

УДК. 338.242

ГАЙДАЄНКО О.М., Південнослов'янський інститут КСУ, м. Миколаїв, Україна

Гайдаєнко О. М. – здобувач Південнослов'янського інституту КСУ, м. Миколаїв.

РОЗВИТОК ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЯК МЕХАНІЗМУ УПРАВЛІННЯ РЕКРЕАЦІЙНИМИ ТЕРИТОРІЯМИ

Обґрунтовується необхідність землеустрою рекреаційних територій, який забезпечує охорону і відтворення екосистем, регулює земельні відносини, що виникають при використанні лісів, вод, рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря. Пропонується структура проекту організації рекреаційних територій.

Necessity of land management of recreational territories which provides protection and reproduction of systems of ecology is proved, adjusts ground the relation which arose at use of woods, waters, a vegetative and animal empire, atmospheric air. The structure of the project of the organization of recreational territories is offered.

Вступ. Основні проблеми розвитку рекреаційної діяльності в Україні зумовлені, перш за все, невідповідністю організаційно-господарських механізмів вимогам екологічного права, відсутністю ефективного контролю за притягненням до відповідальності порушників закону юридичних і фізичних осіб. Чи не найголовнішим механізмом організації раціонального використання і охорони рекреаційних територій є землеустрій, якому останнім часом присвячено праці таких відомих вітчизняних вчених як: В'юна В.Г., Горлачука В.В., Сохнич А.Я., Третяка А.М. і ін.

Аналіз цих праць засвідчив, що вони ліквідували явні прогалини у теорії і практиці землеустрою рекреаційних територій. Проте їх дослідження, на нашу думку, вимагають більш поглибленого теоретико-методологічного підґрунтя при обґрунтування заходів із землеустрою рекреаційних територій. У цьому контексті автор поставив за мету поглибити теоретико-методологічні аспекти та розробити практичні рекомендації щодо землеустрою як механізму управління рекреаційними територіями, що і представляє актуальність дослідження.

Обговорення проблеми. У справі раціонального використання рекреаційних територій надзвичайно важлива роль належить землеустрою як “системі заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-

територіальних утворень, суб'єктів господарювання, що здійснюється під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил” [1, с.71-72 (ст.181)].

Землеустрій рекреаційних територій в цілому спрямований на заходи, які передбачаються змістом землеустрою (ст. 184 Земельний кодекс України), в результаті чого обґрунтовується встановлення меж з рекреаційними і заповідними режимами, меж господарської зони; розробляється проект організації рекреаційних територій; здійснюється підготовка документів, що посвідчують право власності або право користування землею; здійснюється авторський нагляд за виконанням проектів з організації території; проведення топографо-геодезичних, картографічних, геоботанічних та інших обстежень землі тощо.

Слід зазначити, що для здійснення на місцевості цих заходів, які вдосконалюють існуючий сан використання землі єдиною основою є проект землеустрою, юридично і технічно оформлений і перенесений в натурі. Звернемо увагу, що інші заходи (дії), навіть разом узяті, не можуть забезпечити умови раціонального використання землі; в тому числі рекреаційних територій.

Але при цьому відзначимо, що якщо методика розробки проектів землеустрою земель сільськогосподарського призначення, земель населених пунктів тощо, була відпрацьована на відносно достатньому рівні, то методика

розробки проектів землеустрою рекреаційних територій відсутня не тільки в області, але і в Україні в цілому. Це зумовлено тим, що в умовах адміністративно-командного управління економікою владні структури насаджували і підтримували більше за все розвиток аграрного сектора, який забезпечував людей продуктами харчування, а промисловість сировиною, давав роботу для інших галузей економіки. Власне, ті, нічим не обґрунтовані показники розвитку аграрного сектора, які регламентувалися владними структурами у проектах землеустрою знаходили своє виправдання. Тобто йдеться про те, що проекти землеустрою розроблялись на угоду чиновникам різних рівнів, які маніпулювали суспільною свідомістю українського соціуму, на кшталт того, що соціалістичний спосіб господарювання на землі забезпечує високу ефективність її використання на основі розроблених проектів землеустрою хоча, насправді, використання землі носило руйнівний характер, слід якого залишився понині.

