

ПОЛТАВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Навчально-науковий інститут агротехнологій, селекції та екології
Кафедра геоматики, землеустрою та планування територій

Кваліфікаційна робота
на здобуття ступеня вищої освіти бакалавр

на тему:

ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

(на прикладі м. Полтава)

Виконав: здобувач вищої освіти
за освітньо-професійною програмою
Геодезія та землеустрій
спеціальності *193 Геодезія та землеустрій*
ступеня вищої освіти *бакалавр*
денної форми навчання
ОЛІЙНИК Роман Олександрович

Керівник: д.геогр.н., проф. ШЕВЧУК С. М.
Рецензент: к.т.н., доц. БІДА С. В.

РЕФЕРАТ

Основна частина кваліфікаційної роботи виконана на 64 сторінках тексту, відображена у 8 таблицях та 3 рисунках.

Робота складається із вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел, який містить 39 найменувань.

Об'єкт дослідження – територія міста Полтава в межах, визначених чинною містобудівною документацією, зокрема планом зонування території міста.

Предмет дослідження – просторово-функціональна структура м. Полтава, викладена у проєкті зонування території, її відповідність вимогам містобудівного законодавства, принципам сталого розвитку, особливостям використання земель, інженерно-транспортного забезпечення та екологічним обмеженням.

Актуальність теми. Зонування території як складова містобудівної документації є ключовим інструментом для організації просторового розвитку міських територій, регламентації видів дозволеного використання земельних ділянок і забезпечення раціонального землекористування. У контексті трансформаційних процесів, що відбуваються в українських містах після децентралізації, а також в умовах повоєнного відновлення, питання чіткого функціонального розмежування території стають надзвичайно актуальними. Зонінг дозволяє не лише уникати конфліктів між різними типами забудови, але й створює основу для прозорого управління земельними ресурсами в межах міста.

Особливої актуальності тема набуває для м. Полтава – обласного центру з багатоміліонною історією, значним демографічним навантаженням та розвиненою, але фрагментованою інфраструктурою. Незважаючи на наявність генерального плану, Полтава стикається з проблемами неузгодженості забудови, надмірної щільності в центральних районах, нерегульованого розміщення громадських, промислових та рекреаційних об'єктів. Відсутність деталізованого, оновленого плану зонування ускладнює реалізацію інвестиційних проєктів, створює правову невизначеність у сфері землекористування та гальмує стратегічний розвиток міста.

З огляду на просторову структуру Полтави, що поєднує історичну забудову, нові житлові масиви, промислові зони, великі рекреаційні території та природоохоронні комплекси, впровадження ефективної системи зонування є необхідною умовою для збалансованого розвитку. Зонінг дозволяє інтегрувати в єдину систему інтереси жителів, інвесторів, органів місцевого самоврядування та забезпечити прозоре правове регулювання використання кожної земельної ділянки. Це особливо важливо в умовах повернення внутрішньо переміщених осіб, збільшення попиту на житло, розвиток транспортної інфраструктури та необхідності збереження культурної спадщини й природного середовища.

Вивчення сучасного стану зонування в Полтаві, виявлення проблем і невідповідностей між фактичним використанням земель і планувальними

рішеннями, а також аналіз відповідності зонінгу чинному законодавству дозволяє окреслити напрямки вдосконалення містобудівної політики. У цьому контексті дослідження не лише має теоретичну цінність, а й може слугувати основою для практичного удосконалення містобудівної документації міста.

Мета кваліфікаційної роботи – здійснити комплексний аналіз проекту зонування території м. Полтава, оцінити його відповідність законодавчим вимогам і сучасним урбаністичним підходам, визначити перспективи просторового розвитку міста та надати рекомендації щодо вдосконалення містобудівних рішень.

Практичне значення цієї роботи полягає у можливості використання його результатів для обґрунтування управлінських рішень у сфері містобудування, оновлення містобудівної документації, оптимізації функціонального використання території міста Полтава, а також удосконалення просторової структури населеного пункту відповідно до принципів сталого розвитку та раціонального землекористування.

Дипломна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

Перший розділ «Теоретичні та нормативно-правові основи зонування території населених пунктів» присвячений висвітленню сутності поняття «зонування території», визначенню його ролі в системі містобудівної документації, аналізу чинної нормативно-правової бази України у сфері просторового планування. Okремо розглядаються етапи підготовки містобудівної документації, що регламентує процес зонування, з акцентом на вимоги законодавства та практичні аспекти їх реалізації.

Другий розділ «Аналіз стану та особливостей зонування м. Полтава» спрямований на дослідження сучасного просторового стану території міста, включно з характеристикою функціонального використання земель, наявними містобудівними обмеженнями та суперечностями у зонуванні. У цьому розділі також оцінюється вплив наявної просторової структури на перспективи розвитку міста, зокрема в аспектах інфраструктури, щільності забудови та екологічного балансу.

Третій розділ «Проектні рішення зонування території м. Полтава» зосереджено на аналізі містобудівних рішень, закладених у чинному плані зонування. Розглядаються питання функціонального зонування території, розміщення основних видів забудови, забезпечення транспортної та інженерної інфраструктури, а також відповідність рішень зонінгу принципам збалансованого розвитку. Робота завершується формулюванням пропозицій щодо вдосконалення проектних рішень та підвищення ефективності містобудівного планування в межах міста.

Рекомендації щодо використання результатів роботи – використання у роботі органу місцевого самоврядування Полтавської ТГ, містобудівних, земельпорядних проектних організацій.

Сфера застосування результатів роботи – Органи місцевого самоврядування, Полтавська міська рада, земельпорядні організації.

Результат перевірки тексту на плагіат за допомогою сервісу Turnitin: унікальність тексту – 92 %.

ЗМІСТ

ВСТУП	2
РОЗДІЛ 1. РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ.....	7
1.1. Поняття та значення зонування території населених пунктів.....	7
1.2. Нормативно-правове регулювання зонування території в Україні	12
1.3. Етапи розробки містобудівної документації для зонування території.....	16
Висновки до першого розділу	20
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СТАНУ ТА ОСОБЛИВОСТЕЙ ЗОНУВАННЯ м. ПОЛТАВА	22
2.1. Загальна характеристика території м. Полтава.....	22
2.2. План зонування території міста (зонінг) м. Полтава.....	28
2.3. Містобудівні умови і обмеження для територіальних зон міста.....	32
Висновки до другого розділу	35
РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ м. ПОЛТАВА	38
3.1. Картографічні матеріали зонування території м. Полтава	38
3.2. Функціональна класифікація територій м. Полтава.....	44
3.3. Проблеми та перспективи просторової організації м. Полтава	51
Висновки до третього розділу	56
ВИСНОВКИ	58
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	61

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Зонування території як складова містобудівної документації є ключовим інструментом для організації просторового розвитку міських територій, регламентації видів дозволеного використання земельних ділянок і забезпечення раціонального землекористування. У контексті трансформаційних процесів, що відбуваються в українських містах після децентралізації, а також в умовах повоєнного відновлення, питання чіткого функціонального розмежування території стають надзвичайно актуальними. Зонінг дозволяє не лише уникати конфліктів між різними типами забудови, але й створює основу для прозорого управління земельними ресурсами в межах міста.

Особливої актуальності тема набуває для м. Полтава – обласного центру з багатовіковою історією, значним демографічним навантаженням та розвиненою, але фрагментованою організованою інфраструктурою. Незважаючи на наявність генерального плану, Полтава стикається з проблемами неузгодженості забудови, надмірної щільності в центральних районах, нерегульованого розміщення громадських, промислових та рекреаційних об'єктів. Відсутність деталізованого, оновленого плану зонування ускладнює реалізацію інвестиційних проєктів, створює правову невизначеність у сфері землекористування та гальмує стратегічний розвиток міста.

З огляду на просторову структуру Полтави, що поєднує історичну забудову, нові житлові масиви, промислові зони, великі рекреаційні території та природоохоронні комплекси, впровадження ефективної системи зонування є необхідною умовою для збалансованого розвитку. Зонінг дозволяє інтегрувати в єдину систему інтереси жителів, інвесторів, органів місцевого самоврядування та забезпечити прозоре правове регулювання використання кожної земельної ділянки. Це особливо важливо в умовах повернення внутрішньо переміщених осіб, збільшення попиту на житло, розвиток транспортної інфраструктури та необхідності збереження культурної спадщини й природного середовища.

Вивчення сучасного стану зонування в Полтаві, виявлення проблем і

невідповідностей між фактичним використанням земель і планувальними рішеннями, а також аналіз відповідності зонінгу чинному законодавству дозволяє окреслити напрямки вдосконалення містобудівної політики. У цьому контексті дослідження не лише має теоретичну цінність, а й може слугувати основою для практичного удосконалення містобудівної документації міста.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У межах нормативної бази зонування регламентується Земельним кодексом України, Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про землеустрій» та Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель». Згідно з чинним законодавством, план зонування території є містобудівною документацією, що встановлює межі функціональних зон та допустимі режими використання земельних ділянок. Об'єктом зонування є територія в межах населеного пункту, яка включає землі всіх категорій відповідно до їх цільового призначення.

Питання зонування територій населених пунктів активно розробляється як у вітчизняній, так і зарубіжній науковій практиці. У фахових дослідженнях, зокрема під редакцією А. М. Третяка (2022) [28] та в роботах Ю. М. Палехи [21] (2020), наголошується на необхідності комплексного підходу до просторового планування із залученням геоінформаційних систем, правового аналізу й екологічної оцінки. В умовах України особлива увага приділяється імплементації кращих зарубіжних практик, зокрема у межах рекомендацій USAID щодо розробки комплексних планів просторового розвитку громад [25, 27, 39], де зонування визначається як базовий інструмент планувального управління.

Для міста Полтава, яке має складну структуру землекористування, актуальним є дослідження зонування як інструменту, що дозволяє інтегрувати дані про реальний стан землеволодіння, забезпечити правову визначеність функціонального призначення територій та запровадити принципи сталого міського розвитку. Практичні аспекти дослідження також спираються на досвід фахівців ДП «ДІПРОМІСТО» ім. Ю. М. Білоконя, які визначають сучасні орієнтири містобудівного проектування в Україні.

Таким чином, дослідження зонування території м. Полтава як предмета містобудівного регулювання дозволяє не лише поглибити наукове розуміння проблеми, а й сформулювати практичні рекомендації для місцевих органів влади щодо раціонального землекористування, збереження природно-ландшафтного потенціалу міста та удосконалення інструментів просторового планування.

Об'єкт дослідження – територія міста Полтава в межах, визначених чинною містобудівною документацією, зокрема планом зонування території міста.

Предмет дослідження – просторово-функціональна структура м. Полтава, викладена у проєкті зонування території, її відповідність вимогам містобудівного законодавства, принципам сталого розвитку, особливостям використання земель, інженерно-транспортного забезпечення та екологічним обмеженням.

Мета дослідження – здійснити комплексний аналіз проєкту зонування території м. Полтава, оцінити його відповідність законодавчим вимогам і сучасним урбаністичним підходам, визначити перспективи просторового розвитку міста та надати рекомендації щодо вдосконалення містобудівних рішень.

Виходячи з мети дослідження, у роботі поставлено такі **завдання**:

1. Дослідити теоретичні та нормативно-правові основи зонування території населених пунктів в Україні.
2. Проаналізувати сучасний стан функціонального використання території м. Полтава, виявити містобудівні обмеження, проблеми та перспективи розвитку просторової організації міста.
3. Оцінити проєктні рішення існуючого зонування м. Полтава, визначити їх відповідність містобудівним стандартам, ефективність у контексті сталого розвитку та надати обґрунтовані пропозиції щодо покращення.

Вихідні дані дослідження. Основу аналітичного матеріалу становить чинна містобудівна документація – план зонування території міста Полтава, затверджений рішенням Полтавської міської ради у 2016 р. зі змінами та доповненнями у 2020 р. План зонування м. Полтава перебуває у відкритому

доступі за посиланням – <https://surli.cc/vztpqi> [19]. Додатковими джерелами є законодавчі та нормативні акти України, в першу чергу ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (Зонінг)» [10] та ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» [8], наукові дослідження у сфері просторового планування, геоінформаційні ресурси, топографічні та кадастрові карти, статистичні дані та звіти органів місцевого самоврядування.

Методи дослідження. У роботі використано системний підхід, що охоплює аналіз нормативно-правової бази зонування, картографічні методи для вивчення просторової структури міста, геоінформаційні технології для візуалізації зон функціонального використання, методи порівняльного та структурного аналізу, а також аналітичні й експертні методи для оцінки містобудівних рішень.

Наукова новизна роботи полягає в комплексному аналізі зонінгу території міста Полтава з урахуванням чинного містобудівного законодавства України, сучасних урбаністичних підходів до просторового розвитку міських територій, а також у формуванні пропозицій щодо вдосконалення функціонального зонування та просторової організації міста. Робота сприяє розширенню науково-практичного підходу до оцінки зонінгових рішень з позицій ефективного використання територіального ресурсу.

Практичне значення дослідження полягає у можливості використання його результатів для обґрунтування управлінських рішень у сфері містобудування, оновлення містобудівної документації, оптимізації функціонального використання території міста Полтава, а також удосконалення просторової структури населеного пункту відповідно до принципів сталого розвитку та раціонального землекористування.

Структура роботи. Дипломна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків.

Перший розділ «Теоретичні та нормативно-правові основи зонування території населених пунктів» присвячений висвітленню сутності поняття

«зонування території», визначенню його ролі в системі містобудівної документації, аналізу чинної нормативно-правової бази України у сфері просторового планування. Особливо розглядаються етапи підготовки містобудівної документації, що регламентує процес зонування, з акцентом на вимоги законодавства та практичні аспекти їх реалізації.

Другий розділ «Аналіз стану та особливостей зонування м. Полтава» спрямований на дослідження сучасного просторового стану території міста, включно з характеристикою функціонального використання земель, наявними містобудівними обмеженнями та суперечностями у зонуванні. У цьому розділі також оцінюється вплив наявної просторової структури на перспективи розвитку міста, зокрема в аспектах інфраструктури, щільності забудови та екологічного балансу.

Третій розділ «Проектні рішення зонування території м. Полтава» зосереджено на аналізі містобудівних рішень, закладених у чинному плані зонування. Розглядаються питання функціонального зонування території, розміщення основних видів забудови, забезпечення транспортної та інженерної інфраструктури, а також відповідність рішень зонінгу принципам збалансованого розвитку. Робота завершується формулюванням пропозицій щодо вдосконалення проектних рішень та підвищення ефективності містобудівного планування в межах міста.

РОЗДІЛ 1. РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1.1. Поняття та значення зонування території населених пунктів

Зонування території населених пунктів є одним із ключових інструментів просторового планування, що забезпечує цілеспрямоване, ефективне та екологічно збалансоване використання території відповідно до її функціонального призначення. У науково-практичному вимірі зонування розглядається як комплексна система впорядкування земель, що полягає у поділі території на окремі функціональні зони з визначенням для кожної з них особливого правового режиму використання, типів дозволеної забудови, обмежень і містобудівних регламентів. Зонування території населеного пункту дозволяє забезпечити гармонійний розвиток забудови, зберегти навколишнє середовище, захистити об'єкти культурної спадщини та впроваджувати раціональні моделі використання земель, враховуючи як потреби місцевої громади, так і державні інтереси [12].

