

## Тема 4 ФУНКЦІОНАЛЬНІ ЗОНИ МІСТА І ЇХ ПРИЗНАЧЕННЯ

Сучасне місто – це складний комплекс територій і споруд, які зайняті виробничими підприємствами, житловими комплексами, громадськими центрами, місцями відпочинку на відкритому повітрі, транспортними та інженерними спорудами. Тому принцип, що вносить порядок і систему в планувальну організацію міста – це поділ міста на частини різного призначення за ознакою провідної функції (праця, суспільне життя, побут, відпочинок).

### 4.1 Зонування території населених пунктів

**Зонування території населених пунктів** здійснюється за ознаками:

- функціонального використання – *функціональне зонування*;
- граничних значень показників щільності проживаючих осіб на 1 га, а також поверховості забудови – *будівельне зонування*;
- за показниками співвідношення площ забудованих та відкритих просторів, у тому числі, озелених територій – *ландшафтне зонування*;
- за розташуванням об'єктів містобудування відносно центру населеного пункту: *центральна* (з визначенням меж ядра центру для найкрупніших, крупних та великих міст), *серединна* та *периферійна частини*.

Зонування території населених пунктів виконується з урахуванням природоохоронних, екологічних, історико-культурних та інших планувальних обмежень. Межі зон визначаються з урахуванням особливостей природних чинників, історичної еволюції міського планування, особливостей трасування мереж транспортної та інженерної інфраструктури.

Ідея **функціонального зонування** в містобудуванні виникла на початку минулого століття як раціоналістична реакція проти хаотичної забудови на території міста житлових будинків, фабрик, заводів, складів, під'їзних колій невпорядковано побудованих у другій половині ХІ – на початку ХХ ст. До середини минулого століття ця ідея оформилася як провідна містобудівна концепція, але показала й свої недоліки. Великі території, організовані за монофункціональною ознакою, втрачають багато якостей, які властиві повноцінному соціальному життю міста, і потребують розумного доповнення елементами громадського призначення.

Принципи сучасного функціонального зонування міської території, як інструмент забезпечення раціональної планувальної організації міста, вперше були сформульовані в 1933 р. на Конгресі сучасної архітектури в Афінах і тому відомі під назвою Афінської Хартії. Афінська Хартія характеризувала місто ХХ ст. як просторове поєднання функцій житла, відпочинку та праці (з класифікацією відповідно до видів промисловості).

Одержавши загальне визнання, ця концепція перейшла в цілий ряд нормативних документів з містобудування, у тому числі ДБН 360 – 92\*\* «Містобудування міських і сільських поселень», а з 2019 року ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

В процесі містобудівного проєктування території на місцевому рівні визначаються території: *сельбищна, виробнича, ландшафтна та рекреаційна*.

**Сельбищні території** формуються переважно у вигляді зон житлової та громадської забудови, а також інших функціональних елементів: прибудинкові території житлових будинків, громадські центри, магістральна і вулично-дорожня мережа, ділянки для розміщення об'єктів комунального господарства, інженерного забезпечення житлових районів, пожежних депо, гаражі та автостоянки, велостоянки тощо.

У межах сельбищних територій, допускається розташування також:

- об'єктів громадського призначення;
- виробничих об'єктів, за умови відсутності шкідливих викидів, що вимагають створення санітарно-захисних зон;
- рекреаційного та оздоровчого призначення;
- озелених територій загального і обмеженого користування.

**До виробничих територій** відносяться території підприємств, об'єктів, комунальних підприємств та об'єктів, транспортної інфраструктури, складської забудови, інноваційного розвитку (технопарки, індустриальні парки) в складі промислових зон, промислових районів, груп підприємств або розташованих окремо.

У межах виробничих територій, окрім виробничих об'єктів можуть бути розташовані об'єкти громадського призначення, озеленені території, об'єкти і мережі транспортної та інженерної інфраструктури.

**Ландшафтні та рекреаційні території** являють собою мережу ділянок озелених та інших відкритих просторів різного призначення, розташованих як на територіях населених пунктів та приміських зон, так і на міжселенних територіях, в тому числі ландшафтних комплексів, рекреаційних зон, курортів та оздоровчих місцевостей, об'єктів культурної спадщини та туристичних зон, територій природно-заповідного та водного фондів, водозахисних, полезахисних, транспортно-розподільних озелених смуг та інших об'єктів зеленого господарства.

