

УДК: 911.3:[372.32+338.45]:711.454

Олейник В.Д.

Одесская национальная академия пищевых технологий

Анализ функций пригородной зоны Одессы

Развитие пригородных зон является определяющим элементом трансформации экономики города и региона, а также во многом определяет темпы их развития. В пригороде происходят активные процессы перераспределения целевого назначения земель различного типа. Использование земель в пригородной зоне подчинено, в основном, потребностям города, для обеспечения функций которого задействованы все категории земельных ресурсов. Они приобретают преимущественно полифункциональные связи, которые со временем изменяются и дополняются различными параметрами. В результате, меняется хозяйственная ценность земель, рентная стоимость, условия эксплуатации. В работе выполнен анализ научных работ, связанных с функциональным моделированием пригородной зоны. С целью изучения и систематизации функций пригорода, использован метод анализа целевого назначения земель. Проведен расчет процентного распределения категорий земель в общем земельном фонде пригородных районов Одессы. На основе полученных данных выделены и проанализированы связи и функции пригорода. Рассмотрена зависимость местоположения земельных ресурсов и эффективности их использования.

Ключевые слова: пригородная зона, земельные ресурсы, целевое назначение земель, факторы, функции.

Олійник В.Д. Аналіз функцій приміської зони Одеси Розвиток приміських зон є визначальним елементом трансформації економіки міста та регіону, а також відіграє важливе значення темпів їх розвитку. У передмісті відбуваються активні процеси перерозподілу цільового призначення земель різного типу. Використання земель в приміській зоні відповідає, в основному, потребам міста, для забезпечення функцій якого задіяні всі категорії земельних ресурсів. Вони набувають переважно поліфункціонального зв'язку, які з часом змінюються і доповнюються різними параметрами. В результаті, змінюється господарська цінність земель, рентна вартість, умови експлуатації. В роботі проведено аналіз наукових робіт, пов'язаних з функціональним визначенням приміської зони. З метою вивчення і систематизації функцій передмістя, використаний метод аналізу цільового призначення земель. Проведено розрахунок процентного розподілу категорій земель у загальному земельному фонді приміських районів Одеси. На основі отриманих даних виділено та проаналізовано зв'язки та функції передмістя. Розглянуто залежність розташування земельних ресурсів і ефективності їх використання.

Ключові слова: приміська зона, земельні ресурси, цільове призначення земель, чинники, функції.

Oliynyk V.D. Odessa suburban area functions analysis Suburban area development is one of the elements of city and region economics transformation. It determines pace of their development. In suburban area the process of transformation of special land for agricultural and non-agricultural use is active. In common using lands in suburban area depends on city needs. For its maintaining all categories of land resources are in use. They get not mono-, but multifunctionality and links, that with time changes and amplifies with other different options. As a result their economic value, rent and price of exploitation change. In this work the author analyzed scientific works of the factors of suburban area. As a result the author marked the factors of suburban area territories development and their characteristics. The main city links with suburban area were marked. For learning and marking suburban area functions the author used nonstandard approach, based on land resources. The author calculated percent measured indicators in the main land fund of Odessa suburban area. Based on that data, links and functions of suburban area was marked and analyzed. The author also paid attention to addition to location of land resources and their efficiency and value.

Key words: countryside, suburban area, land resources, land special purpose, factors, functions.

Введение и постановка проблемы. Исследование городских агломераций были крайне популярны в 1970 годы XX века, когда разрабатывались научные методики их делимитации. Новый виток исследований приходится на начало

2000 г., что связано не только с ростом городского населения и урбанизационных процессов, но также и с усилением роли городских форм расселения в современном мире. Среди них преобладают работы, посвященные особенностям и факторам развития городских агломераций, вопросам планирования и управления городами, агломерациями, влиянию различных факторов на развитие системы расселения и формирование экономической эффективности хозяйствования агломерационных образований.

Среди зарубежных авторов экономические закономерности формирования и принципы развития промышленных агломераций раскрыты в работах Альфреда Вебера (Webber, A.), Уолтера Айзарда (Izard, W.), М. Фуджита и Ж.-Ф. Тисса (Fujita M., Thisse J.-F.), Д. Старретт (Starrett, D.), Н. Калдора (Kaldor, N.), А. Маршалла (Marshall, A.), К. Матсиямы (Matsuyama, K.), Р. Холла и С. Джонса (Hall, R.E., Jones, S.I.), Э. Милля (Mill, E.S.) и др.

Теоретические и практические аспекты научных исследований городских агломераций представлены в работах как советских, так российских и отечественных ученых: А. Агаповой, Г. Баталова, А. Белоконов, Д. Богорада, Ю. Бочарова, Л. Гозмана, Е. Гухмана, А. Гладкого, В. Давидовича, М. Демина, Ш. Ибатуллиной, С. Ищука, С. Ковалева, А. Косарева, Г. Лаппо, В. Любовного И. Маергойза, Ю. Саушкина, Т. Селивановой, О. Петина, Е. Перчика, Ю. Пивоварова, П. Поляна, А. Трейвиша, В. Трушкова, М. Хауке, В. Шувалова многих др.

