональному, включаючи схеми планування території Автономної Республіки Крим, областей та районів; місцевому, включаючи Генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани території.

Проте, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» також не позбавлений певних недоліків і дискусійних моментів, які представлені нами на рис.3.4. При цьому слід зазначити, що в Містобудівному кодексі України необхідно пов'язати декілька основоположних моментів, які створюватимуть передумови встановлення зрозумілих і прозорих правил у сфері містобудування:

- першочерговість виконання вимог Генерального плану й обов'язкову розробку детальних схем і схем зонування (що передбачено Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»);
- особисту відповідальність усіх учасників процесу створення об'єкта архітектури й будівництва, і, як наслідок, персональну сертифікацію фахівців);
- обов'язкове страхування професійних ризиків і подальшої експлуатації об'єкта, що в умовах сьогодення не враховане в жодному з нормативних актів;
- реальні важелі для притягнення до відповідальності за порушення містобудівного законодавства;
- зрозумілі й прозорі умови для реалізації інвестиційних програм у містобудівній сфері. Загалом, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» спрямований на забезпечення стійкого розвитку територій з урахуванням державних, суспільних і приватних інтересів.

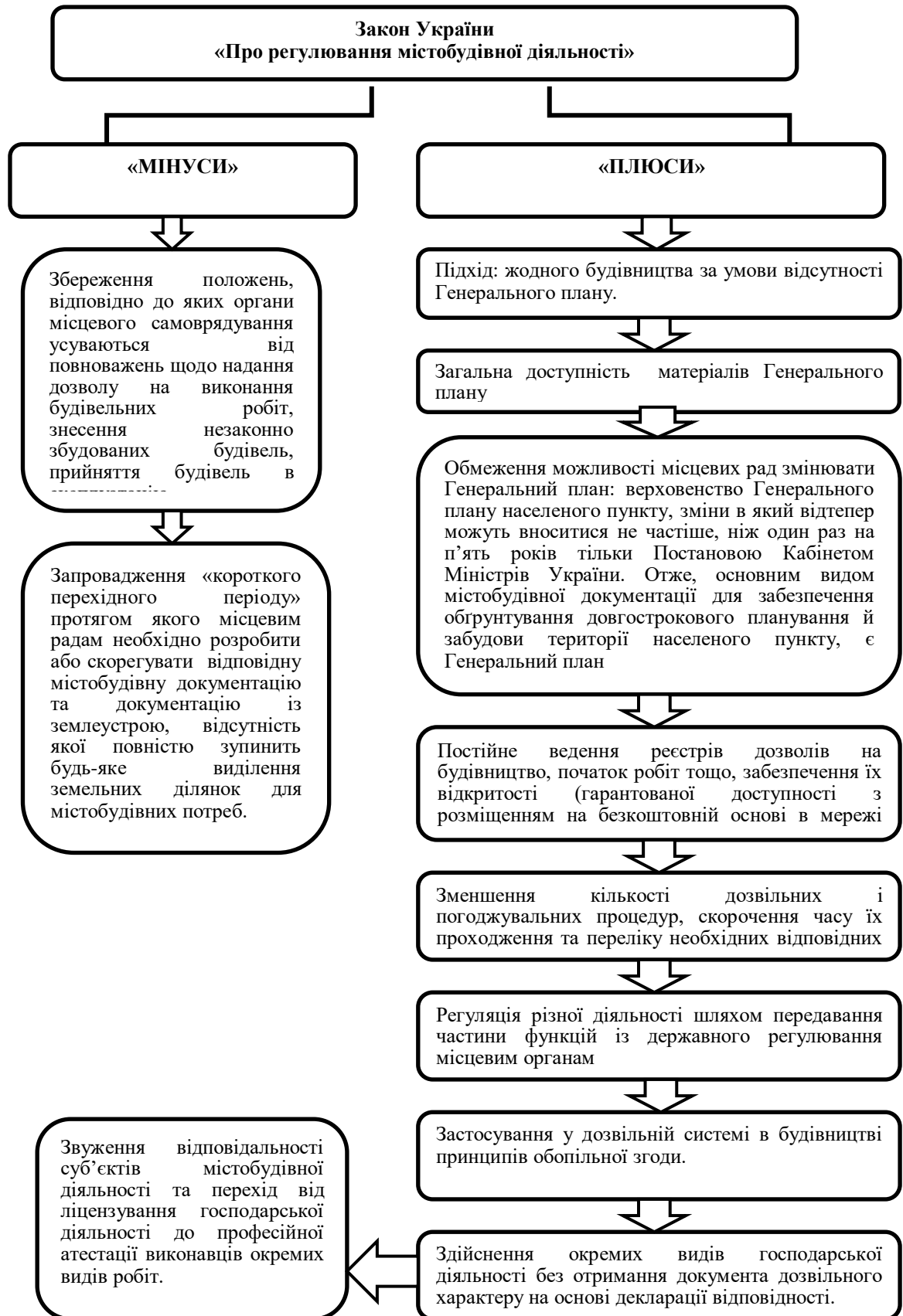


Рис. 3.4. Дослідження застосування Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [10]

Уведені норми приводять у відповідність із містобудівною документацією програми розвитку регіонів і населених пунктів, їх господарського, соціального та культурного розвитку. Таким чином, оскільки сучасний стан містобудівного процесу в Україні визначається змінами в методиках аналізу і прогнозу розвитку містобудівних систем, оцінки наслідків управлінських рішень, які тісно взаємопов'язані із соціально-економічними, політико-правовими, функціонально-територіальними, екологічними факторами і умовами функціонування і розвитку міст, то складаються нові умови розвитку міської агломерації, що, потребують змін методів її аналізу, оцінки й прогнозування ефективності землекористування. Типізація, критерії міських агломерацій наведені на рисунку 3.5.

В процесі дослідження структури міської агломерації, можна умовно виділити 2 складові: населені пункти та приміські зони. Класифікація населених пунктів здійснюється за чисельністю населення, господарським та адміністративно-політичним значенням. Відповідно до Державних будівельних норм всі поселення України діляться на групи: найкрупніші, крупні, великі, середні та малі.

Лавиноподібний процес розвитку агломераційних форм розселення, що формують на великих просторах нове урбанізоване середовище, носить об'єктивний характер, відповідає тенденціям концентрації продуктивних сил і форм спілкування. Навколо міст формується приміська зона, яка потребує інноваційних управлінських рішень у зв'язку з різновекторністю її розвитку. Але при цьому в національному вимірі вона не має правового визначення, стандартів та норм її встановлення, складу, управління, що і є основою формування ефективної системи управління відповідною територією.

Організаційні основи розвитку приміської зони представлені на рисунку 3.6.

