

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Київський національний університет імені Тараса Шевченка

Географічний факультет

Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису УДК: 332.3:711

ЗОНУВАННЯ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ (ЗОНІНГ)

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)

Галузь знань 19 – "Архітектура та будівництво"

Спеціальність 193 – "Геодезія та землеустрій"

Освітня програма "Геодезія та землеустрій"

Кваліфікаційна робота бакалавра
студента 4 курсу
освітнього рівня бакалавр

Полякова Олександра Валерійовича

Науковий керівник:

Полякова Наталія Олександрівна

Доцент, кандидат географічних наук

КИЇВ – 2025

ЗМІСТ

АНОТАЦІЯ.....	3
ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ТА НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ.....	9
1.1. Сутність та наукові підходи до визначення поняття "зонування".....	9
1.2. Класифікація видів зонування земель і територій в Україні.....	14
1.3. Нормативно-правове регулювання зонування в Україні.....	18
1.4. Зарубіжний досвід зонування територій.....	38
Висновки до Розділу 1.....	47
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТА ПОРІВНЯЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА МЕТОДИК ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ (НА ПРИКЛАДІ МІСТ КИЄВА ТА НЬЮ-ЙОРКА).....	49
2.1. Особливості нормативно-правового регулювання зонування територій міста Нью-Йорка.....	49
2.2. Особливості нормативно-правового регулювання зонування територій міста Києва.....	62
Висновки до Розділу 2.....	75
РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА РЕКОМЕНДАЦІЙ ДЛЯ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ В УКРАЇНІ.....	78
3.1. Удосконалення нормативно-правового та методичного забезпечення системи зонування територій в Україні.....	78
3.2. Розробка практичних рекомендацій для формування та впровадження дієвого Плану зонування міста Києва.....	82
Висновки до розділу 3.....	86
ВИСНОВКИ.....	89
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	91

АНОТАЦІЯ

Поляков О. В. Зонування населеного пункту (зонінг). – Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня бакалавра за спеціальністю 193 – "Геодезія та землеустрій". – Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Географічний факультет, Кафедра геодезії та картографії. – Київ, 2025.

У кваліфікаційній роботі досліджено зонування території населених пунктів. Актуальність теми зумовлена нагальною потребою в ефективному управлінні розвитком населених пунктів України, особливо в умовах децентралізації та євроінтеграційних процесів. Сучасний стан системи зонування в Україні характеризується низкою системних проблем: відсутністю спеціального закону "Про зонування земель", застарілістю генеральних планів, фрагментарністю розробки планів зонування, що призводить до хаотичної забудови, виникнення містобудівних конфліктів та створення підґрунтя для корупційних ризиків. Недосконалість нормативно-правової бази, відсутність дієвих механізмів громадського контролю та недостатнє врахування передового зарубіжного досвіду ускладнюють ефективне впровадження зонінгу. Це визначає необхідність глибокого наукового осмислення теоретико-методичних засад зонування, критичного аналізу існуючої практики та розробки науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення системи зонування.

Метою роботи є систематизація та узагальнення теоретико-правових засад зонування територій населених пунктів, аналіз сучасного стану та проблем його практичної реалізації в Україні на прикладі м. Києва та з урахуванням зарубіжного досвіду (м. Нью-Йорк), і на цій основі розробка науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення системи зонування в Україні.

У першому розділі роботи проаналізовано сутність та наукові підходи до визначення поняття "зонування", його роль у системі містобудівного регулювання. Встановлено, що зонування є комплексним, міждисциплінарним поняттям, суть

якого полягає у поділі території на зони з диференційованим правовим режимом та містобудівними регламентами. Досліджено класифікацію видів зонування земель і територій в Україні, виявлено проблему їх неузгодженості. Проаналізовано нормативно-правове регулювання зонування в Україні, констатовано системну недосконалість та відсутність спеціального закону "Про зонування земель". Вивчено зарубіжний досвід зонування на прикладі США, що виявило переваги детального правового регулювання та гнучких механізмів адаптації.

У другому розділі проведено аналіз та порівняльну характеристику методик і практики зонування територій на прикладі м. Києва та м. Нью-Йорка. Дослідження нормативно-правового регулювання зонування в Нью-Йорку, зокрема Резолюції про зонування, продемонструвало високий рівень деталізації містобудівних регламентів. Аналіз особливостей зонування території м. Києва виявив системні проблеми: незважаючи на наявність "Методики складання та зміст плану зонування території (зонінгу) міста Києва", комплексний та юридично чинний План зонування для всієї території столиці досі не затверджений. Регулювання забудови де-факто відбувається на основі застарілого Генерального плану, що не містить норм щодо висотності та щільності. Поширена практика розробки ДПТ часто суперечить Генплану, сприяючи хаотичній забудові.

У третьому розділі розроблено напрями вдосконалення системи зонування територій населених пунктів в Україні. Обґрунтовано необхідність ухвалення комплексного законодавчого акту або внесення системних змін до чинних кодексів та законів для усунення колізій та чіткого визначення понятійного апарату. Запропоновано вдосконалення методичного забезпечення розробки планів зонування, зокрема через ДБН Б.1.1-14:2021, розробку чітких критеріїв для визначення меж зон та параметрів забудови. Наголошено на забезпеченні максимальної прозорості та публічності містобудівної документації через створення її в електронному вигляді з використанням геопросторових даних та вільного доступу. Запропоновано посилення відповідальності за порушення законодавства у

сфері містобудування. Розроблено практичні рекомендації для м. Києва: невідкладна розробка та затвердження комплексного Плану зонування, інституційне зміцнення відповідальних органів, впровадження антикорупційних запобіжників, аудит ДПТ, запровадження тимчасових регламентів контролю забудови.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що вони можуть бути використані органами державної влади та місцевого самоврядування при вдосконаленні законодавства та розробці нормативно-правових актів у сфері містобудування та земельних відносин; проектними організаціями при розробці генеральних планів, планів зонування та детальних планів територій; у науково-дослідній роботі та навчальному процесі при підготовці фахівців у галузі геодезії та землеустрою; громадськими організаціями для обґрунтування пропозицій щодо покращення містобудівної політики.

