

РОЗДІЛ V. БУДІВНИЦТВО ТА ГЕОДЕЗІЯ

DOI: 10.25140/2411-5363-2024-3(37)-208-216

УДК 711+332.5

Ольга Сергіївна Петраковська¹, Марія Юрїївна Михальова²

¹доктор технічних наук, професор, завідувач кафедри землеустрою і кадастру
Київський національний університет будівництва і архітектури (Київ, Україна)
E-mail: petrakovska.os@knuba.edu.ua. **ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-9437-9730>
Scopus Author ID: 57208029712. **ResearcherID:** AAC-8135-2019

²кандидат технічних наук, доцент, доцент кафедри землеустрою і кадастру
Київський національний університет будівництва і архітектури (Київ, Україна)
E-mail: mykhalova.myu@knuba.edu.ua. **ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-2242-5507>
Scopus Author ID: 57245147600. **ResearcherID:** U-7863-2017

ТРАНСФОРМАЦІЯ ПОНЯТЬ І ЗАВДАНЬ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Функціональне зонування дозволяє оптимізувати використання території, забезпечуючи збалансоване поєднання різних функцій; допомагає уникнути хаотичної забудови, яка може призводити до конфліктів між різними типами землекористування; сприяє ефективній організації міського простору та мінімізує витрати на будівництво й обслуговування інфраструктури тощо. У статті досліджено трансформацію понятійного апарату та завдань функціонального зонування в Україні та їх взаємозв'язок з підходами до просторового планування. Проведене дослідження дозволило структурувати етапи трансформації понять і завдань функціонального зонування територій в Україні. Трансформації функціонального зонування території відбулася у відповідь на зміни в економічних умовах, суспільних потребах і технологічних можливостях. Результати дослідження ілюструють, що в Україні цей процес ускладнений неврегульованістю нормативно-правової бази й інерційністю структур, у повноваженнях яких є різні складові цього комплексного процесу.

Стаття є науково-методичною.

Ключові слова: зонування; функціональна зона; територіальна зона; цільове призначення земельної ділянки; просторове планування.

Бібл.: 18.

Актуальність теми дослідження. У багатьох країнах функціональне зонування є обов'язковим елементом містобудівної документації. Функціональне зонування дозволяє оптимізувати використання території, забезпечуючи збалансоване поєднання різних функцій; допомагає уникнути хаотичної забудови, яка може призводити до конфліктів між різними типами землекористування; сприяє ефективній організації міського простору та мінімізує витрати на будівництво й обслуговування інфраструктури; забезпечує чітке розуміння можливостей використання землі, що знижує ризики та сприяє залученню капіталу в розвиток територій тощо. В Україні законодавчі вимоги щодо зонування територій змінювались за часи незалежності. Динаміка цих змін віддзеркалює підходи і методи планування та використання земельних ресурсів у відповідь на нові виклики. У статті досліджено трансформацію понятійного апарату та завдань функціонального зонування в Україні.

Постановка проблеми. Історія розвитку функціонального зонування відображає еволюцію суспільних, економічних, технологічних змін та соціальних пріоритетів на різних етапах людської цивілізації. Трансформація завдань функціонального зонування території показує зміни у підходах до планування та використання земельних ресурсів у відповідь на нові виклики.

В Україні розвиток функціонального зонування має свою історію. Коріння зонування в Україні походило з досвіду Радянського Союзу щодо зонування територій при розробленні містобудівної документації.

Протягом останніх років відбувалася активна трансформація нормативно-правової бази щодо планування використання територій. Зміни, які відбулися, також стосуються

© О. С. Петраковська, М. Ю. Михальова, 2024

і питання щодо функціонального зонування. На сучасному етапі питання зонування переважно досліджувалось фахівцями з містобудування, які присвячені вивченню змісту поняття «функціональне зонування» як інструменту просторової організації міста та обґрунтуванню його важливості для покращення основних форм життєдіяльності населення [6; 9]. Ґрунтовних комплексних досліджень, особливо з питань зонування в містобудівному аспекті, не проводилося.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Оскільки метою дослідження є аналіз понятійного апарату та завдань функціонального зонування, у статті зроблений акцент на трансформації законодавчих положень, які регулювали ці питання в Україні.

