

УДК 711.1

Дрозд Ю.І.,  
Луцький національний технічний університет

## ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

*Розглянуто особливості функціонального зонування міських територій, принципи виділення сельбищної, виробничої та ландшафтно-рекреаційної зон, завдання формування планувальної структури міста.*

**Ключові слова:** *функціональне зонування міських територій, сельбищна зона, виробнича зона, ландшафтно-рекреаційна зона, комунально-складська зона, червоні лінії, житлові комплекси, житловий район.*

Для створення найбільш зручних і сприятливих в санітарно-гігієнічному відношенні умов проживання населення проводиться функціональне зонування міської території, що визначає раціональне взаємне розміщення окремих елементів міста.

Виділення функціональних зон дозволяє створити найкращі умови для праці, побуту та відпочинку міського населення.

Функціональне зонування – це розподіл території міста за характером переважаючого використання, тобто за типом функціонального призначення тієї чи іншої території. [1].

Принципи функціонального зонування міської території були сформульовані у 1933 р. на Конгресі сучасної архітектури в Афінах і тому відомі під назвою Афінської хартії. Афінська хартія характеризувала місто ХХст. як просторове поєднання функцій житла, відпочинку і праці [2].

План зонування території міста розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення.

Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог:

- урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території; виділення зон обмеженої містобудівної діяльності;
- відображення існуючої забудови території, інженерно-транспортної інфраструктури, основних елементів планувальної структури територій;

- урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон;
- встановлення для кожної зони умов та обмежень з визначенням видів використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості;
- узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями.

Відповідно до ДБН 360 – 92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", міська територія по функціональному призначенню та характеру використання, поділяється на такі основні функціональні території: сільбищну; виробничу; ландшафтно-рекреаційну.