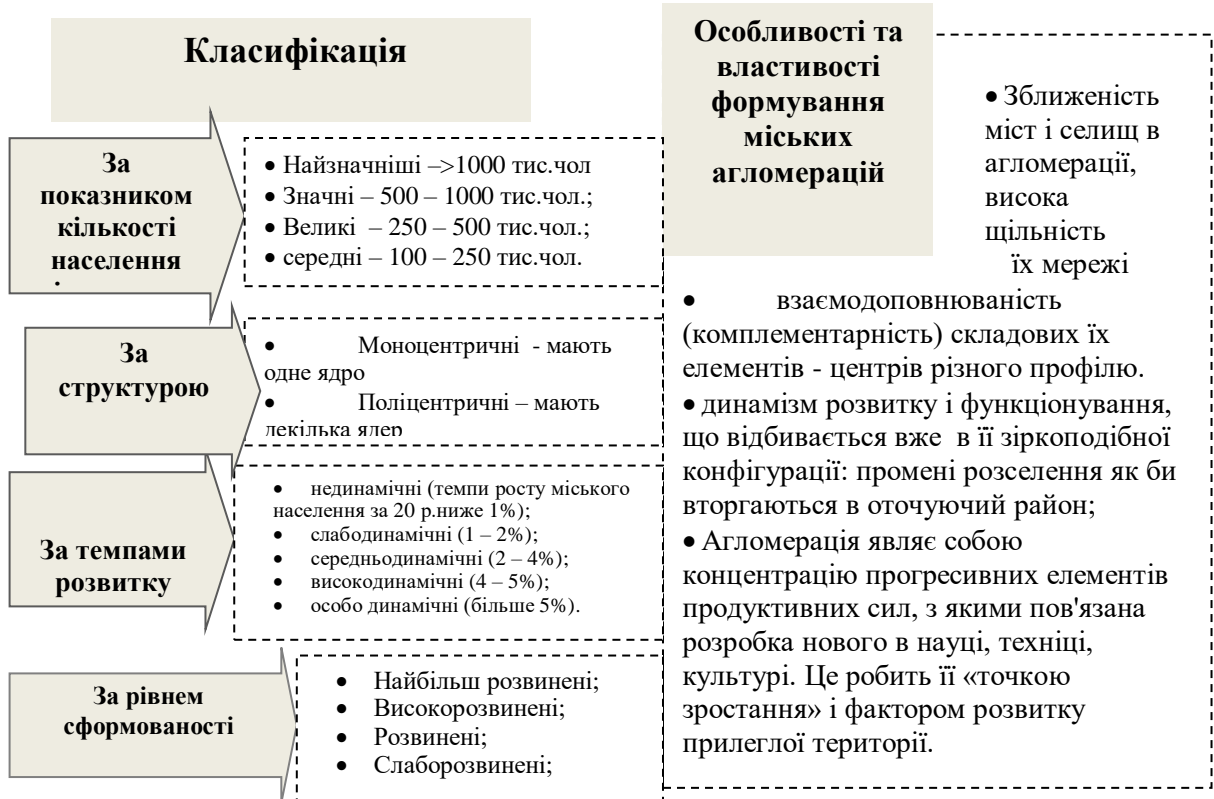


Рис. 3.5. Концептуальні основи та передумови економіко-екологічного зонування

В міських агломераціях спостерігається єдність та суперечність взаємозв'язку соціальної, економічної та екологічної сфер в життєдіяльності мешканців.



Рис. 3.6. Законодавство про приміську зону

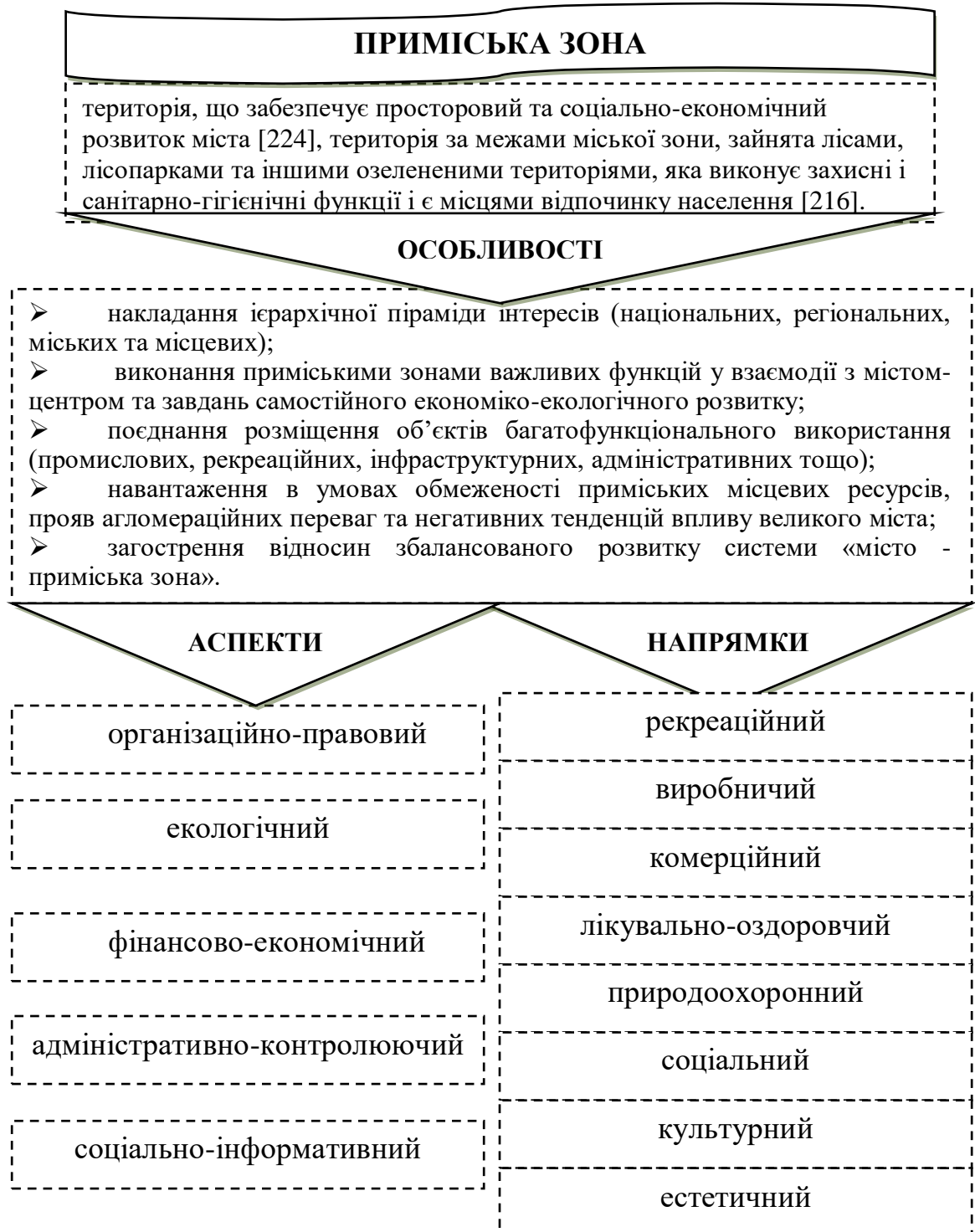


Рис. 3.7 Особливості використання приміських зон міських агломерацій

Вищевказані неузгодженості спричинені взаємодією цих середовищ, ускладнюючи вирішення транспортних проблем, призводячи до підвищення вартості інженерного обладнання; забруднення повітряного басейну та земельних ресурсів; віддалення населення великих міст від природи; відтоку трудових ресурсів з малих і середніх міст та сільських населених пунктів в



зону урбанізації. В цьому аспекті в приміській зоні спостерігається багатofункціональність (рисунок 3.7.).

При аналізі структури та особливостей міських агломерацій, можна зробити висновок про склад та функціональні особливості приміської зони як однієї із основних складових агломерації (рисунок 3.8.)

