

УДК 332.2

В. М. Будзяк, д.е.н., професор

Національний університет біоресурсів і природокористування України

О.С. Будзяк, д.е.н, старший науковий співробітник

Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління

ЕКОНОМІЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ

Постановка проблеми. Нині спостерігається низька конкурентоздатність промислового виробництва вітчизняних підприємств України. Значною мірою це зумовлено високою енерго-, матеріало- та земельністю виготовленої продукції промисловими і, зокрема видобувними підприємствами. Більше того велика кількість державних промислових підприємств останніми роками взагалі не здійснювали виробничу діяльність, особливо це стосується підприємств, які займають найбільші у відповідному регіоні земельні площі. Також останнім часом спостерігалася часта зміна управлінського персоналу на цих підприємствах. Практично зведені до мінімуму розробка нових родовищ мінерально-сировинних ресурсів та роботи щодо залучення інвестиційних ресурсів у видобувну галузь і в більшість інших галузей промисловості України. Майже не проводиться і технічне переоснащення промислових підприємств. Все це веде до необхідності гострої економії залучених у промислове виробництво не лише фінансових чи трудових, але й земельних ресурсів. Необхідність економного використання земель пов'язана також із загостренням екологічних проблем та із появою тимчасово окупованих територій в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сьогодні більшість науковців розглядають лише правовий режим використання земель промисловості і зокрема земель добувної промисловості. Це такі науковці як Черевко Г.В, М.І. Яцків[1]. Інша група науковців обґрунтовує шлях екологічнобезпечного використання цих земель. Серед них можна виділити

Качинського А.Б., М.М. Биченка, С.П. Іванюту [2, 3] та інших. Також існує група науковців [4], які аналізують фактичні напрями використання земель промисловості. Поза увагою науковців практично залишаються проблеми пов'язані економічно ефективним використанням а також проблеми їх ущільнення, тобто питання економії площі цих земель. Власне ці та супутні їм проблеми і розглянуто в статті.

Метою статті є обґрунтування розміру максимальної та мінімальної економії земель промисловості України. Використовуючи системний та комплексний аналіз дослідження перейдемо до розгляду зазначеної мети.

Виклад основного матеріалу. Землі промисловості входять в категорію земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, які ще називають землями спеціального несільськогосподарського призначення. Тобто землі промисловості є окремим видом даної категорії земель. Значення цих земель важко переоцінити, оскільки на них розташовуються промислові та виробничі об'єкти, які по суті є основою економіки будь-якої країни. Відповідно і цінність цього виду земель є високою.

До того ж у більшості випадків землі промисловості розташовані в населених пунктах і зокрема, у середніх та великих містах. Більше того, якщо місто інтенсивно розвивається і забудовується, то промислові об'єкти, а отже, і землі промисловості із окраїни міста опиняються в його центральній частині. Як наслідок маємо їхню високу ринкову вартість і велике значення для розвитку самого міста. Власне через ці причини важливим питанням при використанні земель промисловості було і залишається сьогодні їх раціональне використання та оптимізація самих площ землекористувань.

Загалом поняття земель промисловості розкриває Земельний кодекс України[5]: «до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд». Тобто землі промисловості покликані обслуговувати потреби промислових підприємств або промислових об'єктів. Незважаючи на величезне значення цих земель для промисловості, а отже, і для економіки країни, й досі не прийнято відповідного закону та вони не стали самостійною категорією.

Відсутність відповідної законодавчої бази та і сама специфіка використання цих земель вимагає не лише їх раціонально використовувати та охороняти, але і економно використовувати. Власне економне використання не можливе без встановлення чітких меж земельних ділянок

промислового призначення та відмежування їх від інших видів несільськогосподарського використання. Насамперед, таке відмежування (розмежування) стосується земель транспорту, зв'язку, оборони тощо.

Особливості визначення розмірів та меж земель промисловості пов'язують із статтею 66 Земельного кодексу України, в якій зазначено: «розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації». Так, розміри та внутрішнє зонування земельних ділянок промислових підприємств визначаються проектною документацією на підставі СНиП II-89-80 «Генеральні плани промислових підприємств», які, зокрема, визначають нормативи мінімальної щільності забудови, що впливає на площу необхідної земельної ділянки промислового призначення. Також СНиП III-89-80 передбачає функціональне зонування території «з урахуванням технологічних зв'язків, санітарно-гігієнічних та протипожежних вимог, вантажообігу і видів транспорту» та визначає конфігурацію забудови, відстані між будівлями тощо. Крім цього для оптимізації земель промисловості необхідно враховувати вже існуючу структуру території самого промислового підприємства. В класичному випадку ця структура повинна передбачати такі обов'язкові елементи як: передзаводська (за межами огорожі чи умовної межі підприємства), виробнича, підсобна, складська територія. Відповідно на території промислового вузла виділяються зону громадського центру, майданчиків підприємств та зону загальних об'єктів допоміжних виробництв і господарств. Поділ на зони слід уточнювати з урахуванням конкретних умов підприємства.