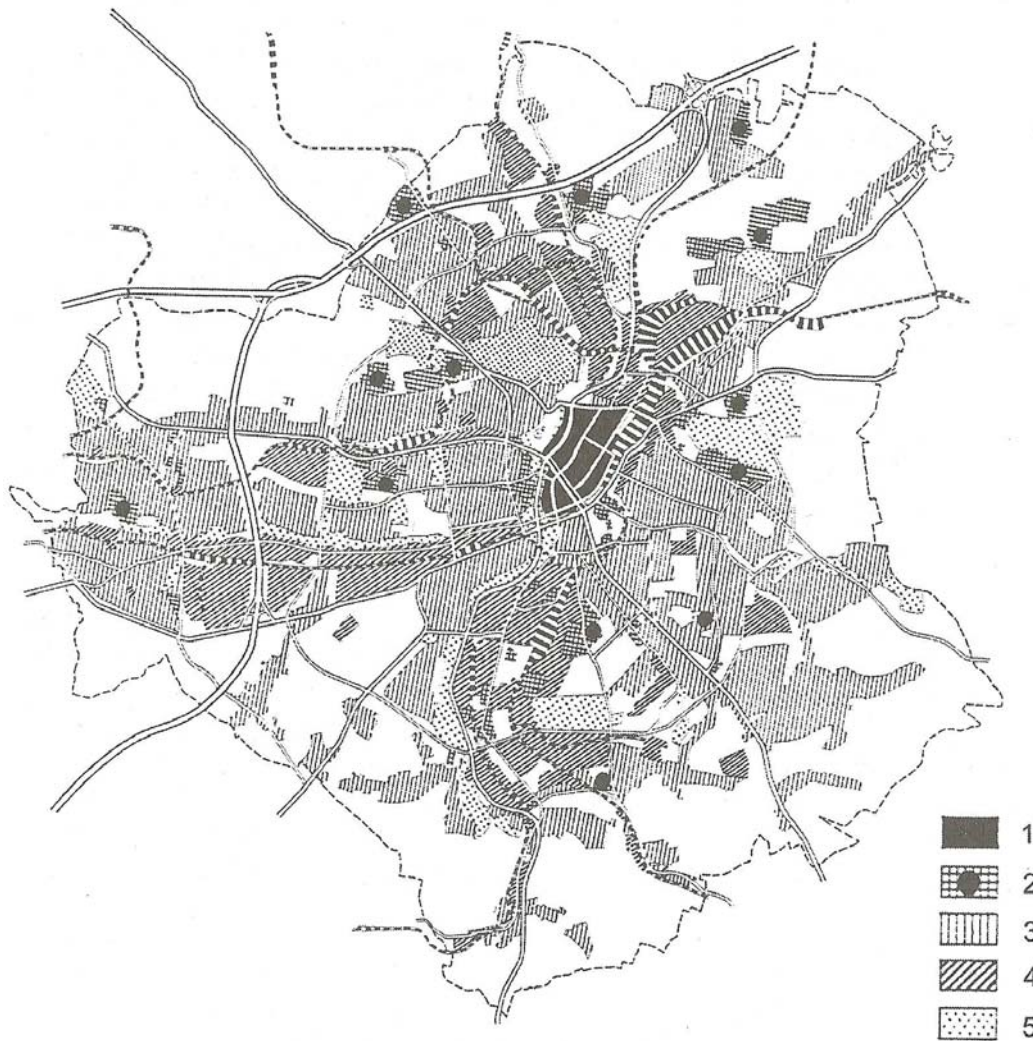


Рис 1. Схема планувальної структури великого міста: [2]  
1 – загальноміський центр; 2 – підцентр; 3 – сільбищна територія;  
4 – виробнича територія; 5 – ландшафтно-рекреаційна територія.

Виходячи зі створення найкращих умов праці, побуту й відпочинку населення, планувальна структура міста означає розміщення на його території зон для виробництва, житла, громадських центрів і відпочинку, зв'язку між

ними і структурною організацією кожної із зон. Питання нормування планувальної структури міста можна підрозділити на загальні - стосовно до міста в цілому, і локальні - стосовно до структури кожної зони .

До сельбищної зони входять ділянки житлових будинків, громадських установ, у т.ч. науково-дослідних, проектних, навчальних та інших інститутів, внутрішньосельбищна вулично-дорожня і транспортна мережа, а також площі, парки, сади, сквери, бульвари та інші об'єкти зеленого будівництва та місця загального користування. Сельбищна територія займає в середньому 50-60% території міста. Організація території повинна бути спрямована на створення максимально сприятливих умов для задоволення соціально-культурних і побутових потреб населення, мінімізацію витрат часу на просторову доступність об'єктів обслуговування, культурно-побутових установ [3].

Планувальну структуру сельбищної території міських і сільських поселень слід формувати з урахуванням взаємопов'язаного розміщення зон громадських центрів, житлової забудови, вулично-дорожньої мережі, озелених територій загального користування, в ув'язці з планувальною структурою поселення в цілому. Структура громадських центрів міста залежить від його величини, адміністративного значення, місця в системі розселення.

Основною ланкою в структурі сельбищної території є житлові комплекси, що формуються на основі функціонального і просторового об'єднання груп житлових будинків з обслуговування і спільного використання території.

Повноцінною одиницею соціальної організації життя населення є житловий район, що включає в себе всі установи повсякденного і періодичного культурно-побутового обслуговування населення.

Житлові райони повинні бути пов'язані магістральними вулицями не лише з промисловими районами, а й з усіма іншими частинами міста, в тому числі з загальноміським та районними центрами, з улаштуванням зовнішнього транспорту, парками та іншими пунктами тяжіння населення.

Крім того, слід передбачати систему пішохідних шляхів, по яких мешканці житлового району могли б проходити до всіх розташованих в даному районі місць масового відвідування. Ці пішохідні шляхи-алеї повинні трасуватись таким чином, щоб кількість їх перетинів з магістральними вулицями була мінімальна.