У контексті правового регулювання, згідно із Земельним кодексом України (ст. 180), зонування земель реалізується виключно в межах територій територіальних громад і спрямоване на уточнення меж функціональних зон, визначення їх цільового призначення, типів використання та правового режиму. При цьому процес зонування ґрунтується на низці ключових принципів, серед яких домінують екологічна доцільність землекористування, забезпечення відкритості інформації, публічність обговорення проектних рішень, а також обов'язковість дотримання встановлених норм для фізичних і юридичних осіб, органів влади та місцевого самоврядування. Такий підхід дозволяє вбудувати принципи сталого розвитку у структуру територіального планування [4].

Зонування земель передбачає категоризацію території за типами землекористування, що здійснюється з урахуванням еколого-економічної придатності, функціональної ролі територій, історико-культурної цінності та містобудівного потенціалу. Відповідно до сучасних уявлень зонування є

землепорядно-правовим інструментом, що формує правовий режим землекористування через встановлення меж зон, типів і підтипів їх використання. Наприклад, житлові зони, громадські території, промислові зони, зони зелених насаджень та інші – кожна з яких має визначені допустимі, супутні або переважні види використання, що конкретизуються у відповідних містобудівних документах. Таким чином, функціональне зонування дозволяє уникнути конфліктів інтересів між різними суб'єктами землекористування і забезпечує просторову сумісність забудови.

Зонінг, як окремий вид містобудівної документації, затверджується на місцевому рівні та є основою для прийняття управлінських рішень щодо надання містобудівних умов і обмежень, забудови та реконструкції територій, а також інвестування в об'єкти нерухомості. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», план зонування території визначає не лише функціональні межі зон, але і містобудівний регламент для кожної з них. Такий регламент містить параметри забудови, допустимі види використання земельних ділянок, умови забудови і реконструкції об'єктів нерухомості. У цьому аспекті зонінг виступає не просто інструментом просторового впорядкування, а й засобом правового забезпечення розвитку території [22].

Особливістю зонування є його виключна орієнтація на межі населених пунктів. Зонінг не застосовується до сільськогосподарських угідь або земель промисловості поза межами населених пунктів, натомість охоплює території, що мають актуальне або потенційне містобудівне значення. У межах населеного пункту здійснюється деталізація функціональних зон із врахуванням містобудівних, екологічних, історико-культурних, соціально-економічних та інженерних факторів. Наприклад, у складі зонування можуть бути передбачені зони житлової, громадської, рекреаційної, інженерної, транспортної, природоохоронної або спеціальної забудови, кожна з яких має свою специфіку і режим використання.

Метою зонування є створення сприятливого середовища для функціонування та розвитку міської або сільської території, формування

раціональної структури землекористування, забезпечення ефективного управління простором і полегшення процесів інвестування в будівництво. Зонування також виконує важливу соціальну функцію – забезпечення вільного доступу громадян до інформації про функціональне призначення територій, прозорість планувальних рішень і можливість участі громади у процесі прийняття містобудівних рішень [29].

Відповідно до ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011, у плані зонування повинні бути відображені єдині зональні вимоги, що діють в межах кожної територіальної зони. До таких вимог належать визначення граничних параметрів забудови (поверховість, щільність, відступи від меж ділянок тощо), допустимих видів використання територій, а також наявність обмежень щодо охоронних зон, санітарно-захисних смуг, зон з особливими умовами забудови. При цьому план зонування складається з текстової частини, яка описує регламенти, та графічної частини – відповідних карт-схем, що фіксують просторові межі зон [10].

Розроблення зонінгу є обов'язковим етапом у процесі планування забудови територій, оскільки без нього неможливо легітимно визначити режим використання конкретної земельної ділянки. Зонінг виступає основою для формування містобудівного кадастру, дозволяє запобігати хаотичній забудові, несанкціонованому використанню земель, порушенням інженерної інфраструктури або перевантаженням транспортної мережі.

У підсумку, зонування території населеного пункту є не лише інструментом упорядкування землекористування, а й важливим механізмом реалізації державної політики у сфері містобудування, землевпорядкування та охорони навколишнього середовища.

Воно забезпечує правову визначеність режимів використання земель, створює передумови для ефективного управління територіями, а також є основою для формування збалансованої системи просторового розвитку відповідно до потреб суспільства, економіки та природи.

Таким чином, у сучасній містобудівній практиці важливим інструментом регулювання просторового розвитку є план зонування території, який у

фаховому середовищі також відомий як зонінг. Цей документ становить невід'ємну частину містобудівної документації – зокрема, генерального плану населеного пункту або комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади. Основне його призначення полягає у встановленні правових режимів використання землі шляхом визначення меж функціональних зон та встановлення відповідних умов і обмежень щодо забудови й іншої діяльності в межах цих зон.

Таблиця 1.1.

Складові частини зонування території та їх характеристики [склав автор]

Складова (Зміст зонування)	Характеристика	Функції
Встановлення територіальних зон	Поділ території міста на функціональні зони (житлова, громадська, виробнича, рекреаційна, природоохоронна тощо)	Раціоналізація просторової організації території; запобігання конфліктному використанню суміжних ділянок
Визначення переважних, супутніх та допустимих видів використання	Встановлення видів діяльності, що дозволені, допустимі за спеціальних умов, або заборонені в кожній зоні	Забезпечення правової визначеності у використанні землі; захист публічних і приватних інтересів
Містобудівний регламент	Сукупність норм і обмежень: гранична щільність забудови, висотність, відступи, поверховість, умови благоустрою	Регулювання параметрів забудови для збереження архітектурного обличчя міста та його функціональної сталості
Графічні матеріали (план зонування)	Картографічне відображення меж територіальних зон, об'єктів охорони, існуючої забудови, інженерної інфраструктури	Візуалізація планових рішень; надання зручного інструменту для містобудівного аналізу та управління
Текстова частина зонінгу	Пояснювальна записка, опис меж зон, перелік видів дозволеного використання, містобудівні умови та обмеження	Законодавче закріплення містобудівного регламенту; забезпечення прозорості та доступності містобудівної інформації
Врахування історико-культурної та природної спадщини	Ідентифікація та врахування об'єктів культурної спадщини, охоронюваних ландшафтів, заповідних зон	Збереження культурного та природного фонду міста; інтеграція охоронних режимів у систему управління територіями
Громадське обговорення та участь громадян	Передбачення механізмів консультацій із громадськістю на етапах розробки, внесення змін, затвердження	Підвищення легітимності планових рішень; залучення місцевої спільноти до управління розвитком міста
Юридична сила документа	План зонування має статус офіційного документа містобудівної документації,	Служить основою для прийняття рішень про надання земельних ділянок, погодження забудови,

	затверджується рішенням місцевої ради	видачі містобудівних умов і обмежень
--	---------------------------------------	--------------------------------------

Функціональні зони являють собою просторово окреслені частини території, для яких передбачено певні пріоритетні (основні), супутні або допустимі види цільового використання земельних ділянок. Такі зони формуються з урахуванням потреб громади, особливостей існуючої забудови, характеристик інженерної та транспортної інфраструктури, природних умов і об'єктів охорони культурної спадщини. Для кожної функціональної зони встановлюються містобудівні регламенти, які охоплюють допустиму щільність і поверховість забудови, відступи від меж ділянок, вимоги до благоустрою, допустимі типи об'єктів тощо [15].

Згідно з вимогами чинного законодавства України, зокрема статтею 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зонування здійснюється з урахуванням попередніх планувальних рішень, особливостей територіального планування, меж природних комплексів, санітарно-захисних зон, червоних ліній, водоохоронних смуг і навіть приаеродромних територій. Встановлені параметри зонування є обов'язковими до врахування під час надання містобудівних умов і обмежень, а також у процесі проектування та забудови територій [2].

Зонінг виконує низку ключових функцій: він забезпечує просторову упорядкованість забудови, сприяє зменшенню конфліктів між різними типами землекористування, гарантує екологічну безпеку, а також створює передумови для збалансованого соціально-економічного розвитку. Крім того, він дозволяє ефективніше захищати цінні ландшафти, об'єкти історико-культурної спадщини та природоохоронні території. Водночас, план зонування виступає юридичною основою для містобудівних рішень на рівні громади й гарантує прозорість у сфері управління територіями.

Отже, зонування території – це не лише технічний чи графічний документ, а повноцінний правовий механізм регулювання використання земель і розвитку

населених пунктів, що базується на принципах комплексності, стійкості, екологічної доцільності та публічної участі.

1.2. Нормативно-правове регулювання зонування території в Україні

Зонування території в Україні є важливим інструментом просторового планування, що визначає допустимі умови використання земель у межах окремих функціональних зон. Його правове регулювання здійснюється низкою базових нормативно-правових актів, серед яких ключову роль відіграють Земельний кодекс України [4], Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності» [2], «Про основи містобудування» [3] та спеціальний Закон щодо планування використання земель, прийнятий з метою узгодження містобудівного і земельного законодавства.

Таблиця 1.2.

Нормативно-правове регулювання зонування території в Україні

Нормативно-правовий акт	Основне призначення у сфері зонування	Ключові положення	Нормативна сила
Земельний кодекс України	Визначення правових основ цільового використання земель	Категорії земель за функціональним призначенням; обмеження використання	Закон, обов'язковий до виконання
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»	Встановлення правових засад розроблення плану зонування	Функціональне призначення земельних ділянок, дозволені види використання, містобудівні обмеження	Закон, обов'язковий до виконання
Закон України «Про землеустрій»	Інтеграція зонування з документацією із землеустрою	Функціональне використання земель, оцінка і оптимізація їх використання	Закон, обов'язковий до виконання
Закон України «Про внесення змін... щодо планування використання земель»	Узгодження земельного та містобудівного планування	Єдине просторове планування; узгодження цільового призначення і функціонального зонування	Закон, обов'язковий до виконання
ДБН Б.1.1-22:2017	Встановлення структури, змісту і вимог до плану зонування	Обов'язковість зонінгу; визначення містобудівних регламентів, поділ на зони; накладення на кадастрову карту	Державні будівельні норми, обов'язкові

ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011	Методичне забезпечення розроблення зонінгу	Рекомендації щодо класифікації зон, межування, регламентів; зв'язок із іншою документацією	Настанова, рекомендаційна дія
------------------------	--	--	-------------------------------

Основоположні принципи поділу територій за функціональним призначенням закладені у Земельному кодексі України, який визначає категорії земель і засади їх цільового використання. Згідно зі статтею 19 Кодексу, землі в Україні розподіляються на функціональні категорії (сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, промисловості тощо), що є фундаментом для подальшого планування зонування. Кодекс також встановлює обмеження у використанні земель, які враховуються під час формування зон з особливими умовами режиму забудови.

У свою чергу, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» детально визначає призначення плану зонування території, який розробляється у складі генерального або комплексного плану територіальної громади. Відповідно до статті 18 цього Закону, план зонування встановлює функціональне призначення земельних ділянок, дозволені та супутні види використання, а також містить обмеження у забудові, зумовлені охороною природного середовища, безпекою та історико-культурною спадщиною. Особливо важливою є вимога дотримання принципів гармонізації інтересів громади, держави та власників землі у процесі просторового планування [2].

Доповненням до вищезгаданих положень є Закон України «Про землеустрій», який визначає, що зонування території пов'язане з розробкою документації із землеустрою, зокрема у частині встановлення функціонального використання земель. У межах землеустрою передбачено проведення комплексної оцінки земельних ресурсів, аналіз існуючих обмежень і визначення оптимального способу використання кожної ділянки, що відображається в плані зонування.

Окреме значення має Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», ухвалений з метою узгодження містобудівної документації з землеустроєм. Цей нормативний акт ліквідував правові розбіжності між планами зонування та

документацією із землеустрою, визначивши їх взаємозалежність. Закон закріплює підхід, за яким цільове призначення земель узгоджується з функціональним зонуванням, а планування використання території здійснюється в межах єдиного просторового підходу.

Таким чином, нормативно-правове забезпечення зонування в Україні базується на інтеграції земельного та містобудівного законодавства. Такий підхід сприяє впорядкуванню просторової організації територій, забезпечує прозорість регуляторних процедур та дозволяє ефективно управляти розвитком громад з урахуванням соціальних, екологічних та економічних чинників.

У контексті реалізації державної політики просторового планування, значна роль належить плану зонування території (зонінгу) – одному з основних видів містобудівної документації на місцевому рівні. Його розроблення, структура та зміст регламентуються двома ключовими нормативними документами: ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» [8] та ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (Зонінг)» [6]. Попри спільну предметну сферу, ці документи відрізняються за нормативною силою, функціональною орієнтацією, а також ступенем деталізації вимог.

ДБН Б.1.1-22:2017, як державні будівельні норми, має обов'язковий до виконання характер і визначає структуру, зміст та вимоги до розроблення плану зонування території на основі положень Генерального плану населеного пункту. Документ встановлює, що зонінг розробляється для всієї території населеного пункту з метою формування правових підстав для регулювання забудови та іншого використання земель. У ньому визначаються планувальні зони (житлова, громадська, виробнича, рекреаційна тощо), в межах яких встановлюються єдині містобудівні регламенти: граничні параметри забудови, допустимі види використання, обмеження щодо поверховості, щільності, відступів від меж земельних ділянок тощо.

Структурно ДБН передбачає поділ плану зонування на текстову частину (що містить обґрунтування формування зон, перелік регламентів, опис

обмежень) та графічну частину, яка виконується в масштабі не дрібнішому ніж 1:5000 і включає схеми функціонального зонування, зон обмежень, охоронюваних територій, зон з особливим режимом забудови. Обов'язковим є накладення зон містобудівних регламентів на кадастрову карту або план, що забезпечує інтеграцію зонінгу із системою кадастрового обліку земель.

Натомість ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 є нормативною настановою, що носить рекомендаційний характер і розроблений на етапі становлення інституту зонінгу в Україні. Він деталізує підходи до формування зон, логіку їх розмежування та методику обґрунтування регламентів. У документі надано опис класифікації зон (зокрема змішані зони, зони спеціального призначення), вимоги до складу містобудівного регламенту, критерії формування меж зон з урахуванням містобудівної ситуації, існуючої забудови, історико-культурної цінності, інженерної інфраструктури, транспортної доступності.

Окрему увагу в ДСТУ-Н приділено взаємозв'язку зонінгу з іншими видами містобудівної документації: план зонування розглядається як проміжна ланка між Генеральним планом та детальним планом території, що виконує роль інструмента реалізації стратегії просторового розвитку. Документ акцентує на важливості погодження зонінгу з межами кварталів, вулиць, червоних ліній, а також надає зразки структурних таблиць та умовних позначень для уніфікації документації.

З методичної точки зору, ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 сприяє формуванню логічної та прозорої структури зонування, підходу до встановлення обмежень за принципами сталого розвитку, а також врахуванню специфіки історичних ареалів, охоронних зон, водоохоронних смуг. Саме цей документ увів до практики терміни «містобудівний регламент», «планувальна зона», «допустимі види використання», які згодом закріпилися в законодавстві.

На відміну від ДСТУ, ДБН Б.1.1-22:2017 є узагальненням сучасного підходу до розроблення зонінгу як інструменту управління територіальним розвитком. Документ відображає інтеграцію містобудівного планування з кадастровою, екологічною, санітарною, пожежною, соціальною інформацією та

забезпечує нормативне підґрунтя для використання зонінгу в процесах розроблення документації із землеустрою, передачі земель у користування, видачі будівельних умов та обмежень.