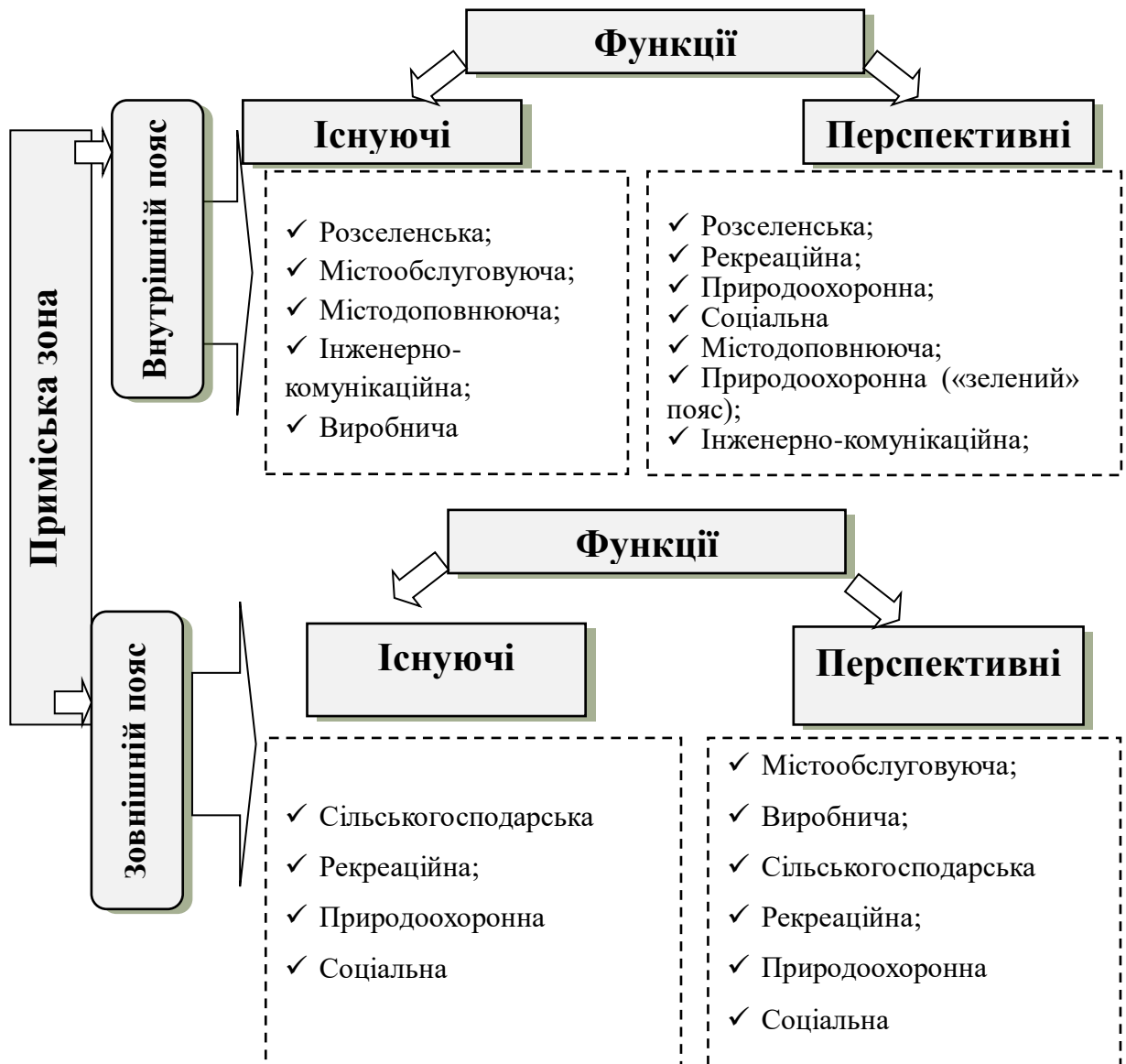


Рис. 3.8. Функціональні особливості приміської зони агломерації

Напрямом розвитку територій приміських зон є необхідність збереження унікального природно-ландшафтного комплексу міста, рекреаційних територій, підвищення забезпеченості населення озелененими

територіями загального користування та формування відкритого, законодавчо обґрунтованого ринку земель.

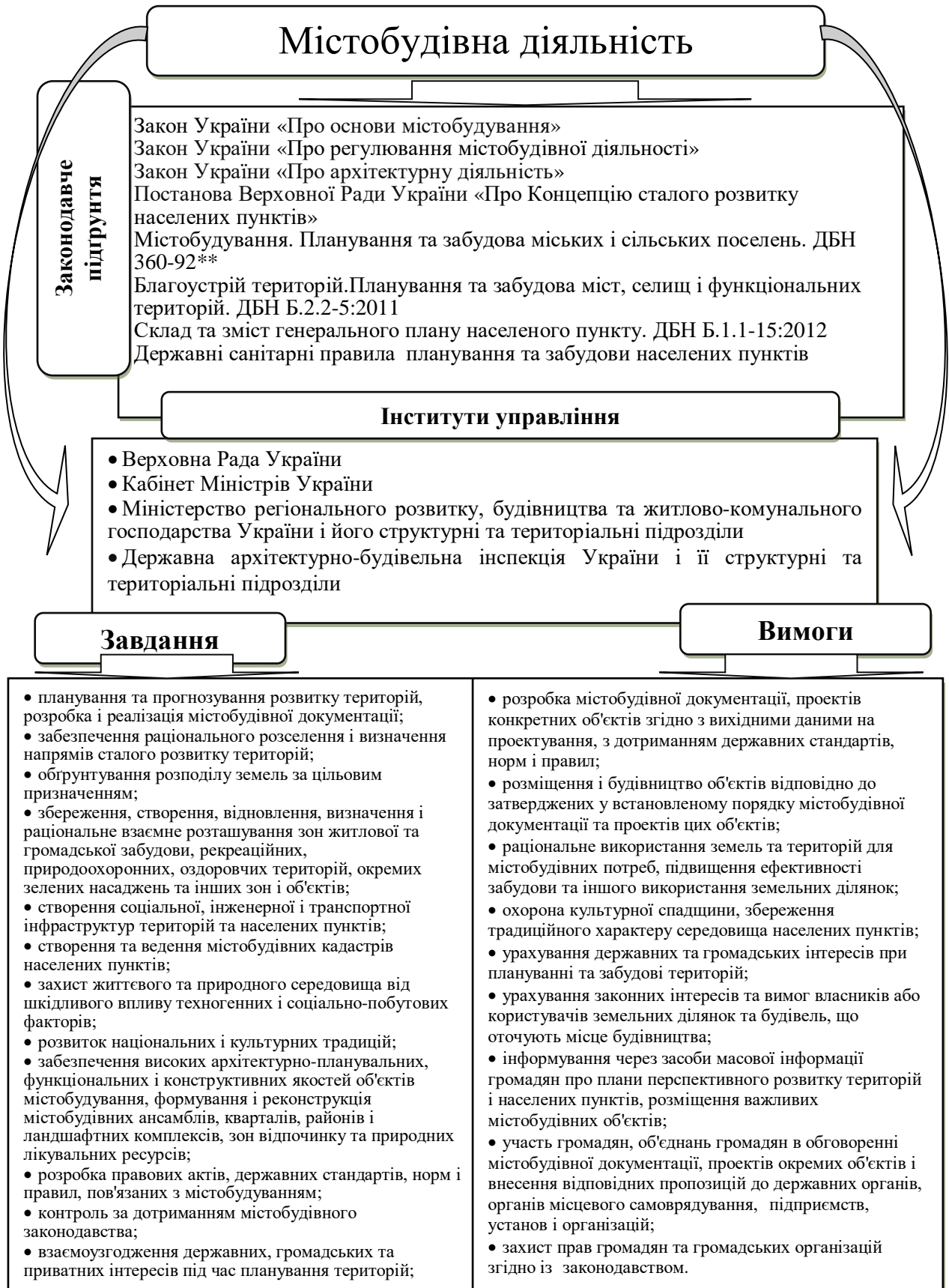


Рис. 3.9. Інституційні основи містобудівної діяльності

В розвитку міських агломерацій повинна спостерігатись підпорядкованість цього процесу задачам містобудування - цілеспрямованої діяльності усіх суб'єктів у процесі формування простору життєдіяльності суспільства, обґрунтуванні напрямів просторової організації та розвитку територіальних систем різних ієрархічних рівнів і типів. Основна ціль діяльності скеровується на забезпечення потреб суспільства. Цілі нижчого рівня формуються під впливом множини чинників та обмежуються екологічними й моральними заборонами. На вищих рівнях узагальнень цілі задаються певним напрямком. Основні задачі та вимоги щодо провадження містобудівної діяльності наведені на рисунку 3.9.

Містобудівна політика повинна визначати повну організацію території міста та приміської зони, встановлювати основні стратегічні цілі та пріоритети розвитку забудови, в тому числі: визначення містобудівної політики на основі соціально-економічних прогнозів і суспільно-політичних завдань; оцінка передумов розвитку території, її містобудівного потенціалу, технічних, інвестиційних ресурсів, екологічних обмежень; обґрунтовувати основні задачі територіального розвитку та організаційно-правові процедури управління містобудівною діяльністю; визначати пріоритетні програми і першочергові заходи щодо реалізації містобудівної політики.

## РОЗДІЛ 4. ЗБАЛАНСОВАНЕ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ МІСЬКИХ АГЛОМЕРАЦІЙ

### 4.1. Організаційно-економічні напрями використання земель міських агломерацій

В національному земельному законодавстві закладені організаційні засади вирішення проблеми регулювання землекористування. Так, одним із провідних засобів стратегії сталого розвитку міських агломерацій є державна підтримка. Відповідні утворення згідно Проекту Закону «Про міські агломерації» є формою багатоцільового співробітництва територіальної громади міста-центру агломерації та територіальних громад сіл, селищ, міст, що розташовані в зоні впливу міста-центру агломерації та мають інтенсивні господарські, трудові, культурно-побутові зв'язки з містом-центром агломерації, з метою спільної реалізації окремих функцій місцевого самоврядування [44].

Агломерації мають ряд переваг. Головними перевагами є такі:

- зосередження усіх можливих ресурсів, що підвищує ефективність і надає широкі можливості для розвитку робочої сили;
- значний вибір соціальних послуг для мешканців;
- можливості для створення та розвитку інновацій.

Водночас, агломерації характеризуються підвищеним антропогенним впливом на довкілля, передусім через концентрацію автотранспорту. Проблемними також є такі питання:

- чітка системи управління, особливо у випадках, коли «багато влад і багато громад» діють в межах порівняно невеликої території;
- зменшення «зелених» територій (зменшення площ насаджень);
- транспортні обмеження;

- значне розшарування суспільних верств, злочинність, потенційна можливість конфлікту культур.