Особистий внесок здобувача. Усі результати кваліфікаційної роботи отримані автором самостійно. Здобувачем особисто проведено аналіз наукових джерел, нормативно-правових актів України та зарубіжного досвіду (США, м. Нью-Йорк) з питань зонування. Самостійно виявлено та систематизовано ключові проблеми правового регулювання та практичної реалізації зонування в Україні та м. Києві. На основі проведеного дослідження автором самостійно розроблено пропозиції та рекомендації щодо вдосконалення системи зонування територій населених пунктів. Здійснено порівняльний аналіз систем зонування Києва та Нью-Йорка, на основі якого обґрунтовано доцільність запозичення окремих елементів міжнародного досвіду.

Ключові слова: зонування, зонінг, населений пункт, землеустрій, містобудівне регулювання, план зонування території, правовий режим земель.

ВСТУП

Актуальність теми дослідження

Ефективне управління розвитком населених пунктів є однією з ключових передумов сталого соціально-економічного зростання будь-якої країни. В Україні, в умовах активних процесів децентралізації, реформування системи державного управління та євроінтеграційних прагнень, питання раціонального використання земель, впорядкування забудови та створення сприятливого життєвого середовища набувають особливої гостроти. Зонування територій населених пунктів (зонінг) виступає одним із найважливіших інструментів містобудівного регулювання, покликаним забезпечити збалансований розвиток, узгодити публічні та приватні інтереси, зберегти історико-культурну спадщину та захистити довкілля. Існуюча містобудівна документація, зокрема генеральні плани багатьох населених пунктів, часто є застарілою, не відповідає сучасним викликам або не містить достатньо деталізованих механізмів регулювання параметрів забудови, таких як висотність та щільність, відносячи їх до компетенції планів зонування. При цьому, для багатьох міст, включно зі столицею – м. Києвом, комплексні та юридично чинні плани зонування території досі не затверджені або розробляються фрагментарно, що призводить до хаотичної забудови, виникнення містобудівних конфліктів, погіршення якості міського середовища та створює підґрунтя для корупційних ризиків. Недосконалість нормативно-правової бази, відсутність дієвих механізмів громадського контролю, проблеми з координацією між містобудівним та земельним кадастрами, а також недостатнє врахування передового зарубіжного досвіду ускладнюють ефективне впровадження зонінгу. Все це зумовлює нагальну потребу в глибокому науковому осмисленні теоретико-методичних засад зонування, критичному аналізі існуючої практики та розробці науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення системи зонування в Україні, що й визначає актуальність та доцільність даного кваліфікаційного дослідження для розвитку системи знань у сфері землеустрою та кадастру.

Метою дослідження є систематизація та узагальнення теоретико-правових засад зонування території населених пунктів, аналіз сучасного стану та проблем його практичної реалізації в Україні на прикладі м. Києва та з урахуванням зарубіжного досвіду (м. Нью-Йорк), і на цій основі розробка науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення системи зонування в Україні.

Завдання дослідження:

1. Проаналізувати сутність, наукові підходи до визначення поняття "зонування" та його роль у системі містобудівного регулювання.
2. Дослідити нормативно-правове забезпечення та методичні основи зонування територій населених пунктів в Україні, виявити існуючі недоліки, прогалини та колізії.
3. Провести порівняльний аналіз особливостей системи зонування, її нормативно-правового регулювання та практичної реалізації на прикладі міст Києва (Україна) та Нью-Йорка (США).
4. Виявити та узагальнити ключові проблеми впровадження та функціонування системи зонування в м. Києві, включаючи аналіз відповідності містобудівної документації та практики її застосування.
5. Розробити пропозиції та окреслити напрями вдосконалення нормативно-правового та методичного забезпечення системи зонування територій населених пунктів в Україні, враховуючи позитивний зарубіжний досвід та сучасні виклики сталого розвитку.

Об'єктом дослідження виступає сучасне зонування (зонінг) населених пунктів.

Предметом дослідження виступають теоретико-методичні засади та практичні аспекти організації функціонального зонування територій населених пунктів.

Методи дослідження

Для досягнення поставленої мети та вирішення завдань у кваліфікаційній роботі використано комплекс загальнонаукових та спеціальних методів дослідження:

Загальнонаукові методи:

Аналіз і синтез. Застосовувалися для вивчення теоретичних концепцій зонування, опрацювання наукових публікацій вітчизняних та зарубіжних авторів, нормативно-правових актів, містобудівної документації та для формування цілісного уявлення про предмет дослідження.

Системний підхід. Дозволив розглянути зонування як складну, багатокомпонентну систему взаємопов'язаних елементів (правових, організаційних, економічних, екологічних, соціальних) та процесів.

Історико-правовий метод. Використовувався для дослідження еволюції підходів до зонування та його правового регулювання в Україні та за кордоном.

Логічний метод (індукція, дедукція, аналогія). Застосовувався для формулювання узагальнень, висновків та пропозицій.

Спеціальні методи:

Метод порівняльного аналізу. Застосований для виявлення проблем та позитивного досвіду у практиці зонування м. Києва та м. Нью-Йорка.

Метод узагальнення. Використовувався при формулюванні висновків за результатами дослідження та при розробці пропозицій щодо вдосконалення системи зонування.