Таким чином, ДБН і ДСТУ не є взаємовиключними, а функціонують у взаємодоповнювальному режимі: перший – як обов’язкова норма, другий – як методична основа. На практиці розроблення плану зонування має спиратися на ДБН Б.1.1-22:2017, проте з урахуванням методологічних положень ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011, що забезпечують повноту, логіку та прозорість документації. Їх узгоджене застосування дозволяє сформувати просторову політику громади на основі принципів сталого розвитку, балансу інтересів та правового визначення режимів використання земель.

1.3. Етапи розробки містобудівної документації для зонування території

Процес підготовки плану зонування території, або Зонінгу, є комплексним та багаторівневим, і включає чітко визначену послідовність дій, спрямовану на забезпечення ефективного функціонального використання територій населених пунктів відповідно до вимог містобудівного законодавства, планувальних обмежень і перспективного розвитку. Розроблення Зонінгу здійснюється у кілька основних етапів, кожен з яких має своє методологічне та нормативне підґрунтя.

Таблиця 1.3.

Етапи розробки плану зонування території населеного пункту

Етап	Назва етапу	Зміст робіт	Результати
I	Аналітичний етап	Збір, аналіз та систематизація вихідної інформації: містобудівна документація, кадастрові дані, регуляторні акти.	Визначення проблемних зон, перспективних територій, обмежень забудови.
II	Формування структури зонування	Поділ території на зони й підзони, встановлення містобудівних регламентів, підготовка пояснювальної записки.	Проект зонування з регламентами забудови та обґрунтуванням рішень.
III	Погодження та затвердження	Узгодження з органами влади, громадські слухання, внесення змін, затвердження місцевою радою.	Легітимний план зонування, прийнятий у встановленому порядку.
IV	Імплементация у землеустрій	Розробка проектів землеустрою, уточнення меж функціональних	Практичне впровадження рішень Зонінгу у сферу

		зон, підготовка для держреєстрації прав.	управління землями.
--	--	--	---------------------

Перший, аналітичний етап полягає у збиранні, систематизації та глибокому аналізі вихідної інформації, яка має значення для подальшого просторового планування. До джерел аналізу входить чинна містобудівна та землепорядна документація – генеральний план, затверджені детальні плани територій, матеріали землеустрою, документація з визначення меж населеного пункту, історико-архітектурні опорні плани (для міст з відповідним статусом), а також відомості з містобудівного та земельного кадастрів. Також враховуються місцеві регуляторні акти, що визначають особливості забудови й освоєння територій. На основі цього етапу формується загальне уявлення про проблематику використання територій, визначаються зони з підвищеним рівнем конфліктності, потенційно перспективні території для розвитку, встановлюються наявні обмеження забудови та параметри, які потребують врахування при подальшому зонуванні [18].

Другий етап передбачає безпосереднє формування структури зонування населеного пункту. На цій стадії здійснюється поділ території на зони та підзони з визначенням для кожної з них конкретних містобудівних регламентів. Такі регламенти включають умови та обмеження забудови, перелік дозволених, переважних і умовно допустимих видів використання земельних ділянок, вимоги до щільності забудови, висотності, лінії регулювання забудови, режими використання тощо. Основною задачею є встановлення єдиних правил використання території в межах кожної зони, з урахуванням функціонального призначення, містобудівної цілісності та інженерно-інфраструктурних особливостей. Форми містобудівних умов та обмежень затверджуються органами місцевого самоврядування згідно з визначеним Порядком [24].

У рамках цього етапу готується пояснювальна записка, що детально розкриває концепцію зонування, принципи поділу території, логіку визначення меж зон, обґрунтовує містобудівні рішення та демонструє відповідність положенням генерального плану. Цей документ є обов'язковим компонентом Зонінгу і використовується на подальших стадіях розгляду та затвердження.

Третій етап передбачає погодження проектних матеріалів Зонінгу з відповідними уповноваженими органами місцевого самоврядування, архітектури та містобудування, а також з організацією-розробником чинного генерального плану населеного пункту. Обов'язковою процедурою є проведення громадських слухань з метою врахування інтересів мешканців та представників громадськості. Результати обговорення можуть стати підставою для внесення змін до проекту. Після завершення погоджувальних процедур Зонінг вноситься на розгляд місцевої ради для затвердження у встановленому законом порядку. Цей етап відіграє ключову роль у забезпеченні легітимності планувального документа та гарантує його відповідність принципам публічності та прозорості прийняття рішень.

Четвертий етап є завершальним і полягає у розробці проектів землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту, якщо такий документ відсутній у складі генерального плану. Цей процес відбувається згідно з положеннями Закону України «Про землеустрій» та враховує всі просторові рішення, визначені у Зонінгу. Впорядкування території включає уточнення меж функціональних зон, розмежування земель за категоріями, підготовку матеріалів для державної реєстрації прав на землю тощо. Таким чином, відбувається практична імплементація рішень Зонінгу у систему управління земельними ресурсами [30].

Слід зазначити, що на практиці I та II етапи можуть здійснюватися паралельно, що дозволяє оптимізувати часові витрати та швидше перейти до формування проектних рішень. У випадку зонування великих територій або при складній планувальній структурі населеного пункту, зонування може виконуватись фрагментарно, охоплюючи окремі функціональні частини міста з подальшим їх об'єднанням у загальну схему.

Особливе значення в цьому процесі має побудова схеми зонування території, яка складається з кількох основних складових. Насамперед, формується схема функціонального зонування з поділом території за видами переважного використання – житлова, громадська, виробнича, рекреаційна,

транспортна тощо. Після цього визначаються зони обмеженої містобудівної діяльності – охоронні зони інженерних комунікацій, санітарно-захисні зони, території з особливими умовами використання. Також формується план червоних ліній (у разі його відсутності у складі генерального плану) та визначаються зони, пов'язані з охороною культурної спадщини – археологічні території, зони охоронюваного ландшафту, об'єкти історико-архітектурного значення. Ці елементи разом створюють комплексну просторову модель використання території, що служить підґрунтям для прийняття містобудівних рішень [38].

Зонування території здійснюється у двох взаємодоповнюючих площинах: за функціональним призначенням, що відображає стратегічне бачення розвитку території, та за обмеженнями, що регулюють допустимі межі забудови й користування. Кожна територіальна зона або підзона отримує чітко визначені зональні вимоги, в яких фіксуються відповідні містобудівні умови та обмеження.

У випадках, коли існує потреба у коригуванні Зонінгу, порядок внесення змін визначається нормативно. Підставами для перегляду можуть бути виявлені невідповідності між Зонінгом та чинним генеральним планом, законодавчими або нормативними актами, а також надходження обґрунтованих пропозицій від органів державної влади, місцевого самоврядування, фізичних чи юридичних осіб. Після отримання пропозицій спеціально уповноважений орган у сфері містобудування разом з відповідними підрозділами здійснює їх аналіз і готує висновок, який розглядається виконавчим органом місцевої ради. У разі схвалення рішення про внесення змін, відповідні коригування проходять через процедуру громадського обговорення та затвердження [35].

Таким чином, процес розроблення Зонінгу є багатокomпонентним і вимагає узгоджених дій на всіх етапах – від збору та аналізу інформації до впровадження у систему управління територіальним розвитком. Це забезпечує не лише правову визначеність у питаннях використання території, але й формує передумови для сталого розвитку населеного пункту.

Висновки до першого розділу

У результаті аналізу теоретичних засад і нормативно-правових положень зонування території населених пунктів можна зробити висновок, що план зонування є ключовим інструментом просторового планування та містобудівного регулювання. Його значення полягає не лише у формуванні правового режиму використання території, а й у забезпеченні сталого розвитку, ефективного управління простором та узгодженості між приватними і публічними інтересами. Зонування забезпечує чіткий поділ території населеного пункту на функціональні зони – житлову, громадську, виробничу, рекреаційну, природоохоронну та інші – кожна з яких має свої містобудівні регламенти, допустимі та супутні види використання.

Законодавча база, що регламентує здійснення зонування, представлена рядом ключових нормативно-правових актів, серед яких провідне місце займають Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельний кодекс України та ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011. Вони визначають склад, зміст і процедури затвердження плану зонування, а також вимоги до його текстової та графічної частини.

Особливістю зонінгу як виду містобудівної документації є його обов'язковість у межах населених пунктів та спрямованість на визначення параметрів забудови, допустимих видів використання земель і режимів забудови. Завдяки зонуванню досягається впорядкованість землекористування, попередження хаотичної забудови, збереження інженерної інфраструктури та історико-культурної спадщини.

Таким чином, зонування є не лише техніко-правовим інструментом управління розвитком населених пунктів, а й невід'ємною складовою системи стратегічного планування територій, що інтегрує інтереси громади, екологічну безпеку та принципи правової визначеності у сфері землекористування.

Процес розробки плану зонування території є багатоступеневим і вимагає комплексного підходу, який включає як аналітичну, так і проектну, погоджувальну та імплементаційну стадії. Кожен етап має чітке нормативне

підґрунтя та функціональну мету – від виявлення потенціалу та обмежень території до створення й офіційного затвердження просторової моделі її використання. Зонування забезпечує правову визначеність, прозорість управлінських рішень та інтеграцію містобудівної політики з землеустроєм. Важливим результатом є встановлення єдиних правил забудови та користування землею в межах зон, що сприяє збалансованому розвитку населених пунктів і підвищенню якості просторового планування.

підвищеному плато з розгалуженою системою балок, що поділяють територію на окремі геоморфологічні утворення (Монастирський, Інститутський, Кобищанський виступи та Іванова гора), а східна – охоплює низинну заплаву Ворскли з висотами до 100 м над рівнем моря, де зосереджені історично сформовані райони (Поділ, Левада, Дублянщина). На сході місто обмежене долиною річки Коломак, що створює природну межу урбанізованого простору.

Геологічною основою Полтави є частина Східноєвропейської платформи – Дніпровсько-Донецька западина, фундамент якої залягає на глибині близько 12 км. Осадочний чохол включає будівельні піски, лесовидні суглинки та кам'яну сіль, остання з яких залягає на глибині приблизно 2 км. У геоморфологічному плані місто розташоване на Полтавському плато з його прирічковими схилами. Центр міста та переважна частина мікрорайонів (Алмазний, Браїлки, Половки) розміщені на лісовому плато, тоді як інші – на еродованих схилах або в заплаві річок Ворскла, Коломак, Тарапунька (наприклад, мікрорайони Левада, Герівка, Лісок). Територія оточена густою мережею балок і ярів, які відіграють роль природних дренажів. Рельєф має складну будову, значна частина схилів є зсувонебезпечною через кут нахилу понад 5° та склад глинистих порід [19].

Клімат міста помірно-континентальний із рисами атлантико-континентального типу. Середньорічна температура становить близько $+7,5^\circ\text{C}$, із максимальними показниками в липні ($+20,5^\circ\text{C}$) і мінімальними в січні ($-7,0^\circ\text{C}$). Річна кількість опадів коливається в межах 460–560 мм, причому в літній період вона суттєво перевищує зимові значення. Коефіцієнт зволоження становить 0,7, тривалість безморозного періоду – близько 174 днів. Упродовж останнього століття середньорічна температура зросла приблизно на $1,5^\circ\text{C}$, що свідчить про зміни клімату. Основними напрямками вітрів є західні, із найбільшою швидкістю в лютому (в середньому 4,6 м/с) та найменшою – в серпні.

Гідрографічна мережа міста включає понад 100 водних об'єктів, зокрема три річки (Ворскла, Коломак, Тарапунька), 22 струмки та 76 ставків. Проте багато з них сильно замулені, зарослі чагарниками та втратили своє природне значення. За останні десятиліття в окремих районах Полтави спостерігається

підняття рівня ґрунтових вод, що призводить до підтоплення, особливо в центральній частині міста. Наприклад, у мікрорайоні Алмазний рівень ґрунтових вод знизився з 10–12 м до 1,5–2 м від поверхні.

Ґрунтовий покрив міста різноманітний: домінують чорноземи, а також темно-сірі та сірі лісові ґрунти, алювіальні суглинки, лугово-болотні та техногенні ґрунти – техноземи, які виникли внаслідок антропогенного впливу. Вміст гумусу в чорноземах сягає 6,5 %. Повнопрофільні ґрунти збереглися переважно в межах старих паркових зон. На території міста сформована значна зелена інфраструктура: 20 парків, 28 скверів, 12 бульварів, що в сукупності охоплюють понад 360 га. Озеленені площі загального користування перевищують норматив – 12,47 м² на особу при мінімально рекомендованих 11 м². До природно-заповідного фонду міста входить 34 об'єкти, з яких один – загальнодержавного значення (Полтавський міський парк) [19].

У західній частині міста переважають лесові рівнини з темно-сірими опідзоленими ґрунтами, які значно розчленовані ярами та балками. Східна частина характеризується наявністю заплавних низин із лучними, часто солонцюватими ґрунтами, а також надтерас із дерновими та підзолистими піщаними ґрунтами. Водночас, природні ландшафти збереглися лише фрагментарно: більша частина міської території трансформована внаслідок інтенсивної господарської діяльності. На формування сучасного урболандшафту вплинули урбанізація, забудова, розвиток транспортної мережі, інженерної інфраструктури, а також рекультивація порушених земель, зарегулювання водостоків та створення штучних зелених зон. Всі ці чинники свідчать про переважання антропогенних ландшафтів у межах міста Полтава [36].

Ґрунтовий покрив Полтави також демонструє зональну диференціацію: темно-сірі лісові ґрунти і типові чорноземи переважають у західній частині міста, що зумовлено її висотним розташуванням і характером ґрунтоутворення на плато, тоді як дернові та лучні ґрунти характерні для східної низинної частини, зокрема для заплави Ворскли. Загальний природно-ресурсний потенціал території, включаючи водні, ґрунтові, мінеральні ресурси та сприятливі

кліматичні умови, є суттєвим чинником соціально-економічного розвитку Полтави. Значну екологічну й рекреаційну цінність становлять зелені насадження, що займають понад 20% площі міста. Крім того, у межах Полтави зареєстровано понад 30 об'єктів природно-заповідного фонду, що підкреслює її екологічну цінність та потребу в збалансованому містобудівному розвитку [34].

Таблиця 2.1.