У сучасному світі Україна не може далі розвивати свій адміністративно-територіальний устрій без врахування агломерації, а отже їй слід зробити ряд кроків, направлених на те, щоб субрегіони знайшли своє місце у правовому полі й практиці управління та економічного розвитку.

Перед Україною постає проблема істотної корекції механізму управління та розвитку відповідних територій із врахуванням соціо-еколого-економічних аспектів розвитку. Напрямки щодо вдосконалення організаційно-економічного забезпечення міських агломерацій обґрунтовано на рисунку 4.1.

Прискорити процес відповідних змін може розвинений ринок інновацій, тому організаційно-економічні перетворення мають зосередитись на:

- модифікації нормативно-правового підґрунтя у сфері регламентування використання та розвитку міських агломерацій (прийняття закону «Про міські агломерації» з врахуванням інституційних змін, зміни до Містобудівного кодексу України із зазначенням чітких нормативів щодо використання відповідних територій;

- створенні інноваційних структур, які забезпечать можливість розвитку міських агломерацій на засадах державно-приватного партнерства;

- вдосконаленні інформаційного підґрунтя оцінки кількісного та якісного стану міських агломерацій та створення кадастру відповідних територій;

- вдосконаленні відносин власності на відповідних землях у напрямку посилення зв'язків державно-приватного партнерства з врахуванням необхідності збільшення рекреаційних територій;

- розробці національних та місцевих цільових програм, планів дій по забезпеченню сталого розвитку міських агломерацій.

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Внесення змін в структуру ДЗК</li> <li>➤ централізація інститутів інформаційно-статистичної системи міських агломерацій</li> <li>➤ Створення мережі недержавних національних та міжнародних інституцій міських агломерацій (мережі громадських організацій, Агентств агломераційного розвитку)</li> <li>➤ Виділення меж міських агломерацій</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Вдосконалення та прийняття Закону України «Про міські агломерації», Містобудівного кодексу;</li> <li>➤ Внесення змін до існуючих нормативно-правових актів у сфері виокремлення міських агломерацій та режиму їх використання;</li> <li>➤ Формування нормативно-законодавчого базису для забезпечення реалізації «ланки» сталого розвитку міських агломерацій: виокремлення – прогнозування розвитку – планування землекористування – впровадження інноваційних проектів</li> </ul>
---	--

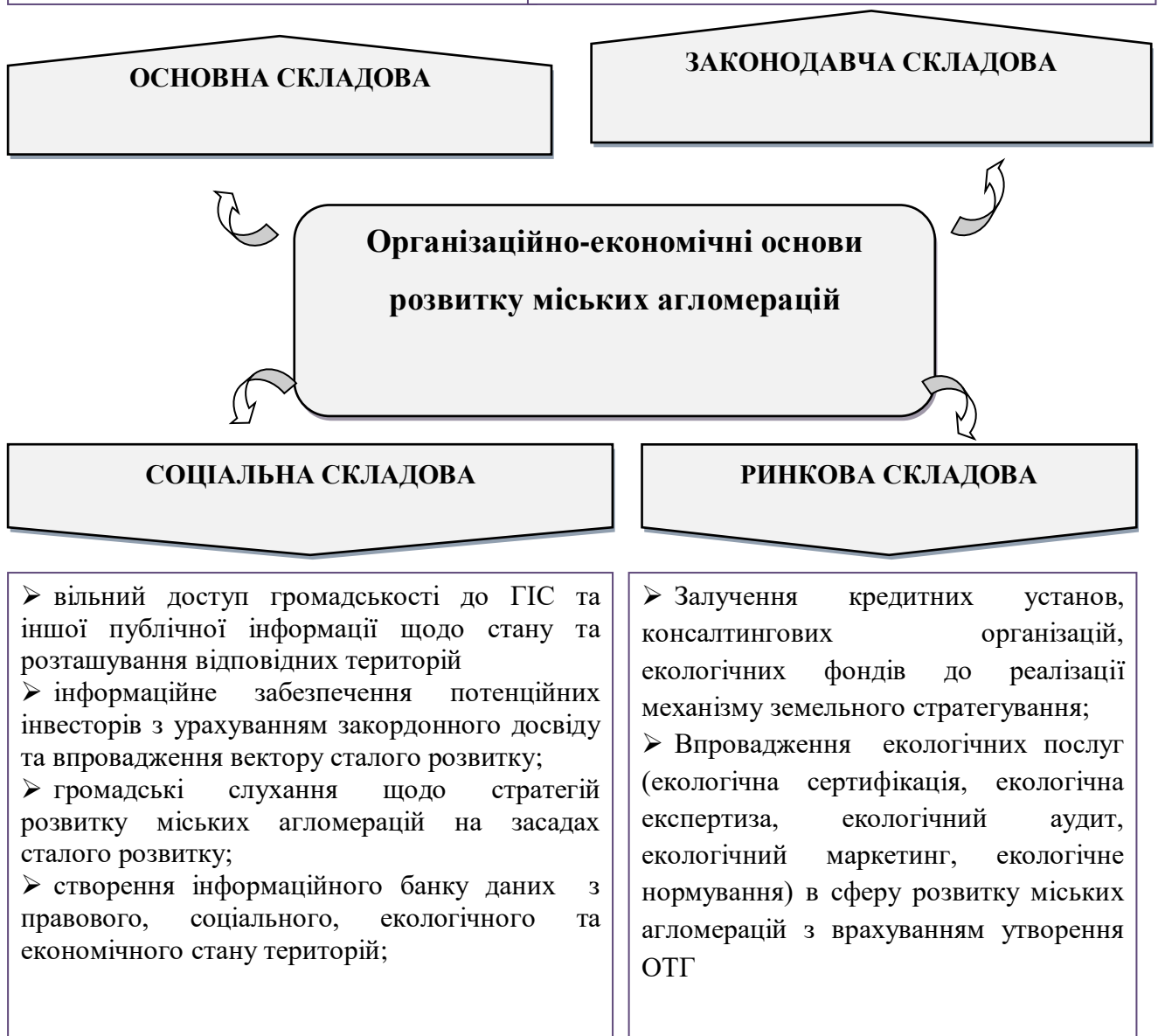


Рис. 4.1. Напрями трансформації організаційно-економічного підґрунтя сталого розвитку міських агломерацій

- забезпеченні зацікавленості в фінансуванні містобудівних проектів юридичних осіб, постійному інформаційному забезпеченні потенційних інвесторів;
- забезпеченні доступу на зовнішні ринки у сфері надання містобудівних послуг;
- проведенні громадських слухань, семінарів та інших інформаційних заходів щодо розробки та реалізації стратегій розвитку міських агломерацій;
- орієнтації екологічної політики не на усунення, а на попередження негативних явищ;
- залучення громадськості до вирішення питань сталого розвитку міських територій.

Наведений аналіз свідчить про необхідність переорієнтації підґрунтя процесу землекористування міських агломерацій та врахування соціо-еколого-економічних аспектів розвитку територій. Адже досконале організаційно-економічне середовище повинно являти собою взаємоузгоджену діяльність державних, бізнес і громадських інститутів з приводу трансакційних операцій та інших видів земельних відносин. Це є найголовнішою умовою якісного формування та збалансованого розвитку міських агломерацій.

#### **4.2. Забезпечення сталого землекористування міських агломерацій України**

Земля є природним ресурсом, що є необхідною складовою багатьох сфер людської діяльності. Земельна реформа, яка фактично розпочалася разом зі здобуттям державної незалежності України, основною своєю метою передбачала заміну неефективного, технологічно відсталого колгоспного ладу, що орієнтувався на екстенсивне використання сільськогосподарських

земель, системою землекористування європейського типу, яка покладається на міцні фермерські господарства та потужні агломераційні утворення, в основі функціонування яких лежить приватна власність на землю, отже – системи сталого землекористування.

Згідно з визначенням сутності поняття сталий розвиток суспільства, воно спрямоване на задоволення потреб сучасного покоління без шкоди майбутнім генераціям людей. Вихідними умовами сталого розвитку можна визнати забезпечення:

- економічного розвитку, що підтримується на основі радикальномодифікованої ринкової системи;
- природно-екологічної стійкості на базі теорії біотичної регуляції навколишнього середовища;
- тісної міжнародної співпраці та кооперації для досягнення цілей стійкого розвитку;
- стійкого соціального розвитку на основі принципу справедливості;
- екологізації суспільної свідомості, що ґрунтується на використанні системи освіти та засобів масової інформації.