Ключові слова: зонування, зонінг, населений пункт, землеустрій, містобудівне регулювання, план зонування території, правовий режим земель.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ТА НОРМАТИВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

1.1. Сутність та наукові підходи до визначення поняття "зонування"

Стихийний поділ міста на зони різного цільового призначення може суперечити суспільним потребам, тому ці відносини будуть непідконтрольними державі, якщо вони не будуть адекватно врегульовані законодавчо. З іншого боку, непослідовне правове регулювання зонування (тобто незастосування спеціальних технічних понять, необхідних для цієї сфери, або некоректне розкриття їх змісту; нерациональне створення спеціальної юридичної термінології; ототожнення несумісних за змістом категорій; запровадження правовідносин, не охоплених містобудівною практикою, або ігнорування досягнень містобудівної науки тощо) призведе до виникнення правових колізій, неоднозначного тлумачення та правових прогалин [16].

В українській науковій літературі та нормативних джерелах зустрічаються різні підходи до визначення поняття "зонування". Так, деякі науковці відрізняють правове та територіальне зонування. За їх визначенням відповідні органи у сфері планування містобудівної діяльності проводять територіальне зонування, щоб повністю контролювати створення та використання нерухомості та земельних ділянок шляхом поділу території населених пунктів на відповідні зони. Розробка та впровадження правил забудови територій міст, селищ і інших муніципальних утворень визначається як правове зонування.

Інший підхід, що походить переважно з містобудівної науки, трактує зонування як поділ (диференціацію) території. У цьому контексті зонування розглядається як інструмент містобудівного планування розвитку населених пунктів, що дозволяє здійснити розподіл їх території на зони (житлові, громадські,

рекреаційні, промислові тощо) за функціональною ознакою. При такому зонуванні встановлюється дозволене (допустиме) використання земельних ділянок, зокрема під забудову, відповідно до містобудівної документації.

Земельний кодекс, визначає сутність зонування через встановлення вимог щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон [7].

Незважаючи на відмінності у формулюваннях, спільним для більшості підходів є розуміння зонування як процесу встановлення диференційованих правових режимів використання земель для певних територіальних утворень (зон), на відміну від встановлення режиму для кожної окремої земельної ділянки. Ключова відмінність від традиційного цільового призначення полягає в тому, що зонування не визначає один єдино можливий вид використання, а встановлює перелік допустимих видів використання, умови та обмеження в межах визначених зон. Власники та користувачі ділянок у межах зони можуть обирати вид діяльності з переліку дозволених для цієї зони, що забезпечує певну гнучкість, водночас гарантуючи загальну впорядкованість території. Зонування, таким чином, виступає як інструмент стратегічного управління територією.

У своїх дослідженнях А.В. Самойленко критично аналізує поширені підходи до визначення зонування. Він вважає хибним визначати зонування лише як діяльність уповноважених органів, оскільки це занадто загально і не відображає специфіки категорії, або як спосіб правового регулювання, оскільки зонування має передусім містобудівне коріння. На його думку, найбільш коректним є розуміння зонування як поділу (диференціації) території, що відповідає уявленням, сформованим містобудівною наукою.

Самойленко пропонує таке визначення: "зонування земель - це поділ земель житлової та громадської забудови на зони, який здійснюється на підставі затверджених органом місцевого самоврядування місцевих правил забудови з метою

встановлення допустимих і переважних видів використання територій та окремих земельних ділянок у межах цих зон відповідно до плану зонування". Важливо зазначити, що це визначення, спираючись на норми ЗКУ, що діяли на момент написання праці, обмежувало сферу зонування землями житлової та громадської забудови в межах населених пунктів. (Варто зауважити, що пізніші зміни до ст. 180 ЗКУ розширили сферу застосування зонування до "меж територій територіальних громад"). Вчений також вказує на значний дисбаланс між обсягом досліджень зонування в містобудівній та юридичній науках на користь першої, що створює проблеми при розробці законодавчої бази. Він наголошує на необхідності поєднання зусиль обох галузей та критикує змішування понять "зонування" та "районування", а також некоректне, на його думку, включення охоронних та захисних зон до предмету зонування в деяких нормативних документах та проектах [16].

Професор А.М. Третяк, визнаний фахівець у галузі земельних відносин, землеустрою та економіки землекористування, який є автором численних підручників та монографій, центральною ідеєю якого є пропозиція **запровадження зонування земель за типами (підтипами) землекористування** як альтернативи існуючій системі поділу земель на категорії за цільовим призначенням. Він розглядає такий підхід як основу нової концепції системи землевпорядкування, що базується на методології "простір – територія – система землекористування – режим землекористування – земельна ділянка".

На думку Третяка, зонування за типами землекористування є ключовим інструментом територіально-просторового планування розвитку землекористування територіальних громад. Таке зонування має інтегрувати різні аспекти, включаючи дозволене використання, екологічні вимоги (екологічне зонування), протиерозійні заходи тощо.

Вчений також проводить важливе розмежування, які існують у законі України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування

використання земель" від 17 червня 2020 року №711-ІХ, де використовуються два терміни "зонування земель" і "зонування території", які за своєю сутністю не є тотожними. "...Так, згідно зі статтею 1 закону України "Про охорону земель" земля – поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею. Згідно зі статтею 13 Конституції України земля є об'єктом права власності. Разом з тим, згідно зі статтею 1 закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" територія – це частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси. Відмітимо те, що територія не може бути об'єктом права власності, а відповідно об'єктом земельних правових, економічних, екологічних відносин" [17].