Дуже цікавим з погляду трансформації розуміння зонінгу і його впливу на розвиток є закордонні наукові дослідження. У дослідженні [3] розглянуто еволюцію зонінгу в США, де він був започаткований, з 1980 року. У ньому розглядається стійкість місцевих підходів до зонування і висловлюється цікава думка щодо порівняння розвитку зонування з еволюцією загального права.

У роботі [2] автор аналізує переваги і недоліки підходів до зонування в США, регламентовані в 1916 і 1961 роках, у результаті чого пропонує певні правила, яких слід дотримуватись при розробленні нормативно-правової бази про зонування. По-перше, довіра ринку. Це означає насамперед, що головною метою зонування має бути запобігання заподіяння конкретної шкоди розвитку, а не примусове створення конкретних переваг. Іншими словами, справжньою метою зонінгу є пом'якшення окремих провалів ринку, а не витіснення ринку як механізму розвитку міста. Добре зрозумілі закони земельної економіки, коли їм дозволено діяти з мінімальними нормативними обмеженнями, зазвичай можуть створювати економічно вигідні, сприятливі споживачам, привабливі інвесторам моделі розвитку. По-друге, правила мають бути простими, гнучкими та передбачуваними. Зонування має бути досить гнучким, щоб враховувати зміни в моделях розвитку. Від державних службовців не можна очікувати, що вони зможуть передбачити майбутні тенденції розвитку міста, демографії та інфраструктури. По-третє, автор зазначає, що, як тільки ми напишемо правила, можемо дати їм спокій. Це спрямовано та те, що правила зонування мають бути законодавчо визначеними і повинні застосовуватися автоматично на основі законності без дискреційного перегляду, за винятком апеляцій. Дійсно, дотримання зонування повинно бути настільки простим і чітким, щоб його могли контролювати посадовці різних рівнів.

Що цікаво, автор зазначає, що якщо написані розумні, відкриті та достатньо гнучкі правила, ми можемо жити з ними практично без поправок протягом, можливо, півстоліття.

Мета дослідження. Визначити ключові етапи трансформації понять і завдань функціонального зонування територій в Україні та їх взаємозв'язок з підходами до просторового планування. У процесі дослідження використано методи порівняльного аналізу.

Виклад основного матеріалу. Зонінг як метод просторового планування був вперше запроваджений у Сполучених штатах Америки у 1916 році, коли була ухвалена Постанова про зонування 1916 року (Zoning Resolution of 1916) [1]. Це стосувалося міста Нью-Йорк, яке стало першим у світі, яке офіційно прийняло зонування як інструмент регулювання міського простору. Цей документ був розроблений, щоб запобігти трьом потенційно можливим видам шкоди: надмірній щільності, зіставленню несумісних видів діяльності та виявленню візуальних порушень. Він визначав різні зони для житлових, комерційних і промислових функцій у межах міста, встановлюючи певні правила й обмеження для кожної з них. Згодом Зонінг був адаптований і розвинутий у багатьох країнах світу і став важливим інструментом містобудівного планування.

Вимоги до зонування та розміщення основних функцій міста (житлових, промислових, транспортних, рекреаційних тощо), а також до забезпечення необхідної інфраструктури в населених пунктах встановлювались будівельними нормами і правилами (СНиП П-60-75 «Планировка и застройка населённых пунктов», СНиП 2.07.01-89*. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Зонування як концепція просторового планування з'явилося в Україні в період після здобуття Україною незалежності в 1991 році, проте підходи до його впровадження спиралися на радянські методи містобудування [7].

Наприкінці 90-х років в Україні почали розробляти нові підходи до забудови міста, враховуючи західний досвід зонінгу, що передбачає детальне регулювання використання земельної ділянки з конкретними функціями. У 2000 році першим законом України щодо просторового планування, визначається обов'язковість розроблення регіональних і місцевих правил забудови, які були нормативно-правовими актами і встановлювали певні регламенти і правила [15]. Місцеві правила забудови, як і містобудівна документація, склалися із текстової та графічної частини, яка включала план зонування. У них визначався перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон, для кожної з яких згідно з державними будівельними нормами, встановлюються єдині умови й обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок. На плані зонування зазначався поділ населеного пункту на зони з допустимими та переважними видами використання земельних ділянок [16].