В цьому аспекті стале землекористування - це така система відносин суспільного розвитку, при якій досягається оптимальне співвідношення між економічним зростанням, нормалізацією якісного стану земельних ресурсів, задоволенням матеріальних і духовних потреб населення.

У напрямках розвитку України для покращення стану природних ресурсів передбачається: удосконалення системи обліку земельних ділянок та методів їх еколого-економічної оцінки; розроблення програми підвищення родючості ґрунтів; упровадження раціональних систем землекористування та організації територій; посилене використання ґрунтозахисних технологій у різних галузях; удосконалення процедури землевідведення; покращення заходів щодо рекультивації забруднених та порушених земель; оптимізація площ природних та антропогенно використовуваних земель; удосконалення



екологічного моніторингу та агрохімічної паспортизації земель; усунення та упередження негативних антропогенних та природних явищ і процесів щодо деградації земель; контроль та покращення стану радіоактивно забруднених земель; мінімізація використання особливо цінних земель і ґрунтів.

Стале землекористування по факту відрізняється від стабільності підвищення ефективності промислового чи сільськогосподарського виробництва. Якщо стабільність досягається лише за рахунок максимального економічного ефекту, то за умови сталості, крім економічного ефекту, слід сприяти ще й оптимізації вирішення соціальних та екологічних проблем землекористування. Тобто використання земельних ресурсів повинно бути одночасно економічно доцільним, соціально спрямованим та екологічно безпечним. В цьому аспекті дуже важливим є формування міських агломерацій як повноцінно розвинутих структур, що можуть відокремлено забезпечувати свій сталий розвиток.

Згідно із законодавчим підґрунтям під сталим землекористуванням розуміють форму та відповідні методи використання земель, що в сукупності забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціальних функцій територій.

Обґрунтовуючи необхідність сталого землекористування, його важливість з метою збереження земельних ресурсів, необхідно спиратися на основні соціальні, економічні та екологічні закони та принципи. Якщо основні соціальні, економічні та екологічні закони сформовані, то принципи сталого землекористування як часткові принципи сталого розвитку суспільства в цілому, поки що повністю не розкриті. Вкрай необхідним в умовах реформування земельних відносин є дотримання насамперед таких принципів:

- системний підхід до раціоналізації землеволодіння і землекористування;
- охорони земель;

- своєчасного усунення та попередження негативного впливу деградованих земель на здоров'я і добробут населення, навколишнє середовище;

- забезпечення задоволення соціально-економічних інтересів у сфері земельних відносин та їх гармонізації з екологічною складовою.

Розкриваючи зміст системного підходу, доцільно розглядати землекористування у тривимірній системі:

- економічна складова - економічні потреби використання земельних ресурсів і ґрунтів, характер використання землі, ринок продуктів, розміщення виробництва, рівень інтенсифікації, розвиток інфраструктури тощо);

- соціальна складова - соціальні інституції землекористування і землеволодіння, зокрема господарський уклад, комплекс розпоряджень та обов'язків людини по відношенню до землі, земельний устрій, право власності на землю, сервітути, соціальна інфраструктура;

- екологічна складова - природноресурсний потенціал, агроекологічні особливості використання ґрунтів, якість продукції, екологічний стан ґрунтів, екологічні обмеження.

Необхідною умовою сталого розвитку міських агломерацій є досконале управління. Англійський термін «good governance», що дослівно означає «добре врядування», несе в собі нормативний зміст, визначений Організацією Об'єднаних Націй (ООН), Радою Європи (РЄ) та Конгресом місцевих і регіональних влад Європи (КМРВС).

«Добре управління» – це багатогранна концепція, яка ґрунтується на принципах, правилах і практиках, вироблених по всьому світові. Ця концепція поступово замінює популярну раніше концепцію «нового публічного менеджменту» з її однобічною орієнтацією на ефективність [49]. Концепція доброго врядування наповнює зміст державного і місцевого управління гуманітарною та соціальною складовою, формує новий підхід до розуміння належного врядування, яке тепер має не лише відповідати вимогам ефективності, але й бути відкритим, доступним, підзвітним і підконтрольним,

а отже – чутливим до вимог громадян, їхніх потреб і запитів. За концепцією ООН, доброму врядуванню притаманні такі складові:

- прозорість;
- підзвітність;
- підзаконність;
- демократичність;
- чутливість;
- справедливість та інклюзивність;
- залученість (партисипативність);
- орієнтованість на згоду;
- ефективність і результативність [49];

Стратегія інновацій та доброго врядування на місцевому рівні містить умови доброго демократичного врядування на місцевому рівні:

- відкрите та прозоре проведення виборів, представництво та участь, проведення місцевих виборів у відповідності з міжнародними стандартами та національним законодавством, залучення громадян;
- прийняття рішень з дотримання прав і законних інтересів меншості;
- зацікавленість до законних очікувань і потреб громадян;
- ефективність і дієвість у досягненні поставлених цілей при раціональному використанні ресурсів;
- прийняття та виконання рішень за встановленими правилами, публічний доступ до інформації;
- дотримання законів і судових рішень місцевою владою, встановлення правил у передбаченому законом порядку;
- перевага суспільного блага перед особистими інтересами, боротьба з будь-якими формами корупції, уникнення конфлікту інтересів;
- підтримка і підвищення кваліфікації фахівців всіх рівнів;
- пошук нових, ефективних шляхів розв'язання проблем, готовність експериментувати;

- врахування потреб майбутніх поколінь, бачення довгострокової перспективи майбутнього місцевої громади, розуміння історичних, культурних і соціальних чинників цієї перспективи;

- розумний фінансовий менеджмент;

- повага до прав людини, боротьба з дискримінацією, ставлення до культурного розмаїття як надбання, інтеграція територій з несприятливими умовами, забезпечення доступу до основних послуг;

- відповідальність за прийняті рішення, наявність дієвих засобів проти недобросовісного управління та дій місцевої влади, що порушують громадянські права.

Враховуючи вищезазначене, нами вбачається вкрай доцільним впровадження «доброго управління» на територіях міських агломерацій. За умови такого адміністрування іншою необхідною умовою є відкритість та прозорість даних. Успішним стратегічний план може стати тоді, коли на основі співробітництва з сусідніми громадами (інтеграційних підходів) вдасться забезпечити:

- розвиток інфраструктур (твердої та м'якої);
- залучення інвестицій;
- інноваційний підхід та інноваційні технології ( у т.ч. соціальні, виробничі);
- підтримання і розвиток інтелектуального потенціалу;
- безперешкодний обмін інформацією.

Тобто п'ять компонентів чи складників – інфраструктура, інвестиції, інновації, інтелект та інформація – які інтегровані шостим складником – інтеграцією. При цьому, стале землекористування міських агломерацій можна зобразити схематично на рисунку 4.2.

Отже, необхідними шляхами до сталого розвитку міських агломерацій є:

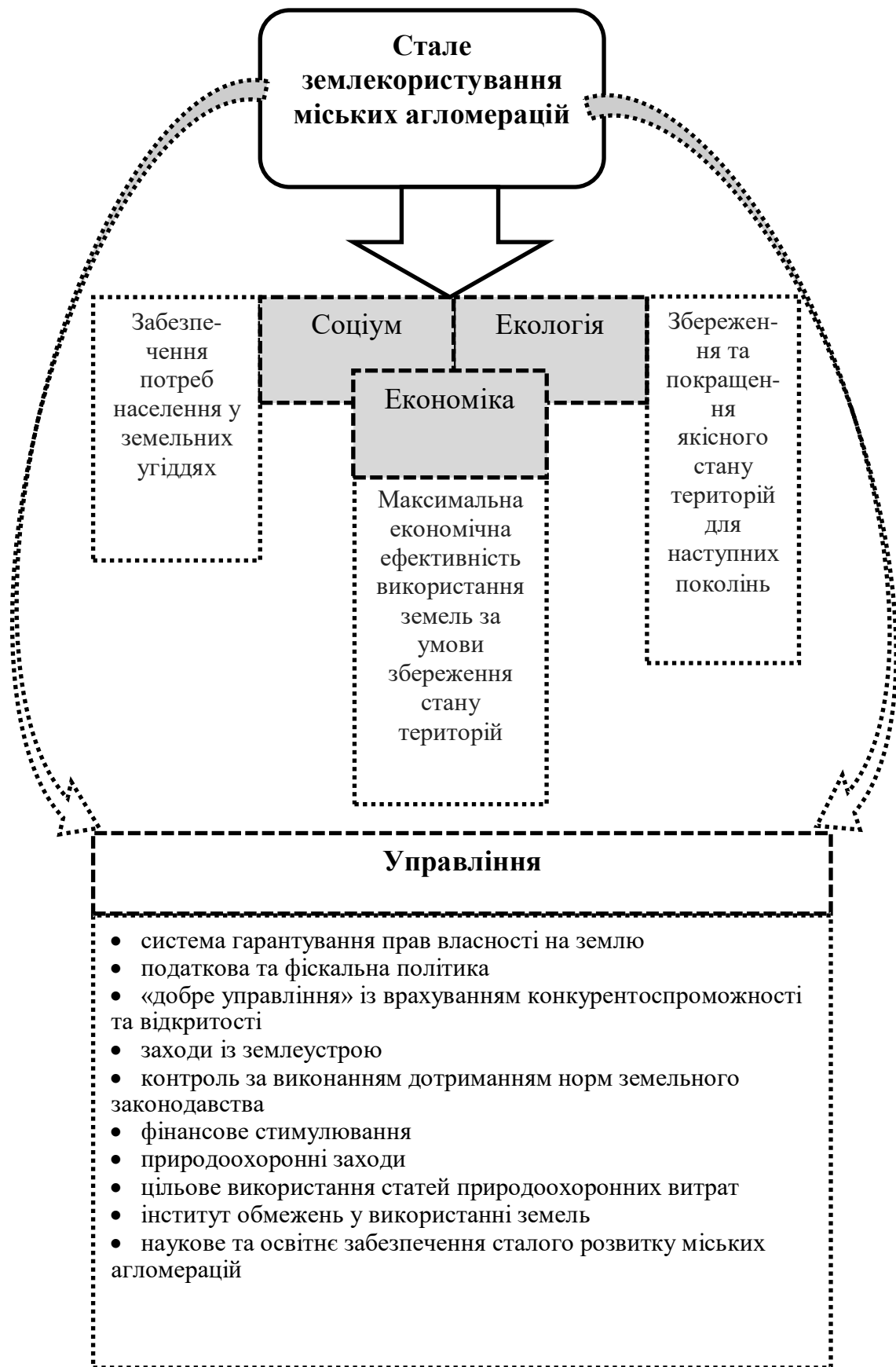


Рис. 4.2. Стале землекористування міських агломерацій

- визначення організаційного, економічного та землевпорядного механізму розвитку земельних відносин міських агломерацій;
- забезпечення створення системи гарантування прав власності на землю та інфраструктури ринку землі;
- наукове та освітнє забезпечення сталого розвитку міських агломерацій.
- удосконалення системи платежів за землю;
- орієнтація організаційно-економічного підґрунтя податкової та фіскальної політики у напрямку збалансованого економічного розвитку територій;
- забезпечення здійснення заходів із землеустрою як інструментарію регулювання земельних відносин;
- впровадження «доброго управління» із врахуванням конкурентоспроможності та відкритості шляхів подальшого розвитку;
- формування дієвої системи підвищення ефективності державного регулювання земельних відносин та управління землекористуванням;
- запровадження досконалої системи контролю за виконанням землевласниками та землекористувачами встановлених норм;
- фінансове стимулювання землевласників та землекористувачів до зменшення шкідливого впливу на території;
- зміна системи акумулювання й використання коштів на природоохоронні заходи, а саме створення за рахунок коштів, отриманих від оподаткування та платежів, незалежних від державного та місцевих бюджетів джерел фінансування природоохоронних заходів та робіт;
- законодавче закріплення цільового використання статей природоохоронних витрат у державному і місцевому бюджетах;
- формування інституту обмежень у використанні земель, пов'язаних з охороною земель, та забезпечення екологічної збалансованості землекористування міських агломерацій.

## РОЗДІЛ 5

### ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Раціональне використання й охорона земель є найважливішою екологічною та соціально-економічною умовою сталого розвитку суспільства. Тому в умовах сьогодення особливого значення набули питання щодо раціонального використання та охорони земель. На раціональне використання і охорону земель зорієнтовано механізм природокористування - формування системи екологічних обмежень по регіонах, територіях і екосистемах; установлення лімітів викидів та скидів забруднюючих речовин у довкілля й лімітів припустимого використання (вилучення) природних ресурсів; створення системи економічних важелів: плата за забруднення довкілля, за спеціальне використання природних ресурсів, відшкодування витрат на поліпшення їх якості, застосування економіко-правових санкцій; розвиток системи економічного стимулювання – пільгового оподаткування, кредитування, економічного страхування, надання природних ресурсів під заставу; створення системи фінансування природоохоронних заходів – за рахунок коштів державного і місцевих бюджетів, власних коштів підприємств та добровільних внесків.

В свою чергу завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель. Охорона земель включає:

- обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їхнього вилучення для інших потреб;
- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами

виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;

- збереження природних водно-болотних угідь;
- попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Заходи у галузі охорони земель передбачають:

- екологічну мережу;
- зонування земель;
- впровадження загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель, документації із землеустрою в галузі охорони земель;
- державну комплексну систему спостережень;
- економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів;
- стандартизацію і нормування.

Так, для забезпечення вищевказаних норм та загальних засад екологічної політики урядом України затверджено Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року. Згідно відповідного нормативно-правового акту [45].

Процеси глобалізації та суспільних трансформацій підвищили пріоритетність збереження довкілля, а отже, потребують від України вжиття термінових заходів. Протягом тривалого часу економічний розвиток держави супроводжувався незбалансованою експлуатацією природних ресурсів, низькою пріоритетністю питань захисту довкілля, що унеможливило досягнення збалансованого (сталого) розвитку.

Першопричинами екологічних проблем України є:



- підпорядкованість екологічних пріоритетів економічній доцільності; неврахування наслідків для довкілля у законодавчих та нормативно-правових актах, зокрема у рішеннях Кабінету Міністрів України та інших органів виконавчої влади;

- переважання енергоємних галузей у структурі економіки із здебільшого негативним впливом на довкілля, що значно посилюється через неврегульованість законодавства при переході до ринкових умов господарювання;

- фізичне та моральне зношення основних фондів у всіх галузях національної економіки;

- система державного управління у сфері охорони навколишнього природного середовища та регулювання використання природних ресурсів, що неефективно розвивається. Зокрема неузгодженість дій центральних і місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, незадовільний стан системи державного моніторингу навколишнього природного середовища;

- нерозуміння в суспільстві пріоритетів збереження довкілля та переваг сталого розвитку, недосконалість системи екологічної освіти та просвіти;

- незадовільний рівень дотримання природоохоронного законодавства та екологічних прав і обов'язків громадян;

- незадовільний контроль за дотриманням природоохоронного законодавства та незабезпечення невідворотності відповідальності за його порушення;

- недостатнє фінансування з державного та місцевих бюджетів природоохоронних заходів, фінансування таких заходів за залишковим принципом [45].

Щодо використання земель відповідний документ декларує, що сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам

раціонального природокористування. Стан земельних ресурсів України близький до критичного.

Причинами виникнення визначені порушення екологічно збалансованого співвідношення між категоріями земель, зменшення території унікальних степових ділянок, надмірну розораність території та порушення природного процесу ґрунтоутворення, використання недосконалих технологій в сільському господарстві, промисловості, енергетиці, транспортній та інших галузях господарства, орієнтацію на досягнення коротко- та середньострокових економічних вигод, ігноруючи природоохоронну складову та негативні наслідки у довгостроковій перспективі.

І в цьому аспекті законодавче закріплення міських агломерацій є актуальним інструментом для забезпечення вдосконалення екологічної політики відповідних територій як повноцінно сформованих формувань з власним промисловим ресурсом, містами та приміською зоною, покликаною забезпечувати екологічні потреби населення.

До 2025 року в Україні передбачається стабілізація екологічної ситуації шляхом закріплення змін у системі державного управління, які відбулися шляхом реформування системи державного екологічного управління, імплементації європейських екологічних норм і стандартів, удосконалення систем екологічного обліку та контролю, впровадження фінансово-економічних механізмів стимулювання екологічно орієнтованих структурних перетворень, впровадження механізмів стимулювання підприємств. Вищевказані дії необхідно орієнтувати в першу чергу на землекористування як основу існування населення України.