У межах ландшафтних та рекреаційних територій загального користування допускається розміщення об'єктів спорту, комунального обслуговування, підприємств громадського харчування. Розміщення об'єктів житлового, громадського та виробничого призначення, безпосередньо не пов'язаних з функціонуванням територій ландшафтних та рекреаційних територій, забороняється.

Сельбищна, промислова, транспортна, складська території разом з супутніми або санітарно-захисними зонами становлять **забудовану територію міста**. Всі інші території розташовуються поза забудованої території, але в межах міської межі.

У межах сельбищної, виробничої, рекреаційної та ландшафтної територій окремі земельні ділянки мають бути планувально об'єднані у такі **функціональні зони**:

- *житлової та громадської забудови*, яка складається з прибудинкових територій багатоквартирних будинків, земельних ділянок садибних будинків, гуртожитків а також земельних ділянок, на яких розташовуються заклади дошкільної освіти, загальної середньої освіти, громадські центри мікрорайонів, заклади охорони здоров'я, соціального захисту, культури та мистецтва, фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди, підприємства торгівлі і харчування, побутового обслуговування, органів державної влади та місцевого самоврядування, громадських та

релігійних організацій, фінансово-кредитних установ, науково-дослідних та проєктних організацій;

- *виробничої забудови*, на якій розташовані підприємства промисловості, енергетики, сільського, лісового, водного господарства та інших виробничих об'єктів;

- *комунально-складської забудови*, на якій розташовані підприємства складського господарства, житлово-комунального господарства, поводження з побутовими відходами, зооветеринарного обслуговування, території місць поховання, пожежно-рятувальних підрозділів;

- *ландшафтні та рекреаційні*;

- *курортно-оздоровчі*;

- *озеленені території*, що складаються із зелених насаджень загального користування, зелених насаджень обмеженого користування та зелених насаджень спеціального призначення;

- *природоохоронного призначення*;

- *історико-культурного призначення*;

- *транспортних комунікацій* (транспортної інфраструктури), що складаються з вулиць, доріг, об'єктів підприємств та мереж міського і зовнішнього транспорту;

- *інженерних комунікацій* (інженерної інфраструктури), яка включає території інженерних споруд і мереж;

- *спеціального призначення*, яка включає території закладів і організацій органів державної влади з питань оборони та безпеки, військових містечок, пенітенціарних установ, режимних об'єктів зв'язку.

**Функціональною зоною** називається територіальний ареал або сукупність ареалів, які виконують певну міську функцію.

*Виконують певні міські функції:*

- житлові будинки різних видів, які класифікують за поверховістю, щільністю населення, сімейністю, періодом будівництва, рівнем доходів мешканців і низкою інших ознак;

- громадсько-торговельні центри міського й локального значення;

- торгівля різних ієрархічних рівнів і різної спеціалізації – великі торгові центри, великі спеціалізовані магазини міського й локального значення, рядова магазинна торгівля, кіоскова торгівля;

- заклади охорони здоров'я різних видів, які поділяють за потужністю й спеціалізацією – лікарні загального профілю, спеціалізовані лікарні й клініки, поліклініки, профілакторії та ін.;

- промисловість різних видів, яку диференціюють за галузевою ознакою, щільністю зайнятих, класом шкідливості та ін.;

- комунально-складське господарство різних видів, яке диференціюють за спеціалізацією – склади промислових товарів, овочеві бази, холодокомбінати, елеватори, автопарки, смуги відводу залізниць тощо.