Загальна характеристика території м. Полтава [склав автор за джерелом 36]

Показник	Характеристика
Географічне розташування	Східна частина Центральної України, Лівобережне Придніпров'я; координати – 49°00'36" пн. ш., 34°00'33" сх. д.
Площа території	103,5 км ²
Геоморфологічна основа	Полтавське плато, частина Східноєвропейської рівнини, Дніпровсько-Донецька западина
Рельєф	Захід – підвищене плато з балковою мережею (до 159 м); схід – заплава Ворскли (до 100 м); зсувонебезпечні схили через кругість і глинисті ґрунти
Гідрографія	Річки Ворскла, Коломак, Тарапунька; понад 100 водних об'єктів, зокрема 76 ставків; наявні підтоплення через підйом ґрунтових вод
Кліматичні умови	Помірно континентальний, середньорічна температура +7,5°C; опади – 460–560 мм/рік; безморозний період – близько 174 днів
Ґрунтовий покрив	Чорноземи, темно-сірі і сірі лісові, алювіальні, лучні, техногенні (техноземи); гумус у чорноземах – до 6,5%
Природна рослинність та зелені зони	20 парків, 28 скверів, 12 бульварів; озеленення – понад 360 га; 12,47 м ² зелених насаджень загального користування на 1 особу
Природно-заповідний фонд	34 об'єкти, з них 1 – загальнодержавного значення
Сучасний ландшафт	Урбанізований, трансформований; залишки природного середовища – фрагментарно; переважно антропогенні урболандшафти

Промислова структура міста формувалась історично з огляду на його вигідне розташування в системі міжрегіональних зв'язків. Присутність підприємств паливної, харчової, легкої, деревообробної, а також машинобудівної й хімічної галузей відображає багатогалузевий характер економіки. Важливо зазначити, що Полтава виробляє близько 25% усієї промислової продукції області. Промислова спеціалізація тісно пов'язана з наявністю кваліфікованої робочої сили та відносною близькістю до наукових центрів Києва, Харкова, Дніпра, що сприяє трансферу технологій і взаємодії у виробничо-інноваційній сфері [26].

Отже, загальна характеристика території Полтави свідчить про її високий

потенціал у сфері сталого просторового розвитку, збереження природного середовища та модернізації міського середовища. Поєднання сприятливих природних умов, ресурсної бази та функціональної інфраструктури формує базис для реалізації ефективної політики територіального планування та містобудування.

Територіальна структура міста формується під впливом цілого комплексу чинників – природно-географічних умов, демографічної динаміки, функціонального зонування, історичних особливостей розвитку, нормативно-правових засад містобудування. Розміщення житлової, громадської, виробничої та інженерно-транспортної забудови здійснюється відповідно до затвердженої містобудівної документації, серед якої ключову роль відіграють генеральний план, план зонування території, детальні плани території, проекти розподілу території та тематичні схеми розміщення окремих об'єктів. Усі ці документи формують єдиний просторово-планувальний каркас міста, визначаючи довгострокові вектори його розвитку [33].

Генеральний план Полтави є базовим стратегічним документом, який задає просторову організацію міста, балансує між потребами інтенсивного урбаністичного зростання, функціонального оновлення застарілих районів та збереженням екологічної стабільності. У ньому відображено перспективи розвитку транспортної інфраструктури, розміщення об'єктів соціального призначення, зони розширення житлової та виробничої забудови. Водночас деталізація рішень, передбачених генеральним планом, здійснюється шляхом розроблення детальних планів території, які конкретизують планувальні рішення в межах кварталу, групи кварталів або мікрорайону, дозволяючи ефективно реалізовувати окремі інвестиційні проекти. Особливу роль відіграє план зонування території – документ, що встановлює містобудівний регламент використання земель і є необхідною умовою для регулювання функціональної структури міста.

На практиці освоєння території Полтави може відбуватися у двох форматах – шляхом комплексної забудови нових мікрорайонів або через

інтеграцію окремих об'єктів у структуру наявної забудови. Такий підхід дозволяє забезпечити поступовий перехід від фрагментарного до системного містобудівного розвитку. Детальні плани територій є основою для прийняття рішень щодо локального перепланування, реконструкції та оновлення районів із застарілим житловим фондом, а також реорганізації промислових зон, що втратили своє функціональне призначення. Саме в таких випадках може виникати потреба у зміні функціонального призначення земель, яка, втім, не повинна спричиняти припинення вже існуючих прав на власність або користування земельною ділянкою [37].

Питання змін до генерального плану Полтави регламентуються ст. 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а також відповідними державними будівельними нормами. Будь-які зміни мають здійснюватися шляхом розроблення окремого проєкту коригування, що передбачає проведення громадських слухань, стратегічної екологічної оцінки та погодження з відповідними державними органами. Такий підхід забезпечує прозорість процесу планування та узгодженість просторових трансформацій із суспільними інтересами.

Особливу категорію в структурі просторової організації міста становлять тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності, розміщення яких здійснюється відповідно до порядку, затвердженого рішеннями міської ради та нормативно-правовими актами центральних органів виконавчої влади. Ці об'єкти, незважаючи на свій тимчасовий характер, повинні бути вписані в логіку функціонального зонування та не порушувати принципи естетичного, інженерного та екологічного балансу міського середовища [36].

Наявність плану зонування території обумовлює обов'язковість розробки детальних планів території в межах кварталів, що підлягають реконструкції або забудові. Йдеться, зокрема, про території недіючих промислових підприємств, застарілий житловий фонд або інші ділянки, де передбачається трансформація функціонального призначення. Таким чином, наявність актуальної містобудівної документації дає змогу органам місцевого самоврядування керувати процесами

забудови, уникати хаотичного зростання міської території, а також забезпечувати правову визначеність для всіх учасників процесу – власників земель, інвесторів, проєктантів, забудовників [31].

Земельні ділянки, надані у власність або користування до введення в дію плану зонування, можуть використовуватися й надалі навіть за умови невідповідності граничних параметрів об'єктів вимогам містобудівного регламенту. Однак така експлуатація є припустимою лише за умови, що вона не створює ризиків для здоров'я населення, екологічної рівноваги або об'єктів культурної спадщини. Крім того, забудова земельної ділянки дозволяється лише в межах її цільового призначення, а зміна такого призначення є можливою лише за умови дотримання норм плану зонування території.

У цілому, територіальна структура Полтави є результатом поєднання історичних тенденцій розвитку, вимог сучасного містобудівного законодавства та реалій урбаністичного зростання. Її регламентованість містобудівною документацією є запорукою впорядкованого функціонування простору, можливості реалізації стратегічних планів і створення комфортного життєвого середовища для мешканців міста.

2.2. План зонування території міста (зонінг) м. Полтава

План зонування території міста Полтава є нормативно-містобудівним документом, що визначає просторову організацію території міста через встановлення функціонально-правового режиму використання земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна відповідно до містобудівної політики, закріпленої генеральним планом. На відміну від інших форм містобудівної документації, зонінг виконує регуляторну функцію, спрямовану на забезпечення збалансованого розвитку міського середовища, правомірного користування землею та підтримку громадського інтересу у сфері забудови та благоустрою. В основі розроблення плану зонування території м. Полтава лежить поділ території міста на функціональні зони, в межах яких встановлюються єдині вимоги до забудови, благоустрою та землекористування [17].

Таблиця 2.2.

**Структурно-функціональні характеристики плану зонування території
м. Полтава [склав автор за даними 19]**

Критерій аналізу	Змістовна характеристика
Тип документа	План зонування території (зонінг) – складова містобудівної документації, що має нормативний статус і підлягає обов’язковому врахуванню при прийнятті містобудівних рішень.
Цільове призначення	Визначення функціонально-правового режиму використання земельних ділянок і нерухомого майна відповідно до генерального плану міста.
Юридична функція	Регламентування допустимих форм забудови та землекористування, забезпечення правової визначеності для органів влади, власників та інвесторів.
Структурна основа	Поділ території на функціональні зони з уніфікованими містобудівними умовами та обмеженнями в межах кожної зони.
Види допустимого використання	Переважні (базові, дозволені без додаткових погоджень), супутні (допоміжні до переважних), допустимі (вимагають спеціальної процедури погодження).
Обмеження і заборони	Недопустимі види – ті, що не включені до жодної категорії дозволених; реалізація заборонена незалежно від форми власності об’єкта.
Особливості інфраструктурних зон	Комунікації (транспортні, інженерні, трубопровідні) мають окремий режим використання відповідно до спеціального законодавства.
Процедура погодження допустимих об’єктів	Рішення міської ради, громадські слухання, розроблення детального плану території відповідно до Постанови КМУ №555 від 25.05.2011 р.
Гарантії власників	Право обирати один із переважних видів використання; можливість змінювати його на інший із того ж переліку за дотримання містобудівного регламенту.
Масштаб та прив’язка до планувальної сітки	Схема зонування виконана в масштабі 1:5000 із чіткою прив’язкою до червоних ліній, меж ділянок, інженерних відводів, природних об’єктів і адміністративних меж.
Спеціально регульовані категорії земель	Землі сільськогосподарського та оборонного призначення регулюються виключно в межах Земельного кодексу України та Закону «Про використання земель оборони».
Адаптивність документа	Передбачена можливість внесення змін до переліків видів використання в межах зони для врахування змін соціально-економічного розвитку.
Містобудівне значення	Зонінг є інструментом просторової впорядкованості, балансу публічних та приватних інтересів, підтримки сталого розвитку території міста.

Рішення щодо можливості забудови та використання конкретних земельних ділянок у місті приймаються виключно на основі зонінгу, який визначає перелік переважних, супутніх і допустимих видів забудови, а також єдині для зони умови та обмеження. Згадані положення поширюються на всі об’єкти нерухомості, незалежно від форми власності, що розміщені в межах

відповідної функціональної зони. Водночас транспортні та інженерні комунікації, у тому числі залізничні та автомобільні шляхи, мережі інженерного забезпечення, мають власний режим використання, який визначається цільовим призначенням і нормативно-правовими актами, що регулюють відповідну сферу.

Зонінгова модель Полтави відображена у «Схемі зонування території міста» у масштабі 1:5000. Ця схема забезпечує просторову прив'язку зон до існуючих планувальних елементів: червоних ліній, меж земельних ділянок, ліній відводів інженерних комунікацій, адміністративних меж, природних об'єктів та інших елементів містобудівної структури. Межі функціональних зон встановлюються з урахуванням генерального плану міста, що забезпечує їхню відповідність стратегічним планам розвитку території [19].

Кожна функціональна зона характеризується переліком дозволених видів використання, які поділяються на переважні, супутні та допустимі. Переважні види є базовими для зони і передбачають можливість реалізації містобудівних проєктів без спеціальних погоджень, за умови дотримання будівельних норм, санітарних та екологічних вимог. Супутні види використання є допоміжними по відношенню до переважних, однак у разі відсутності останніх не набувають законної сили як дозволені. Крім того, сумарна площа об'єктів супутнього призначення не повинна перевищувати площу переважного використання. Допустимі види потребують спеціальних погоджень – зокрема, рішень міської ради, проведення громадських слухань (відповідно до постанови КМУ №555 від 25.05.2011), а також розроблення і затвердження детального плану території, що обґрунтовує розміщення об'єкта.

Окрему категорію становлять інженерно-технічні споруди, що забезпечують реалізацію дозволених видів використання. У випадку розміщення таких об'єктів на території окремих земельних ділянок, вони вважаються допустимими, якщо відповідають вимогам будівельних норм і проходять архітектурно-будівельне погодження. Якщо ж інженерні мережі мають загальноміське значення або обслуговують кілька зон, для них необхідне проходження процедури спеціального погодження, що додатково унеможливило

конфлікти інтересів між різними видами землекористування [20].

Згідно із зонінгом м. Полтава, у межах кожної функціональної зони передбачено кілька допустимих видів використання. Однак у певних випадках кількість таких видів може бути обмежено до одного або взагалі відсутня – такі випадки фіксуються в текстовій частині документації. Право власників на вибір одного з переважних видів використання, а також на зміну цього виду на інший з переліку переважних є гарантованим. Така зміна здійснюється за процедурою, визначеною законодавством, з дотриманням містобудівних регламентів і вимог щодо безпеки.

Недозволені види забудови – це ті, що не включені до жодного з переліків (переважних, супутніх чи допустимих) для конкретної зони. Їх реалізація у межах цієї зони заборонена, навіть за наявності спеціального погодження, якщо інше не визначено у текстовій частині зонінгу. Однак чинне законодавство допускає внесення змін до таких переліків, що дозволяє забезпечити адаптивність містобудівної політики до змін соціально-економічних умов [11].

Особливої уваги потребують земельні ділянки спеціального призначення – землі сільськогосподарського та оборонного призначення. Вони використовуються виключно відповідно до вимог, визначених у статтях 31, 33–37 Земельного кодексу України, а також згідно із Законом України «Про використання земель оборони». Їхнє функціональне призначення не може бути змінено без відповідних процедур зміни категорії земель і розроблення документації із землеустрою та містобудівної документації.

Таким чином, зонінг м. Полтава є ключовим інструментом забезпечення просторової впорядкованості, юридичної визначеності землекористування, а також прозорості рішень у сфері забудови. Його роль не обмежується лише регламентуванням забудови – документ також сприяє забезпеченню сталого розвитку міста, ефективному використанню територіальних ресурсів та захисту суспільних інтересів. Зонінгова документація дозволяє досягати балансу між потребами інвесторів, громади та органів місцевого самоврядування, що робить її невід’ємним елементом сучасної містобудівної практики.

2.3. Містобудівні умови і обмеження для територіальних зон міста

Формування режимів використання територій в межах територіальних зон міста ґрунтується на нормативно-правових актах, містобудівній документації, даних про просторові обмеження, а також технічних характеристиках середовища, що склалося. Ключовим інструментом просторової регламентації виступає «Схема проектних планувальних обмежень», яка в системі зонування визначає не лише межі дії окремих обмежень, але й характер дозволеного використання об'єктів нерухомості в межах певної території. Містобудівні умови і обмеження покликані забезпечити сталість розвитку міського середовища, баланс між інтересами власників земель і потребами громади, а також унеможливити несанкціоновану забудову або використання територій у спосіб, що суперечить затвердженому функціональному призначенню [16].

Таблиця 2.3.

Містобудівні умови і обмеження використання територіальних зон міста Полтави

№ з/п	Категорія території або тип зони	Джерело правового регулювання	Основні умови та обмеження
1	Територіальні зони загального призначення	Схема планувальних обмежень, ДБН	Установлення граничних параметрів забудови; дотримання державних будівельних норм.
2	Санітарно-захисні зони (СЗЗ)	ДСП №173-96, ДБН Б.2.2-12:2019, ДСанПіН 2.2.2.028-99	Обмеження забудови залежно від санітарного впливу; потреба у погодженні меж із органами санітарного контролю.
3	Водоохоронні зони та прибережні захисні смуги	Водний кодекс України, ПКМУ, рішення облводресурсів	Заборона або обмеження будівництва; регламентація господарської діяльності.
4	Території з несприятливими інженерно-геологічними умовами	Закони України, інженерні вишукування	Потреба в інженерній підготовці; обмеження забудови; затвердження спеціалізованими органами.
5	Історико-культурні охоронні зони	Закони України «Про охорону культурної спадщини», «Про ПЗФ»	Обмеження щодо забудови, реконструкції, зміни благоустрою; погодження з органами охорони.
6	Зони з реконструкцією або новим функціональним призначенням	Зонінг, містобудівна документація	Установлення поверховості, щільності, відступів, вимог до озеленення, благоустрою, фасадів тощо.
7	Території з публічними сервітугами	Законодавство України, проекти розподілу територій	Забезпечення проходу, прокладання інженерних мереж, захист культурного шару; зазначення меж на планах.

