

Яковенко И.М.

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕКРЕАЦИОННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В КРЫМУ

Важнейшим видом рекреационного природопользования выступает землепользование, под которым понимают порядок, условия и формы эксплуатации земель для получения рекреационного эффекта. В середине 1970-х гг. в силу нехватки свободных земель с высоким качеством рекреационных ресурсов началось освоение средних, а в отдельных случаях и худших участков, что вызвало объективную потребность в оценке стоимости работ по инженерной подготовке и рекреационному освоению территории. В данный период земельные ресурсы рассматривались в технологическом аспекте, т.е. как территориальная основа проведения разнообразных рекреационных занятий, закрепленная последующим функциональным зонированием территории. В ресурсно-оценочных работах 1980-х гг. заметно усиление экономического аспекта, переход от оценки количества и качества ресурсов к оценке результатов их эксплуатации. В экономической оценке рекреационных ресурсов утвердились затратные методы, в том числе оценка затрат на освоение, размещение и восстановление ресурсов, а также метод дифференциальной рентной оценки, заимствованный из методики оценки сельскохозяйственных земель [7;11]. В условиях роста масштабов рекреационного воздействия на природные и культурные комплексы, расширения техногенной инфраструктурной нагрузки на рекреационные территории актуальной задачей становится эколого-экономическое обоснование эффективного и сбалансированного землепользования [2;9]. Особое значение это имеет для староосвоенных рекреационных районов межрайонной и международной специализации со сложноорганизованной территориальной и функциональной структурой эксплуатации земельных ресурсов. К такому типу районов в полной мере относится и Крым. Целью данной статьи является анализ территориальной организации рекреационного землепользования в Крыму, выявление имеющихся диспропорций и нерешенных проблем.

Наличие или дефицит свободных земельных ресурсов в регионе часто является определяющим социально-экономическим фактором, оказывающим влияние на развитие процессов рекреационного освоения и использования территории, формирование особого типа общественной организации территории. Уже ранние формы застройки крымских курортов свидетельствуют об определенной упорядоченности в освоении пространства. Так, в Б. Ялте в районах заливов и бухт ближайšie к набережной зоны занимались малоэтажными гостиницами, далее размещалась зона двух- четырехэтажных меблированных комнат и пансионатов; глубинная часть курорта застраивалась частными одно- двухэтажными домами [3; 6]. В других районах Крыма рекреационное природопользование генетически возникло как вторичная функция использования территории и в процессе своего становления приспосабливалось к сложившимся селитебному, аграрному и морепромышленному типам использования территории, что проявилось в структуре земельных угодий.

Современная структура рекреационного землепользования Крыма отражает сложившуюся к концу прошлого тысячелетия дифференциацию районов полуострова по степени приоритетности рекреации в системе общественной организации территории. Обозначились территории: а) с ведущей ролью рекреации, где другие виды хозяйствования отсутствуют или имеют второстепенное значение (ЮБК); б) с паритетной ролью рекреационного землепользования, где наряду с рекреационной развиты промышленная, сельскохозяйственная, транспортная и другие функции (Юго-Восточный, Западный, Северо-Западный и Восточный районы); в) со вспомогательной ролью рекреации, где преобладают производственные функции или рекреация отсутствует (Центральный, Северный районы).