У працях А.М. Третяка зонування розглядається в ширшому контексті землеустрою як механізму раціональної організації території, вирішення проблем землекористування (таких як черезсмужжя, далекоземелля), підвищення ефективності використання земель та їх охорони. Його дослідження також стосуються інтеграції зонування в комплексні плани просторового розвитку громад та вирішення сучасних проблем землекористування. Це комплексний підхід, запропонований А.М. Третяком, що має на меті замінити існуючу систему категорій земель. Він передбачає поділ всієї території громади на зони за домінуючим типом землекористування (наприклад, інтенсивне сільськогосподарське, екстенсивне сільськогосподарське, лісогосподарське, житлове, рекреаційне, природоохоронне тощо), інтегруючи при цьому функціональні, екологічні, економічні та соціальні аспекти. Для кожної зони пропонується встановлювати детальний землевпорядний регламент.

"...Аналіз законодавства та наведених позицій вчених дозволяє зробити висновки про наявність у законодавстві і науковій літературі двох підходів до зонування земель і територій: в широкому та вузькому розумінні. У вузькому

значенні зонування земель ототожнюється з містобудівним зонуванням територій. У широкому сенсі зонування земель включає сукупність різних видів зонування, зокрема: територіальне зонування земель, функціональне зонування земель, містобудівне зонування територій, земельно-оціночне зонування територій населених пунктів, кадастрове зонування земель, природоохоронне функціональне зонування територій (рис. 1). На нашу думку, дотримання вузького підходу до зонування земель спричиняє заперечення самої можливості існування інших видів зонування, об'єктом яких виступають землі і землекористування, залежно від якісного стану та функціонального використання земель. Реалізації вузького підходу до зонування земель перешкоджає наявність у законодавстві норм, що регулюють суспільні відносини, пов'язані з іншими видами зонування (які не є землевпорядним або містобудівним зонуванням)" [18].



Рис. 1.1. Логічно-змістовна схема видів зонування земель і територій та їх взаємозв'язок, створена Третьяком А. М.

1.2. Класифікація видів зонування земель і територій в Україні

Функціональне Зонування (Містобудівне)

Це найбільш розроблений і законодавчо врегульований тип зонування в Україні, що здійснюється в рамках містобудівної діяльності. Воно полягає у поділі території, насамперед населених пунктів, на зони за переважним функціональним використанням: житлові, громадсько-ділові, промислові, рекреаційні, комунально-складські, транспортної інфраструктури тощо. Основна мета такого зонування – забезпечити сумісність різних видів діяльності, запобігти виникненню конфліктів між ними (наприклад, між житловою забудовою та промисловими об'єктами), створити оптимальні умови для життя, роботи та відпочинку населення, а також раціонально організувати інженерно-транспортну інфраструктуру. Регулюється Законом "Про регулювання містобудівної діяльності" та відповідними ДБН [15].

Кадастрове Зонування

Стаття 197 Земельного кодексу вводить поняття "кадастрове зонування". Кадастрове зонування здійснюється для цілей ведення Державного земельного кадастру, обліку земель та їх оцінки. Воно передбачає поділ території країни на кадастрові зони та кадастрові квартали, які є одиницями кадастрового поділу і слугують основою для формування унікальних кадастрових номерів земельних ділянок. Метою кадастрового зонування є створення впорядкованої та логічної системи обліку земель, забезпечення ефективного адміністрування земельних ресурсів, створення бази для проведення грошової оцінки земель та формування сприятливого інвестиційного клімату. Деякі дослідження пропонують удосконалювати систему кадастрового зонування шляхом її гармонізації з міжнародними стандартами класифікації та кодифікації (наприклад, ISO 3166-2 для адміністративно-територіальних одиниць, NACE для видів діяльності) [7].

Природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель

Закон "Про охорону земель" у статті 1 визначає природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування(зонування) як поділ території з урахуванням природних та агробіологічних вимог щодо вирощування сільськогосподарських культур, а також територій, які мають відповідну схожість за визначеними ознаками. Стаття 22 цього ж закону включає здійснення цих видів районування до системи заходів у галузі охорони земель. Стаття 26 деталізує, що таке районування(зонування) земель включає поділ за цільовим призначенням з урахуванням природних умов, агробіологічних вимог культур, розвитку господарської діяльності та пріоритету екологічної безпеки. Також воно передбачає встановлення вимог щодо раціонального використання земель відповідно до району (зони), визначення територій, що потребують особливого захисту від антропогенного впливу, та встановлення екологічних обмежень у використанні земель або ґрунтів у межах окремих зон з урахуванням їхніх особливостей. Порядок здійснення цих видів районування визначається Кабінетом Міністрів України, що і реалізовано у затвердженому Порядку [14].

Затверджений Кабінетом Міністрів України "Порядок здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель" (раніше вживався також термін зонування, але його виключено з Порядку у 2018 році) визначає механізм проведення цих робіт. Згідно з Порядком, районування земель здійснюється з урахуванням природних умов, агробіологічних особливостей сільськогосподарських культур, напрямів розвитку господарської діяльності та вимог екологічної безпеки. Цей процес включає обстеження стану земель і ґрунтів, збирання, аналіз, систематизацію та узагальнення даних, що характеризують стан та особливості охорони і використання земель за

окремими регіонами (визначеними як зони, провінції, округи) або адміністративно-територіальними одиницями [11].

Особливу увагу Порядок приділяє природно-сільськогосподарському районуванню земель. Воно будується за ієрархічною системою таксономічних виділів. Для рівнинної частини України це послідовність від природно-сільськогосподарської зони до природно-сільськогосподарського району, а для гірських систем – від гірської природно-сільськогосподарської області до природно-сільськогосподарського району.

Природно-сільськогосподарська зона є найвищою таксономічною одиницею і характеризується певним балансом тепла і вологи, що визначає основні риси ґрунтоутворення, формує зональні типи ґрунтів та відповідні зональні типи сільськогосподарського виробництва, співвідношення угідь та системи агротехнічних і меліоративних заходів.