Формирование промышленных агломераций раскрыто в работах зарубежных ученых [11, 12, 13], Д. Старретт (Starrett, D.) отмечает значимость пространственной конкуренции промышленного производства, которая определяется агломерационным эффектом и способствует интеграции предприятий вокруг города.

Значительное количество исследований зарубежных авторов посвящены анализу закономерностей формирования доходности предприятия в пределах агломерации. Так, Р.Е. Холл и С.И. Джонс (Hall, R.E., Jones, S.I.), установив наличие процессов группировки высокодоходных предприятий вокруг ядер агломерирования, выделяют закономерность уменьшения производительности труда на душу населения с удаленностью от ядра агломерации [12]. Е. Милль (Mill, E. S.) и другие утверждают, что высокую эффективность производства в пределах агломерационных образований обеспечивают мобильные факторы производства (труд и капитал), что дает возможность для их концентрации при приближении к ядру агломерации [11].

Современное развитие городов, процессы дезурбанизации требуют детального изучения функционирования пригородных зон из потребностей города, поэтому более детально рассмотрим работы ученых по данному вопросу.

К примеру, М. Хауке, в своих трудах выделяет такие функции пригородной зоны: экологическая, природно-заповедная, культурно-исследовательская, рекреационная, сельскохозяйственная, производственная, инфраструктурная, резервная. Экологическая функция (средообразующая по М. Хауке) – заключается в формировании высоких стандартов экологически чистой окружающей среды на территории города и пригорода. Действие функции зависит от места расположения города, его размеров и экономического потенциала.

По мнению С. Ковалева, для пригородных территорий характерны в различной степени и в различных сочетаниях следующие функции: 1) сельское хозяйство, специализирующееся на обслуживании города (группы городов),

1) промышленные и транспортные функции, использующие свое выгодное местоположение, 3) функции отдыха и восстановления здоровья, 4) своеобразное сочетание первой и третьей функций на территориях, отводимых для садовых участков горожан и летних дачных поселков, 5) функции центров науки, образования, тяготеющих к крупному городу, но вынесенных в пригородную зону, 6) селитебные функции для части трудящихся, работающих в городе, 7) коммунально-инфраструктурное обслуживание хозяйства города [10].

Группа ученых (С. Ибатуллин, В. Трушков, М. Демин) выделяют две главные функции пригородных зон: селитебную (территория, предназначенная для постройки жилых зданий или занятая жилыми зданиями) и социальную. Для значительного количества населения пригородной зоны наблюдается несовпадение мест расселения с местом трудоустройства, что вызывает трудовые миграции, в основном центростремительные, маятниковые.

Таким образом, пригородная зона находится в тесном функционально-территориальном взаимодействии с городом, которое определяет характер и направленность их взаимообусловленного развития. Функциональные связи и пути развития пригородной зоны тесно зависят от хозяйственного профиля города, его размеров, статуса и ресурсного потенциала [7, 8, 9, 15].

Пригородная зона – это совокупность прилегающих к городу земельных ресурсов административных районов, сельских и поселковых советов, которые образуют с городом единое целое в функционально-планировочном, социально-экономическом и территориальном землеустройстве. Город и пригородная зона составляют единый социально-хозяйственный организм, поэтому исследование пригородов, факторов их развития, основных связей и функций, является актуальной темой.

Определяющими признаками городской агломерации является наличие естественно складывающегося интеграционного взаимодействия хозяйственного, финансового, демографического, инфраструктурного, рекреационного, пространственного, культурно-исторического потенциала городских и сельских поселений в зоне экономической и социальной активности одного или нескольких крупных городов [12].

В данной статье будут рассмотрены функции пригородной зоны Одессы их выявление и определение основывается на видах категорий земельного фонда пригородных административных районов города. Это даст возможность обоснованного выделения функций пригородных зон в условиях постэкономических трансформаций.

Изложение основного материала.

Переходя к анализу функциональных особенностей пригородной зоны Одессы следует отметить, что благодаря созданию свободной экономической зоны Порто-Франко и крупного морского порта, ядро Одесской агломерации, задолго до активизации агломерационных процессов, стало четвертым по значимости промышленно-культурным центром Российской Империи (после Санкт-Петербурга, Москвы и Варшавы). Уникальные экономические условия развития и выгодное географическое положение активизировали процессы привлечения в город иностранного капитала, развитие предпринимательства и коммерческой деятельности [3, 4].