Згідно [26] охорона земель включає систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на їх раціональне використання, запобігання необґрунтованому вилученню земель із сільськогосподарського обороту, захист від шкідливих антропогенних впливів, а також на відтворення і підвищення родючості ґрунтів, продуктивності земель лісового

фонду, забезпечення режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, о також підтверджує актуальність законодавчого закріплення міських агломерацій. Адже забезпечення вищевказаних дії та контроль за їх виконанням можливий лише за умови існування територіальних утворень, в складі яких є земельні ділянки більшості категорій та існує система їх централізованого управління.

Підсумовуючи, варто відзначити, що конституційні положення і норми земельного законодавства стосовно правової охорони земель як основного національного багатства потребують удосконалення та впровадження дієвих механізмів контролю за їх виконанням. Процес забруднення земель та охорони навколишнього природного середовища можливо зупинити шляхом встановлення в законодавстві та правильного використання дієвих правових механізмів охорони земельних ресурсів і законодавчого закріплення міських агломерацій для забезпечення формування повноцінних структур, управлінський контроль за розвитком яких забезпечить їх сталий розвиток.

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Дослідження інституційних основ земельних відносин при формуванні міських агломерацій дозволило сформувані наступні висновки та пропозиції по вдосконаленню відповідного процесу.

В процесі вивчення підґрунтя формування інституційних основ землекористування міських агломерацій визначені теоретичні основи та понятійний апарат містобудівної діяльності та встановлено, що подальших досліджень потребує механізм законодавчого закріплення відповідних територіальних утворень та збалансованого розвитку.

При аналізі територіального розвитку землекористування України встановлено, що в нашій державі сформовані всі передумови для закріплення міських агломерацій як адміністративно-територіальних утворень на законодавчому рівні.

Отже, нами запропоновано та обґрунтовано містобудівні та організаційні основи виділення Одеської міської агломерації.

Основними критеріями утворення агломерацій є наявність міста - ядра і кількох міст поблизу; висока щільність міського населення та інтенсивні зв'язки; 1,5-годинна доступність міст-ядер агломерації до межі відповідних утворень; наявність спільної транспортної, комунальної, промислової інфраструктури.

Дослідження структурного складу міських агломерацій та їх приміських зон, дало можливість визначення, що в останніх є тенденція до двопоясного виділення. Нами запропоновано виділення приміських зон, розділяючи їх на перший (внутрішній) та другий (зовнішній) пояси. Обґрунтовано особливості та функції приміської зони за умови їх включення до міської агломерації.

До внутрішнього поясу приміської зони м. Одеса входять Біляївський, Лиманський та Овідіопольський райони, а також міста обласного значення Чорноморськ, Теплодар, Южне. Зовнішній пояс приміської зони утворюють

Іванівський, Білгород-Дністровський, Роздільнянський райони, міста обласного значення - Білгород-Дністровський та Роздільне. Разом з ними приміська зона утворює Одеську агломерацію.

В результаті аналізу міських агломерацій світу нами проаналізовано відповідні утворення, передумови та перспективи їх розвитку та доведено, що світ постійно урбанізовується, більшість населення провідних країн світу уже живе у містах, у країнах, що розвиваються, темпи урбанізації є дуже стрімкими. Столичні агломерації є в основному найбільшими центрами економічного розвитку своїх країн, а рівень диспропорції між столичною агломерацією та рештою регіонів країни може бути досить значним. Тому розширення міст, їх зростання і фактичне злиття у великі урбанізовані території веде до потреби формування скоординованої державної та місцевої політики у таких територіях.

При аналізі інституційних основ земельних відносин нами сформовано розподіл відносин землекористування та форм власності і визначено, що у відповідному процесі із-за неузгодженості інституційного підґрунтя та чіткого розмежування територій, спостерігається подвійне накладання інтересів та сфер впливу, фрагментарність управління, невідповідність переліку нормативно-правових актів сучасних вимогам розвитку територій.

В процесі вивчення містобудівних основ міських агломерацій нами визначено проблеми містобудування незалежної України та його законодавчого підґрунтя. При умовному виділенні 2 складових частин міської агломерації – населених пунктів та приміських зон, нами сформовано класифікаційні ознаки, організаційні основи та критерії утворення приміських зон як складних багатофункціональних систем. Нами визначено функції приміської зони з врахуванням двопоясності її входження до складу міської агломерації.

В процесі визначення організаційно-економічних напрямків розвитку міських агломерацій нами обґрунтовано напрями трансформації організаційно-економічного підґрунтя сталого розвитку міських агломерацій

за чотирма складовими: соціальною, ринковою, основною та законодавчою. Доведено, що за умови відсутності єдиного організаційно-економічного підґрунтя та політики системного регулювання розвитку території всієї агломерації руйнується функціонально-просторова цілісність міста і приміської зони.

При розробці пропозицій щодо забезпечення сталого розвитку міських агломерацій нами доведено, що на сучасному етапі розвитку економічних процесів землекористування особливої актуальності набувають завдання цілеспрямованого регулювання розвитку сфер впливу великих міст на земельні ресурси, так як на територіях міських агломерацій в умовах розвитку ринкових відносин сконцентровані як проблеми збалансованого використання та збереження земельних ресурсів, розвитку системи розселення, створення сприятливих умов проживання населення, так і умов екологізації рекреаційного землекористування динамічних агломераційних систем. Запропоновано впровадження «доброго управління», формування дієвої системи підвищення ефективності державного регулювання земельних відносин, контролю за виконанням землевласниками та землекористувачами встановлених норм, фінансове стимулювання землевласників та землекористувачів, законодавче закріплення цільового використання статей природоохоронних витрат, формування інституту обмежень у використанні земель, пов'язаних з охороною земель та сприяння впровадженню засад екологічного використання територій.

Враховуючи вищевказані результати дослідження основ формування міської агломерації та норм існуючого національного законодавства, варто зазначити, що ефективна містобудівна політика та інституційне підґрунтя розвитку землекористування повинні поєднуватися із заходами охорони навколишнього природного середовища для забезпечення сталого розвитку територій.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Альошкіна Л. П. Економічний механізм підвищення ефективності використання земель: дис. канд. ек. наук : 08.00.04. Дніпропетровськ, 2009. 188 с.
2. Андреева Н.Н., Харичков С.К. Ресурсно–экологическая безопасность предприятия: диагностика, стратегия, регулирование. Одесса: ИПРЭЭИ НАН Украины, 1996. 90с.
3. Бабміндра Д.І., Слінчук В.О. Трансформація існуючих і формування нових землекористувань на екологічних засадах . *Землевпорядний вісник*. 2006. №1. С.26–28.
4. Беляев Ю.К. Об экологизации производства. Проблемы экологии / Ю.К.Беляев. Львов, 1996. 95 с.
5. Бистряков І.К. Змістовні ознаки комплексної економічної оцінки природного багатства України. *Економіст*, 2014. № 12. С. 4 – 9.
6. Бистряков І. К. Використання простору у площині суспільних перетворень в Україні. *Вісник Національної академії наук України*, 2015. - №11. – с.67-76
7. Бистряков І. К., Веклич О.О., Ніколаєнко Т. С. Оцінка земельно–ресурсного потенціалу в контексті просторової організації землегосподарювання та розвитку економічного простору. *Економічний простір і динаміка розвитку продуктивних сил України: теоретико–методологічні основи дослідження*. К.: РВПС України НАН України, 2008. С. 47–55.
8. Богорад Д.І. Районне планування. Питання планування промислових районів. М. : Госстройиздат , 1960. 243 с.
9. Булишева Д.В., Криницька О.О. Економіко-екологічні основи ефективного розвитку приміських територій на засадах ринкового підходу / Д.В.Булишева, О.О.Криницька. *Проблеми раціонального використання*

соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: *зб.наук.праць*.Київ/Рівне,2013.Вип.ХІХ. №2.С.12-21.

10. В. В. Мещеряков. Містобудування як складова управління територіальним розвитком міста. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=469> (дата звернення 22.08.2019)

11. Верланов Ю.Ю. Агломерації в Україні та економічне зростання. URL:: <http://lib.chdu.edu.ua/pdf/naukpraci/economy/2010/133-120-18.pdf> (дата звернення 22.09.2019)

12. Гладкий О.В. Промислові агломерації України: суспільно-географічне дослідження господарської ефективності формування та розвитку URL: <http://www.kdpu-nt.gov.ua/work/promislovi-aglomeratsii-ukraini-suspilno-geografichne-doslidzhennya-gospodarskoj-efektivnosti-f>. (дата звернення 20.09.2019)

13.Гнатюк О. Карта міських агломерацій України URL: <http://www.geograf.com.ua/maps-ukraine/743-map-ukraine-agglomerations>. (дата звернення 02.08.2019)

14.Горлачук В.В. Управління землекористуванням.Миколаїв: Вид-во «Іліон», 2006. 376 с.