Природно-сільськогосподарська провінція є частиною зони і виділяється на основі фаціальних особливостей ґрунтового покриву та зростання континентальності клімату (тривалість вегетаційного періоду, його тепло- і вологозабезпеченість, сніжність зими, наявність суховіїв тощо). Для кожної провінції характерний свій набір вирощуваних культур та відповідна агротехніка.

Природно-сільськогосподарський округ є частиною провінції та відрізняється геоморфологічними і гідрологічними особливостями, характером ґрунтоутворюючих порід, макро- і мезокліматом, а також контурністю сільськогосподарських угідь і особливостями прояву деградації земель. Округи виділяються головним чином за узагальненим типом рельєфу та ґрунтоутворюючих порід.

Природно-сільськогосподарський район є ареалом у межах адміністративно-територіальної одиниці області, є частиною округу і характеризується відносною однорідністю ґрунтово-кліматичних умов, подібністю

розчленованості території та іншими показниками, що впливають на продуктивність земель. Районам притаманні певна структура ґрунтового покриву, подібність генетичних властивостей ґрунтів, єдність кліматичних, гідрологічних та геоморфологічних умов, що суттєво впливають на родючість ґрунтів та ефективність сільськогосподарського виробництва.

Гірська природно-сільськогосподарська область охоплює гірську систему, що має різноманітні типи висотної поясності, з якими пов'язані особливості сільськогосподарського використання земель. Поділ гірської області на провінції, округи та райони здійснюється аналогічно до поділу природно-сільськогосподарської зони. В Україні виділено п'ять природно-сільськогосподарських зон (Полісся, Лісостепу, Степу, Степу Посушливого, Сухостепова зона) та дві гірські природно-сільськогосподарські області (Карпатська, Кримська).

Щодо еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування, Порядок лише згадує їх у назві та пункті 1, але не надає детального опису їхньої ієрархії чи критеріїв виділення, зосереджуючись переважно на природно-сільськогосподарському районуванні.

Існування такої множини різних за метою, об'єктом, правовим регулюванням та методологією видів "зонування" (функціональне, кадастрове, природно-сільськогосподарське) створює значну складність. Ці різні системи поділу території часто накладаються одна на одну: одна й та сама земельна ділянка може одночасно перебувати в певній функціональній зоні (за містобудівним планом), кадастровому кварталі, природно-сільськогосподарському районі та мати певні екологічні обмеження. Відсутність чіткої ієрархії та механізмів узгодження між цими різними видами зонування, особливо між домінуючим на практиці містобудівним зонуванням та ширшим, але законодавчо неврегульованим земельним зонуванням, породжує плутанину, потенційні конфлікти та ускладнює комплексне управління

земельними ресурсами. Це підкреслює нагальну потребу у розробці інтегрованої системи просторового планування, яка б узгоджувала різні підходи до зонування.

1.3. Нормативно-правове регулювання зонування в Україні

Основним законодавчим актом, що регулює земельні відносини в Україні, є Земельний кодекс (ЗКУ). У статті 180 Земельного кодексу України зазначено, що "зонування земель здійснюється в межах територій територіальних громад. При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. **Зонування земель здійснюється відповідно до закону.**" Саме ця вимога стала джерелом фундаментальної проблеми: спеціальний закон, який би детально регламентував процедуру, види, зміст та наслідки зонування земель у розумінні ЗКУ, досі не прийнятий. Ця обставина створює значний правовий вакуум. Хоча ЗКУ і передбачає зонування як інструмент регулювання, він не дає вичерпного визначення самого поняття та не встановлює механізмів його реалізації, відсилаючи до неіснуючого закону. Як наслідок, практичне застосування та теоретичне осмислення зонування змушені спиратися на інтерпретації самої статті 180, інші дотичні норми ЗКУ та, що особливо важливо, на законодавство у суміжних сферах, передусім у містобудуванні. ЗКУ також містить згадки про різні види зон з обмеженим режимом використання, такі як охоронні зони (ст. 112), зони санітарної охорони (ст. 113), санітарно-захисні зони (ст. 114), зони особливого режиму використання земель (ст. 115). Однак ці норми стосуються встановлення специфічних обмежень навколо певних об'єктів або на певних територіях і не є тотожними комплексному зонуванню території громади, передбаченому статтею 180. Вони радше є елементами, які мають враховуватися при загальному зонуванні, а не його заміною. Таким чином, Земельний кодекс України закладає лише загальну рамку для зонування земель, залишаючи ключові питання його змісту та порядку проведення невизначеними через відсутність спеціального закону. Ця незавершеність первинного правового регулювання неминуче призводить

до пошуку відповідей в інших нормативних актах та наукових доктринах, що породжує неоднозначність та потенційні суперечності [7].

Усвідомлення необхідності заповнення законодавчої прогалини, залишеної статтею 180 ЗКУ, неодноразово спонукало до спроб розробити та прийняти спеціальний закон "Про зонування земель". Одним із найбільш відомих був проект Закону України "Про зонування земель" (реєстр. № 4238), поданий у 2009 році. Цей законопроект пропонував визначити зонування як поділ земель адміністративно-територіальних утворень відповідно до категорій земель та типів землекористування. Однак він зазнав значної критики з боку науковців та фахівців і зрештою був повернутий суб'єкту законодавчої ініціативи.

Серед основних зауважень до проекту закону № 4238 були:

- Термінологічна некоректність (використання терміну "адміністративно-територіальні утворення" замість конституційного "адміністративно-територіальні одиниці").
- Необґрунтоване розширення сфери зонування за межі населених пунктів без належного розмежування правових режимів земель.
- Підпорядкування зонування існуючим категоріям земель, що обмежувало його потенціал як інструменту реформування системи землекористування.
- Нечіткість визначень ключових понять ("дозволене використання", "тип землекористування").
- Значне дублювання положень чинного Закону України "Про землеустрій".
- Потенційна колізія та невизначеність співвідношення із системою містобудівного зонування.