Зовнішнє зонування земель, прилеглих до ділянок промислових підприємств, а саме, встановлення навколо підприємств санітарно-захисних зон, здійснюється на підставі Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ України від 19.06.1996 р., № 173 з відповідними змінами. До того ж таке зонування прив'язане ще й до санітарної класифікації підприємств, виробництв та споруд за відповідними класами небезпечності власне підприємств. Зокрема, встановлено 5 класів небезпечності підприємств. В залежності від класу небезпечності промислового виробництва розмір санітарно-захисної зони коливається від 50 до 3000 м.

Ситуацію щодо визначення оптимальних площ земель промисловості ускладнює те, що в радянський період існувала практика влаштування промислових підприємств на земельних ділянках, відведених у користування іншим землекористувачам, наприклад, у смугах відведення залізниць, шосейних доріг, і навіть на землях сільськогосподарського

призначення. Оскільки їхнє землекористування юридично не оформлювалося, то нині виникають численні конфлікти та суперечки при встановленні меж а отже і площ земель промисловості.

Для визначення оптимальної площі земель важливою є і власне галузь до якої належить відповідне промислове підприємство. Все це накладається не лише на нормативні розміри земельних ділянок відведених під промислові об'єкти, але й на фактичне їхнє використання. Зокрема, нині надмірна землеємність склалася у гірничодобувній промисловості, у промисловості чорних і кольорових металів та у вугледобувній промисловості. До того ж у чорній металургії і теплоенергетиці майже половина території займають шламонакопичувачі та інші об'єкти для захоронення відходів виробництва. Внаслідок такої неоптимальної структури земель промислового призначення зростають площі порушених земель. Більше того, близько 1/3 порушених земель не використовуються у виробництві, з яких понад 80 % порушених земель – це землі, пов'язані із розробкою мінерально-сировинних ресурсів. Встановлення оптимальної структури земель промисловості слід здійснювати, насамперед, через ущільнення об'єктів, які на цій території розташовані, а також через встановлення нормативно визначених санітарно-захисних зон навколо відповідних промислових об'єктів. В свою чергу при ущільненні слід оцінювати існуючі планувальні обмеження, тобто межі територій, несприятливих для будівництва за одним чи кількома зовнішніми факторами. Такі обмеження доцільно розглядати з двох позицій. Перша позиція пов'язана із природними обмеженнями, а друга - із містобудівними. До природних планувальних обмежень відносять водоохоронні зони водотоків та інших водойм, нормовані відстані до зелених насаджень, межі територій з крутим рельєфом, зсувонебезпечні, підтоплювані землі тощо. Розміри водоохоронних зон слід визначати з урахуванням рельєфу місцевості, рослинного покриву, характеру їх використання. Смуги ж річок вже визначені по обох берегах уздовж урізу води (у меженний період) завширшки: для річок довжиною понад 100 км - до 100 м; для річок довжиною 50-100 км - до 50 м; для річок довжиною до 50 км - не менше 20 м. Уздовж берегів водойм прибережні смуги встановлюються завширшки не менше 20 м від урізу води. Діючими нормативними документами відстань від будинків, споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників слід приймати за нормативними даними в межах від 1 до 5 метрів. Існуючі нормативи СНиП II-89-80 «Генеральні плани промислових підприємств» щодо мінімально допустимого ущільнення земель під різними промисловими об'єктами дозволили встановити площі мінімальної економії земель промисловості в розрізі областей (табл. 1).