Але навіть при цьому, науковцями і практиками землевпорядного виробництва впродовж багатьох років відпрацьовувалася методологія складання проектів землевпорядкування, яка була взята на "озброєння" філіалом Інституту "Упрземпроект" (нині ДП "Науково-дослідні і проектні інститути землеустрою").

Треба сказати, що ця методологія є актуальною і сьогодні, в значній мірі тому, що є загальною і придатна у всі часи.

Правда, останнім часом, як уже відзначалось, і проблемам землеустрою рекреаційних територій присвячено низку праць Горлачука В.В., В'юна В.Г., Сонича А.Я. [2], Третяка А.М. [3] і ін. У цьому контексті варто зупинитися на результатах дослідження колективу дослідників [2, с.99], які фокусують свою увагу на таких складових землеустрою рекреаційних територій:

- визначення складу земельних угідь;
- функціональне зонування території;
- організація територій зон;
- розробка цільових заходів щодо збереження різних типів екосистем, що базуються на правових і фінансових можливостях природокористувачів та органів державної влади;
- встановлення обмежень, обтяжень, сервітутів з виготовленням кадастрових планів;
- визначення соціально-економічної та екологічної ефективності передбачуваних заходів тощо;
- механізм реалізації проекту організації території;
- погодження та затвердження проекту.

Треба сказати, що в основу приведеної методології покладена певна наукова інформація,

яка служить інтересам і потребам прикладного значення.

Проте така складова як "організація території" носить узагальнюючий характер, не розкриваючи її внутрішнього змісту (елементів). Не дають відповіді і інші складові – „розробка цільових заходів щодо збереження різних типів екосистем, що базуються на правових і фінансових можливостях природо користувачів та органів державної влади” та „механізм реалізації проекту організації території”. Інші дослідники [3, с.386] проблему землеустрою рекреаційних територій розглядають їх через призму:

- бальнеологічних курортів;
- гірсько-туристичних територій;
- рівнинних територій з мережею озер, річок, водосховищ.

Тут на нашу думку автор справедливо відзначає, що, так звані спеціалізовані рекреаційні типи територій (бальнеологічні курорти, гірськоколіжні території і ін.) доцільно розглядати за принципом "прив'язування їх до домінуючого типу ресурсів". Проте, з іншого боку, території бальнеологічних курортів відносяться до такої категорії земель як землі "оздоровчого призначення" [1, с.25-26, ст. 47-48], які регламентують правовий режим використання цих земель, відмінних від правового режиму використання рекреаційних територій (ст. 48, 51-52 ЗКУ).

Тобто тут йдеться про те, що на землях оздоровчого призначення (бальнеологічні курорти) перебувають хворі люди, які вимагають лікування, а рекреаційні території використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів (ст.50 ЗКУ), у вільний від роботи час, що суперечить потребам хворих людей. Останнє має принципове значення з огляду на внутрішню організацію рекреаційних територій.

Досліджуючи методологію організації земель рекреаційного призначення (рекреаційних територій) в області виявилось, що неодмінною умовою при цьому є вивчення та оцінка планово-картографічних, земельно-кадастрових, лісовпорядкових, ґрунтових, гідрогеологічних та інших матеріалів обстежень, які дають відповідь на питання можливого їх використання. Наприклад, у результаті польового обстеження Кінбурзької коси виявилось, що в результаті комплексу робіт із функціонального зонування наявність розміщення зони стаціонарної рекреації негативно позначиться на екології довкілля. Головною причиною цього є високий рівень підґрунтових вод (0,3-0,4 м), який створюватиме з одного боку забруднення при будівництві об'єктів туризму, інженерної інфраструктури, а з іншого боку – концентрація відпочиваючих на території стаціонарної рекреації, неможливість