Хоча спеціальний закон про зонування земель так і не був прийнятий, питання, пов'язані з організацією використання земель та просторовим плануванням,

залишаються в центрі уваги законодавця. Про це свідчать, наприклад, зміни до ЗКУ та інших актів щодо планування використання земель (Закон № 711-IX), прийняття закону про обіг земель сільськогосподарського призначення (№ 552-IX, що випливає з проекту № 2178-10), а також постійне обговорення проектів нових нормативно-правових актів у сфері земельних відносин та кадастру. Ці процеси опосередковано впливають на контекст, в якому розглядається зонування. Повторні невдачі з прийняттям спеціального закону про зонування земель та тривала критика його проектів з боку наукової спільноти свідчать про наявність глибоких концептуальних розбіжностей та практичних труднощів. Не вдається досягти згоди щодо фундаментальних питань: чи має зонування бути інструментом переважно землеустрою чи містобудування? Якою має бути його сфера застосування – лише населені пункти чи вся територія громади? Як співвідносити зонування з існуючою системою категорій земель? Як узгодити його з уже діючими механізмами містобудівного планування? Відсутність відповідей на ці питання, закріплених на законодавчому рівні, продовжує гальмувати формування цілісної та ефективної системи просторового управління земельними ресурсами в Україні [5].

На відміну від земельного законодавства, сфера містобудування має більш розроблену нормативну базу щодо зонування, хоча і використовує дещо іншу термінологію. Ключовим актом тут є Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності"

Стаття 1 цього Закону визначає термін "план зонування території (зонінг)" як одну з ключових складових містобудівної документації. Це поняття висвітлюється у кількох статтях документа та має чітко окреслені принципи, цілі, вимоги до реалізації та правові наслідки. Він позиціонується як документація, що є невід'ємною складовою або комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, або генерального плану населеного пункту. Основне призначення зонінгу, згідно з цим визначенням, полягає у встановленні умов та обмежень використання території в межах чітко визначених функціональних зон

Основне призначення зонінгу, згідно з цим визначенням, полягає у встановленні умов та обмежень використання території в межах чітко визначених функціональних зон. Стаття 4 Закону уточнює, що функціональне зонування території України, її частин, територій територіальних громад, населених пунктів та їх частин є об'єктом містобудування, що підкреслює його значущість. Таким чином, зонінгу відводиться підпорядкована, але надзвичайно важлива роль інструменту деталізації та конкретизації стратегічних планувальних рішень, ухвалених на вищих рівнях.

Ця інтеграція підкреслюється й іншими статтями. Так, стаття 17 встановлює, що обов'язковою складовою генерального плану населеного пункту є план зонування території цього населеного пункту. Це забезпечує нерозривний зв'язок між стратегічним баченням розвитку, закладеним у генеральному плані, та тактичним регулюванням конкретних територій через план зонування. Загалом, як визначає стаття 16, планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення саме комплексних планів, генеральних планів та планів зонування, а також детальних планів території.

Іноді при розробці детальних планів території (ДПТ) могли фальсифікуватися вихідні дані або показники, наприклад, щодо забезпеченості території зеленими насадженнями, щільності населення, чи навантаження на інженерні мережі. Заниження або завищення певних показників дозволяло обґрунтувати можливість більш щільної або вищої забудови, ніж це було б допустимо за реальними умовами чи нормативами. У звіті НАЗК щодо корупційних ризиків у містобудівній документації згадується фальсифікація показників забезпеченості зеленими насадженнями як одна з типових схем.

Однією з поширених схем було затвердження ДПТ, які суперечили чинному генеральному плану населеного пункту або існуючій містобудівній документації вищого рівня. Наприклад, генеральний план міг передбачати певну територію як

рекреаційну зону або зону малоповерхової садибної забудови. Однак, зацікавлені особи, маючи вплив на місцеві органи влади, могли ініціювати розробку та затвердження ДПТ для цієї ж території, який би передбачав можливість багатоповерхового житлового чи комерційного будівництва. Така зміна функціонального призначення через ДПТ дозволяла забудовникам отримати значно вищу економічну вигоду від ділянки, ніж це передбачалося стратегічним розвитком міста. Корупційний ризик тут полягав у можливості отримання неправомірної вигоди посадовими особами за погодження та затвердження такого "вигідного" для забудовника ДПТ в обхід стратегічних документів.

Також ДПТ могли використовуватися для легалізації самочинного будівництва. У ситуації, коли об'єкт вже був збудований з порушеннями або без належних дозвільних документів, розробка та затвердження ДПТ "заднім числом" під параметри вже існуючої незаконної забудови могла стати способом її узаконення. Це створювало небезпечний прецедент та заохочувало до подальших порушень містобудівного законодавства, а корупційна складова могла полягати у сприянні посадовців такій легалізації. Крім того, існували ризики, пов'язані з непрозорим фінансуванням розробки ДПТ. Хоча закон передбачав можливість фінансування за кошти інвесторів, це могло створювати ситуації, коли зміст ДПТ формувался переважно в інтересах того, хто оплачував його розробку, а не в інтересах громади в цілому. Відтепер це можливо лише за бюджетні кошти і за кошти міжнародних партнерів [10].