1. Оптимізація площ земель промисловості

Область	Площа земель промисловості тис. га*	Мінімальна площа земель промисловості, яку можна вилучити тис. га	Площа земель добувної промисловості, тис. га	Мінімальна площа земель добувної промисловості, яку можна вилучити, тис. га
АР Крим	25,7	-	1,6	-
Вінницька	13,6	-	0,5	-
Волинська	4,2	-	1,4	-
Дніпропетровська	81,8	-	67,4	-
Донецька	107,6	13,98	54,5	-
Житомирська	15,6	-	11,3	-
Закарпатська	3,4	0,83	2,7	0,36
Запорізька	18,1	5,56	12,9	2,07
Івано-Франківська	10,3	-	7,9	-
Київська	24,5	9,16	11,1	2,71
Кіровоградська	20,9	6,39	15,5	-
Луганська	26,8	-	23,3	-
Львівська	22,1	-	17,8	-
Миколаївська	10,1	2,84	6,6	0,85
Одеська	16,4	5,31	8,0	1,24
Полтавська	33,1	4,79	15,8	-
Рівненська	8,1	1,85	5,3	0,48
Сумська	13,0	3,07	7,8	1,08
Тернопільська	5,2	1,73	3,7	0,88
Харківська	35,1	11,37	13,6	1,08
Херсонська	18,4	6,77	5,1	1,18
Хмельницька	20,5	7,19	7,2	1,39
Черкаська	16,9	3,98	8,5	1,67
Чернівецька	3,3	1,88	3,1	-
Чернігівська	11,4	-	1,1	-
Україна	566,1	86,7	313,7	13,91

*Дані Держмагенства України станом на 1.01.2013 р.

Оскільки землі розташовані під кар'єрами та шахтами є найбільш ущільненими серед земель промисловості, то показники їхньої можливої економії по відношенню до можливої економії земель промисловості загалом є значно меншими як у абсолютному вираженні, так і у відносних показниках. Враховучи вже фактичні показники ущільнення земель промисловості та зокрема добувної промисловості по регіонах можна визначити максимально можливі площі зекономлених земель (табл. 2).

2. Оптимізація площ земель промисловості

Область	Площа забудованих земель промисловос ті тис. га*	Максимальна площа земель промисловості, яку можна вилучити тис. га	Площа забудовани х земель добувної промислово сті, тис. га	Максимальна площа земель добувної промисловості, яку можна вилучити, тис. га
АР Крим	14,4	8,22	1,1	0,35
Вінницька	8,7	3,26	0,5	0,12
Волинська	3,7	0	14	0,28
Дніпропетровська	47,7	16,36	45,5	15,5
Донецька	28	66,71	25,6	29,43
Житомирська	6,6	7,18	4,8	5,33
Закарпатська	0,5	2,48	0,4	2,05
Запорізька	1,5	14,48	1,5	10,19
Івано-Франківська	7,9	1,13	1,4	0,32
Київська	0,4	21,07	0,4	9,66
Кіровоградська	7,5	10,87	6,7	7,44
Луганська	11,8	12,58	11,1	10,02
Львівська	19,6	9,45	9,2	6,94
Миколаївська	1,1	7,78	1,0	5,02
Одеська	0,1	11,64	0,1	6,24
Полтавська	8,1	20,85	7,4	6,95
Рівненська	1,3	5,83	1,0	3,82
Сумська	2,0	9,49	1,1	6,01
Тернопільська	0,3	4,26	0,2	2,81
Харківська	2,3	24,92	1,6	10,74
Херсонська	0,4	15,9	0,3	4,34
Хмельницька	0,8	17,22	0,7	5,83
Черкаська	2,6	12,34	0,8	6,97
Чернівецька	0,1	2,48	-	-
Чернігівська	4,9	5,13	1,0	0
Україна	182,3	311,63	124,3	156,36

*Дані Держмагенства України станом на 1.01.2013 р.

Економія земель промисловості неможлива без завершення їх повної інвентаризації. На сьогодні така інвентаризація проведена в кращому випадку на 60-70 % площ земель відповідних регіонів. Попередні дані інвентаризації показують про зменшення площ фактично використовуваних земель добувної галузі та про значну питому вагу в

структурі земель добувної промисловості зайнятих відкритими розробками, кар'єрами та відповідними спорудами.

Загалом за даними кадастрового обліку[6]нині в Україні виявлено 8658 родовищ з яких розроблено лише близько 3 тисяч. Експлуатують всі ці родовища близько 2 тисяч гірничодобувних підприємств. Найбільша кількість родовищ пов'язана із видобутком залізорудної сировини, флюсових вапняків, кам'яного вугілля та будівельного каміння.

Ускладнює ситуацію велика кількість землекористувачів земель промисловості і зокрема земель видобувної промисловості. Так, в середньому лише у східних регіонах України один землекористувач користується 40-50 га земель видобувної промисловості. Крім значного подрібнення промислових землекористувань спостерігається ще й надмірна концентрація цих землекористувань в окремих адміністративних районах (в середньому 10-20 % від загальної площі району).

