

УДК 332.2

д.т.н., професор ТІМЧЕНКО Р.О.,
к.т.н. КРІШКО Д.А., ПОГАСІЙ А.Д.,
Криворізький національний університет

ОСОБЛИВОСТІ ЗОНІНГУ ТЕРИТОРІЇ САКСАГАНСЬКОГО РАЙОНУ М. КРИВИЙ РІГ

Розглянуто існуючий стан зонування і його особливості на прикладі Саксаганського району м. Кривий Ріг.

Ключові слова: територія, генеральний план, зонінг, забудова, район.

Проблема та її зв'язок з науковими і практичними задачами. Одним з найважливіших під час проведення земельно-кадастрових робіт є принцип містобудівного зонування. Законом України «Про планування та забудову територій» встановлені обов'язкові види містобудівної документації з планування територій. Серед завдань з планування є здійснення зонування територій для забудови та іншого використання, визначення меж функціональних зон, пріоритетних і допустимих видів використання та забудови територій відповідно до місцевих правил забудови [1,3,4]. Планом зонування, що є складовою частиною місцевих правил забудови, конкретизується функціональний поділ території на зони. Для кожної зони встановлюються порядок планування і забудови, дозволені види забудови та іншого використання земельних ділянок, а також єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок.

Деякі елементи зонування земель у межах населених пунктів визначені постановою Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2008 року № 79 «Порядок складання плану земельно-господарського устрою території населеного пункту». Однак, порядок використання земель за цільовим призначенням, визначений цією постановою, є досить еkleктичним і не відповідає сучасному стану науки [2].

Постановка завдання. Визначення принципів функціонального зонування території міста, які потребують адаптації теоретичних і правових аспектів зонінгу як головного інструмента управління раціональним використанням міських земельних ресурсів.

Основна частина. Особливості функціонального зонування Саксаганського району м. Кривий Ріг полягає у визначенні всіх доцільних або припустимих видів її використання і забудови, їх взаємного просторового розташування і встановлення меж зон, регламентації планувальних параметрів і стандартів забудови земельних ділянок у кожній зоні [5, 6].

Правила мають спиратись на такі засади зонування території, які мають забезпечити функціональну, планувальну та соціально-економічну, екологічну, естетичну сумісність всіх існуючих або запланованих видів її використання і забудови та найбільше відповідали б інтересам її розвитку. Кожна зона розглядається у правилах з позицій досягнення функціональної цілісності, а також економічної, соціальної достатності.

При вираженні домінуючій функції можливі різні сполучення основного та різних додаткових видів використання і забудови території. Оптимальним є таке сполучення, коли домінуючий вид використання території доповнюється іншими видами, які з ним сумісні, є бажаними для підтримки основної функції, збагачують її, сприяють покращанню життєвих умов населення, скороченню його просторових переміщень, поліпшенню загального вигляду території або забезпечують інші переваги.

Після визначення просторово окреслених основних видів використання території необхідно скласти (з урахуванням вимог державних будівельних норм, існуючого стану тощо) перелік необхідних доповнюючих видів використання. Крім того, мають бути визначені додаткові види використання території, які за сумою екологічних, планувальних та інших характеристик в принципі можуть сполучатись з основними та доповнюючими типами використання (наприклад розміщення автозаправних станцій технічного обслуговування легкових автомобілів в центральній частині населеного пункту). Може бути застосований підхід, при якому, виходячи з названих вище характеристик, визначаються ті види використання, які безумовно не можуть сполучатись з основними та доповнюючими видами. Тоді всі інші види визнаються дозволеними для зони.

Але залишковим критерієм віднесення території до зони певного типу є можливість встановлення системи однорідних планувальних характеристик для усіх або переважної більшості земельних ділянок на цій території, а також єдиних норм (стандартів) їх забудови. Така однорідність спрямована на виключення конфліктів різної природи. Зокрема, нівелювання висоти будівель виключатиме ситуацію, коли серед одноповерхових садиб (але з додержанням чинних державних будівельних норм) виникає багатоповерховий будинок, тінь від якого зводить нанівець садівництво на сусідніх ділянках [7].