Одесская моноцентрическая агломерация, возникшая во второй половине XX века, активно развивается на основе концентрации значительных трудовых

ресурсов, привозного сырья, комплектующих, которые поставляются морским путем. Ее приморское положение обуславливает существенное сокращение зоны агломерирования, повышенную концентрацию агломерированных поселений вдоль линии Черноморского побережья [5,6]. Поэтому приморское положение Одессы, повлияло на хозяйственную ценность прибрежных территорий. Земельные ресурсы пригородов Одессы наибольшую значимость получили именно в приморских районах, связанных между собою мощными транспортными магистралями (как морского, так и сухопутного характера), обеспечивающими высокий уровень коммуникативности, доступности, хозяйственной и инфраструктурной освоенности, агломерационной адаптивности.

Территория пригородной зоны Одессы, распространяется на три административных района: Овидиопольский, Беяевский, Коминтерновский. В ее состав входят 4 города (Черноморск, Теплодар, Беяевка, Южный), а также значительное количество сельских населенных пунктов. Их земельный фонд, согласно классификации Главного *управления земельных ресурсов*, можно разделить по функциональному признаку на земли сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения (жилой и общественной застройки, земли природно-заповедного и другого природоохранного назначения, земли оздоровительного назначения, земли рекреационного назначения, земли историко-культурного назначения, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли промышленности, транспорта, энергетики и другого назначения) [1, 2, 13, 14].

За отдельными категориями земель закреплено их целевое назначение, которое положено нами в основу изучения функций пригородной зоны Одессы (табл. 1).

Исследуя соотношение каждой категории земель по районам следует отметить, что одну треть земельных ресурсов Овидиопольского (35%) и Беяевского (37%) районов также 9% Коминтерновского составляют земли сельскохозяйственных предприятий.

По данным таблицы 1 земли, предоставленные гражданам в их собственность и пользование, составляют в Овидиопольском районе – 27%, Беяевском – 29%, в Коминтерновском – 53%, что компенсирует низкие значения доли земель сельскохозяйственных предприятий в этом районе. Земли этой категории делятся на такие подгруппы: земли, предоставленные под участки для ведения сельскохозяйственного товарного производства, земли приусадебных участков и участков для подсобного хозяйства, земли, предоставленные для гаражного и дачного строительства, земли, отведенные для садоводства, земли для осуществления несельскохозяйственной предпринимательской деятельности.

Среди них значительную часть занимают земли, предоставленные для ведения сельскохозяйственного товарного производства. В Коминтерновском районе они составляют 75% от общей площади данной категории земель, в Овидиопольском и Беяевском 52% и 45% соответственно. Доля земель приусадебных участков и участков для подсобного хозяйства также составляют значительный процент: 28% в Беяевском, 27% – в Овидиопольском и 9%, в Коминтерновском районах. Крайне низким является показатель земель предоставленных для гаражного и дачного строительства, его доля составляет в Овидиопольском, Беяевском, Коминтерновском районах – 0,2%, 0,3%, 4%, соответственно. Площадь земельных ресурсов, отведенных гражданам для садоводства, составляет в этой категории 8% в Овидиопольском, 3% в Беяевском и 4% в Коминтерновском районах.

Таблица 1

Распределение земель в пригородных районах города Одессы*

Категории земель	Овидиопольский район			Беляевский район			Коминтерновский район		
	Общая площадь земель	Процентное соотношение	Ранг	Общая площадь земель	Процентное соотношение	Ранг	Общая площадь земель	Процентное соотношение	Ранг
Земли сельскохозяйственных предприятий	29235	36%	1	55695	37%	1	13883	9%	3
Земли граждан, предоставленные в собственность и пользование	23340	28,6%	3	44125	30%	2	80183	54%	1
Земли заведений, учреждений, организаций	1159	1,4%	4	4053	3%	5	666	0,44%	7
Земли промышленных и других предприятий	252	0,3%	9	2559	1,7%	6	641	0,43%	8
Земли предприятий и организаций транспорта, связи	970	1,2%	6	1363	1%	7	1451	1%	5
Земли частей, предприятий, организаций, учреждений, учебных заведений обороны	333	0,4%	8	402	0,3%	8	3882	3%	4
Земли организаций, предприятий и учреждений природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения	639	0,8%	7	103	0,07%	11	434	0,3%	9
Земли лесохозяйственных предприятий	1077	1,3%	5	15190	10%	4	1275	0,8%	6
Земли водохозяйственных предприятий	210	0,3%	10	986	0,7	10	0	0%	10
Земли совместных предприятий, международных объединений и организаций с участием украинских, иностранных юридических и физических лиц	55	0,07%	11	518	0,3%	9	0	0%	11
Земли предприятий, полностью принадлежащих иностранным инвесторам	1	0,001%	12	0	0%	12	0	0%	12
Земли запаса и земли, не предоставленные в собственность и постоянное пользование в пределах населенных пунктов	24214	30%	2	24254	16%	3	46539	31%	2
Всего земель, входящих в административно-территориальных единиц	81486			149246			148955		
Земли, входящие в другие административно-территориальные единицы	0	0%		0	0%		0	0%	
Всего земель в пределах административно-территориальных единиц	81486	100%		149246	100%		148955	100%	

*Данные Главного управления земельных ресурсов в Одесской области форма №6 зем., 2015 г.