Зміни, внесені до статті 19, тепер визначають, що в межах населених пунктів ДПТ розробляються для конкретизації положень комплексного плану або генерального плану, стаючи уточнюючим документом нижчого рівня. За межами населених пунктів розроблення ДПТ значно обмежується, будучи можливим лише за відсутності затвердженого комплексного плану та для визначених цілей, причому такі ДПТ втрачають чинність з дня затвердження комплексного плану. Коли рішення щодо використання конкретних територій приймаються в контексті загального

бачення розвитку громади, це обмежує можливості для фрагментарного та ситуативного внесення змін у землекористування через ДПТ, особливо за межами населених пунктів, де контроль міг бути слабшим. Також підвищується роль стратегічного планування на рівні громади, що, за умов належного громадського обговорення та експертизи, має зменшити можливості для корупційних домовленостей при затвердженні містобудівної документації. Таким чином, хоча слово "заборона" може бути занадто сильним, Закон № 711-IX суттєво обмежив застосування ДПТ, передавши ключову роль у плануванні території комплексним планам, що, в свою чергу, спрямовано на зменшення хаотичної забудови та корупційних зловживань.

Ключові цілі та принципи, якими мають керуватися при розробці плану зонування, детально розкриваються у статті 18 Закону. Кінцевою метою є створення сприятливих умов для життєдіяльності людини. Це передбачає забезпечення захисту території від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, що може негативно впливати на якість життя та екологічний стан. Також важливими цілями є зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорона та раціональне використання територій з особливим статусом, до яких належать цінні ландшафти, об'єкти історико-культурної спадщини, а також землі сільськогосподарського призначення і ліси. Ці цілі корелюють із загальними засадами планування і забудови територій, викладеними у статті 2, яка серед іншого передбачає "визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних... та інших зон і об'єктів".

Для досягнення цих цілей, процес зонування має ґрунтуватися на кількох основоположних принципах, визначених статтею 18. Насамперед, це урахування попередніх рішень щодо планування та забудови відповідної території, що забезпечує певну послідовність та спадкоємність у містобудівній політиці.

Обов'язковим є виділення зон обмеженої містобудівної діяльності, де через специфічні умови встановлюються особливі режими використання. План зонування повинен адекватно відображати існуючу забудову територій, наявну інженерно-транспортну інфраструктуру, а також основні елементи планувальної структури. Закон також вимагає враховувати місцеві умови при визначенні функціональних зон та забезпечувати узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, а також червоними лініями. Стаття 28 підкреслює, що режим забудови та іншого використання територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється саме планом зонування територій (або детальними планами) та регулюється місцевими правилами забудови. Важливо, що цей режим є обов'язковим для врахування під час розроблення землепорядної документації.

Найважливіша функція плану зонування полягає у встановленні режиму забудови та іншого використання територій. Стаття 25 Закону недвозначно зазначає, що такий режим для територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється саме містобудівною документацією на місцевому рівні, ключовим елементом якої є план зонування. Важливо, що цей встановлений режим є обов'язковим для врахування під час розроблення будь-якої землепорядної документації. Цей принцип посилюється статтею 5 Закону, яка закріплює загальну обов'язковість вимог усієї містобудівної документації для виконання всіма суб'єктами містобудування. Організація планування та забудови територій, згідно зі статтею 8, здійснюється відповідними органами влади та місцевого самоврядування, які приймають рішення з цих питань саме з урахуванням вимог містобудівної документації.

Закон встановлює прямий та нерозривний зв'язок між зонуванням та цільовим призначенням земельних ділянок. Стаття 24 наголошує, що забудова конкретної земельної ділянки може здійснюватися виключно в межах її цільового призначення,

встановленого відповідно до законодавства. Зміна ж цільового призначення земельної ділянки допускається лише за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні (зокрема, планом зонування). Це положення є надзвичайно важливим для забезпечення узгодженості між містобудівним плануванням та регулюванням земельних відносин, запобігаючи ситуаціям, коли цільове призначення ділянки суперечить планам розвитку території. Стаття 21 встановлює обов'язковість громадського обговорення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, що є важливим елементом демократичності та врахування інтересів громадськості у процесі зонування. Для забезпечення прозорості та доступності інформації, стаття 16 Закону передбачає, що обмеження у використанні земель, визначені, зокрема, планом зонування, підлягають внесенню до містобудівного кадастру (стаття 22) та Державного земельного кадастру. Дані містобудівної документації також мають бути інтегровані в Єдину державну електронну систему у сфері будівництва (стаття 22¹), що сприяє їх відкритості. Нарешті, для забезпечення дієвості встановлених правил, Закон (стаття 18, а також загальні норми щодо відповідальності у сфері містобудівної діяльності, наприклад, стаття 41 про державний архітектурно-будівельний контроль) встановлює відповідальність згідно із законом за порушення вимог, встановлених планом зонування території [15].

Державні будівельні норми ДБН Б.1.1-14:2021 "Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні" виступають як ключовий нормативний документ, що не просто доповнює, а й значною мірою операціоналізує положення Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності". Ці норми встановлюють детальні та вичерпні вимоги до розробки основних видів містобудівної документації, що приймається на місцевому рівні, а саме: комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади, генеральних планів населених пунктів та детальних планів території (ДПТ). Принциповим моментом,

який проходить червоною ниткою крізь увесь документ, є розгляд зонування не як ізольованої процедури чи окремого документа, а як інтегральної та невід'ємної складової кожного з цих видів планувальних документів. Такий підхід покликаний забезпечити системність, послідовність та взаємоузгодженість містобудівного регулювання на всіх його етапах.

ДБН Б.1.1-14:2021 надає особливого значення включенню зонування до Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, який є стратегічним містобудівним документом найвищого рівня для всієї територіальної громади. Пункт 5.22 цих норм прямо передбачає наявність окремого розділу під назвою "Функціональне зонування території територіальної громади (план зонування території територіальної громади)". Зміст цього розділу є досить широким і передбачає розробку детальних пропозицій щодо встановлення меж як існуючих (що зберігаються), так і проектних (новостворюваних або змінюваних) функціональних зон, які охоплюють усю територію громади. Крім того, вимагається чітке визначення виду функціонального призначення кожної зони та встановлення відповідного режиму використання територій у її межах, що включає, зокрема, режим забудови тих територій, які визначені для містобудівних потреб. Важливим є також формулювання вимог до ландшафтної організації території, що має на меті забезпечення гармонійного поєднання та взаємодії природного середовища з антропогенною діяльністю та забудовою. Нарешті, цей розділ має містити розробку переліку переважних (основних) та супутніх (допоміжних) видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися та реалізовуватися в межах кожної конкретної функціональної зони.