15. Городков А.В., Федосова С.І. Основи територіально-просторового розвитку міст: навч . п. Брянськ: Б. держ. Інж. технол. акад., 2009. 326 с.

16. Грицик В, Канарський Ю., Бедрий Я. Екологія довкілля. Охорона природи: навчальний посібник. К.: Кондор, 2009. 292 с.

17. Давидович В. Г., Лаппо Г.М. Питання розвитку міських агломерацій у СРСР. *Сучасні проблеми географії: збірник*. М., 1964.

18. Давидович В. Г., Лаппо Г.М. Питання розвитку міських агломерацій у СРСР. *Сучасні проблеми географії: збірник*. М., 1964.

19. Данилишин Б., Міщенко В. Реформування відносин власності на природні ресурси. *Економіка України*. 2003.№9. С.34–42.

20. Демин Н.М. Управление развитием градостроительных. К. : Будівельник, 1991. 184 с.



21. Дехтяренко Ю., Драпіковський О., Іванова І. Регулювання земельних відносин у місті. Київ: ОСНОВИ 1997. 139 с.
22. Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан та напрями вдосконалення: наук. видання / І.К. Бистряков та ін. К., 2002. 134 с.
23. Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан на напрямки вдосконалення / І. К. Бистряков та ін. К.: НАН України; Рада по вивченню продуктивних сил України. 2002. 135 с.
24. Добряк Д.С., Бамбідра Д.І. Еколого--економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах. К. : Урожай, 2006. 268 с.
25. Другак В.М. Теоретичні та методичні основи економіки землекористування. К.: ЦЗРУ, 2004 129 с
26. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. Відом. Верхов. Ради УРСР. 2002. № 3-4. Ст.27.
27. Ібатуллін Ш.І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика. К.: НАУ, 2007. 260 с.
28. Конституція України: Закон України прийнятий на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року. Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
29. Крашенинников А.В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран. М.: Архитектура, 2005. 111 с.
30. Кривов В.М. Сучасні проблеми землекористування через економічні важелі. *Вісник аграрної науки*. 2008. № 3. С. 65–67.
31. Лаппо Г.М. Географія міст : навч . посібник. М.: Владос , 1997. 476 с.
32. Маслов Н.В. Градостроительная экология. М.: Высшая шк., 2003. 340с.
33. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку / Ш.І. Ібатуллін та ін. К.: Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. 56с.
34. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360–92\*\*: наказ Держкоммістобудування від 17.04.1992 р. № 44. URL:

<http://zakon.nau.ua/doc/?uid=1041.28279.4&nobreak=1>. (дата звернення 02.11.2019)

35. Міхуринська Е.А, Мартиросова Р.А . Міські агломерації як форма розвитку урбанізованих територій. *Економіка та управління*. № 4. 2011, Москва. 114-118

36. Мішенін Є. В., Ярова І.Є. Розвиток відносин власності у форматі забезпечення збалансованого функціонування цілісного земельно–майнового комплексу. *Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія «Економіка та менеджмент»*. 2014. №8 (61). С. 14–20.

37. Назарко А. Т. Міські агломерації в Україні: проблеми правової інституціоналізації. *Актуальні проблеми держави і права*. 2011. Вип. 61. С. 144-150.

38. Перцик Е.Н. Города мира. География мировой урбанизации. М.: Международные отношения, 1999. 382 с.

39. Перцик О.М. Міста світу. Географія світової урбанізації . М.: Міжнародні відносини, 1999. 382 с.

40. Петраковська П.В., Гацій Ю.О. Управління земельними ресурсами. Т.5. Сталій розвиток урбанізованих територій. Донецьк: УНИТЕХ, 2012. 485 с.

41. Петров Н.В. Городские агломерации: состав, подходы к делимитации. Проблемы территориальной организации пространства и расселения в урбанизированных районах. М.: АН СССР, ИГАН, 1988. 99с.

42. Петров Н.В. Міські агломерації: склад, підходи до делімітації. *Проблеми територіальної організації простору і розселення в урбанізованих районах*. М.: АН СРСР, 1988. 54с.

43. Полян П.М. Методика виділення і аналізу опорного каркаса розселення. М.: ІГ АН СРСР, 1988. 127с.

44. Про міські агломерації: проект Закону України №6743 від 17.07.2017 URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=62318](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62318) (дата звернення 26.11.2019)

45. Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року: Закон України від 28.02.2019 р. № 2697-VIII. Відомості Верховної Ради (ВВР). 2019. № 16. ст.70
46. Реформування відносин власності в Україні. Науково–дослідний економічний ін–т Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України; Фонд держ. майна України / за ред. О.Ю. Рудченко, С.Ю. Ледомської. К.: КФ ДП НДЕІ, 2004. 502 с.
47. Селіванова Т. Агломераційні Росії в 21 столітті. Регіональний розвиток: *Вісник Фонду регіонального розвитку Іркутської області*, 2007.№ 1. С.46.-52
48. Сиройч Здислав. Эволюционное развитие городских агломераций. К.: Объединенный ин-т экономики НАН Украины, 2005. 209 с.
49. Територіальний розвиток в Україні: розвиток агломерацій та суб-регіонів. Проект "Локальні інвестиції та національна конкурентоспроможність" (USAID ЛІНК). К., 2012. 183 с.
50. Тищенко О. П., Присяжнюк Н.В. Ресурсний потенціал міських агломерацій: проблеми ефективного управління. *Економічний часопис-XXI*. 2013. № 9/10 (2). С. 3-6.
51. Тищенко О.П. Ресурсний потенціал та господарство міських агломерацій: проблеми ефективного управління.*Економічний часопис-XXI*. 2013. № 9-10(2).
52. Третяк А.М. Стратегія реформування земельної політики в Україні на сучасному етапі. *Землевпорядний вісник*. 2009. № 6. С.12-20.
53. Угрюмова А. А. Управління економічним зростанням агломерацій на прикладі Московської агломерації: дис... д-ра екон .наук: 08.00.05. М., 2005. - 284 с.
54. Угрюмова А.А. Управление экономическим ростом агломераций на примере Московской агломерации : дис. доктора экон.наук: спец. 08.00.05. М., 2005. 284 с.
55. Україна у цифрах 2018: статистичний щорічник. *Державна служба статистики України*. Київ, 2019. 45с.

56. Управління земельними ресурсами : підручник / Горлачук В.В. та ін. Львів: Магнолія, 2007. 443 с.
57. Управління земельними ресурсами. Т.2. Економіка землекористування / П.П. Колодій та ін. Донецьк: УНІТЕХ, 2012. 438 с.
58. Управління земельними ресурсами. Т.7. Теорія та методологія наукових досліджень / Креніда Ю.Ф. та ін. Донецьк: УНІТЕХ, 2012. 237 с.
59. Шейна С. Г, Г.В. Рязанцева. Основные факторы, влияющие на развитие агломераций. Инженерный вестник Дона. РГСУ "Ростов-на-Дону", 2012. № 3. С. 761-764
60. Экологические проблемы городов и роль общественных организаций в их решении URL: [http://www.riss.ru/analitika/2592#.Ux8Ays7y\\_To](http://www.riss.ru/analitika/2592#.Ux8Ays7y_To) (дата звернення 29.03.2019)
61. Demographia World Urban Areas (World Agglomerations). 15th Annual Edition. April, 2019 URL: <http://www.demographia.com/db-worldua.pdf> (дата звернення 31.08.2019)
62. Emerging market city economies set to rise rapidly in global GDP rankings says Pricewaterhouse Coopers LLP. URL: <http://www.pwc.com/gx/en/press-room/2009/largest-city-economies-uk.jhtml>
63. Hoover E. Location of Economic Activity. NY: McGraw, 1948. 245p.
64. Hoover, Edgar Malone. The Location of Economic Activity. New York: McGraw Hill, 1948.323p.
65. Hot spots: Benchmarking global city competitiveness : analytic report URL:[http://www.citigroup.com/citi/citiforcities/pdfs/eiu\\_hotspots\\_2012.pdf](http://www.citigroup.com/citi/citiforcities/pdfs/eiu_hotspots_2012.pdf) (дата звернення 26.11.2019)