Значительный процент приходится на земли запаса: от 16% в Беляевском до 30% Овидиопольском и Коминтерновском районах, что свидетельствует о значительной резервной функции пригородов Одессы.

Прочие категории земель имеют весьма незначительную долю в общем земельном фонде. Среди них выделяется категория лесохозяйственных земель, особенно в Беляевском районе – 10%. При этом, в Овидиопольском и Коминтерновском районах доля покрытых лесом территорий незначительна и составляет около 1%.

Земли предприятий, учреждений, организаций занимают от 0,4 до 2% в каждом из пригородных районов. В Беляевском районе, в рамках этого показателя выделяются земли учреждений образования, физической культуры и спорта, торговли и коммунального обслуживания. В Коминтерновском и Овидиопольском районах – это земли предприятий жилищно-коммунального обслуживания, образования, торговли. Данная категория земель характеризует степень развития социальной и коммунальной функции пригородных районов.

Наличие земель, функциональное назначение которых связано с предприятиями транспорта и связи говорит об уровне развития инфраструктурной функции пригородных районов. В общем земельном фонде на земли этой категории приходится: в Овидиопольском районе – 1%, в Беляевском – 0,91%, в Коминтерновском – 0,97%. Если рассматривать более конкретно, то в Беляевском районе большая часть земель выделяется для обслуживания автомобильного и железнодорожного транспорта, в Коминтерновском – железнодорожного, морского и автомобильного транспорта, в Овидиопольском – железнодорожного, и автомобильного.

Экономическую функцию районов можно рассматривать на основе земель, занятых под промышленными предприятиями (рис. 1). Их доля в общем земельном фонде пригородных районов варьируется от 0,1 до 0,4%.

Так, в Беляевском районе 55% и 36% соответственно занимают земли предприятий по производству и распределению электроэнергии, а также предприятия пищевой промышленности и по переработке сельскохозяйственных продуктов. В Овидиопольском районе земли предприятий пищевой промышленности и предприятий по производству и распределению электроэнергии составляют 35% и 15%. В Коминтерновском районе можно выделить земли предприятий по производству строительных материалов (9% от общего земельного фонда), а также земли предприятий пищевой промышленности и по переработке сельскохозяйственных продуктов (5%). В пригородных районах крупные предприятия машиностроения и металлургии не развиваются. Правда, в перспективе планируется вынос за пределы города основных мощностей концерна «Лукойл».

Доля категории земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения составляет в различных районах пригорода Одессы 0,07%-0,8%.

В Овидиопольском районе преобладают земли рекреационного назначения – 97%, на территории оздоровительного и историко-архитектурного фонда приходится – 2% и 1% соответственно. В Беляевском районе земли оздоровительного, рекреационного и историко-архитектурного назначения составляют 61%, 33% и 6% соответственно. В Коминтерновском районе выделяются земли рекреационного и оздоровительного назначения и составляют 97% и 3% соответственно. Это свидетельствует о незначительном территориальном распространении рекреационных зон, которые определяют рекреационную функцию пригорода.