Кожна територіальна зона або підзона має свій специфічний набір обмежень, які стосуються можливостей забудови, реконструкції, експлуатації будівель і споруд, а також режиму використання земельної ділянки. Встановлені обмеження базуються на комплексі чинних державних будівельних норм (зокрема ДБН Б.2.2-12:2019), санітарних регламентів (ДСанПіН 2.2.2.028-99), спеціалізованих положень екологічного і водного законодавства, а також на узагальнених рішеннях детальних планів територій та оновленого генерального плану. Такі умови формуються відповідно до цільового призначення зони (житлова, громадська, рекреаційна, промислова, сільськогосподарська, ландшафтно-рекреаційна тощо), а також з урахуванням чинників природно-інженерного характеру [32].

На ділянках, що потрапляють до санітарно-захисних зон промислових об'єктів, кладовищ, транспортної та інженерної інфраструктури або мають перевищення допустимих рівнів фізичних факторів впливу (електромагнітне випромінювання, шум), встановлюється особливий режим використання нерухомого майна. Його характер визначається згідно з державними нормативами (ДСП №173-96, ДБН Б.2.2-12:2019, ін.), а також з урахуванням результатів спеціальних проєктів із визначення або зміни меж СЗЗ. Згадані проєкти погоджуються з відповідними органами санітарно-епідеміологічного нагляду. Водночас планувальні рішення передбачають можливість коригування таких меж у майбутньому в разі реалізації інженерно-технічних заходів або зміни функціонального призначення території.

Окрему групу складають обмеження, пов'язані з водоохоронними зонами та прибережними захисними смугами. Режим використання цих територій встановлюється відповідно до положень Водного кодексу України та актів Кабінету Міністрів, зокрема щодо недопущення погіршення гідрологічного режиму водних об'єктів, забруднення або замулення прибережних зон. Повноваження щодо визначення меж таких зон і правил забудови на них належать територіальним органам у сфері охорони навколишнього природного середовища та водного господарства. У свою чергу, містобудівна документація

враховує ці фактори на етапі планування і деталізації забудови в прибережних районах [23].

Особливості інженерно-геологічної ситуації також відіграють вагомую роль у формуванні обмежень. Території, які зазнають підтоплення, затоплення, просідань або зсувів, класифікуються як проблемні, а отже потребують розробки інженерного захисту. Рішення щодо обмежень забудови на таких ділянках ухвалюються за результатами інженерних вишукувань і затверджуються спеціалізованими управліннями із захисту територій. Ці обмеження, як правило, носять тимчасовий або умовний характер і можуть бути переглянуті після виконання відповідних інженерних заходів.

На територіях, що потрапляють до зон охорони пам'яток історії, архітектури та археології, а також об'єктів природно-заповідного фонду, встановлюються обмеження, які забезпечують збереження їх цінності та автентичності. Згідно з законами України «Про охорону культурної спадщини» та «Про природно-заповідний фонд України», передбачаються зони охорони пам'яток, буферні зони, зони регулювання забудови, у межах яких будь-яке нове будівництво, реконструкція або зміна використання земельної ділянки мають узгоджуватися з органами охорони культурної спадщини або охорони природи.

Особливої уваги потребують ділянки, на яких планується змінити функціональне призначення або здійснити реконструкцію чи нове будівництво. У таких випадках уповноважений орган з питань містобудування та архітектури встановлює не лише функціональне призначення ділянки, але й конкретні параметри забудови: максимально допустиму поверховість, щільність, мінімальні відступи від червоних ліній, вимоги до паркування, благоустрою та озеленення, архітектурного вигляду фасадів тощо. Всі ці умови мають бути закріплені в містобудівних умовах і обмеженнях, а також відповідати вимогам чинного законодавства та зонінгу [12].

Додатковим механізмом впорядкування просторового використання є встановлення публічних сервітутів. У випадках, коли для задоволення громадських потреб необхідно забезпечити доступ, прокладання інженерних

мереж або збереження культурного шару, органи місцевого самоврядування можуть вимагати надання обмеженого права користування чужою земельною ділянкою. Такі сервітути встановлюються відповідно до проєктів розподілу кварталів та земельних ділянок і закріплюються графічно на плані території. Умови їх реалізації регламентуються земельним законодавством та іншими нормативно-правовими актами, що регулюють порядок використання земель у межах населених пунктів [15].

Таким чином, система містобудівних умов і обмежень для територіальних зон функціонує як багаторівнева нормативно-правова конструкція, яка інтегрує вимоги державних стандартів, інтереси громади, інженерно-природні умови та містобудівні перспективи розвитку. Її ефективне впровадження є запорукою упорядкованого використання міської території, мінімізації конфліктів інтересів між суб'єктами господарювання та забезпечення сталого розвитку міста загалом.

Висновки до другого розділу

Аналіз природно-географічних умов Полтави засвідчив її складну морфоструктуру та високу екологічну й містобудівну значущість. Географічне положення міста на межі платоподібних і заплавних форм рельєфу зумовлює значну диференціацію природних умов, які мають безпосередній вплив на функціональне зонування, щільність забудови та техногенне навантаження. Рельєф, представлений зсувонебезпечними схилами, потребує особливої уваги при містобудівному плануванні та інженерній підготовці території. Гідрографічна мережа міста, хоч і розвинена, має тенденції до деградації, а підняття ґрунтових вод створює ризики підтоплення в низинних районах. Кліматичні умови сприятливі для проживання, однак кліматичні зміни останніх десятиліть мають бути враховані при довгостроковому плануванні зелених зон і водного балансу. Ґрунтове покриття Полтави є досить різноманітним, а висока частка трансформованих техногенних ґрунтів свідчить про інтенсивний антропогенний вплив. Водночас збережені ділянки природної рослинності й численні об'єкти природно-заповідного фонду становлять значний ресурс для

збереження екологічної рівноваги. Таким чином, природні передумови Полтави формують потужний потенціал для збалансованого просторового розвитку, за умови дотримання принципів стійкого землекористування та екологічної безпеки.

Проведений аналіз плану зонування території м. Полтава засвідчив, що зонінг виступає основним нормативно-правовим інструментом регламентації використання земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна в межах міста. Його функціонально-правова природа полягає у встановленні чітких вимог до забудови, благоустрою та землекористування, які обов'язкові до врахування для всіх суб'єктів містобудівної діяльності незалежно від форми власності. У структуру документа закладено поділ території на функціональні зони, кожна з яких має власний перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання, що забезпечує містобудівну впорядкованість і мінімізує ризики конфліктів землекористування.

Зонінг Полтави не лише реалізує положення генерального плану міста, а й виконує важливу регуляторну функцію – уможливорює правомірне використання територій, підтримує баланс публічних та приватних інтересів, створює передбачуване середовище для інвестування. Просторова структура схеми зонування, виконаної в масштабі 1:5000 з прив'язкою до червоних ліній, меж ділянок і природних елементів, забезпечує точність та однозначність у трактуванні меж функціональних зон. У документі закладено адаптивні механізми, зокрема можливість зміни видів дозволеного використання відповідно до соціально-економічних змін, що свідчить про гнучкість зонінгу як інструменту управління розвитком міського середовища.

Окрему роль у плані зонування відіграють положення щодо інженерної та транспортної інфраструктури, які мають спеціальні режими регулювання та використовуються з урахуванням відповідних галузевих нормативів. Також акцентовано на особливому правовому режимі земель оборони та сільськогосподарського призначення, що зумовлює потребу у додатковій містобудівній та землевпорядній документації у разі зміни функціонального

використання.

Загалом, зонінгова модель Полтави забезпечує юридичну визначеність містобудівних рішень, прозорість процедур погодження, можливість врахування інтересів громади, інвесторів та органів влади. Це робить план зонування не лише регламентуючим, а й стратегічним документом, що сприяє сталому розвитку міста, ефективному використанню його територіальних ресурсів і підвищенню якості урбаністичного середовища. Таким чином, аналіз зонінгу підтвердив його центральну роль у системі містобудівного планування та управління територіями в межах Полтави.

РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ м. ПОЛТАВА

3.1. Картографічні матеріали зонування території м. Полтава

Зонування території є ключовим інструментом просторового планування, що забезпечує функціональну організацію міського середовища відповідно до стратегічного бачення розвитку населеного пункту. Однією з основних складових плану зонування території є схема зонування, яка виконує роль просторової моделі, що відображає функціональний розподіл міської території та визначає просторові межі територіальних зон [22].

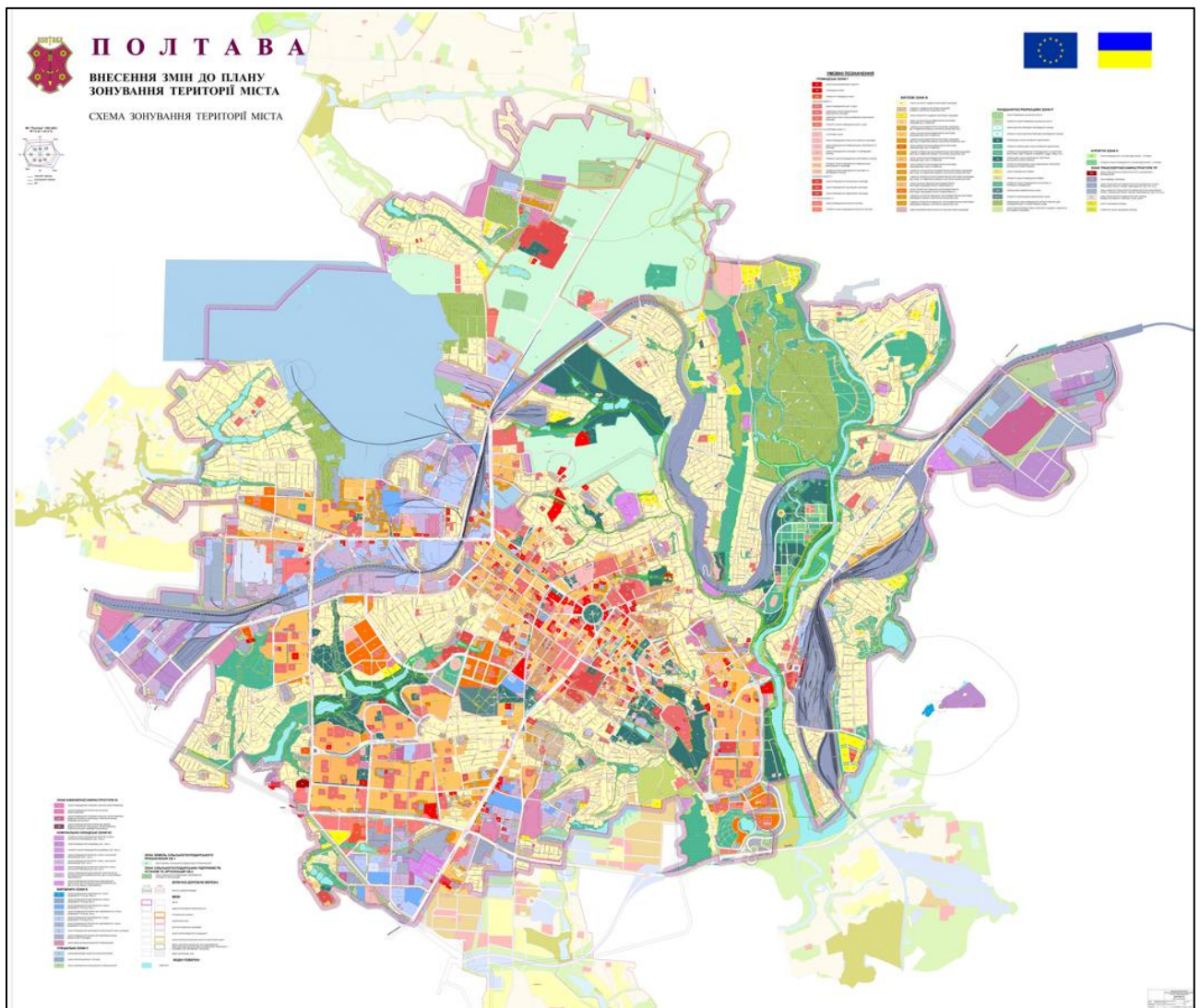


Рис. 3.1. План зонування території м. Полтава [19]

У контексті м. Полтава картографічні матеріали зонування становлять фундамент для регламентації видів дозволеної забудови, упорядкування

містобудівної діяльності та запровадження обґрунтованих обмежень використання території. Їх значення в системі містобудівної документації є особливо важливим, оскільки на їх основі ухвалюються рішення щодо конкретного використання земельних ділянок, встановлення умов забудови та захисту цінних елементів просторової структури міста.

Схема зонування території міста Полтава є офіційним графічним документом, що містить поділ території на функціональні зони та відповідні підзони. Така схема розробляється відповідно до вимог державних будівельних норм, зокрема ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», згідно з якими зонінг формується на основі чинного генерального плану. Таким чином, схема зонування відображає не лише сучасний стан використання території, а й враховує перспективні напрямки розвитку, визначені в оновленому генеральному плані Полтави. Врахування планувальних обмежень, проєктних рішень, а також положень історико-архітектурного опорного плану забезпечує комплексний та збалансований підхід до просторового структурування міста [15].

Зміст картографічних матеріалів зонування охоплює, перш за все, ідентифікацію та просторову локалізацію основних функціональних зон, до яких належать житлова, громадська, виробнича, рекреаційна, природоохоронна, ландшафтна, транспортна та інші зони. Для кожної з них визначаються відповідні функціональні параметри, включаючи допустимі та переважні види використання, а також містобудівні регламенти. Особливістю зонування Полтави є поділ території на підзони, що дозволяє деталізувати режим забудови відповідно до локальних умов, культурно-історичного середовища, санітарно-захисних вимог та соціально-економічних чинників.

З технічної точки зору, схема зонування території оформлюється у вигляді масштабного графічного документа з нанесенням меж територіальних зон, об'єктів інженерної та транспортної інфраструктури, водних об'єктів, зелених зон, територій спеціального призначення, а також меж історико-культурних заповідників та охоронних зон. Просторова база схеми створюється на основі топографічної основи масштабу 1:5000 з уточненням меж відповідно до

кадастрової інформації та результатів інженерно-геодезичних досліджень. При формуванні картографічних матеріалів використано сучасні геоінформаційні технології, що забезпечують точність, масштабованість та інтеграцію з іншими містобудівними даними [34].

У схемі зонування м. Полтава візуально та функціонально окреслено зони, що мають важливе значення для розвитку міста, зокрема території багатоповерхової житлової забудови, історичного центру, промислових кластерів, рекреаційних об'єктів, а також нові перспективні території для забудови. Важливо зазначити, що межі зон розроблені з урахуванням інженерної інфраструктури, потенціалу транспортного каркасу, природних особливостей території та охоронних обмежень, що діють у межах історичного ареалу. Так, у центральній частині Полтави збережено щільну мережу підзон з обмеженим режимом забудови, що дозволяє зберігати архітектурну цінність історичної забудови й підтримувати культурно-історичну ідентичність міста.

Окрему увагу в картографічних матеріалах приділено територіям з особливими умовами використання, серед яких – прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони, території з ризиком підтоплення або зсувів, зони з особливим режимом забудови відповідно до висотних та щільнісних обмежень. Їх позначення на схемі зонування створює умови для ефективного управління територіальним розвитком та недопущення негативних екологічних або соціальних наслідків від нерационального використання земель.

Картографічні матеріали зонування території м. Полтава не лише регламентують існуючі параметри забудови, а й виступають вихідною основою для подальшої деталізації забудови в рамках детальних планів територій, проєктів землеустрою, документації щодо інженерної підготовки та благоустрою. У такий спосіб досягається інтеграція між рівнями планувальної документації та забезпечується логічна послідовність у реалізації містобудівної політики.

