

ББК Б1

МЕТОДИКА ИЗУЧЕНИЯ И ГЕОЭКОЛОГИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ МАЛЫХ ГОРОДОВ

М. Е. Буковский

*ГОУ ВПО «Тамбовский государственный университет
им. Г. Р. Державина», г. Тамбов*

Рецензент Н.С. Попов

Ключевые слова и фразы: геоэкологическая оценка земель малых городов; городская среда; городские земли; степень комфортности городской среды.

Аннотация: Рассматриваются основные моменты оценки земель малых городов, показана необходимость такой оценки. Предложена методика геоэкологической оценки земель малых городов и их типизации по степени комфортности городской среды.

Стоимость муниципальных земель в целом определяется, как правило, внешними по отношению к муниципальному образованию факторами. Множество этих факторов можно, на наш взгляд, путем целого ряда обобщений свести к двум генеральным. Это состояние окружающей среды в регионе в целом и экономико-географическое положение муниципального образования. Первое определяет физическую возможность длительного проживания на данной территории без нанесения значительного ущерба здоровью, второе – возможную степень социального комфорта.

Однако стоимость земель внутри муниципального образования, очевидно, не может быть одинаковой. Тем не менее, в настоящее время отсутствуют четкие критерии, позволяющие местным властям в рамках сложившейся стоимости земель в регионе определить ценность конкретного земельного участка внутри муниципалитета. Отсутствует и методика оценки муниципальных земель.

Буковский М.Е. – стипендиат Неправительственного экологического фонда им. В.И. Вернадского; аспирант кафедры физической и экономической географии ТГУ им. Г.Р. Державина.

Оговоримся, что в данном случае речь идет о малых городах, потому что в крупных муниципальных образованиях попытки оценки земель с большим или меньшим успехом осуществляются.

Для малых городов мероприятия по оценке собственных земель на текущей стадии развития представляются весьма затруднительными ввиду сложности и дороговизны существующих методик. Местные власти просто не имеют в штате достаточного количества квалифицированных специалистов. Еще одной проблемой малых городов является отсутствие стационарных пунктов наблюдения за состоянием компонентов окружающей среды и, как следствие отсутствие сколько-нибудь достоверных данных. Постоянный контроль состояния окружающей среды осуществляется, только если в городе расположено достаточно крупное предприятие соответствующего класса опасности со своей лабораторией, которая и ведет контроль. Проведение в постоянном режиме химических анализов состава атмосферного воздуха, поверхностных водных объектов, почв крайне обременительно для бюджета малых городов, а в настоящее время попросту невозможно из-за их высокой стоимости.

Однако дифференцированная внутренняя оценка земель крайне необходима муниципальным властям, так как земельный налог – один из основных источников дохода муниципалитетов.

Таким образом, методика по оценке земель малых городов должна отвечать как минимум трем основным требованиям: относительная простота, невысокая стоимость, максимально возможная достоверность.

В настоящее время предложено множество критериев оценки городских земель [3, 7, 9]. Ценность городских земель определяется множеством природных и антропогенных факторов. Существует большое разнообразие методик оценки этих земель [4, 6, 8]. Наиболее известными отечественными разработками в области кадастровой оценки городских земель являются работы Петербургского АОЗТ «Перспектива» и Московского АООТ «Городской кадастр». Большинство методических подходов, отличаюсь в деталях, сходятся в следующем:

- для проведения оценки состояния городских земель целесообразно рассматривать систему показателей, определяющих качество и условия развития процессов, влияющих на ухудшение их состояния;

- система должна включать в себя показатели природного и антропогенного характера, которые выявляют зависимость развития негативных процессов от вида и интенсивности хозяйственной деятельности человека, а также от особенностей природных условий региона;

- сведение разнокачественных факторов в интегральный оценочный показатель необходимо проводить в балльной форме.

Для каждого региона существует свой набор природно-хозяйственных показателей состояния городских земель, позволяющих оценить их качество для города и городских участков. Существенное преобразование земель, наблюдаемое в городах, приводит к необходимости выяснения определяющих факторов и оценке их влияния на качество среды жизни человека.

Природная, техногенная и социальная составляющие образуют комплекс условий городской среды. Все факторы здесь тесно взаимосвязаны



Рис. 1. Алгоритм геоэкологической оценки городских земель и их типизации по степени комфортности городской среды

составляют объективные и субъективные стороны качества городской среды. Именно их совокупность оказывает общее воздействие на человека.