будівництва ефективної каналізаційної системи, зумовленої характером місцевості, стали причиною того, щоб відмовитись від виділення на місцевості зони стаціонарної рекреації, обмежившись лише зоною регульованої рекреації на площі 239,0 га (рис. 3.4.). Ця зона, в якій буде проводитися сезонний відпочинок та оздоровлення населення, займає частину суходолу, в межах якої будуть розміщені туристичні маршрути, екологічні стежки, морське узбережжя з пляжами та акваторія шириною 1 км, що омиває зону регульованої рекреації. Тут буде заборонене всяке будівництво, крім розміщення малих архітектурних форм, рибальство, полювання тощо, що може негативно вплинути на стан природних комплексів. Як бачимо, не можна спиратися тільки на механістичні схеми організації рекреаційних територій, які можуть справити руйнівний вплив на екологію довкілля. Тільки глибокий аналіз ландшафтних екосистем є підґрунтям для прийняття практичних рішень при землеустрої щодо формування функціональних зон.

Виходячи з допустимих рекреаційних навантажень на землях рекреаційного призначення, за умови вільного переміщення відпочиваючих у різних напрямках [13], водночас може відпочивати майже 10 тис. людей = (239,0 га × 50 чол./га)

Причому відпочиваючі можуть використовувати частину свого часу для ознайомлення з такими цікавими об'єктами природи і культури Кінбурзької коси як: 1. Покровське; 2. Римби; 3. Кінбурзька фортеця; 4. Пам'ятник Суворову; 5. Зелені кучугури; 6. Ковалівка; 7. Ковалівська сага; 8. _____ озера; 9. грязьові озера; 10. Покровська сага; 11. Поселення доби пізньої бронзи; 12. Біла хатка; 13. Василівські плавні; 14. озеро василькове; 15. Василівка; 16. Античне поселення; 17. Василівські кучугури; 18. Волижин ліс; 19. Волижинська озерна система; 20. Бієнкові плавні; 21. Покровка і ін.

Відповідно до окреслених об'єктів природи і культури нами пропонується влаштування та обладнання туристичних маршрутів (табл.3) на підставі відповідних угод із власниками (користувачами) землі та адміністрацією парку, не виходячи за рамки законів України "Про природно-заповідний фонд України", "Про охорону культурної спадщини"; "Про курорти", "Про туризм" і ін.

Крім того, з огляду освітньо-виховних, пізнавальних інтересів щодо Кінбурзької коси екскурсантами і туристами на основі стихійно-сформованих "диким туризмом" стежок нами передбачено організацію дев'яти туристичних маршрутів. При цьому, в основу розрахунку кількості груп туристів (екскурсантів) на

маршруті покладено умову, що групи не повинні випереджати одна одну, а відстань між ними має бути достатньою для спокійного огляду об'єктів не менше однієї години. Чисельність туристів (екскурсантів), виходячи з психологічного фактора, у групі повинна складати не більше 15-20 осіб. У результаті цього, можливість практичної реалізації ідеї організації туристичних маршрутів передбачає формування такої кількості груп із 15 осіб:

Маршрут 1 – 6 груп; маршрут 2 – 3 групи; маршрут 3 – 3 групи; маршрут 4 – 2 групи; маршрут 4 – 2 групи; маршрут 5 – 3 групи; маршрут 6- 2 групи;

маршрут 7 – 3 групи; маршрут 8 – 2 групи; маршрут 9 – 2 групи. Неважко підрахувати, що протягом дня кількість туристів (екскурсантів) на маршрутах складатиме 390 осіб = (26 груп × 15 чол.).

Одним із важливих завдань землеустрою рекреаційних територій є систематичне і детальне вивчення стану рекреаційних територій, пошук конкретних шляхів їх ефективного використання.

У цьому зв'язку органам виконавчої влади, органам місцевого самоврядування при участі спеціалістів землевпорядного виробництва необхідно розробити перспективний план ефективного використання рекреаційних ресурсів області на 10-15 років. У цьому плані потрібно передбачити на ближню і дальню перспективу потребу в рекреаційних ресурсах, розробити систему заходів з поліпшення цих ресурсів.