Таким чином, схема зонування території міста є не просто графічним відображенням функціонального поділу, а комплексним інструментом

управління територіальним розвитком, який поєднує правову, містобудівну та картографічну складові. Завдяки наявності якісних картографічних матеріалів міська влада, землевпорядні органи, забудовники та громадськість отримують наочний і юридично значущий документ, який дозволяє планувати розвиток території Полтави відповідно до принципів сталості, безпеки та ефективного використання ресурсів.

Одним із ключових етапів у розробці плану зонування території м. Полтава є створення картографічних матеріалів, які включають схему планувальних обмежень та схему зонування, що дозволяє упорядкувати містобудівну діяльність та регулювати використання територій з урахуванням екологічних, соціальних та інженерних вимог. У складі містобудівної документації «Внесення змін до плану зонування території м. Полтава» розроблена «Схема планувальних обмежень», яка, в свою чергу, є основою для формування схеми зонування території міста [19].

Схема планувальних обмежень є важливим елементом картографічних матеріалів, оскільки вона визначає обмеження щодо використання земель та встановлює кордони для різних видів забудови й іншого використання територій на основі специфічних чинників. В її основу покладені дані про розміщення промислових підприємств, комунально-складських об'єктів та інших потенційно шкідливих для навколишнього середовища об'єктів, які визначають умови для розвитку міста в межах встановлених санітарно-захисних зон та зон з іншими планувальними обмеженнями.

Зокрема, схема включає санітарно-захисні зони II–V класу шкідливості, що встановлюються на основі наявних промислових та комунально-складських об'єктів, які можуть впливати на здоров'я населення та стан навколишнього середовища. Ці зони забезпечують необхідний рівень захисту для населених пунктів від негативних наслідків шкідливих викидів, шуму та електромагнітного забруднення. Визначення меж цих зон на картографічних матеріалах дозволяє органам місцевого самоврядування та підприємствам узгоджувати майбутнє розміщення нових об'єктів або зміну функціонального призначення земельних

ділянок відповідно до санітарних норм і вимог екологічної безпеки.

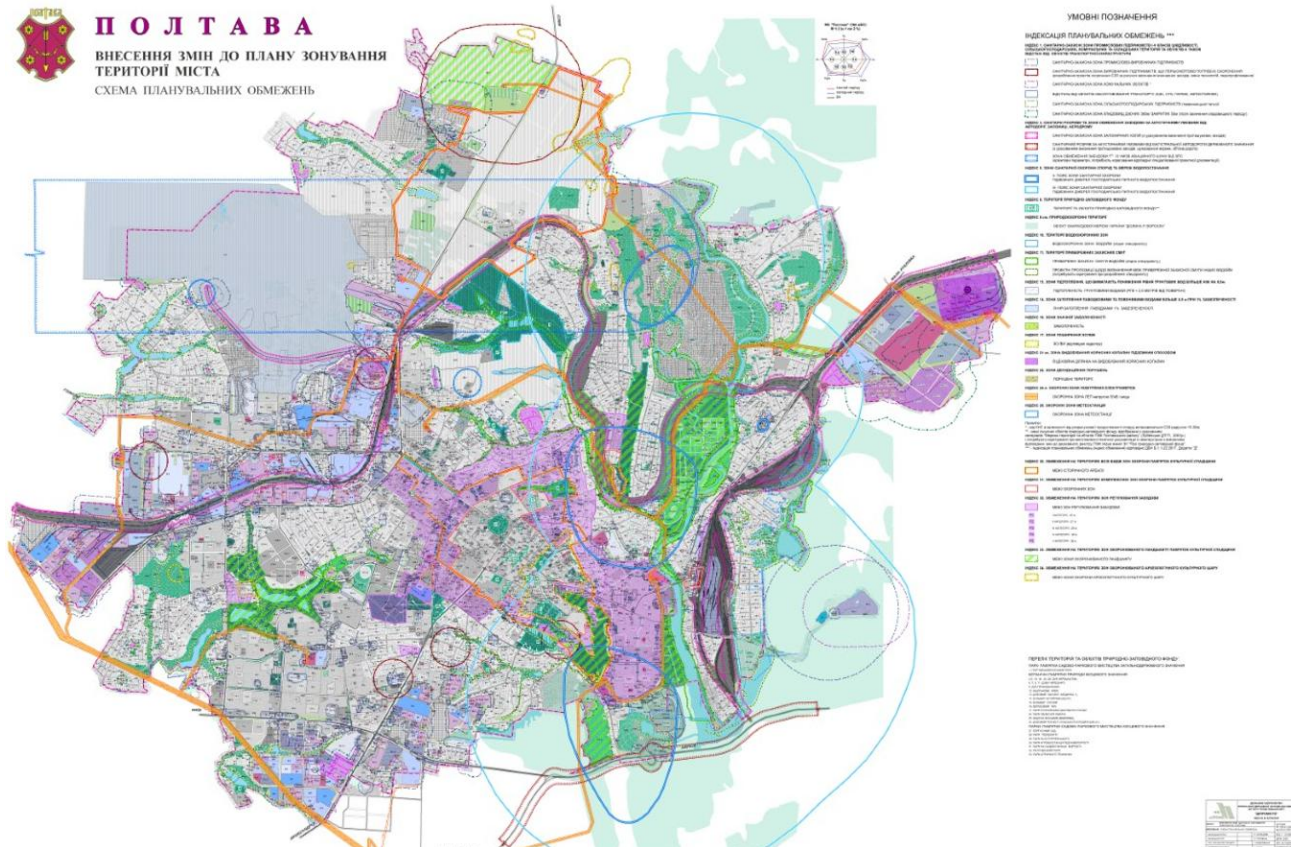


Рис. 3.2. Внесення змін до плану зонування території м. Полтава [19]

Однією з важливих складових схеми є виділення територій прибережно-захисних смуг та природно-заповідного фонду (ПЗФ). Ці території потребують особливого підходу до планування, оскільки вони мають високі екологічні та природоохоронні характеристики. Відповідно до нормативних вимог, на таких територіях забудова зазвичай заборонена або обмежена, щоб зберегти природні ландшафти, знизити ризики для біорізноманіття та забезпечити захист водних ресурсів.

Враховання шумових зон, пов'язаних із залізничним транспортом та іншими джерелами шумового забруднення, є важливим аспектом планувального процесу. Оскільки шум є одним із основних факторів, що негативно впливають на якість життя мешканців, встановлення таких зон дозволяє зменшити ризики для здоров'я людей та забезпечити комфортні умови проживання. Розробка картографічних матеріалів, що відображають ці зони, дозволяє організувати

функціональне зонування таким чином, щоб обмежити забудову в найбільш небезпечних зонах та забезпечити відповідну захисну інфраструктуру [20].

Особливістю картографічних матеріалів є те, що вони базуються на матеріалах «Схеми проектних планувальних обмежень», що стали частиною проекту «Внесення змін до генерального плану м. Полтава». У зв'язку з цим, для розробки схем планувальних обмежень враховуються планувальні обмеження, що виникають внаслідок існуючих об'єктів міської інфраструктури, а також умови щодо їх можливого розвитку або модернізації. На основі таких даних формується система підзон з особливими умовами використання земель, що є важливим елементом, який дозволяє чітко визначити зони з ускладненими умовами для забудови.

Система підзон в рамках схеми планувальних обмежень включає визначення територій, на яких обмежується або забороняється певний тип діяльності через наявність екологічних, соціальних чи технічних обмежень. Такі підзони позначаються індексами, що регулюють умови для використання земельних ділянок, визначаючи можливі варіанти забудови або використання на основі планувальних обмежень. Зокрема, розробка таких підзон є необхідною для детального визначення умов забудови в районах, де можуть виникати потенційні ризики для здоров'я або навколишнього середовища.

У загальному контексті, картографічні матеріали зонування території м. Полтава забезпечують основу для планування та розвитку міста, об'єднуючи наукові та технічні дані з інженерно-геодезичними, екологічними та соціальними вимогами. Завдяки цьому, схема планувальних обмежень не лише виступає інструментом для організації простору, а й важливим правовим та управлінським інструментом, що забезпечує контроль над функціональним використанням територій та підтримує їх сталий розвиток [19].

Враховуючи складність і багатогранність процесів планування, на картографічних матеріалах зонування території м. Полтава також відображаються особливості, що стосуються майбутнього розвитку окремих земельних ділянок і зон, що дозволяє з часом уточнювати та адаптувати

планування відповідно до нових вимог або змін у науково-технічному прогресі.

В кінцевому рахунку, розроблені картографічні матеріали зонування території Полтави, з урахуванням усіх специфічних обмежень і регламентів, стають основою для більш детального і точного планування розвитку міста, що забезпечує збалансовану взаємодію між екологічними, економічними та соціальними аспектами міського розвитку.

3.2. Функціональна класифікація територій м. Полтава

Функціональна класифікація територій є одним із основних елементів містобудівного проектування, що визначає напрямки використання територій в межах населеного пункту, з урахуванням його соціальних, економічних, екологічних і культурних особливостей. У контексті зонування території міста Полтава важливе значення має застосування стандартів і норм, зокрема ДБН Б.1.1-22:2017, які класифікують території міста на основі їх функціонального призначення. Такий підхід дозволяє забезпечити ефективне використання земельних ресурсів, оптимізацію територіальної організації, збереження екологічної рівноваги і сприяє зростанню якості життя мешканців міста.

Згідно з вимогами ДБН Б.1.1-22:2017, існує кілька основних типів зон, що охоплюють різні аспекти міського життя. Кожен тип зони має чітко визначене призначення і встановлює особливі умови для забудови та використання земель. Це дозволяє здійснювати планування з урахуванням специфіки кожної зони, максимізувати ефективність функціонування міста та забезпечити збалансоване використання різних ресурсів [8].

Таблиця 3.1.

Функціональна класифікація територій м. Полтава [склав автор за даними 19]

Категорія зони	Позначення	Основне призначення та характеристики	Приклади територій у м. Полтава
Громадські зони	Г, Г-1, Г-2, П-Г-2	Адміністративні, культурні, освітні, ділові, фінансові установи; обслуговування житлових районів	Центр міста (вул. Соборності, вул. Європейська)
Зони навчальних закладів	Г-3, П-Г-3	Вищі, середні спеціальні, позашкільні навчальні заклади; наукові установи,	Центр міста (вул. Сковороди, вул. Остроградського,

		установи перепідготовки кадрів	просп. Віталія Грицаєнка, вул. Шевченка, вул. Івана Банка)
Культурно-спортивні зони	Г-4, П-Г-4	Театри, стадіони, кінотеатри, спортивні комплекси, культурно-освітні заклади	Театр ім. М. Гоголя, стадіон «Ворскла», Палац дозвілля «Листопад», Спорткомплекс «Олімпійський»
Лікувальні зони	Г-5	Лікарні, поліклініки, амбулаторії, аптеки	Центр міста Полтавська обласна клінічна лікарня, міська лікарня №1, поліклініка на вул. Олесья Гончара міська лікарня № 2, мікрорайон Левада, вул. Європейська
Торговельні зони	Г-6, П-Г-6	Магазини, ТРЦ, ринки, ринкові комплекси	ТРЦ «Конкорд», ТРЦ «Екватор», ТЦ «Епіцентр», Центральний ринок, ринок «Мотель»
Житлові зони	Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4	Садибна, блокована та багатоквартирна житлова забудова різної поверховості	Браїлки, Сади-2, Огнівка, Алмазний, Поділ, Половки, Левада
Прибережно-захисні зони	Р-пзс, П-Р-пзс	Обмежене використання, охорона водних об'єктів, природоохоронний режим (Земельний кодекс, ст. 58)	Узбережжя р. Ворскла, балки в районі Дендропарку та Прирічкового парку
Природно-заповідні зони	Р-1, П-Р-1	Території природно-заповідного фонду, особливо цінні ландшафти, охоронний режим	Полтавський міський парк, Парк перемоги, Дендропарк ПДАУ
Рекреаційні зони активного відпочинку	Р-2, П-Р-2	Спортивні споруди, ігрові майданчики, атракціони, громадське обслуговування	Парк «Перемога», Прирічковий парк, територія парку біля Корпусного саду
Зони відкритих громадських просторів	Р-2-1, П-Р-2-1	Площі, бульвари, алеї, соціальні осередки, зони пішохідної доступності	Театральна площа, площа біля «Злато місто», пішохідна частина вул. Соборності
Зони зелених насаджень загального користування	Р-3, П-Р-3	Парки, сквери, сади, лісопарки, зони мікрокліматичного та екологічного значення	Корпусний парк, Дендропарк, сквер імені Котляревського, Петровський парк, Сонячний парк
Зони пляжів	Р-3-1, П-Р-3-1	Відпочинок біля води, благоустрій, санітарний контроль	Пляж на Ворсклі (в районі Прирічкового парку), пляж у Вакуленцях
Природні ландшафтні	П-Р-3-2	Лугопарки, природоохоронні ландшафти, збереження	Ландшафти балки Тарапуньки, природна

зони		біорізноманіття	зона біля Огнівки, частина балки в районі Рибців, Монастирської гори, Затишного
------	--	-----------------	---

Громадські зони (Г). Громадські зони є однією з основних категорій функціонального зонування території. Вони включають в себе різноманітні об'єкти, які обслуговують потреби громади. Зони загальноміського центру (Г-1) мають призначення для розташування адміністративних та культурно-просвітницьких установ, ділових, фінансових і торгівельних закладів, а також багатоквартирних житлових будинків. Це дозволяє створити зручне середовище для активної життєдіяльності, сприяє розвитку економіки міста та його соціальної інфраструктури.

Інші громадські зони, як-от Г-2, П-Г-2, зосереджуються на забезпеченні обслуговування населення, що мешкає в житлових районах, і включають в себе наукові, ділові, фінансові установи та об'єкти обслуговування населення. Ці зони також передбачають розташування багатоквартирних житлових будинків, що забезпечує зручність для тих, хто проживає в безпосередній близькості до цих об'єктів.

Зони навчальних закладів (Г-3, П-Г-3). Навчальні зони є важливою складовою частиною міського розвитку, особливо з огляду на необхідність концентрації освітніх функцій. Ці зони призначені для розташування вищих навчальних закладів, середніх спеціальних навчальних закладів, а також установ, що займаються науковим обслуговуванням, підготовкою та перепідготовкою кадрів. Вони також включають в себе позашкільні та спеціалізовані навчальні заклади, що сприяють розвитку культурного та інтелектуального потенціалу громади.

Культурні та спортивні зони (Г-4, П-Г-4). Культурно-мистецькі та спортивні зони створюються для розвитку культурних і спортивних об'єктів, таких як театри, концертні зали, стадіони, кінотеатри та інші видовищні комплекси. Вони мають на меті не лише збагачення культурного життя міста, але й забезпечення фізичного розвитку та активного дозвілля його мешканців. У межах цих зон можуть розміщуватись спортивні комплекси, культурно-освітні

заклади та заклади для відпочинку та розваг, що робить ці території важливими для розвитку міського середовища.