У 2011 році Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» скасовано дію попереднього («Про планування та забудову територій») і план зонування територій (зонінг) стає обов'язковою складовою містобудівної документації на місцевому рівні, яка визначає умови та обмеження використання території населених пунктів [16]. У подальшому процедура розробки зонінгу деталізується і уточнюється підзаконними актами, якими встановлювались вимоги до його складу і змісту – ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» та ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» [5; 18]. На той час було встановлено, що зонування – це встановлення *територіальних зон* у межах населених пунктів із визначенням відповідних видів використання території, об'єктів нерухомості та встановлення містобудівних регламентів¹.

Вид використання території визначався як «збудова та інше використання території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак». Тоді вперше було введено поняття дозволеного виду використання території і розрізнялися переважні (безумовно дозволені) та супутні (допоміжні), які є дозволеними за наявності переважних видів використання. У складі графічного матеріалу розроблялась схема зонування, на якій відображалось розташування і *типи територіальних зон² (підзон)*, що забезпечувало визначення відповідних умов та обмежень у межах населеного пункту. Основними типами територіальних зон були житлові, громадські, ландшафтно-рекреаційні, курортні, транспортної і інженерної інфраструктури, виробничі, комунально складські, сільськогосподарського призначення, історико-культурного і спеціальні, які фактично переважно відображають функцію цієї зони. Проте законодавчого визначення поняття «функціональне призначення» було відсутнє.

¹ Містобудівний регламент – сукупність обов'язкових вимог до використання земельних ділянок, що встановлюються у межах відповідних територіальних зон і визначають дозволені види використання території земельних ділянок, граничні (мінімальні і (або) максимальні) розміри земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості, обмеження використання земельних ділянок і об'єктів нерухомості, що встановлюються відповідно до законодавства України.

² Територіальна зона – територія (у визначених межах) на схемі зонування, відповідно до якої встановлені містобудівні регламенти.

Трансформація поняття зонування відбувалась постійно. Уже у 2012 році план зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їхньої ландшафтної організації. Серед обов'язкових вимог, з дотриманням яких здійснювався зонінг визначаються врахування місцевих умов під час визначення функціональних зон і залишається встановлення для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови.

Слід зауважити, що зонінг уже тоді відігравав вагоме значення при зміні цільового призначення земельної ділянки. У разі її невідповідності плану зонування території та/або детальному плану території така зміна заборонялась.

Зі змінами, які відбулися після 2020 року, на виконання положень закону № 711 [13], трансформація понять і завдання плану зонування перейшла на новий рівень.

План зонування території (зонінг) втратив свою самостійність як вид містобудівної документації і став складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади (ТГ) або генерального плану населеного пункту і визначає умови та обмеження використання території у межах *визначених функціональних зон* [16]. План зонування розробляється як окремий розділ під назвою «Функціональне зонування території територіальної громади» і містить інформацію щодо меж існуючих та проектних функціональних зон усієї території ТГ, виду функціонального призначення та правового режиму використання територій в кожній зоні [11, п. 84,5]. З'являється визначення *функціонального використання* території – існуюче використання території за переважною функцією (громадська, житлова, виробнича тощо) і *функціонального призначення території* – перспективне використання території за переважною функцією, яка встановлена планом зонування території у складі відповідного виду містобудівної документації [11]. Таким чином, основним завданням зонінгу є розподіл територій за функцією. Потребує додаткового пояснення питання існуючих і проектних функціональних зон. Якщо проектні функціональні зони, це ті, що встановлені в результаті реалізації проектних рішень комплексного і генерального планів, то що таке існуюча – та що існувала до розробки таких планів, чи як?

У результаті аналізу стає очевидним, що функціональне використання території відповідає попередньому визначеному переліку територіальних зон. Дуже важливим кроком на сьогодні є кількісне визначення частки переважного виду використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони й займає сумарну площу території не менше 60 % у межах однієї функціональної зони. Таким чином сумарна площа земельних ділянок з усіма видами цільового призначення, визначеними як супутній вид використання, не може перевищувати 40 % площі [11].