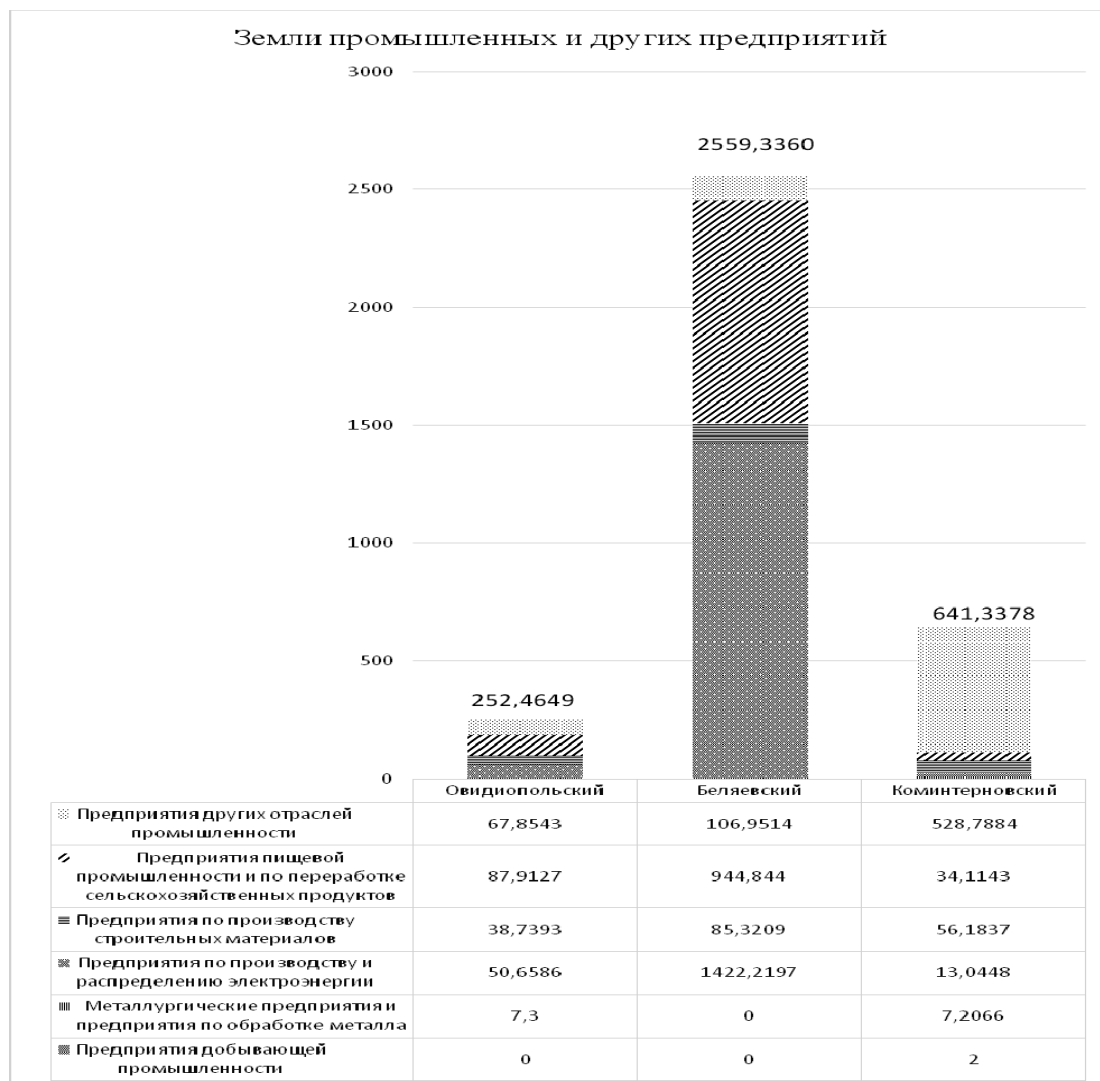


Рис. 1. Земли промышленных предприятий

Земли водохозяйственных предприятий в Беляевском и Овидиопольском районах составляют 0,6-0,3% от общего земельного фонда. Процентное соотношение земель совместных предприятий и предприятий, принадлежащих иностранным инвесторам к общему земельному фонду – незначительное от 0,35% в Беляевском районе до 0,0707% в Овидиопольском. Близость этих районов к ядру агломерации, тесные пригородные связи, полномасштабная функциональная зависимость от одесских предприятий на данном этапе, не делают эти районы привлекательными для создания притока иностранных инвестиций и развития международного сотрудничества в силу ряда бюрократических, финансовых, инфраструктурных ограничений.

Выводы. Таким образом, проанализировав процентное соотношение распределения категорий земель в пригородных районах города Одессы, можно четко выделить основные функции пригорода. Сельскохозяйственная специализация была и остается одной из наиболее значимых и важных функций. Она формирует тесные и весьма интенсивные периферийно-пригородные связи. Сельское хозяйство пригородов характеризуется высоким уровнем интенсивности,

концентрации, специализации, которое обеспечивает достаточно высокую экономическую эффективность производства. Однако, в целом аграрная сфера не удовлетворяет все возрастающие потребности города в большинстве видов различной сельскохозяйственной продукции пригородной специализации. Многие специалисты видят решение данной проблемы в развитии частных фермерских или приусадебных хозяйств. Хотя, такое решение имеет и целый ряд организационных, логистических и инфраструктурных недостатков.

Судя по значительным площадям земель под городской и сельской застройкой, второй доминантой пригорода Одессы выступает селитебная функция.

Следующей важной функцией пригородных районов, о которой многие исследователи забывают, является резервная функция, часть земель запаса составляет практически треть земельного фонда районов.

Значительное развитие получила транспортно-инфраструктурная функция. И хотя доля земель транспортных предприятий составляет всего один процент, но центральные транспортные магистрали формируют сильные связи пригорода с городом и другими административными единицами.

Помимо четко определенных сельскохозяйственных, селитебных, резервных территорий, следует обратить внимание на промышленные связи и наличие в пригороде Одессы промышленной функции. Перенос экономически ущербных и экологически вредных промышленных предприятий Одессы на периферию, создание выгодных условий для их хозяйственной и предпринимательской активности с учетом преимуществ агломерационного эффекта территории и роста экономической эффективности должны рассматриваться в качестве наиболее приоритетных функций Одесской пригородной зоны. Данные процессы тормозятся из-за существующих законодательных барьеров и управленческих ошибок в формировании региональной практики, особенно в сфере земельных отношений. Именно проблемы земельных правоотношений сегодня затрудняют возможность создания новых промышленных зон вокруг Одессы, основанных на преимуществах агломерационного эффекта территории. В регионах, вопреки действующему законодательству, схемам планирования территорий, Генпланам территории, которые ранее были зарезервированы для развития, в частности потенциальных промышленных зон или объектов инфраструктуры, ценные в индустриальном отношении земли освоены для других целей. Но, несмотря на незавершенность законодательных проблем, территориальные общины в Украине сегодня имеют возможности для налаживания партнерства и горизонтального менеджмента.