## 4.2 Завдання та вимоги до взаємного розміщення основних територій міста

У число головних завдань функціональної організації території міста виходячи з необхідності створення найкращих умов для праці, побуту і відпочинку його населення включаються:

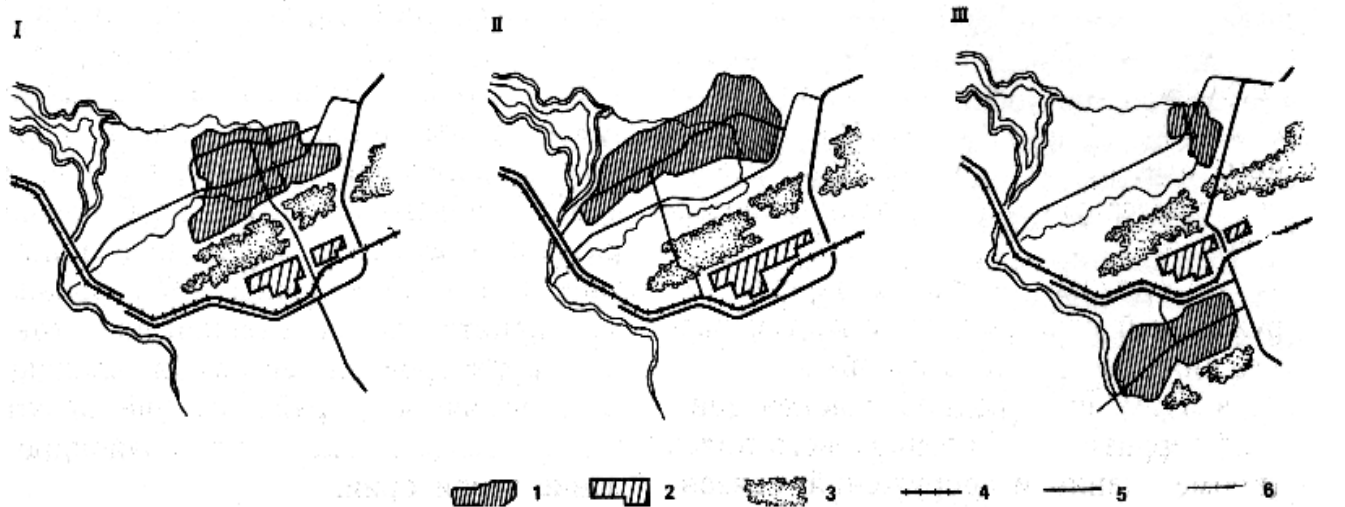
- узгоджене розміщення основних функціональних частин міста – територій для виробництва, житла, громадських центрів і зон відпочинку відносно один одного;

- створення зручних зв'язків між ними;

- структурну організацію кожної функціональної частини міста: тобто організацію на селищній території системи житлових районів і житлових кварталів, на виробничих територіях – промислових районів, науково-виробничих комплексів і підприємств, на територіях відпочинку – районів і комплексів короткочасного і тривалого відпочинку і т. ін.

Коли місце вибрано, в межах відведеної площадки порівнюють і відбирають відповідні ділянки для різних частин міста: виробничої, житлової (селищної), зон відпочинку і ін.

Селищну і промислові території вибирають одночасно, в складних випадках розробляють кілька варіантів (рис. 4.1).



1 – селищна територія; 2 – промислова територія; 3 – зона відпочинку; 4 – залізнична магістраль; 5 – автомобільні дороги; 6 – магістралі міського значення

Рисунок 4.1 – Варіанти майданчиків для селищної зони нового міста

Для житлової забудови відводять ділянки з найбільш сприятливими природними і санітарними умовами, по можливості поблизу річок, відкритих водойм і масивів зелених насаджень.

Виробнича забудова повинна розташовуватися з урахуванням санітарної класифікації підприємств. Підприємства, що мають великий вантажообіг, розташовують по відношенню до залізниць і портовим спорудам таким чином, щоб можна було зручно зв'язати їх під'їзними залізничними коліями.

В зоні комунально-складської забудови виділяють райони для складів і комунальних підприємств. Окремі комунальні підприємства і склади (торгово-розподільні склади, склади постачання і збуту та ін.) можуть бути розміщені в

селищній території. Зона комунально-складської забудови повинна бути зручно пов'язана із зовнішнім транспортом.