На відміну від попереднього визначення виду використання території, сучасне поняття пов'язано з цільовим використанням і визначено як набір дозволених видів цільового призначення земельних ділянок, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Визначення функціональної зони³ само по собі принципово відрізняється від визначення територіальної зони, але в поєднанні з містобудівним регламентом стає зрозуміло ідентичність їхнього змістовного наповнення. Функціональна зона, як раніше територіальна, визначає встановлені обмеження у використанні земель. Крім того, категорія земель та

³ Функціональна зона території - визначена комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, планом зонування території частина території територіальної громади, щодо якої визначений певний набір дозволених (переважних (основних) та супутніх) видів цільового призначення земельних ділянок та відповідно до законодавства встановлені обмеження у використанні земель у сфері забудови.

вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду *функціонального призначення території*, передбаченого затвердженими видами містобудівної документації місцевого рівня [4, ст. 21, п.3]. Зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні. Необхідно зробити особливий акцент та тому, що відомості про межі існуючих та проєктних функціональних зон мають вноситись до Державного земельного кадастру, а розроблення містобудівної документації вважається завершеним і містобудівна документація вважається чинною не раніше моменту внесення відповідних даних до містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру.

Назва функціональної зони визначається назвою виду функціонального призначення території відповідного класу або підкласу, встановленого класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правил їх застосування, затвердженого в Порядку ведення державного земельного кадастру (надалі Порядок) [14, дод. 58]. Перелік переважних та супутніх видів цільового призначення земельних ділянок у межах кожної функціональної зони визначається відповідно до класу/підкласу виду функціонального призначення територій, встановленого тим же Порядком [14, дод. 60]. Підгрупи встановлені відповідно до функціональних зон на підставі містобудівного законодавства: сільбищна, виробнича [8] та додана ще природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території і сільськогосподарські території, якою ніколи не було як визначеної для забудови територій населених пунктів [8]. Перелік переважних та супутніх видів цільового призначення земельних ділянок у межах кожної функціональної зони визначається відповідно до класу/підкласу видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правил їх застосування.

Постановою Кабінету Міністрів України у 2021 році [12] визначено, що до Державного земельного кадастру вносяться відомості про межі функціональних зон, серед яких назва, код (номер) виду функціональної зони згідно з Порядком (додатком 2), до переліку територіальних зон в якому додані межі функціональних зон (код 024) [14]. При визначенні облікових номерів функціональних зон згідно з пунктом 28 Порядку, перша складова номеру визначається кодом групи об'єктів Державного земельного кадастру згідно з додатком 2, де визначений перелік територіальних зон. Тобто виходячи наведеного, відповідно до сучасного нормативно-правового регулювання функціональні зони є різновидом територіальних зон, які фактично відображають суміш зон дії обмежень, меж певних територій та інших територій із особливими режимами використання.

При цьому, за офіційними даними Держгеокадастру вперше у 2023 році до ДЗК внесені відомості про 5 функціональних зон у межах населених пунктів Лісники і Тарасівка Київської області, а також Давидів Львівської області [17]. Наведені дані свідчать про дуже повільний процес виконання вимог законодавства щодо внесення функціональних зон. Це може бути спричинено, відсутністю комплексних і генеральних планів, розроблених із дотриманням сучасних вимог і неврегульованістю цього процесу в практичній площині.

З урахуванням зазначеного, проявляється необхідність врегулювання змістовного наповнення понять «територіальна» і «функціональна» зона й регламентування їх взаємозв'язку.

Особливий акцент варто зробити на ролі функціонального зонування при зміні цільового призначення земельних ділянок на сучасному етапі. До внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони, зміна цільового призначення

земельних ділянок здійснюється за проєктами землеустрою щодо їх відведення. На сьогодні, зміна цільового може здійснюватися їхніми власниками без розроблення проєкту землеустрою на підставі заяви державному кадастровому реєстратору:

- для земельних ділянок, розташованих у межах функціональних зон, інформація про які внесена в ДЗК,
- до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони - на підставі витягу з містобудівної документації із зазначенням відомостей про функціональну зону та всіх обмежень у використанні земель, зазначених у містобудівній документації. Перелік та обсяг відомостей, що зазначаються в такому витягу, визначаються Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва [10]. Запит щодо надання витягу з містобудівної документації із зазначенням функціональної зони, у межах якої розташована земельна ділянка може робити державний кадастровий реєстратор, або він може бути отриманий заявником самостійно. У такому разі витяг з містобудівної документації додається до заяви про внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Не зовсім зрозуміло й потребує роз'яснення положення [4, ст.20, п.10], що включення земельної ділянки із визначеним видом цільового призначення до меж функціональної зони не тягне за собою обов'язковості зміни виду її цільового призначення незалежно від того, чи належить цей вид до переліку видів цільового призначення, визначення яких є можливим у межах такої зони. Як це працює у разі, коли цільове призначення земельної ділянки не відповідає функціональному призначенню території.

Враховуючи повномасштабне вторгнення РФ в Україну, є певний перелік перехідних і тимчасових положень законодавства, які встановлюють правила, в тому числі до функціонального зонування, на період воєнного стану і певний термін після нього, з урахування необхідності скорішого відновлення територій і повернення їх інвестиційної привабливості. Наприклад, відповідно до прикінцевих положень [16, п.6-3] до 1 січня 2025 року функціональне призначення території може визначатися детальним планом території. Дія цього положення не поширюється на території, де затверджені комплексні або генеральні плани населеного пункту відповідно до [13].

Окрім завдань функціонального зонування зазначених вище, функціональні зони визначають можливість забудови встановлені в містобудівних умовах і обмеженнях. В Додатку 2 до Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва наданий перелік критеріїв аналізу поданих/внесених даних на їх повноту, відповідність формату, логічність та достовірність. Одним із таких критеріїв є співвідношення функціонального призначення території, цільового призначення земельної ділянки і коду об'єкта згідно з ДК БС 018-2000. Треба зазначити, що ДК БС 018-2000 замінений національним класифікатором НК 018:2023 "Класифікатор будівель і споруд", що також потребує певних узгоджень. За результатами аналізу даних щодо їх повноти, відповідності формату, логічності та достовірності визначається рівень ризику (низький, середній, високий, критичний) визначається з урахуванням критеріїв рівнів ризику, серед яких, до критичного рівня ризику належать електронні документи, за результатами аналізу яких щодо їх повноти, відповідності формату, встановлено, що на дату надання містобудівних умов та обмежень, невідповідності цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні. І все це потребує додаткового аналізу і виявлення відповідності різних містобудівних і земельних регуляторів.

Висновки. Трансформації функціонального зонування території відбулася у відповідь на зміни в економічних умовах, суспільних потребах і технологічних можливостях, що дозволило еволюціонувати від простих моделей до комплексного, гнучкого та адаптивного планування земельних ресурсів у сучасних умовах. Воно включає перехід від традиційного поділу території за функціональним призначенням до більш комплексного, який враховує багатофункціональність, сталий розвиток, інтеграційну інфраструктуру та збереження природного середовища та правові питання. При цьому в Україні цей процес ускладнений неврегульованістю нормативно-правової бази й інерційністю структур, у повноваженнях яких є різні складові цього комплексного процесу.