Житлові райони міста в даний час поділяються на мікрорайони, які є основною структурною одиницею житлового району.

Виробнича зона призначена для розміщення промислових підприємств і пов'язаних з ними виробничих об'єктів, у тому числі комунально-складських, санітарно-захисних зон промислових підприємств, споруд зовнішнього

транспорту і шляхів сполучення, внутрішньоміської вулично-дорожньої і транспортної мережі.

Виробничі зони розміщуються з урахуванням забезпечення зручних транспортних та пішохідних зв'язків із сельбищними зонами. Промислові території повинні розміщуватися з підвітряної сторони, відносно сельбищної території та мати добрий зв'язок із залізницею, автомобільними дорогами та водним шляхом, які б забезпечували підвезення сировини та вивезення готової продукції.

Комунально-складська зона повинна розміщуватися, як і промислова, з підвітряного боку по відношенню до сельбищної зони. Комунально-складська зона - територія населеного пункту, призначена для розміщення груп і окремих підприємств, які забезпечують потреби населення у зберіганні товарів, комунальних і побутових послугах, із загальними для них об'єктами інженерно-технічного і адміністративного забезпечення.

На території комунально-складської зони треба розміщувати підприємства і об'єкти харчової промисловості, торгівлі й плодоовочевого господарства; транспортного господарства; побутового обслуговування населення; комунального господарства [4].

Зона зовнішнього транспорту призначається для обслуговування пасажирських та вантажних перевезень дальнього транспорту.

До ландшафтно-рекреаційної зони входять озеленені й водні простори у межах забудови міста і його зеленої зони, а також інші елементи природного ландшафту. До її складу можуть входити лісопарки, ландшафти, що охороняються, землі с/г використання та інші угіддя, позаміські зони масового короткочасного і тривалого відпочинку, та курортні зони.

Ландшафтно-рекреаційні зони розміщуються на території природних комплексів міста, тісно пов'язуються з сельбищними територіями та зеленою зоною приміської зони.

В умовах крупного сучасного міста чітка диференціація міських територій за типом функціонального використання часто викликає труднощі з огляду на тісне переплітання різноманітних функцій.

**Висновки.** Таким чином, виділення у просторі міста функціональних зон дає змогу створити найкращі рішення для основних форм життєдіяльності міського населення – праці, побуту і відпочинку, оскільки кожен з видів цієї діяльності має свої специфічні вимоги до організації міської території.

### Література

1. Дідик В., Павлів А. Планування міст. Львів: Видавництво Національного університету «Львівська політехніка», 2006.- 412 с.

2. Посацький Б. С. Основи урбаністики: Навч. посібник – У 2 ч. – Ч. II Розташування та забудова міст. – Львів: Видавництво Національного університету «Львівська політехніка», 2001.- 244 с.

3. [http://ru.wikipedia.org/wiki/Селитебные\\_земли](http://ru.wikipedia.org/wiki/Селитебные_земли)

4. ДБН 360 – 92\*\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень"

5. Довідник проектувальника. Містобудування. /За заг. ред Т.Ф.Панченко. – К.: Укрархбудінформ, 2001. – 188 с.

### **Аннотация**

В статье рассмотрены особенности функционального зонирования городских территорий, принципы выделения селитебной, производственной и ландшафтно-рекреационной зон, задача формирования планировочной структуры города.

**Ключевые слова:** функциональное зонирование городских территорий, селитебных зона, производственная зона, ландшафтно-рекреационная зона, коммунально-складская зона, красные линии, жилые комплексы, жилой район.

### **Annotation**

The article describes the characteristics of functional zoning of urban areas, the principles of allocation of residential, industrial and landscape and recreation areas, the task of forming urban fabric of the city.

**Keywords:** functional zonation of urban areas, settlements zone, industrial zone, landscape and recreation area, communal storage area, red line, apartment complexes, residential area..