Функціональний поділ території розглядається як початковий для зонування. Таке рішення може прийматися розробниками правил зонування навіть і в разі потреби деякого непринципового корегування містобудівної документації, що може здійснюватись одночасно з роботою над правилами зонування.

На територіях, які вже повністю або в переважній частині забудовані, поділ на зони і визначення умов використання земельних ділянок має метою забезпечення сталого і доцільного для кожної зони характеру використання земель і будівель, а також створення для їх власників гарантій, що на прилеглих земельних ділянках будуть допускатись лише прийняті з екологічних, функціональних, естетичних міркувань види використання і забудови, які не спричинять життєвих ускладнень, знецінення землі і майна. Якщо затвердженим генеральним планом визнано доцільність збереження домінуючого виду використання території при запланованому містобудівному розвитку, віднесення її до певної функціональної зони не становить труднощів [8].

На території районів, де забудова застаріла і не відповідає сучасним вимогам, генеральним планом запропоновані реконструктивні заходи, можливі й певні зміни у використанні території, які потягнуть віднесення її до іншої зони. Встановлення такої зони з відповідними нормативними вимогами щодо використання і забудови земельних ділянок не означає безумовного припинення існуючого екстенсивного землекористування і ліквідації несучасної забудови. Вони можуть існувати й надалі невизначений час, набувши статусу *«невідповідних правил»*.

Для територій, де існує наявність несумісних видів використання, генеральним планом мають передбачатись заходи з поліпшення стану (можливо винесення певних об'єктів). І в цьому випадку при здійсненні зонування слід керуватись, в першу чергу, пропозиціями планувальної документації. Усі види використання, які неприйнятні для визначеної зони, відносяться до *«невідповідних»*.

Для вільних територій, які плануються для забудови, генеральним планом окреслено орієнтовані межі, планувальну структуру та характер забудови. В кожному окремому випадку необхідно встановити, чи цього досить для здійснення зонування. Якщо в планувальних пропозиціях поділ вільної території не визначено достатньо чітко (що можливо, зважаючи на завдання генерального плану, масштаб його креслень), повстає необхідність більш детального планування.

На основі генерального плану м. Кривий Ріг, був проведений ретельний аналіз та розроблення зонінгу міста.

Площа Саксаганського району складає 353,9 га. На його території мешкає близько 137,077 тисяч жителів (на даний час).

Згідно з зонінгом Саксаганського району (рис. 1) слід відмітити, що планувальну структуру даного району формують проспект 200-річчя Кривого Рогу, вул. Малешкіна. Ці вулиці є головними осями цього району, у вздовж

яких сформовані житлові квартали з багатоповерховою забудовою та високою щільністю, які мають розвинене громадське обслуговування.