Список використаних джерел

1. Ann Regan. Zoning Resolution of 1916. 2016 [Electronic resource] / Ann Regan // Celebrating 100 Years of Zoning. – Accessed mode: <https://rpa.org/news/lab/celebrating-100-years-of-zoning>.
2. Peter, D. Salins. Simple Rules for a Complex Society [Electronic resource] / D. Peter // Redesigning New York's Zoning. City journal. – 1993. – Accessed mode: <https://www.city-journal.org/article/simple-rules-for-a-complex-society#:~:text=Zoning%20Against%20Harms,the%20most%20blatant%20visual%20offenses>.
3. Property in Land and Other Resources [Electronic resource] / Edited by Daniel H. Cole and Elinor Ostrom, 2012. – 287 p. – Accessed mode: https://www.lincolnst.edu/app/uploads/2024/04/evolution-of-zoning-since-1980s-localism_0.pdf.
4. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10. 2001 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
5. Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг). ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/5-1-0-1010>.
6. Пандас, А. В. Функціональне зонування як інструмент регулювання просторового потенціалу великого міста / А. В. Пандас // Экономика: реалии времени. – 2015. – № 1(17). – Режим доступу: <https://economics.net.ua/files/archive/2015/No1/43-48.pdf>.
7. Петраковська, О. С. Підходи до просторового планування: ретроспектива та сучасний стан [Електронний ресурс] / О. С. Петраковська, М. Ю. Михальова // Просторовий розвиток. – 2022. – Вип. 1. – С. 117-128. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/spdev_2022_1_11.
8. Планування та забудова територій. ДБН Б 2..2-12:2019 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>.
9. Плешкановська, А. М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій [Електронний ресурс] : монографія / А. М. Плешкановська. – Київ : Ін-т Урбаністики, 2005. – 190 с. – Режим доступу: https://www.researchgate.net/publication/351010233_Funkcionalno-planuvalna_optimizacia_vikoristanna_miskih_teritorij.
10. Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Постанова КМУ № 681 від 23.06.2021 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF>.
11. Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 926 від 01.09.2021. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#n609>.
12. Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 821 від 28.07.2021. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-%D0%BF#Text>.
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель [Електронний ресурс] : Закон України № 711-IX від 17.06.2020. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#n3>.
14. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012>.
15. Про планування та забудову територій [Електронний ресурс] : Закон України № 1699-III від 20.04. 2000. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-14> (втратив чинність 12.03.2011).

16. Про регулювання містобудівної діяльності [Електронний ресурс] : Закон України № 3038-VI від 17.02.2011. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.

17. Публічний звіт В.о. Голови Держгеокадастру за 2023 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/03/publichnyj-zvit_23.pdf.

18. Склад та зміст плану зонування території. ДБН Б.1.1-22:2017 [Електронний ресурс] : Наказ Мінрегіону № 344 від 27.12.2017. – Режим доступу: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=75765.

References

1. Regan, A. (2016). Zoning Resolution of 1916. Retrieved from <https://rpa.org/news/lab/celebrating-100-years-of-zoning>.

2. Salins, P.D. (1993). Simple Rules for a Complex Society. Redesigning New York's Zoning. City journal. <https://www.city-journal.org/article/simple-rules-for-a-complex-society#:~:text=Zoning%20Against%20Harms,the%20most%20oblatant%20visual%20offenses>.

3. Cole, D.H., Ostrom, E. (Eds.). (2012). Property in Land and Other Resources. Retrieved from https://www.lincolnst.edu/app/uploads/2024/04/evolution-of-zoning-since-1980s-localism_0.pdf

4. Zemelnyi Kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine] № 2768-III of 25.10.2001. <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

5. Nastanova pro sklad ta zmist planu zonuвання terytorii (zoninh). DSTU-N B B.1-1-12:2011 [Instruction on the composition and content of the territory zoning plan (zoning). DSTU -H B B.1-1-12:2011]. <https://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/5-1-0-1010>.

6. Pandas, A.V. (2015). Funktsionalne zonuвання yak instrument rehuliuвання prostоровoho potentsialu velykoho mista [Functional zoning as a tool for regulating the spatial potential of a large city]. *Ekonomika: realii vremeni – Economics: Realities of Time, 1(17)*. <https://economics.net.ua/files/archive/2015/No1/43-48.pdf>.

7. Petrakovska, O.S., Mykhalva, M.Yu. (2022). Pidkhody do prostоровoho planuvannya: retrospektyva ta suchasnyi stan [Approaches to spatial planning: retrospective and current status]. *Prostorovi rozvytok – Spatial development, 1*, 117-129. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2022.1.117-128>.

8. Planuvannya ta zabudova terytorii. DBN B 2..2-12:2019 [Planning and development of territories. DBN B 2.2-12:2019]. <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>.

9. Pleshkanovska, A.M. (2005). *Funktsionalno-planuvalna optymizatsiia vykorystannia miskykh terytorii [Functional planning optimization of the use of urban areas]*. Logos. https://www.researchgate.net/publication/351010233_Funktsionalno-planuvalna_optimizacia_vikoristanna_miskih_teritorij.