Наприклад, при формуванні функціональних зон регіонального ландшафтного парку "Кінбурзька коса" нами було сформовано (зарезервовано) територію перспективного рекреаційного розвитку площею 434 га у межах землекористування державного підприємства "Очаківське лісомисливське господарство" (рис.3), яке тимчасово не входить до території парку. В міру необхідності розширення рекреаційної зони згадувана зарезервована раніше територія набуде статусу рекреаційної території.

Треба сказати, що такі перспективні плани потрібно деталізувати по кожній із заповідних територій і об'єктів, виходячи з їх природно-екологічних умов і особливостей та завдань, які поставлені до рекреаційних територій.

Це означає, що теоретико-методологічною основою землеустрою рекреаційних територій є їх Регіональна схема використання, яка може уточнюватися у залежності від екологічних, соціальних і інших умов.

Вона повинна служити вихідною базою для комплексного розв'язання всіх питань територіального планування використання рекреаційних територій. Схема повинна бути представлена в окремий графічний документ, в

якому повинні бути відображені основні принципи планування використання заповідних, в тому числі рекреаційних, територій, формування їх територій, удосконалення правового режиму їх використання. Таким чином, без розробки регіональної схеми використання заповідних, в тому числі рекреаційних територій недоцільно актуалізувати необхідність проведення землеустрою

рекреаційних територій, оскільки може скластися ситуація, коли на раніше організованих рекреаційних територіях виникне потреба „руйнування” існуючої організації території в угоду зацікавленим особам. У цьому зв'язку розробка Регіональної схеми використання заповідних, в тому числі рекреаційних територій, повинна носити прозорий характер, тобто її розгляд і запровадження повинно бути

Таблиця 1

Туристичні маршрути та екологічні стежки

№ маршруту	Назва маршруту	Протяжність, км	Вид маршруту	Тривалість, днів	Пункт відправлення	Привабливі об'єкти	Інженерне забезпечення маршруту	Період роботи
1	Великий Кінбурський	64	велосипедний, кінний	6	с. Покровське с. Василівка с. Покровка	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21	пляжі, майданчики відпочинку, криниці, прокат велосипедів, конюшні, стежки	весна-осінь
2	Малий Кінбурський	26,4	піший, велосипедний	2	с. Покровське с. Ковалівка	5, 6, 7, 8, 18, 19, 20, 1, 2	пляжі, майданчики відпочинку, конюшні, стежки	весна-осінь
3	Геродотова гілея	15,0	піший, кінний	1	с. Ковалівка через Чимілівку	7, 18, 21	майданчики відпочинку, конюшні, криниці	весна-осінь
4	Суворівський	8,5	піший велосипедний, кінний	1	с. Покровське	2, 3, 4	майданчики відпочинку, конюшні, стежки	весна-осінь
5	Узбережно-морський	18,0	піший, кінний	1	Морський причал с. Ковалівка	5, 6, 7, 8	майданчики відпочинку, конюшні, криниці	весна-осінь
6	Ковалівський	10,0	піший, кінний	1	с. Ковалівка с. Покровка	6,7,8,9,10,21	майданчики відпочинку	весна-осінь
7	Ягорлицький	21,0	піший, кінний	1	с. Ковалівка	6,8,21,12,11	майданчики відпочинку, конюшні, криниці	весна-осінь
8	Озерний	11,5	піший, кінний	1	с. Ковалівка с. Василівка	21, 11, 15	майданчики відпочинку, конюшні	весна-осінь
9	Бієнкові плавні	10,0	піший, кінний	1	с. Покровське	1, 20, 19	майданчики відпочинку, конюшні	весна-осінь

Відзначимо, що посилення тенденцій до зимового відпочинку за умов гірських ландшафтів у структурі елементів організації території (зем-леустрою) можуть знаходити відображення розміщення таких елементів, які забезпечують катання на лижах і санях, система канатно-піднімальних доріг тощо.