Загальні вимоги до взаємного розміщення основних функціональних частин міста (рис. 4.2):

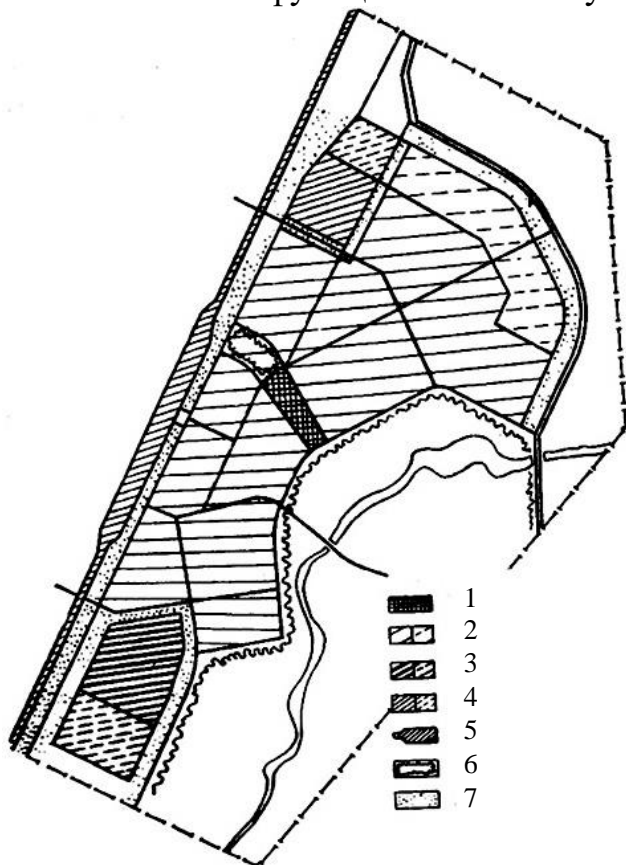
- селищна територія повинна розміщуватися з навітряного боку відносно території виробничої забудови і вище за течією річки при дотриманні відповідних санітарно – захисних зон;
- селищна територія повинна мати зручний транспортний і пішохідний зв'язок з промисловою, житлові райони з загальноміським центром, місцями прикладання праці і вузлами зовнішнього транспорту;
- промислові та комунально-складські об'єкти повинні бути зручно, минаючи селищну територію, пов'язані з об'єктами і спорудами зовнішнього транспорту;
- взаємне розташування основних функціональних зон міста має визначатися з урахуванням можливості їх перспективного розвитку.

Якщо території мало, необхідно використовувати території які в містобудуванні зазвичай позначають як "умовно непридатні". Це ділянки зі складним і крутим рельєфом, яри, заплавні території або території, що вимагають осушення.

Придатність територій визначається на підставі інженерно-будівельної оцінки території для містобудування відповідно до ДБН.

**Планом функціонального зонування** території називається план міста, на якому для кожного територіального елемента зазначена функція, для виконання якої його використовують, таким чином вся міська територія поділена на функціональні зони (рис. 4.2).

Кількість видів існуючого використання території набагато більша, ніж кількість міських функцій. У великому місті вона може досягати 200-300.



Функціональне зонування є однією з найважливіших стадій розробки генплану міста, що значною мірою визначає планувальну структуру, функціональну організацію й комфортні характеристики міста.

1 – загальноміський центр; 2 – території житлової та громадської забудови з резервними територіями; 3 – промислові території з резервними територіями; 4 – території комунально-складської забудови; 5 – території зовнішнього транспорту; 6 – паркова територія; 7 – санітарно-захисні зони

Рисунок 4.2 – Схема функціонального зонування території міста

До факторів, що істотно впливають на оцінку й функціональне зонування території з погляду різних видів функціонального використання, належать:

- *комунікаційні фактори*, пов'язані з витратами часу людей на пересування у межах міста й витратами на пасажиро- і вантажоперевезення;

- *локалізаційні фактори*, пов'язані з подорожчанням будівництва й ризиками залежно від рельєфу й інженерно-геологічних характеристик території;

- *екологічні фактори*, пов'язані із заподіянням шкоди населенню залежно від рівня забруднення повітря, навколишнього середовища, шумом, магнітним випромінюванням, забруднення ґрунтів;

- *інфраструктурні фактори*, пов'язані з обліком інженерної й транспортної забезпеченості різних міських територій;

- *естетичні, природно-ландшафтні, історико-культурні, соціальні фактори*.