Пригородная зона Одесской агломерации имеет достаточно широкий и разнообразный природный, историко-культурный, туристический потенциал. Хотя рекреационные земельные ресурсы районов занимают небольшой процент в общем земельном фонде, но, тем не менее, прослеживается наличие тесных рекреационно-туристических связей, на основе которых формируется рекреационная функция пригорода. Необходимым условием дальнейшего развития данной функции должно быть сбалансированное распределение строительства новых рекреационно-туристических объектов и совмещение их функций с проблемами рационального природопользования, сохранение зеленого пояса вокруг Одессы в составе пригородной зоны. Основываясь на концепции устойчивого развития, крупные города должны иметь достаточные площади территорий для оздоровления, рекреации, обладать мощным поясом зеленых массивов. Целесообразно провести функциональное зонирование пригорода, с учетом роста площади самого города,

что позволит определить территории с приблизительно одинаковыми характеристиками для рационального рекреационно-туристического использования земель с учетом экологической ситуации.

В пригородной зоне, даже в ближнем пригороде, недостаточное количество земель выделяется для развития культурно-развлекательных и социальных функций. Поэтому Одесса продолжает притягивать население своих окрестностей высоким уровнем жизни, развитием сферы обслуживания, большим количеством культурных, учебных, медицинских учреждений, широким выбором мест трудоустройства. В результате этого формируются сильные центростремительные образовательно-культурные, социальные связи. Создание масштабных и экономически эффективных комплексов пригородного сервиса обеспечит условия для формирования новых социально-культурных связей «город – пригород». Пригородный сервис будет способствовать развитию туризма, отдыха и обеспечивать местами трудоустройства как местное, так и городское население, что существенно повлияет на социально-экономическое развитие периферийных территорий.

На основе проведенных нами исследований, можно вывести ряд закономерностей территориального перераспределения хозяйственных функций пригородной зоны Одессы.

Закономерность увеличения нагрузки на приморские пригородные зоны в связи с уменьшением площади, занятой акваторией (морями, океанами). Как правило, пригородные зоны имеют кольцеобразную форму вокруг центра-ядра, в приморских агломерациях ситуация несколько иная, площадь пригородной зоны уменьшается, иногда на треть, поэтому функциональная нагрузка на приморскую пригородную зону существенно возрастает.

Закономерность роста интенсивности развития промышленных, коммуникационных структур пригородных зон агломераций. Развитие городов характеризуется концентрацией населения, вызывает насыщение рынка рабочей силой при недостаточном количестве свободных территорий в городе для развития объектов производства, бизнеса, сферы услуг – в отличие от окружающих территорий с наличием свободных резервов (земельных, инженерно-инфраструктурных), что вызывает активное развитие сети дорог, производственных объектов в пригородной зоне.

Закономерность территориальной концентрации промышленно-логистических объектов и населенных пунктов вокруг ядра агломерации. Закономерность основывается на действии объективных экономических законов региональной конкурентоспособности и территориальной концентрации, поскольку, на пригородных территориях промышленные предприятия имеют высокие показатели экономической эффективности производства. В пределах пригородных зон формируется специфическая поясно-секторная структура. На предприятиях каждого пояса и сектора сформировались уникальная специализация и экономический эффект, который зависит от особенностей места расположения в пределах пригородной зоны и доступности до города.

Закономерность совершенствования территориальной организации хозяйства и расселения региона: активизация населенных пунктов (в основном малых и средних городов), усиление процессов территориально-хозяйственной интеграции, формирования систем инфраструктуры позволяют интегрировать окружающие территории в хозяйство города и активизировать их, в результате, происходит разгрузка ядра-города, развитие прилегающих территорий, совершенствование

территориальной организации хозяйства. В дальнейшем на основе городов-спутников, могут возникнуть города-противовесы центральному городу.

Закономерность роста сельскохозяйственных функций пригородов с удалением от ядра и приближением к периферийным территориям. Данная закономерность связана с экономическими законами территориальной концентрации и конкурентоспособности. Агломерационный эффект территории, который обеспечивает высокую экономическую эффективность сельскохозяйственного производства, наиболее интенсивно проявляется именно в пределах пригородной зоны и вдоль направленных к центру транспортных магистралей. Поэтому ряд населенных пунктов на этих территориях и получили высокие показатели экономической эффективности сельскохозяйственного производства, которые снижаются с удалением от ядра.