10. Poriadok vedennia Yedynoi derzhavnoi elektronnoi systemy u sferi budivnytstva [Procedure for maintaining the Unified State Electronic System in the field of construction], Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 681 of 23.06.2021. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF>.

11. Poriadok rozroblennia, onovlennia, vnesennia zmin ta zatverdzhennia mistobudivnoi dokumentatsii [Procedure for developing, updating, amending and approving urban planning documentation], Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 926 of 1.09.2021. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#n609>.

12. Pro vnesennia zmin do deiakyykh aktiv Kabinetu Ministriv Ukrainy [On making changes to some acts of the Cabinet of Ministers of Ukraine], Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 821 of 28.07.2021. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-%D0%BF#Text>.

13. Pro vnesennia zmin do deiakyykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo planuvannya vykorystannia zemel [On making changes to some legislative acts of Ukraine regarding land use planning], Law of Ukraine № 711-IX of 17.06.2020. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#n3>.

14. Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia Derzhavnoho zemelnoho kadastru [On approval of the Procedure for maintaining the State Land Cadastres], Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine № 1051 of 17.10.2012. Retrieved from <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012>.

15. Pro planuvannya ta zabudovu terytorii [About planning and development of territories], Law of Ukraine № 1699-III of 20.04.2000. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-14>.

16. Pro rehuliuвання mistobudivnoi diialnosti [On regulation of urban planning activities], Law of Ukraine № 3038-VI of 17.02.2011. <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.

17. Publichnyi zvit V.o. Holovy Derzhheokadastru za 2023 rik [Public report of Acting Head of the State Geocadastre for 2023]. https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/03/publichnyj-zvit_23.pdf.

18. Sklad ta zmist planu zonuвання terytorii. DBN Б.1.1-22:2017 [Composition and content of the territory zoning plan. DBN Б.1.1-22:2017], Order №344 of 27.12.2017. https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=75765.

Отримано 28.08.2024

UDC 711+332.5

Olga Petrakovska¹, Mariia Mykhalova²

¹Doctor Technical Sciences, Professor,

Head of the Department of Land Management and Cadastre

Kyiv National University of Construction and Architecture (Kyiv, Ukraine)

E-mail: petrakovska.os@knuba.edu.ua. **ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-9437-9730>

Scopus Author ID: [57208029712](https://orcid.org/57208029712). **ResearcherID:** [AAC-8135-2019](https://orcid.org/AAC-8135-2019)

²PhD in Technical Science, Associate Professor,

Associate Professor the Department of Land Management and Cadastre

Kyiv National University of Construction and Architecture (Kyiv, Ukraine)

E-mail: mykhalova.myu@knuba.edu.ua. **ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-2242-5507>

Scopus Author ID: [57245147600](https://orcid.org/57245147600). **ResearcherID:** [U-7863-2017](https://orcid.org/U-7863-2017)

TRANSFORMATION OF CONCEPTS AND TASKS OF FUNCTIONAL ZONING OF THE TERRITORY

Functional zoning allows optimization of the use of territories, providing a balanced combination of various functions; helps to avoid chaotic urban development, which can lead to conflicts between different types of land use; contributes to the efficient organization of urban space and minimizes the costs of infrastructure construction and maintenance; provides a clear understanding of the possibilities of land use, which reduces risks and promotes the attraction of capital in the development of territories, etc. In Ukraine, the development of functional zoning has its history. Zoning, as a concept of spatial planning, appeared in Ukraine in the period after gaining independence in 1991, but approaches to its implementation were based on Soviet urban planning methods. The article examines the transformation of the conceptual apparatus and tasks of functional zoning in Ukraine and their relationship with approaches to spatial planning. Methods of comparative analysis were used in the research process. The research that was conducted, made it possible to structure the stages of transformation of the concepts and tasks of functional zoning of territories in Ukraine. It includes a transition from the traditional division of the territory by functional purpose to a more comprehensive one, that takes into account multifunctionality, sustainable development, integration infrastructure, and preservation of the natural environment and legal issues. The results of the study illustrate that in Ukraine this process is complicated by the unsettled regulatory framework and the inertia of the structures that are empowered by various components of this complex process.

The article is scientific and methodical.

Keywords: zoning; functional area; territorial zone; land plot purpose; spatial planning.

References: 18.