Городская среда ориентирована на человека, на население. Но и само население – также ее составляющая часть. Каждое поколение участвует в формировании материальной и духовной составляющих среды, являясь ее активной частью и носителем многих ее свойств. Распределяясь по территории города в соответствии со своим выбором мест работы, повседневно-

го или регулярного общения, следуя своим привычкам, вкусам, представлениям, исходя из своих требований к качеству среды, население очень выборочно потребляет ресурсы среды и само в немалой степени влияет на ее территориальную дифференциацию [11].

Отсутствие загрязнений связано с важнейшим для жителей показателем качества городской среды – ее комфортностью.

Комфортность городской среды – это субъективное чувство и объективное состояние полного здоровья при данных условиях окружающей человека городской среды, включая ее природные и социально-экономические показатели [1, 2, 5]. В нее в качестве компонента входит комфортность городских территорий – их свойство вызывать субъективное чувство и объективное состояние благоприятной среды, обеспечивающей комплекс здоровья человека, в том числе комфортность визуальной, звуковой, запаховой сред, способствующих поддержанию здоровья.

С точки зрения экологически комфортной городской среды некоторые ее компоненты имеют определяющее для здоровья людей значение, требуют постоянного контроля и поддержания высокого качества. К ним относятся атмосферный воздух в городе и внутри зданий, все виды воды и почвенно-растительный слой. Особенное место по степени влияния на здоровье человека принадлежит городскому воздуху и воде, которые попадают в организм через аэрогенные и пероральные «ворота». Поэтому поддержание благоприятной городской среды предусматривает обязательный контроль этих ее компонентов и управление их качеством [10].

Кроме того, на наш взгляд, можно выделить еще ряд природных (естественных), техногенных (антропогенных) и общественных (социальных) оценочных показателей, по которым можно судить о качестве городской среды и, следовательно, о степени ее комфортности.

Как уже анализировалось ранее, стоимость земель внутри муниципалитета может быть дифференцирована лишь в определенных рамках, определяемых, как правило, внешними факторами. Основанием для дифференциации может стать комплексная геоэкологическая оценка земель малых городов. Главным критерием дифференцированной оценки городских земель является комфортность городской среды.

Нами разработана методика геоэкологической оценки земель малых городов и их типизации по степени комфортности городской среды (рис. 1).

Список литературы

1. Владимиров, В.В. Расселение и экология / В.В. Владимиров. – М. : Стройиздат, 1996. – 392 с.
2. Кочуров, Б.И. Экодиагностика и сбалансированное развитие : учеб. пособие. – Москва–Смоленск : Маджента, 2003. – 381 с.
3. Маслов, Н.В. Градостроительная экология : учеб. пособие для строит. вузов. – М. : Высшая школа, 2002. – 284 с.
4. Методологические и методические основы кадастровой оценки отдельного земельного участка на территории города : учеб. пособие / О.Т. Хизматулов, В.Л. Карлинский, В.М. Чабин, Б.Г. Левин. – Пермь : Гос. ун-т по землеустройству, 2001. – 155 с.

5. Реймерс, Н.Ф. Природопользование / Н.Ф. Реймерс. – М. : Мысль, 1990. – 639 с.
 6. Севастьянов, А.В. Экономическая оценка малых городских поселений / А.В. Севастьянов. – М. : ГУЗ, 2003. – 159 с.
 7. Сизов, А.П. Оценка качества городских земель в системе их мониторинга / А.П. Сизов // Известия АН. Серия географическая. – 2002. – №4. – С. 74–85.
 8. Сладкопевцев, С.А. Комплексная оценка земель : учеб. пособие / С.А. Сладкопевцев. – М. : МИИГАиК, 2002. – 80 с.
 9. Тимофеев, Д.А. Экологическая геоморфология: объект, цели и задачи / Д.А. Тимофеев // Геоиорфология. – 1991. – № 1. – С. 43–48.
 10. Тетиор, А.Н. Городская экология : учеб. пособие для вузов / А.Н. Тетиор. – М. : Издательский центр «Академия», 2006. – 336 с.
 11. Чумаченко, А.Н. Эколого-географическое картографирование городов / В.З. Макаров., Б.А. Новаковский, А.Н. Чумаченко. – М. : Научный мир, 2002. – 196 с.
-

Method of Examination and Geo-Ecological Evaluation of Small Towns Lands

M.E. Bukovsky

Tambov State University after G.R. Derzhavin

Key words and phrases: geo-ecological evaluation of small towns lands; town environment; town land; the degree of town environment comfort.

Abstract: Basic aspects of evaluation of small towns lands are studied; the need for such evaluation is shown. The method of geo-ecological evaluation of small towns lands and their typification by the degree of town land comfort is proposed.

© М. Е. Буковский, 2007