Лікувальні зони (Г-5). Зони для розміщення лікувальних закладів є важливим елементом функціонального зонування, оскільки вони забезпечують доступність медичних послуг для населення. Ці зони включають лікарні, поліклініки, амбулаторії та аптеки. Спеціально визначені території для охорони здоров'я також забезпечують соціальне благополуччя населення, створюючи умови для організації ефективної медичної допомоги та соціального забезпечення.

Торговельні зони (Г-6, П-Г-6). Зони для торгівлі включають території для розташування магазинів, торгових центрів, ринків, ринкових комплексів та інших об'єктів торгівлі. Ці зони відіграють важливу роль у забезпеченні доступності товарів та послуг для населення. Вони також є важливим елементом економічного розвитку міста, оскільки створюють можливості для розвитку малого та середнього бізнесу, а також для обслуговування потреб жителів.

Житлові зони (Ж). Житлові зони, визначені для розміщення житлових будинків, є основною категорією, що забезпечує комфортне проживання населення. Ці зони поділяються на різні типи залежно від характеристик забудови та площі земельних ділянок. Садибні зони (Ж-1) передбачають одноквартирні житлові будинки, а блоковані житлові зони (Ж-2) дозволяють будівництво зблокованих житлових будинків до 3 поверхів. Для багатоквартирних житлових будинків існують зони Ж-3 та Ж-4, що передбачають різні рівні поверховості будівель. Всі ці зони є основою для забезпечення житлових потреб населення міста, а також для створення комфортних умов для життя в межах урбанізованих територій.

У структурі функціонального зонування міста Полтава важливе місце займають ландшафтно-рекреаційні, курортні, транспортні, інженерні, комунально-складські та виробничі зони, які формують просторову організацію території з урахуванням природоохоронних, інженерно-технічних, санітарно-гігієнічних та соціально-економічних вимог [14].

Серед рекреаційних територій виділяються зони прибережно-захисних смуг (Р-пзс, П-Р-пзс), які мають особливий природоохоронний режим. Згідно із статтею 58 Земельного кодексу України, ці території належать до земель водного фонду і підлягають обмеженому використанню. Їх формування вимагає розроблення відповідного проєкту землеустрою, а господарська діяльність на таких землях дозволяється лише в межах встановлених законодавчих обмежень для запобігання забрудненню та засміченню водних об'єктів. В межах міста ці зони мають важливе екологічне значення як природні бар'єри та осередки збереження гідрологічного режиму.

Окрему категорію становлять зони об'єктів природно-заповідного фонду (Р-1, П-Р-1), які охоплюють території з особливо цінними ландшафтами. Такі території відіграють роль «зелених резерватів» у межах урбанізованого простору та підлягають суворому охоронному режиму відповідно до Закону України «Про природно-заповідний фонд України». Їх функціонування передбачає збереження унікального біорізноманіття, а нове будівництво допускається лише за умов дотримання екологічних норм.

Рекреаційні зони активного відпочинку (Р-2, П-Р-2) формують простір для спортивної, оздоровчої та дозвілєвої активності містян. На цих територіях дозволяється розміщення спортивних споруд, ігрових майданчиків, атракціонів, а також об'єктів громадського обслуговування, що забезпечують повноцінне функціонування рекреаційного середовища. Подібні зони є ключовими у реалізації політики сталого розвитку та формування здорового міського способу життя.

Зони відкритих громадських просторів (Р-2-1, П-Р-2-1) охоплюють площі, бульвари, алеї, прилеглі до важливих соціальних об'єктів. Їх призначення полягає у створенні комфортного публічного середовища з можливостями для соціальної взаємодії, культурних подій та урбаністичних практик. У структурі міста Полтава ці простори відіграють роль осередків пішохідної доступності та зручної навігації в центральній частині міста.

До зон повсякденного дозвілля належать рекреаційні території зелених

насаджень загального користування (Р-3, П-Р-3), що включають парки, сади, лісопарки та сквери. Такі простори мають важливе значення не лише для відпочинку, а й для збереження мікроклімату міського середовища. Вони забезпечують кисневе насичення повітря, фільтрацію пилу та шуму, слугують бар'єром для розповсюдження шкідливих речовин.

Окремо варто відзначити зони пляжів (Р-3-1, П-Р-3-1), які формуються уздовж річок та водних об'єктів з метою забезпечення відпочинку біля води. Їх функціонування передбачає високий рівень благоустрою, доступність для різних груп населення та санітарний контроль. Суміжно з цими зонами розташовуються території з особливо збереженими ландшафтами – лугопарки та природні ландшафтні зони (П-Р-3-2), у межах яких дозволяється лише екологічно безпечна активність.

Особливу соціокультурну роль відіграють рекреаційно-меморіальні зони (Р-3-3, П-Р-3-3), які поєднують функції місць пам'яті та публічного відпочинку. У місті Полтава такі об'єкти відіграють значну роль у збереженні історичної спадщини, формуванні ідентичності територій та підтримці культурної пам'яті.

Зони дачного і садового призначення (Р-4) розміщуються на периферії міста, виконуючи функції сезонного відпочинку. Водночас, відповідно до пункту 6.1.44 ДБН Б.2.2-12:2019, нове формування таких територій у межах міста не допускається, а існуючі ділянки підлягають перспективному перепрофілюванню під садибну забудову або збереженню з екологічною функцією.

Курортні зони (КВТ, П-КВТ) передбачають розміщення туристичних, оздоровчих і санаторно-курортних об'єктів. Їх розвиток має важливе значення для економіки міста як потенційного регіонального центру туризму. Створення інфраструктури для відпочинку та реабілітації населення посилює інвестиційну привабливість території, а також сприяє розширенню міжнародної співпраці в сфері рекреації.

Система транспортної інфраструктури Полтави структурована за допомогою зон ТР-1 та ТР-2. Зона ТР-1 включає об'єкти, пов'язані з функціонуванням вокзалів, терміналів, станцій та інших транспортних вузлів.

Окрема категорія ТР-1-1 охоплює смуги відводу залізниць, а ТР-1-3 – підприємства, що обслуговують автотранспорт, включаючи СТО, гаражі та АЗС. Зона ТР-2 охоплює території вулиць і доріг в межах червоних ліній, відповідно до функціонального призначення, а ТР-2-1 – пішохідні вулиці, площі, набережні, що відіграють важливу роль у пішохідному і велоінфраструктурному забезпеченні міста.

Інженерна інфраструктура представлена зонами ІН-1 (електромережі), ІН-2 (тепломережі, водопостачання, каналізація, газопостачання), а також ІН-3 (магістральні комунікації). Забезпечення інженерного супроводу міських процесів є необхідною умовою функціонування інших зон, зокрема житлових та громадських.

Комунально-складські території класифікуються за санітарними класами, від КС-1 до КС-6, із відповідними нормативами санітарно-захисних зон (СЗЗ). Зони КС-3-1 призначені для розміщення кладовищ і мають особливі вимоги до відстаней від житлової забудови. Зони КС-6 передбачають розміщення об'єктів, які не потребують спеціального санітарного захисту, зокрема логістичних складів чи технічних приміщень.

Завершують функціональну структуру міста виробничі зони (В-1, В-3, В-4, П-В-4), які диференційовано поділяються за класами шкідливості. Вони дозволяють розміщення підприємств з різними вимогами до СЗЗ. У місті Полтава, згідно з принципами сучасного планування, перевага надається розміщенню об'єктів IV–V класу небезпеки, які мають незначний вплив на навколишнє середовище, з метою мінімізації екологічного навантаження та гармонійної інтеграції у міське середовище.

Таким чином, функціональна класифікація територій Полтави охоплює весь спектр потреб життєдіяльності міста – від охорони природи до промислового виробництва – та дозволяє формувати ефективну просторову політику з урахуванням соціальних, екологічних і містобудівних пріоритетів.

3.3. Проблеми та перспективи просторової організації міста Полтава

Місто Полтава, розташоване на важливому стратегічному перехресті України, є адміністративним, культурним і економічним центром Полтавської області. Просторова організація міста визначає не тільки його розвиток як урбаністичного осередку, але й його взаємодію з навколишнім середовищем, що потребує глибокого аналізу для оптимізації міського планування та забезпечення сталого розвитку. На сьогоднішній день Полтава стикається з численними проблемами в плануванні і розвитку території, які обумовлені як природними, так і соціально-економічними факторами. Водночас, існують значні можливості для покращення просторової організації міста в рамках стратегічного планування, що дозволяє ефективно вирішити наявні проблеми та врахувати потреби майбутнього [36].

Таблиця 3.2.

Проблеми та перспективи просторової організації міста Полтава [склав автор]

Проблеми	Перспективи
Нерівномірне розташування житлових, промислових і рекреаційних зон	Перегляд і оновлення генерального плану міста з урахуванням новітніх вимог містобудування
Відсутність інтегрованої системи зонування території	Розвиток системи транспорту, включаючи нові автобусні та тролейбусні маршрути, велосипедні доріжки і пішохідні зони
Зміни клімату та техногенні катастрофи (повені, підтоплення, зсуви, ерозія)	Інтеграція екологічних аспектів у містобудування та розвиток зелених зон і ландшафтних парків
Недостатня організація транспорту та перевантаження транспортної мережі	Перегляд зонування та функціонального використання території для зменшення концентрації забудови в центрі міста
Недостатня інженерно-геологічна підготовка території	Удосконалення інженерно-геологічної підготовки території, включаючи створення єдиної системи дренажу і водовідведення

Однією з основних проблем сучасної просторової організації міста Полтава є нерівномірне розташування житлових, промислових і рекреаційних зон. В умовах обмежених земельних ресурсів та високої щільності забудови у центральних частинах міста часто спостерігається конфлікт між різними видами землекористування. Це призводить до недостатньої інфраструктурної забезпеченості певних районів, а також створення перенавантаження на існуючу дорожню мережу, комунальні служби та зелені зони. Наприклад, центральна

частина міста характеризується надмірною щільністю забудови, що призводить до дефіциту громадських і рекреаційних просторів, а також ускладнює організацію зручного транспортного та пішохідного руху [17].

Іншою проблемою є відсутність інтегрованої системи зонування території, що ускладнює планування нових об'єктів та інфраструктурних об'єктів. Чинний генеральний план міста не в повній мірі відповідає сучасним вимогам розвитку урбаністичних територій. Проблеми з інтеграцією різних видів забудови, відсутність єдиної концепції просторового розвитку, а також неузгодженість проектів на різних етапах планування створюють умови для виникнення нерівномірного розвитку міських територій, що знижує ефективність використання земельних ресурсів.

Зміни клімату та зростання кількості техногенних катастроф також впливають на просторову організацію міста. Повені, підтоплення, зсуви та ерозія є реальними загрозами для житлових районів, розташованих на низьких територіях чи в районах, схильних до природних небезпек. Це потребує перегляду містобудівних підходів щодо розташування забудови, особливо в районі, що межує з річкою Ворскла, в долинах річок і на схилах балок, де спостерігається підвищена небезпека підтоплення та ерозійних процесів [13].

Крім того, до проблем можна віднести також недостатню організацію транспорту в місті. Проблеми з мобільністю містян обумовлені значним перевантаженням транспортної мережі, відсутністю достатньої кількості паркувальних місць, а також недосконалою схемою пішохідних і велосипедних доріжок. У той час як інші міста України та Європи активно розвивають альтернативні види транспорту, Полтава поки що не має чіткої стратегії розвитку інфраструктури для пішоходів та велосипедистів.

Перспективи розвитку просторової організації міста Полтава зумовлені необхідністю адаптації до змін в соціально-економічному середовищі, розширення міських меж і зростання кількості населення, а також потребами сучасного урбанізованого середовища. З огляду на це, основними напрямками розвитку просторової організації міста є:

Перегляд і оновлення генерального плану. Оскільки чинний план не повною мірою враховує сучасні тенденції розвитку урбаністичних територій, необхідно здійснити його перегляд і коригування з урахуванням новітніх вимог містобудування, технічних інновацій та концепцій стійкого розвитку. Важливо розробити стратегію комплексного розвитку, яка забезпечить баланс між забудовою і збереженням природних територій, зелених зон і рекреаційних об'єктів.

Розвиток системи транспорту. Однією з основних стратегій для поліпшення просторової організації є реорганізація транспортної мережі, включаючи розвиток громадського транспорту, організацію нових автобусних і тролейбусних маршрутів, розвиток велосипедних доріжок і пішохідних зон. Створення ефективної транспортної системи допоможе зменшити перенавантаження в центральних районах міста, знизити рівень забруднення повітря та забезпечити комфорт для всіх учасників дорожнього руху [15].

Інтеграція екологічних аспектів у містобудування. Міста, орієнтовані на сталий розвиток, повинні приділяти велику увагу охороні навколишнього середовища та збереженню природних ресурсів. У цьому контексті Полтава має великий потенціал для розвитку зелених зон, ландшафтних парків і рекреаційних територій. Важливо також враховувати енергоефективність будівель, зокрема через впровадження зелених технологій, таких як використання відновлювальних джерел енергії, систем для збору дощових вод та інших інновацій у житловому і комунальному господарстві.

Перегляд зонування та функціонального використання території. Враховуючи значні проблеми з використанням земельних ресурсів, необхідно провести перегляд зонування міста. Перерозподіл земельних ділянок для житлової, комерційної та рекреаційної забудови дозволить зменшити концентрацію забудови в центрі міста і знизити тиск на інфраструктуру. Це також сприятиме створенню нових житлових районів, розвинених за принципом багатофункціональності.

Удосконалення інженерно-геологічної підготовки території. У зв'язку з

наявними проблемами підтоплення, ерозії та зсувів, необхідно підвищити рівень інженерно-геологічних досліджень для оцінки ризиків та розробки заходів із захисту таких територій. Особлива увага повинна бути приділена створенню єдиної системи дренажу, водовідведення та захисту від підтоплення.

Проблеми та перспективи просторової організації міста Полтава є важливими складовими частинами процесу сталого урбаністичного розвитку. Для вирішення наявних проблем необхідно впроваджувати комплексний підхід до розвитку транспортної інфраструктури, зонування території, екологічного забезпечення та інженерної підготовки. Реалізація цих заходів дозволить значно підвищити якість життя мешканців міста та сприятиме його сталому розвитку в умовах сучасних викликів.

Місто Полтава, як і багато інших населених пунктів України, стикається з серйозними викликами в умовах війни, що вимагають врахування не лише стандартних екологічних і соціальних норм, а й особливих умов, які виникають через наявність військових загроз, внутрішньо переміщених осіб, руйнувань інфраструктури та адаптацію до зміни демографічної ситуації. У цей період важливо забезпечити максимальну гнучкість та адаптивність містобудівної документації, щоб вона могла ефективно реагувати на зміни ситуації та сприяти відновленню та розвитку міської території [25].

У межах процесу внесення змін до плану зонування території м. Полтава здійснюється переоцінка існуючих містобудівних регламентів та меж зон, що є основою для регулювання забудови та використання земель. Це важливий етап для забезпечення сталого розвитку міста, який враховує не лише економічні та соціальні фактори, а й екологічні та технічні обмеження. При цьому, проект «Внесення змін до плану зонування території м. Полтава» відповідає чинним державним стандартам, зокрема ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», що дозволяє уникнути неконтрольованої забудови та створює умови для розвитку інфраструктури, орієнтованої на довгострокову стійкість і захист довкілля.