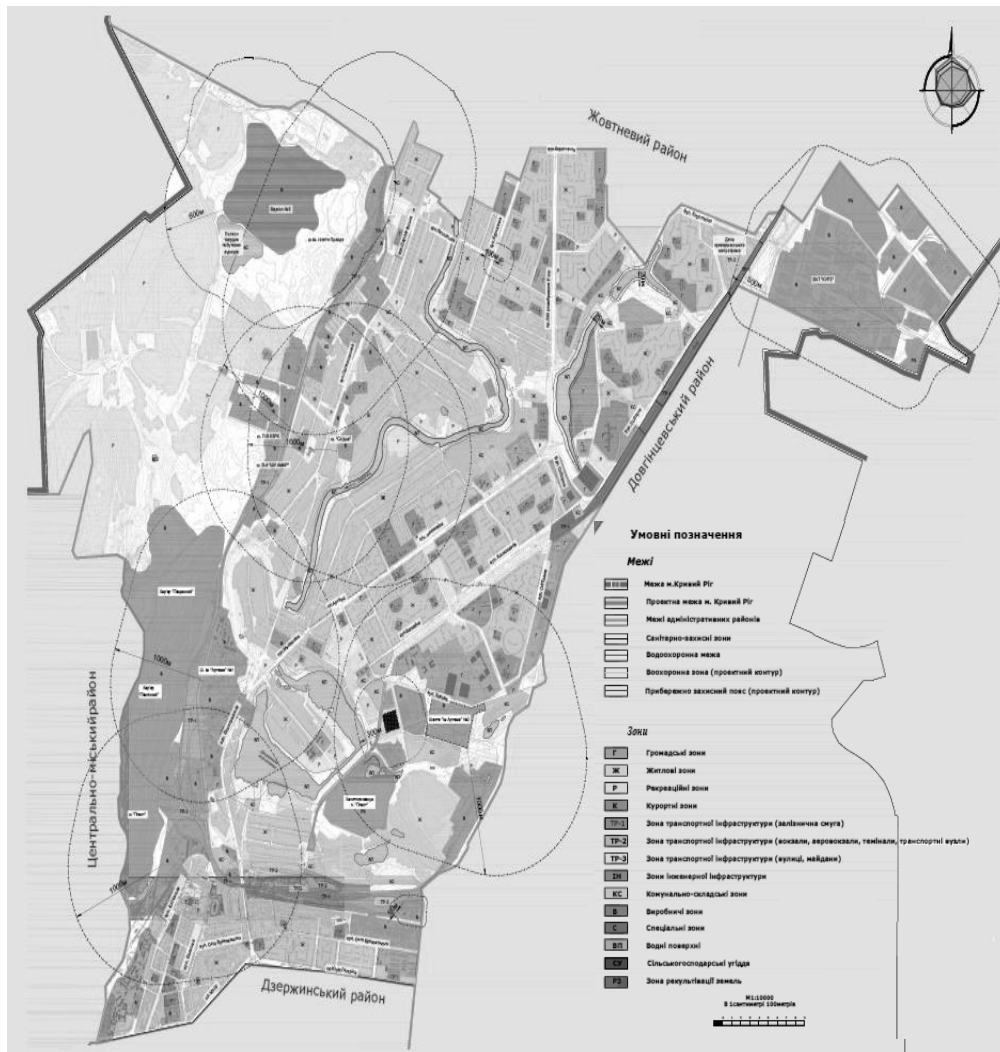


Рис. 1. Зонінг Саксаганського району.

Значна частина району належить до житлової зони. Більшість житлової зони становлять садибна забудова (Ж-1). Також значний відсоток житлової забудови входить до зон змішаної житлової забудови середньої поверховості та громадської будівлі (Ж-3), до зон змішаної багатоповерхової будівлі та громадської будівлі (Ж-4). Менша частина забудови належить до зон блокованої малоповерхової будівлі (Ж-2). Це найбільш сприятливий район міста для житла.

Найбільшу частину виробничих зон Саксаганського району складають зони підприємств I класу шкідливості (В-1) з санітарно-захисною зоною 1000 м. До вагомих з них входять: шахта «Східна», шахта «Гігант», шахта ім. «Артема» №1, шахта «Батьківщина». Також до виробничих зон належать підприємства II класу шкідливості (В-2): це переважно відвали та кар'єри з санітарно-

захисною зоною 500-600 м. Незначний відсоток виробничої зони належить до підприємств III, IV та V класу шкідливості (В-3, В-4, В-5).

На території району протікає ріка Саксагань, а південну частину району прикрашає Саксаганське водосховище. У північно-східній частині району знаходиться ставок з санітарно-захисною зоною 50 м. Водоохоронні межі нанесені згідно з проектом, виконаним ТОВ "БЛОМІНФО-ЮКРЕЙН" у 2012 році.

Громадські зони (Г) в Саксаганському районі дуже розвинені.

Ділові зони (Г-1) складають адміністративні, ділові, фінансові підприємства.

До навчальної зони (Г-2) в Саксаганському районі належать: 27 загальноосвітніх навчальних закладів 27 дошкільних навчальних закладів, шість позашкільних навчальних закладів (у т.ч. дві дитячо-юнацькі спортивні школи), міський комунальний дитячий будинок, КЗ «Центр соціально-психологічної реабілітації дітей».