Навіть після ущільнення земель промисловості і їх відповідного вилучення із господарського використання необхідно значні площі таких земель попередньо відтворити та рекультивувати. Власне рекультивації підлягають, насамперед землі, які зазнали не лише суттєвих рельєфних змін, але й змін в екологічному стані ґрунтів, їх гідрологічному режимі та стані материнської породи. Повна рекультивація передбачає чимало фінансових та матеріальних витрат. Для прикладу рекультивація земель під подальші сільськогосподарські цілі передбачає збереження 50 сантиметрів торфу в поліському регіоні а під лісогосподарські потреби – 30 сантиметрів торфу, а також внесення органічних та мінеральних добрив.

Висновки. Отже, зекономлені площі земель промисловості, поперше, можна використовувати за іншим цільовим призначенням, а по-друге, за іншим видом цільового використання. Так, сьогодні звільнені від промислових об'єктів землі використовують під будівництво оптових складів як для промислової, так і для сільськогосподарської продукції та торговельних і торговельно-розважальних центрів.

Втім, чи не найбільш ефективним використанням цих земель може бути створення на них бізнес-інкубаторів або індустріальних парків. Пов'язано це, насамперед з тим, що ці земельні ділянки, як правило мають власні комунікації, логістику, а деякі з них ще й складські та підсобні приміщення.

Крім земель промисловості потребують ущільнення та економії і землі населених пунктів і навіть землі сільськогосподарського призначення. Тому практично по всіх категоріях земель необхідно проводити аналогічні дослідження та обґрунтування. При цьому такі обґрунтування найбільш перспективні для всіх земель в межах населених

пунктів, особливо в містах, оскільки їхня вартість а отже і цінність є найвищою.

Бібліографічний список: 1. Черевко Г.В. Економіка природокористування Г.В. Черевко, М.І. Яцків. – Львів: Світ, 1995. – 208 с.2. Качинський А.Б. Екологічна безпека України: системний аналіз перспектив покращення / А.Б. Качинський. – К.: НІСД, 2001. – 312 с.3. Ризики життєдіяльності у природно-техногенному середовищі / М.М. Биченко, С.П. Іванюта, Є.О. Яковлев. – К.: ІПНБ, 2008. – 160 с.4. Волошин Г.О. Наукові основи раціонального використання земель та виведення з обробітку деградованих та малопродуктивних земель Г.О. Волошин // Землевпорядний вісник. – 2002. - № 3. – С.33-37. 5. Земельний кодекс України :[Електронний ресурс] <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. 6. Закон України «про основні засади (стратегію)» державної екологічної політики України на період до 2020 року // Відомості Верховної Ради України. – 2011. - № 26. – с. 216

Будзяк В.М., Будзяк О.С. Экономия земель промышленности. Установлено чрезмерную материало- и землеемность производства промышленной продукции. Доказано низкую эффективность использования земель промышленности и низкий уровень вовлечения в хозяйственный оборот земель добывающей промышленности крупных предприятий. Выявлен низкий уровень разработки новых месторождений минерально-сырьевых ресурсов. Проанализированы экологические проблемы и последствия нерационального использования земель промышленности. Обоснованно три основных направления изучения проблем эффективного использования земель промышленности.

Определены наиболее эффективные методы исследования вопросов оптимизации промышленного землепользования. Среди этих методов выделено метод комплексного и метод системного анализа соответствующих явлений и процессов. Проанализированы направления оптимизации площадей земель промышленности занятых различными отходами производства. В частности сделан акцент на узаконивании пользования землями промышленности наиболее эффективными и добросовестными с экологической точки зрения землепользователями. Поднят вопрос форм собственности на землю промышленности.

Budzyak V. M., Budzyak O. S. Economy of industrial lands. Excessive industrial production's consumption of material and land was revealed. The low efficiency of industrial land usage and low level of involvement of extractive industries' lands, owned by large enterprises, into economic turnover were

proven. The low level of development of new deposits of mineral resources was revealed. Environmental problems and consequences of irrational usage of industrial land were analyzed. The three main directions of study of the problems of effective industrial land usage were substantiated. The most effective methods of research on optimization of industrial land usage were determined. Among these, methods of comprehensive analysis and of system analysis were highlighted. Evaluation methods of optimal areas of industrial land, in particular, extractive industries' land, were considered in detail. The main legal acts regulating these issues were defined. It was found that industrial land is mostly located within settled areas and, therefore, it has a high economic and market value, as well as social one. The most negative consequences of irrational land use industry were examined. The problems related to the growth of areas of disturbed land were referred to the number of the mentioned consequences. Herewith, ways and means to restoration of the natural properties of industrial land were substantiated.