Закономерность роста рекреационных и санаторно-лечебных функций пригородов приморской моноцентрической агломерации с приближением к ядру и прибрежным территориям. Потребность в загородном отдыхе населения, особенно городов-миллиоников, усиливается с каждым годом. Потребность отдыха, лечения, оздоровления способствовала развитию рекреационных и санаторно-лечебных заведений. Весомыми преимуществами развития рекреационной функции стали приморское положение части пригородной зоны и транспортная доступность.

Закономерность повышения уровня жизни и доходов жителей пригородной зоны по отношению к населению периферийным административным районам области. Ядро агломерации является центром трудоустройства, экономических, социальных, культурных благ для населения не только города, но и всей области. Большее преимущество, в связи с транспортной доступностью, имеют жители пригородной зоны, что дает возможность повышения культурного, образовательного развития и выбора трудоустройства.

Для дальнейшего развития Одесской агломерации очень важно создание прозрачного рынка земельных ресурсов, привлечение инвесторов, в том числе и иностранных, предоставления пригородной зоне Одессы экономических льгот и приоритетов в развитии промышленного производства, преимущественно морского, машиностроительного, нефтехимического профиля. Политика по восстановлению и развитию экономического пространства должна сосредоточить усилия на более полном использовании преимуществ пригородных земель для инвестиционного развития. Большое значение для агломерации будет иметь развитие инновационных отраслей машиностроения, электроники и электротехники, основанных на мощной научно-технической базе Одессы и деятельности морских коммуникаций. Значительное развитие химии и нефтехимии будет обусловлено активизацией работы Одесского нефтяного терминала и нефтепровода Одесса-Броды-Гданьск [4].

Изучение Одесской агломерации является перспективным направлением для дальнейших исследований различных функций, структурных особенностей и факторов формирования пригородных зон крупных портовых городов-агломераций. В их основу должны быть положены разработки, связанные с оценкой хозяйственной структуры и стоимости различных земельных участков пригорода, их корреляции с рентной оценкой данных земель и прибыльностью ведения хозяйственной (предпринимательской) деятельности на каждой конкретной территории. Все это возможно при комплексном учете влияния агломерационного (синергетического) эффекта города-ядра, который обуславливает высокие показатели эффективности использования земельных участков пригорода в связи с уникальным влиянием

высококоммуникативной, социальной, инновационно-определяющей среды центра хозяйственно-расселенческой системы.

Так как пригород включает в себя несколько административных единиц, фактически независимых в управлении городом, проектирование пригородных зон должно осуществляется в рамках административных районов. Необходимо ввести целостное планирование и выделение определенных зон, с учетом категорий земель, их целевого назначения и функций, при этом учитывая взаимосогласованность режима хозяйственной деятельности центрального города и иных административных единиц, входящих в границу пригородной зоны.

1. Большой экономический словарь. – М.: Книжный мир, 2003. – 895 с.
2. Будзяк В.М. Несільськогосподарське землекористування: проблеми та пріоритети / Монографія. – Київ, 2013. – 396 с.
3. Гладкий О.В. Економічна ефективність регіонального розвитку моноцентричних промислових агломерацій / О.В. Гладкий // Науковий вісник Волинського національного університету імені Лесі України. Серія: Географічні науки. – 2012. – № 9 (234). – С. 27-32.
4. Гладкий О.В. Особливості делімітації моноцентричних промислово-агломераційних утворень України (на прикладі Львівської та Одеської агломерації) / О.В. Гладкий // Економічна та соціальна географія: Наук. зб. Ред. кол.: С. І. Ішук (відп. ред.) та ін. – К., 2012. – Вип. 65. – С. 161-173.
5. Гладкий О.В. Формування економічної ефективності промислового виробництва в Одеській агломерації / О.В. Гладкий // Економічні інновації. Вип. 35: Українське Причорномор'я в контексті економічних альтернатив: сучасні виклики та антикризові стратегії (регіональна система в економічному, соціальному та екологічному вимірах). Зб. наук. праць. – Одеса: Інститут проблем ринку і економіко-екологічних досліджень НАН України, 2009. – С. 175-183.
6. Драпиковский А.И. Оценка земельных участков / А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова. – Бишкек: «Ега-Басма», 2003. – 288 с.
7. Демин Н.М. Управление развитием градостроительных систем / Н.М. Демин. – М.: Будівельник, 1991. – 184 с.
8. Ибатуллин Ш.И. Капитализация земель пригородных зон крупных городов: теория, методология, практика / Ш.И. Ибатуллин – К.: НАУ, 2007. – 260 с.
9. Ибатуллин Ш.И. Методика оценки экономического потенциала территорий Украины для целей землепользования / Ш.И. Ибатуллин // Вестник аграрной науки. – 2007. – №.12. – С. 68-73.
10. Ковалев С.А. Избранные труды / С.А. Ковалев. Смоленск: Ойкумена, 2003. – 438 с.
11. Ляхов А. Основные черты экономических и социальных отношений в России в эпоху Александра I-го. / А. Ляхов – М. – 1912- 21 с.
12. Материалы III Международного форума «Мегаполис: XXI век» –«Пространственное развитие городов: реалии и перспективы». – Москва, 21.12.2011.
13. Новый энциклопедический словарь [Текст]. – М.: Большая Рос. энциклопедия, 2000. –1456 с.
14. Словарь экономических терминов // Электронный ресурс. Режим доступа: <http://tolkslovar.ru/f202.html>.
15. Трушков В.В. Население города и пригорода / В.В. Трушков. – М.: Финансы и статистика, 1983. – 159 с.
16. Хауке Н.А. Пригородная зона большого города / Н.А. Хауке. – М.: Гос. издат. литературы по строительству, архитектуре и строительным материалам, 1960. – 200 с.
1. Bol'shoy ékonomycheskyy slovar'. – М.: Knyzhnyy myr, 2003. – 895 s.
2. Budzyak V.M. Nesil's'kohospodars'ke zemlekorystuvannya: problemy ta priorytety / Monohrafiya. – Kyiv, 2013. – 396 s.
3. Hladkyy O.V. Ekonomichna efektyvnist' rehional'noho rozvytku monotsentrychnykh promyslovykh ahlomeratsiy / O.V. Hladkyy // Naukovyy visnyk Volyn's'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrainy. Seriya: Neohrafichni nauky. – 2012. – № 9 (234). – S. 27-32.
4. Hladkyy O.V. Osoblyvosti delimitatsiyi monotsentrychnykh promyslovo-ahlomeratsiyynykh utvoren' Ukrainy (na prykladi L'vivs'koyi ta Odes'koyi ahlomeratsiyi) / O.V. Hladkyy // Ekonomichna ta sotsial'na heohrafiya: Nauk. zb. Red. kol.: S. I. Ishchuk (vidp. red.) ta in. – K., 2012. – Vyp. 65. – S. 161-173.
5. Hladkyy O.V. Formuvannya ekonomichnoyi efektyvnosti promyslovoho vyrobnytstva v Odes'kiy