Рекреационное землепользование в Крыму, по данным официальной статистики, охватывает 4230,5 га земель, причем на земли рекреационных предприятий приходится 44,2% [5]. Показатель удельного веса земель рекреационного назначения в площади района рассматривается в качестве основного критерия рекреационной освоенности территории. Нагрузка на земельные ресурсы рекреационных районов складывается из плотности рекреантов, плотности коучной сети санаторно-курортных учреждений, густоты туристско-экскурсионных маршрутов, плотности основных фондов рекреационного назначения. Удельный вес земель рекреационного назначения в общей площади земель очень низок и колеблется в пределах 0,01–2%, что, с одной стороны, свидетельствует о подчиненном положении рекреации в системе общественной организации территории большинства районов, но, с другой стороны, отражает несовершенство учета земельных угодий самостоятельных форм рекреации и туризма. Самые высокие значения показателей рекреационного землепользования характерны для Б. Ялты: на земли с оздоровительными и рекреационными функциями отведено 1722 га, в то время как в других районах для целей рекреации используется от 50 до 500 га (таблица 1). В Б. Ялте насчитывается 112 субъектов землепользования, средняя обеспеченность земель в расчете на одного землепользователя превышает 10 га, в остальных районах Крыма – менее 5. Вместе с тем, в официальной статистике землепользования собственно рекреационные угодья занимают скромное место, так, 9,2% площади Б. Ялты приходится на селитебные, промышленные и рекреационные территории; 65,3% – на лесопарковую зону; 11,5% – сельскохозяйственные земли и 13,8% – нарушенные земли, не используемые ни одним субъектом природопользования [5]. Кроме того, в Б. Ялте проявилась такая особенность рекреационных территорий, как многофункциональность. В центральной и восточной частях района отсутствует четкое функциональное зонирование: селитебные, рекреационные, коммунально-складские территории перемежаются между собой и с массивами или отдельными участками сельхозугодий и парковых зон.

Площади функционально свободных земель (неудобий), рассматриваемых как резерв для рекреационного природопользования, неуклонно уменьшаются: если в начале 1990 гг. они составляли 22769 га, то в

настоящее время – 4259, 8 га [8]. Они преимущественно сосредоточены в Северном, Северо-Западном и, в меньшей степени, Центральном рекреационных районах. В староосвоенных районах южного и юго-восточного побережий Крыма возможности экстенсивного роста рекреации за счет освоения новых земель истощены. Необходимо внедрение более интенсивных технологий рекреационного землепользования, которые позволят увеличить рекреационный эффект от использования каждого гектара земельных угодий.

Современное рекреационное землепользование характеризуется рядом нерешенных проблем. Начало земельной реформы в Украине и ее регионах ознаменовалось заметным оживлением продажи земельных участков, увеличением их площади и стоимости сделок. Так, только за 2000–2001 гг. в АР Крым было продано 252 участка площадью 64 га и общей стоимостью 6036,1 тыс. грн., в последующие годы масштабы продаж росли скачкообразно. Характерен рост интереса к землям несельскохозяйственного назначения, прежде всего, в приморских районах, что можно рассматривать как отражение инвестиционной привлекательности данных территорий для строительства объектов туристско-рекреационной сферы и сопутствующей им инфраструктуры. Заметим, однако, что отсутствие научно обоснованных подходов к экономической оценке земельных ресурсов рекреационных территорий приводит к искажениям ценовой политики, в частности, к занижению рыночной стоимости уникальных участков Южного побережья. Методом, в наибольшей степени учитывающим дифференциацию рекреационных территорий по их качеству и стоимости, следует признать рентный метод (абсолютной, дифференциальной ренты I и II). Возможно корректирующее использование принципа сравнения, выработанного методическими рекомендациями по подготовке и проведению земельных аукционов в Украине [4].

Отсутствие четкой нормативно-законодательной базы и систематического государственного контроля над распределением земельных участков привело к расширению масштабов самозахвата земель, в первую очередь, в рекреационных районах полуострова. В сентябре 2006 г. количество постоянных участников пикетов на самовольно захваченных земельных массивах составило 755 чел., а число сооруженных строений – 2027 [1]. Наибольший размах это явление имеет на территории Симферопольского и Бахчисарайского районов, а в приморской зоне – Судакского горсовета и Б.Ялты.

Среди «размещенческих» проблем рекреационного землепользования можно выделить чрезмерное скопление ядер концентрации рекреационных функций в южных районах полуострова; гипертрофированно выраженный линейный тип освоения приморских территорий; недостаточный уровень рекреационной освоенности глубинных районов полуострова.