Культурні зони (Г-3) складаються з 20 закладів культури це - 2 палаци культури (ім. Артема, "Саксагань"), 4 музичні школи (№ 3, 5, 13, школа мистецтв № 1), 7 бібліотек для дорослих, 4 дитячі бібліотеки, міський театр ляльок, меморіальний музей – квартира художника Г.І. Синиці;

До спортивних зон (Г-3) відносяться: чотири стадіони, три плавальні басейни, 40 спортивних залів, 80 спортивних майданчиків, у тому числі один з синтетичним покриттям, п'ять футбольних полів, 63 приміщення для фізкультурно-оздоровчої роботи, автодром.

Магазини, торгівельні центри та ринки відносяться до торгівельної зони (Г-4)

Лікувальні зони (Г-5) складають: 7 закладів охорони здоров'я.

Значну частину рекреаційних зон на заході району займають зони природних ландшафтів (Р-1). Меншу частину рекреаційних зон складають рекреаційні зони активного відпочинку (Р-2), рекреаційні зони озелених територій загального користування та рекреаційні зони дач (Р-3) та колективних садів (Р-4).

Також у Саксаганському районі знаходяться комунально-складські зони (КС-3, КС-4). У центральній частині цього району розташовані меморіальні зони (С-2). На зонінгу нанесені зони інженерної інфраструктури: об'єкти електромереж (ІН-1), головні об'єкти тепломереж (ІН-2) та магістральні інженерні мережі (ІН-3). Основні інженерні комунікації (магістральні) також показані на схемі зонінгу даного району.

Згідно з зонінгом Кривого Рогу, слід відмітити, що територія Саксаганського району має надзвичайно високій рівень техногенного

навантаження. У структурі міста багато підприємств, що є причиною екологічних забруднень та можуть бути джерелами техногенних небезпек.

Висновок. В результаті аналізу зонінгу Саксаганського району були нанесені санітарно-захисні зони від кожного виробничого підприємства з яких видно, що деякі громадські будівлі знаходяться в цих межах, що не відповідає вимогам норм, тому необхідне їх перепрофілювання або реконструкція.

У відповідності з особливостями зонінгу території та поліпшенню існуючої ситуації в Саксаганському районі і у місті в цілому, необхідно забезпечити озеленення територій, що відносяться до промислових зон та зон рекреації, улаштувати благоустрій парків, скверів, відновити зелені насадження на території міста для покращення екологічної ситуації.

Література:

1. Плешкановська А.М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій / А.М. Плешкановська. – К., 2005. – 190 с.
2. Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>].
3. ПОСТАНОВА від 22 лютого 2008 р. N 79 “ Про затвердження Порядку складення плану земельно-господарського устрою території населеного пункту ”[Електронний ресурс]. – Режим доступу: [<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/79-2008п>].
4. Осипчук С. Теоретико-методологічні підходи до зонування земель України / С. Осипчук, Н. Ісаченко // Землеустрій і кадастр. – 2009. – № 4. – С. 44-56.
5. Закон України " Про планування та забудову територій " [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1699-14>].
6. ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011. Настанова про склад та зміст зонування території (зонінг), затв. Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15 грудня 2011 р. № 345. Видання офіційне.– К., 2011. – 25 с.
7. Тімченко Р.О. Сучасні питання містобудівного проектування / Тімченко Р.О., Д.А. Крішко, Б.А. Думіч, Т.Ю. Горобець, О.О. Кошевий, А.О. Авдєєва, А.С.Романюк // Вісник КТУ. – Кривий Ріг, 2012 – Вип. 30. – С. 54-58.
8. Тімченко Р.О. Ефективне використання зонінг-плану у містобудівному проектуванні / Тімченко Р.О., Д.А. Крішко, К.В. Білера, С.С. Козюра // Містобудування та територіальне планування – К.: КНУБА, 2015. – Вип. 55 – С. 430-435.

Аннотация.

В статье рассмотрены текущее состояние зонирования и его особенности на примере Саксаганского района. Кривой Рог.

Ключевые слова: территория, генеральный план, зонинг, застройка, район.

Annotation.

The article reviews the current state zoning and its features for example Saksagansky district Krivoy Rog.

Keywords: area, master plan, zoning, building, district.