Аналіз поточного стану навколишнього середовища Полтави показує, що

місто зазнає значного впливу антропогенних факторів, таких як забруднення атмосферного повітря та води, а також підвищене навантаження на ґрунтове середовище через недосконалість інженерної інфраструктури. Основними джерелами забруднення є промислові підприємства, котельні та автотранспорт. Забруднення водних ресурсів також залишається актуальним, оскільки на території міста відсутня система зливової каналізації в багатьох районах, а також відзначається високий рівень ґрунтових вод та локальне заболочення. Особливо гостро ця проблема постає на окремих ділянках міста, що може ускладнити його відновлення в умовах післявоєнного часу.

Важливим аспектом просторової організації є необхідність розв'язання транспортних проблем міста, зокрема оптимізації транспортної мережі. Важливою задачею є створення вуличної мережі в обхід центральних районів міста, що дозволить знизити транспортне навантаження та зменшити рівень забруднення повітря в міських зонах. Крім того, необхідно посилити інженерне забезпечення містобудівних рішень, зокрема в частині будівництва та реконструкції доріг, мереж водопостачання та водовідведення, а також розвитку комунальних служб [39].

На жаль, наразі спостерігається недостатній рівень забезпечення території необхідними інженерними мережами, зокрема в частині об'єктів соціальної інфраструктури, таких як медичні установи, заклади освіти, соціального захисту та громадського обслуговування. Ці проблеми погіршують умови життєдіяльності населення, що, в свою чергу, відображається на стані здоров'я громадян. Особливо актуальною є проблема відсутності сучасного підприємства з переробки твердих побутових відходів, що потребує вирішення на рівні регіональних та місцевих органів влади. У разі неповного врахування цих потреб, зросте ризик забруднення навколишнього середовища та погіршення умов життя населення.

Незважаючи на ці проблеми, перспективи просторової організації міста полягають у продовженні реформ, орієнтованих на екологічно стійкий розвиток, інтеграцію відновлювальних енергетичних технологій, вдосконалення

інфраструктури та забезпечення комфортних умов для життя. Важливим кроком є створення рекреаційних зон та покращення екологічного стану зелених територій міста. Залишаючись у межах чинного законодавства та дотримуючись природоохоронних стандартів, можна досягти значних успіхів у розвитку міста після завершення війни.

Таким чином, вирішення проблем просторової організації міста Полтава вимагає комплексного підходу, що враховує як поточні проблеми, так і перспективи його розвитку. Залучення громадськості та фахівців до процесу внесення змін до зонування міста дозволить створити умови для сталого розвитку та забезпечення високої якості життя для мешканців Полтави.

Висновки до третього розділу

Розробка картографічних матеріалів зонування території м. Полтава є важливим етапом у процесі планування розвитку міста, адже вона забезпечує організований підхід до використання землекористування, враховуючи всі соціальні, екологічні та інженерні аспекти. Схема зонування та схема планувальних обмежень відіграють ключову роль у регулюванні містобудівної діяльності та в укладанні проектів розвитку на основі стратегічних і функціональних вимог.

Картографічні матеріали території Полтави надають детальну інформацію щодо функціонального поділу міських територій, зокрема житлових, громадських, виробничих і рекреаційних зон. Це дозволяє створити чіткі умови для розміщення нових забудов і для оптимізації існуючих функціональних структур міста. Урахування історико-архітектурних аспектів, особливостей екологічної ситуації та соціальних вимог забезпечує ефективне використання землі та створення сприятливого середовища для мешканців.

Зокрема, розподіл території на підзони дозволяє враховувати місцеві особливості, що включають соціальні, екологічні та історичні фактори. Це сприяє збереженню культурно-історичної спадщини, охороні природних ресурсів та забезпеченню високої якості життя мешканців. Крім того, схема

зонування дозволяє адаптуватися до розвитку інфраструктури, таких як транспортні мережі та комунальні послуги, що є важливими для зростання і стабільності міського середовища.

Визначення територій з особливими умовами використання, таких як прибережні зони, зони санітарної охорони, зони з ризиком підтоплення або зсувів, дозволяє запобігти екологічним катастрофам та забезпечити безпеку населення. Встановлення планувальних обмежень, зокрема щодо висоти та щільності забудови, а також з урахуванням потенційних шкідливих факторів, сприяє підтримці екологічної безпеки та гармонійного розвитку міста.

Схема планувальних обмежень, включаючи картографічні матеріали, визначає юридичні та технічні засади для подальших етапів містобудівного проектування, забезпечуючи контроль за реалізацією існуючих норм та вимог. Вона є основою для розробки детальних планів територій і проектів землеустрою, що сприяють стійкому розвитку міста та збереженню його екологічного, соціального й культурного потенціалу.

Аналіз проблем просторової організації міста Полтава вказує на низку значущих викликів, зокрема нерівномірне розташування житлових, промислових та рекреаційних зон, відсутність інтегрованої системи зонування, а також вплив змін клімату і техногенних катастроф. Крім того, перевантаження транспортної мережі та недостатня інженерно-геологічна підготовка території створюють додаткові труднощі в містобудівному розвитку.

Перспективи розвитку полягають у перегляді генерального плану міста з урахуванням сучасних вимог, удосконаленні транспортної мережі, розвитку екологічних ініціатив і впровадженні ефективної інженерної підготовки території. Важливою задачею є збереження природних територій, а також створення комфортного середовища для мешканців через розвиток пішохідних та велосипедних доріжок, зелених зон та рекреаційних територій.

Таким чином, для забезпечення сталого розвитку Полтави необхідно комплексно підходити до вирішення існуючих проблем, застосовуючи інноваційні міськрадні стратегії, що підтримують екологічний баланс.

ВИСНОВКИ

Зонування території є важливим інструментом містобудівного регулювання, що сприяє організації ефективного землекористування та розвитку міст. Згідно з аналізом теоретичних та нормативно-правових аспектів, зонування території дозволяє чітко визначити межі функціональних зон, забезпечуючи їх раціональне використання відповідно до законодавчих вимог та містобудівних стандартів. В Україні нормативно-правова база зонування, зокрема Земельний кодекс, Закони про містобудівну діяльність та землеустрій, є основою для розробки планів зонування територій міст. Процес розробки містобудівної документації зони території включає етапи планування, обговорення та затвердження проєктів, що забезпечує узгодженість містобудівних рішень і правову визначеність для землевласників та органів місцевого самоврядування.

Аналіз стану та особливостей зонування міста Полтава виявив ряд важливих аспектів, які впливають на ефективність функціонування міської території. Сучасна структура зонування в Полтаві відповідає загальним вимогам містобудівного регулювання, проте є ряд проблем, які потребують вирішення. Однією з основних є наявність застарілих даних у плані зонування, що не відповідають змінам в інфраструктурі міста, а також суперечності між фактичним використанням земель та визначеними функціональними зонами. Зокрема, в центрі міста відзначається надмірна щільність забудови, що створює труднощі для транспортної мобільності та екологічного балансу. У цьому контексті необхідно здійснити оновлення плану зонування з урахуванням сучасних потреб розвитку міста, таких як створення нових зон для житлового будівництва, комерційних об'єктів, а також збереження природних територій та рекреаційних зон.

Зонування території міста Полтава, згідно з аналізом проєктних рішень, демонструє важливість балансування різних функціональних зон для забезпечення сталого розвитку міста. Впровадження зон для житлової, комерційної, промислової діяльності, а також рекреаційних зон має забезпечити раціональне використання територій та зменшити навантаження на

інфраструктуру. Однак наявні проблеми, такі як неузгодженість планів з екологічними вимогами, високі щільності забудови в центральних районах і потреба у вдосконаленні транспортної мережі, ставлять під питання ефективність існуючого зонування для забезпечення сталого розвитку. З урахуванням цих аспектів, необхідно здійснити коригування плану зонування, щоб сприяти інтеграції соціальних, екологічних та економічних потреб міста. Одним з важливих кроків є розробка нових містобудівних рішень для забудови територій на периферії, зокрема для будівництва житлових масивів, які не впливатимуть на природне середовище та інфраструктуру центральних районів.

Враховуючи аналіз існуючих проблем та перспективи розвитку, можна зробити висновок, що зонування території м. Полтава повинно стати основою для сталого міського розвитку. Важливою є необхідність оновлення плану зонування, яке повинно включати нові підходи до використання земель, враховувати зміни в інфраструктурі, а також екологічні та соціальні потреби громади. Впровадження нових підходів до функціонального зонування території дозволить забезпечити не тільки баланс між житловими, комерційними та промисловими зонами, а й створити сприятливе середовище для розвитку інфраструктури, послуг та економічної активності.

Загалом, удосконалення зонування території міста Полтава сприятиме досягненню більшої ефективності в управлінні земельними ресурсами, розвитку міської інфраструктури та покращенню якості життя мешканців. Оновлений план зонування має стати інструментом, який забезпечить не лише раціональне використання земель, але й сприятиме економічному розвитку міста, збереженню культурної спадщини та природних ресурсів.

Для досягнення поставлених цілей і забезпечення сталого розвитку міста Полтава доцільно вжити наступних заходів:

1. Провести оновлення плану зонування з урахуванням нових вимог до інфраструктури та екологічних стандартів.
2. Створити механізми для більш ефективного контролю за дотриманням містобудівних стандартів та вимог зонування.

3. Включити до плану зонування спеціальні зони для рекреаційних, природоохоронних та зелених територій, що дозволить зберегти екологічний баланс міста.

4. Підвищити рівень громадської участі у процесі розробки та коригування плану зонування для забезпечення відповідності інтересам місцевих жителів та підприємств.

Загалом, це дозволить значно покращити організацію просторової структури міста, зберегти природний потенціал і створити сприятливі умови для сталого розвитку міських територій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України Про охорону культурної спадщини. К., 2000.
2. Закон України Про регулювання містобудівної діяльності. К., 2011.
3. Закон України Про основи містобудування. К., 2012.
4. Земельний кодекс України. К., 2000.
5. Постанова Кабінету Міністрів від 26.07.2001 року «Про затвердження списку історичних населених місць».
6. ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».
7. ДБН Б.1.1-15:2012«Склад та зміст генерального плану населеного пункту».
8. ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території».
9. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій.
10. ДСТУ Б Б. 2.2-10:2016 Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування.
11. Безлюбченко О. С. Урбаністика : навч. посіб. для студентів. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. 274 с
12. Богіра М. С., Стойко Н. Є. Зонування земель – основа планування раціонального еколого безпечного використання земель. Вісник ХНАУ. № 6, 2010. С. 185–189.
13. Дмитрук О. Ю. Методика ландшафтного аналізу урбанізованих територій (на прикладі міста Києва): автореф. канд. географічних наук: 11.00.11. Київ, 1993. 22 с.
14. Дмитрук О. Ю. Урбаністична географія. Ландшафтний підхід. Методика ландшафтного аналізу урбанізованих територій: монографія. Київ: РВЦ «Київський університет», 1998. 139 с.
15. Довідник «Регулювання використання і забудови територій населених пунктів (Зонінг)» В. Гусаков, У.Валетта, В.Нудельман, О.Вашкулат . Київ. 1996.
16. Дорош О.С., Буряк Р.І., Купріянич І.П. Землевпорядний регламент як

- інструмент планування розвитку землекористування в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. № 2, 2017. С. 20-27.
17. Дронова О.Л. Геоурбаністика: навчальний посібник Київ: ВПЦ «Київський університет», 2014. 419 с.
18. Землекористування та просторове планування у територіальних громадах Полтавської області: монографія / за заг. ред. д.геогр.н. проф. С. М. Шевчука. Полтава: ПДАУ, 2025. 210 с.
19. Матеріали Генерального плану м. Полтава.
<https://data.gov.ua/en/dataset/656e2296-8e57-4a7a-acbd-2a98ac138984/resource/3a4947e2-991b-4134-aeab-09d367a7e5b0>
20. Методичний посібник з роробки та впровадження Правил використання та забудови території міст. В.Гусаков, Ю.Білоконь, В.Нудельман, О. Вашкулат. Київ. 1998.
21. Палеха Ю. М. Регіональне планування: методичний посібник. Київ: Логос, 2020. 224 с.
22. Плешкановська А. М., Петраковська О. С., Бєрова П. І. Планування та розвиток територій. Конспект лекцій для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій». К.: КНУБА, 2019. 80 с
23. Порядок розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту (Наказ Мінрегіону України від 02.06.2011 р. № 64).
24. Проектування міських територій : підручник : у 2 ч. за ред. В. Т. Семенова, І. Е. Линник ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекєтова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекєтова, 2018. 449 с.
25. Розробка комплексних планів. Посібник для громад. Програма USAID з аграрного і сільського розвитку. Київ. 2022. 88 с.
26. Статистичний щорічник міста Полтави за 2020 рік / за ред. Л. В. Калашник. Полтава: Головне управління статистики у Полтавській області, 2021. 153 с.
27. Стратегічна екологічна оцінка комплексного плану. Практичний посібник. Програма USAID з аграрного і сільського розвитку. Київ. 2022. 108 с.
28. Територіально-просторове планування землекористування: навч. посібник. За

- заг. ред. професора А.М. Третяка. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Третяк Н.А. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 168 с.
- 29.Топчієв О. Г., Мальчикова Д. С. Планування територій: навч. посіб. Херсон: Грінь Д. С. 2015. 268 с.
- 30.Третяк А., Третяк В., Прядка Т. Законодавчо-нормативне запровадження зонування земель за типами (підтипами) землекористування замість чинних категорій земель. Землевпорядний вісник. 2021. № 2. С. 16-20.
- 31.Урбаністика : Конспект лекцій для студентів спеціальності "Міське будівництво і господарство". Київськ. нац. ун-т будівництва і архітектури; Уклад. А.П.Осітнянко. Київ : Оріяни, 2005. 98 с.
- 32.Урбаністика : підручник / Ю. М. Шкодовський, В. І. Каменський. Х. : ХНУБА : Савчук О. О. [вид.], 2012. 209 с.
- 33.Урбаністична Україна: в епіцентрі просторових змін : монографія / за ред. Мезенцев К. В., Олійник Я. Б., Мезенцева Н. І. Київ : Фенікс, 2017. 438 с.
- 34.Чевганова В. Є. Паспорт міста Полтави. Полтава-2030: Проект «Інтегрований розвиток міст України». Режим доступу: https://www.2030.poltava.ua/files/pasport_mista/2.3.pdf
- 35.Чувпило В. В., Шевчук С. М., Гапон С. В., Нагорна С. В., Куришко Р. В. Кадастрові системи та землеустрій у містобудівному проектуванні: оптимізація землекористування та міського планування. Містобудування та територіальне планування. 2023. Вип. 84. С. 407-423.
- 36.Шевчук С. М., Глухота В. О. Геопросторовий аналіз урболандшафтів міста Полтави. Економічна та соціальна географія. Київ, 2023. Вип. 89. С. 21–30.
- 37.Шевчук С. М., Глухота В. О. Просторово-часові трансформації урболандшафтів міста Полтава. Scientific Progress & Innovations, 2025. 27(4), 91–97.
- 38.Штерндок Е. С. Планування та ефективне використання територій : конспект лекцій для здобувачів вищої освіти зі спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2023. 67 с.

39. Як розробити комплексний план громади. Посібник для професіоналів.
Програма USAID з аграрного і сільського розвитку. Київ. 2022. 140 с.