Проблемой первичного порядка, определяющей генезис многих других проблемных ситуаций в землепользовании, выступает двойственное положение рекреации в системе общественной организации территории. Декларируемая приоритетность рекреационного развития Крыма реально не подкрепляется местом рекреации в современном землепользовании и инвестиционной деятельности. Например, закрепление за сельским хозяйством статуса фонового природопользователя в Равнинном Крыму фактически исключает этот район из перечня районов, перспективных для рекреации. На протяжении многих лет актуальной проблемой в Крыму остается проблема отвода земель под строительство рекреационных учреждений, в первую очередь, на ЮБК. Основными категориями земель, из которых были сделаны отводы под строительство, являлись земли населенных пунктов, вследствие чего произошло уплотнение уже сложившейся селитебной и курортной застройки. «Конкуренция» в отношении земельных ресурсов отмечается также между рекреацией и сельским хозяйством. В 80-е гг. прошлого века в Б. Ялте происходила интенсивная вырубка виноградников для расширения курортов; за 10 лет было выкорчевано более 400 га плантаций винограда ценных мускатных сортов. В настоящее время данный процесс замедлился, и изъятие сельскохозяйственных земель происходит в основном под жилищное строительство.

Еще одним проявлением противоречий природопользования является развитие конфликтных ситуаций, возникающих между рекреацией и лесным хозяйством. Довольно многочисленны примеры санкционированного отвода и самовольного захвата земель государственного лесного фонда под рекреационное строительство. Ряд объектов располагается в охранных зонах памятников природы (верхняя часть Массандровского парка, Никитский Ботанический сад, Мисхорский парк). Развитие многих видов туризма, в т.ч. пешеходного, экскурсионного, спелеотуризма, неизбежно сталкивается с интересами заповедного режима использования территории (Южный и Центральный рекреационные районы, в перспективе – Тарханкут и Керченский полуостров). Наиболее приемлемым способом разрешения данного конфликта может быть создание в Крыму сети национальных парков.

В градостроительстве и районной планировке достаточно детально отработаны идеи функционально-планировочной организации курортно-рекреационных и туристских систем, причем во многих проектах прослеживается влияние идеальной схемы «поляризованного ландшафта». Применительно к распределению земель на уровне рекреационных микрорайонов можно выдвинуть следующие принципиальные положения:

1. Территория застройки учреждениями отдыха и туризма должна составлять не более 0,5–1% от общей площади курортов; остальная территория используется под рекреационные угодья, природоохранные объекты, для целей хозяйственного развития.

2. Специализированные рекреационные и коммуникационные системы должны развиваться сопряженно; они могут играть роль буферных зон по отношению к уникальным природным, историко-архитектурным, этнографическим комплексам.

3. Должно достигаться оптимальное сочетание участков с различной степенью интенсивности рекреационных занятий; под зоны с интенсивным рекреационным природопользованием следует отводить не бо-

лее 10% территории.

Планировочная структура рекреационных систем может иметь автономный характер, но чаще всего подчиняется форме расселения, характеру инвариантного размещения рекреационных ресурсов, схеме сложившейся транспортной сети. Для курортов ЮБК целесообразен постепенный переход к линейно–перпендикулярной структурной организации рекреационных систем; для приморских районов Тарханкута и Керченского полуострова применима линейно–рассредоточенная планировочная структура, для горных районов – рассредоточенная и полосовая (в виде транспортно–рекреационных полос). Планировочная структура рекреационного землепользования бедных в ресурсном отношении административных районов равнинного Крыма может иметь лишь очаговую форму.

Топологический (локальный) уровень организации рекреационного пространства соответствует рекреационным угольям небольшой площади, сформировавшимся на основе отдельных рекреационных ресурсов или их территориальных сочетаний. Пространственная форма землепользования должна строиться с учетом ландшафтно–адаптивного принципа. Это касается размещения зданий и сооружений, трассирования маршрутов, обоснования допустимых рекреационных нагрузок, выделения охраняемых участков и т.д. На этом уровне особенно эффективен поиск экологически обоснованных технологий землепользования и режимов эксплуатации рекреационных ресурсов.