Певна річ, у кожному конкретному випадку окреслені елементи проекту можуть змінюватись, доповнюватись, переплітатись з розміщенням їх у зонах стаціонарної і регульованої рекреації.

У психологічному плані важливим елементом організації стаціонарних рекреаційних територій є благоустрій, який забезпечує привабливість території. Проте, ми не вважаємо за доцільне виділяти питання благоустрою в окремий елемент організації території, оскільки в проекті будівництва будівель і споруд на території

стаціонарної рекреації такий благоустрій вже передбачений.

Як бачимо, визначення державної політики і стратегії розвитку рекреаційних територій підлягає глибокому переосмисленню існуючої практики і використання, запровадження ринкового механізму в економіку суттєво підвищує значення проектів землеустрою рекреаційних територій, які повинні дати відповідь на питання визначення потреби в місцях відпочинку і туризму, науково-обґрунтованого територіального розміщення рекреаційних територій, обґрунтування допустимих рекреаційних навантажень та території. Проекти землеустрою мають завданням забезпечити привабливість рекреаційних територій, забезпечити їх високу соціально-економічну та екологічну

Таблиця 2

Рекомендована структура проекту організації території (землеустрою) рекреаційних територій.

Складові частини проекту	Елементи
1. Територіальне планування рекреаційних територій	Обґрунтування потреби в рекреаційних територіях Розміщення рекреаційних територій Встановлення меж рекреаційних територій
2. Організація рекреаційних територій	<u>Розміщення об'єктів стаціонарної рекреації:</u> Розміщення готелів, хостелів Розміщення мотелів (автостоянка) Розміщення причалів Розміщення пунктів прийому їжі Розміщення розважальних закладів Розміщення магазинів, кіосків Розміщення адміністративної будівлі, виробничих споруд Розміщення водних джерел <u>Розміщення об'єктів регульованої рекреації:</u> Розміщення лінійних елементів інженерної інфраструктури (туристичні маршрути, екологічні і навчальні стежки) Розміщення малих архітектурних форм (лавки для сидіння, пікнікові столи, сміттєзбірники, павільйони для захисту від дощу, туалети) Розміщення оглядових майданчиків, пунктів спостереження за птахами і тваринами Розміщення водних джерел
3. Система заходів з охорони та відновлення рекреаційних ресурсів	Біолого-відновлювальні заходи лісових ресурсів, фауни та рідкісних рослин Розробка заходів захисту земель від процесів ерозії, дефляції, заболочення та інших шкідливих процесів Розробка заходів щодо охорони земель від руйнування та антропогенних негативних дій Рекультивация порушених зон Заходи щодо охорони водних джерел від забруднення Моніторинг рекреаційних ресурсів
4. Ефективність проекту	1. Екологічна ефективність 2. Соціальна ефективність 3. Економічна ефективність

Висновки. Отже, землеустрій є одним з основних засобів, який забезпечує охорону і раціональне використання рекреаційних ресурсів. Він є продуктивною силою, яка забезпечує високу соціально-економічну та екологічну ефективність використання земель, регулює земельні відносини, що виникають при використанні лісів, вод, рослинного і тваринного світу, атмосферного

повітря.

Розроблена структура проекту землеустрою рекреаційних територій демонструє технологічні аспекти обґрунтування потреби в рекреаційних територіях, їх розміщення, встановлення меж, внутрішню організацію території та систему заходів щодо охорони та відтворення рекреаційних ресурсів.

ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України: правові основи управління земельними ресурсами // За ред. Горлачука В.В. – Львів: НВФ “Українські технології”, 2001. – 88 с.
2. Сучасні проблеми управління землями природно-заповідного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення // За ред. В.В.Горлачука. – Львів: НВФ “Українські технології”, 2002. – С. 99.
3. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник. – К.: Вища освіта, 2006. – 528 с.
4. Рекомендации по разработке раздела “Социальная инфраструктура” в схемах и проектах районной планировки. – М.: Стройиздат, 1989.