- ahlomeratsiyi / O.V. Hladkyy // Ekonomichni innovatsiyi. Vyp. 35: Ukrayins'ke Prychornomor'ya v konteksti ekonomichnykh al'ternatyv: suchasni vyklyky ta antykryzovi stratehiyi (rehional'na systema v ekonomichnomu, sotsial'nomu ta ekolohichnomu vymirakh). Zb. nauk. prats'. – Odesa: Instytut problem rynku i ekonomiko-ekolohichnykh doslidzhen' NAN Ukrayiny, 2009. – С. 175-183.
6. Drapykovskyy A.Y. Otsenka zemel'nykh uchastkov / A.Y. Drapykovskyy, Y.B. Yvanova. – Byshkek: «Eha-Basma», 2003. – 288 s.
 7. Demyn N.M. Upravlenye razvytyem hradostroytel'nykh system / N.M. Demyn. – M.: Budivel'nyk, 1991. – 184 s.
 8. Ybatullyn SH.Y. Kapytalyzatsyya zemel' pryhorodnykh zon krupnykh horodov: teoryya, metodolohyya, praktyka / SH.Y. Ybatullyn – K.: NAU, 2007. – 260 s.
 9. Ybatullyn SH.Y. Metodyka otsenky ékonomycheskoho potentsyala terrytoryi Ukrainy dlya tseley zemlepol'zovanyia / SH.Y. Ybatullyn // Vestnyk ahramoy nauky. – 2007. – №.12. – S. 68-73.
 10. Kovalev S.A. Yzbrannye trudy / S.A. Kovalev. Smolensk: Oykumena, 2003. – 438 s.
 11. Lyakhov A. Osnovnye cherty ékonomycheskykh y sotsyal'nykh otnoshenyy v Rossyy v épokhu Aleksandra 1-ho. / A. Lyakhov – M. – 1912- 21 s.
 12. Materyaly III Mezhdunarodnoho foruma «Mehapolys: XXI vek» –«Prostranstvennoe razvytye horodov: realyy y perspektyvy». – Moskva, 21.12.2011.
 13. Novyy éntsyklopedychesky slovar' [Tekst]. – M.: Bol'shaya Ros. éntsyklopedyya, 2000. –1456 s.
 14. Slovar' ékonomycheskykh termynov // Élektronnyy resurs. Rezhym dostupa: <http://tolkslovar.ru/f202.html>.
 15. Trushkov V.V. Naselenye horoda y pryhoroda / V.V. Trushkov. – M.: Fynansy y statystyka, 1983. – 159 s.
 16. Khauke N.A. Pryhorodnaya zona bol'shoho horoda / N.A. Khauke. – M.: Hos. yzdat. lyteratury po stroytel'stvu, arkhytekture y stroytel'nykh materyalam, 1960. – 200 s.

Подано до редакції 07.02.2017

Рецензент – кандидат географічних наук Л.М. Кирилюк