Таблица 1. Земельные ресурсы рекреационного природопользования АР Крым

Административные единицы	Площадь земель рекреационного назначения, га	Удельный вес от общей площади района, %	Площадь земель под рекреационными предприятиями, га	Площадь земель на 1 койко-место в рекреационных предприятиях, га	Число пользователей земель рекреационного назначения	Площадь земель на 1 землепользователя, га	Земли запаса рекреационного назначения, га
Бахчисарайский район	152,9	0,4	110,4	0,03	19	8,0	34,9
Белогорский район	10,3	0,03	0,1	0,05	2	5,2	291,0
Джанкойский район	65,7	0,2	–	–	–	–	42,0
Кировский район	54,9	0,2	0,2	0,001	1	54,9	318,0
Красногвардейский район	–	–	–	–	–	–	352,6
Краснопереконский район	3,5	0,02	–	–	–	–	0,2
Ленинский район	152,1	0,4	119,8	0,02	59	2,6	824,0
Нижнегорский район	10,1	0,03	–	–	–	–	1481,0
Первомайский район	4,6	0,02	1,6	–	1	4,6	–
Раздольненский район	46,8	0,3	43,8	0,02	18	2,6	–
Сакский район	88,4	0,1	38,3	0,02	24	3,7	67,0
Симферопольский район	342,6	0,1	82,5	0,01	43	7,9	189,9
Советский район	7,0	0,04	–	–	–	–	302,3
Черноморский район	90,4	0,4	36,4	0,01	26	3,5	329,0
г. Алушта	442,6	2,5	282,0	0,02	66	6,7	10,9
г. Армянск	51,0	0,4	–	–	–	–	–
г. Джанкой	9,0	0,1	–	–	–	–	9,0
г. Евпатория	–	–	–	–	28	–	–
г. Керчь	161,3	0,3	42,4	0,01	34	4,7	8,0
г. Краснопереконск	28,0	0,2	–	–	–	–	–
г. Саки	308,1	3,6	154,8	0,03	57	5,4	–
г. Симферополь	53,0	0,1	–	–	–	–	–
г. Судак	174,8	1,5	110,1	0,02	19	9,2	–
г. Феодосия	250,3	0,9	149,7	0,02	34	7,4	–
г. Ялта	1722,4	20,0	687,5	0,02	112	15,4	–
Всего по АРК	4230,5	0,6	1859,7	0,02	541	7,8	4259,8

Источники и литература

1. Архив Национального института стратегических исследований в г. Симферополе, 2006 г.
2. Державна програма розвитку туризму на 2002–2010 роки. Постанова Кабінету Міністрів України від 29 квітня 2002 р., № 583.
3. Долженко Г.П. История туризма в дореволюционной России и СССР. – Ростов-на-Дону: Изд-во Рост. ун-та, 1988. – 238 с.
4. Забродько Г.В., Бережная И.В. Анализ методологии экономической оценки рекреационных ресурсов территории // Культура народов Причерноморья. – 2002. – №30. – С.13–18.
5. Звіт Республіканського комітету з земельних ресурсів АР Крим за 2004 р. – Симферополь, 2005.
6. История городов и сел Украинской ССР. Крымская область. – К.: Гл. ред. УСЭ АН УССР, 1974. – 623 с.
7. Карета Э.М. О методах экономической оценки рекреационных ресурсов // Труды Тартус. гос. ун-та. – Вып. 495, 3. Рекреация и охрана природы. – Тарту. – 1981. – С. 34–37.

8. Кудрявцев В.Б., Шумский В.М. Проблемы дифференциальной оценки природно-ресурсного потенциала рекреационного хозяйства Крыма /Актуальные вопросы развития инновационной деятельности в государствах с переходной экономикой. – Симферополь: Сонат, 2001. – С.218–220.
9. Методика визначення показників рекреаційної характеристики земель. – Ірпень, 2000. – 18 с.
10. Слепокуров А. С. Геоэкологические и инновационные аспекты развития туризма в Крыму. – Симферополь: Сонат, 2000. – 100 с.
11. Спирыгин В.И. Вопросы оценки природных рекреационных ресурсов в системе ресурсооценочных работ // Научно-технический прогресс и рациональное использование производственных ресурсов. – М., 1987. – С. 152–159.