Для забезпечення єдності та стандартизації підходів по всій країні, ДБН вимагають, щоб перелік та назви функціональних зон визначалися відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношенням з видами цільового призначення земельних ділянок. Цей Класифікатор, затверджений відповідним нормативно-правовим актом Кабінету Міністрів України,

є надзвичайно важливим інструментом, оскільки він уніфікує термінологію, кодифікацію та правила визначення функціональних зон і дозволених видів використання земель для всіх територіальних громад України. Це, в свою чергу, сприяє прозорості, передбачуваності та зменшенню суб'єктивізму при прийнятті містобудівних рішень (Див. Рис. 1.2.).

Додаток 60
до [Порядку](#)
(в редакції постанови Кабінету Міністрів України
від 31 грудня 2024 р. № 1557)

КЛАСИФІКАТОР
видів функціонального призначення територій та їх
співвідношення з видами цільового призначення земельних
ділянок

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			переважні (основні) види	супутні види
1				Сельбищні території		
	01		10100.0	території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 08.02; 12.13; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14; 13.05 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень);

Рис. 1.2. Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Аналогічно до Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, для генеральних планів населених пунктів (як це деталізовано у розділі 6 ДБН) функціональне зонування також є обов'язковим та ключовим компонентом (п. 6.22 "Функціональне зонування території населеного пункту (план зонування території населеного пункту)"). У складі Генерального

плану населеного пункту для кожної встановленої функціональної зони визначається її детальний правовий режим використання. Це передбачає графічне відображення меж усіх функціональних зон та їхню стандартизовану кольорову кодифікацію на основному кресленні генерального плану. Також встановлюються конкретні режими забудови, що деталізують такі параметри, як гранична висотність будівель та споруд, максимально допустима щільність забудови, мінімальні відступи від червоних ліній та меж суміжних земельних ділянок, обов'язковий відсоток озеленення території тощо. Крім того, формується вичерпний перелік дозволених, супутніх та допустимих (умовно дозволених) видів використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості (наприклад, житлова, громадська, виробнича, рекреаційна забудова), який також базується на згаданому Класифікаторі.

ДБН також підкреслюють важливість зв'язку між містобудівною документацією та даними Державного земельного кадастру (ДЗК). Передбачається, що при внесенні до ДЗК відомостей про встановлення або зміну цільового призначення конкретної земельної ділянки, її належність до тієї чи іншої функціональної зони (визначеної генеральним планом та планом зонування) має визначатися саме за даними цього кадастру. Це спрямовано на забезпечення узгодженості та уникнення суперечностей між містобудівними рішеннями та інформацією про земельні ресурси.

ДБН Б.1.1-14:2021 приділяють особливу увагу обов'язковому врахуванню та чіткому відображенню у планах зонування всіх існуючих та проектних планувальних обмежень. Розділи "Обмеження у використанні земель" (п. 5.21 для Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади та п. 6.21 для Генерального плану населеного пункту) передбачають детальну фіксацію меж та правових режимів територій, що пов'язані з різними режимоутворюючими об'єктами та факторами. До таких обмежень належать, зокрема, санітарно-захисні зони навколо промислових підприємств, комунальних об'єктів та інших джерел потенційного негативного впливу; охоронні зони об'єктів культурної спадщини

(пам'яток архітектури, історії, археології тощо); прибережні захисні смуги та водоохоронні зони вздовж річок, озер, водосховищ та інших водних об'єктів; а також інші території зі спеціальним режимом використання, такі як зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання, зони обмеження забудови навколо аеродромів, охоронні зони об'єктів транспорту та інженерної інфраструктури тощо.

Ці планувальні обмеження накладаються на базове функціональне зонування і можуть суттєво модифікувати, обмежувати або навіть повністю забороняти певні види використання чи параметри забудови, які були б дозволені регламентом основної функціональної зони. Перелік таких обмежень визначається відповідно до класів класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися відповідною містобудівною документацією (як це передбачено, наприклад, Постановою КМУ від 2 червня 2021 р. № 654).

ДБН Б.1.1-14:2021 встановлюють чіткі вимоги до складу графічних матеріалів, які мають візуалізувати рішення щодо зонування. Для Комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади це "План функціонального зонування території" (як зазначено у таблиці 5.1, п.4 ДБН), а для генерального плану – аналогічний "План функціонального зонування території" (таблиця 6.1, п.4 ДБН). На цих планах повинні бути відображені межі всіх існуючих та проектних функціональних зон відповідного класу з обов'язковим позначенням коду виду функціонального призначення території (згідно з Класифікатором), а також усі релевантні планувальні обмеження з їхнім кодовим позначенням [2].

Хоча ДБН Б.1.1-14:2021 детально описує склад та зміст містобудівної документації, порядок та етапність її розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження визначається Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 "Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації". Цей Порядок є ключовим для розуміння процедурних аспектів.

Згідно з пунктом 35 Порядку №926, замовником розроблення містобудівної документації на місцевому рівні (що включає Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, Генеральний план населеного пункту та ДПТ, а отже, і питання зонування як їх складової) виступають виконавчий орган відповідної сільської, селищної, міської ради, а також Київська та Севастопольська міські державні адміністрації. Саме ці органи організують розроблення, внесення змін та подання проектів містобудівної документації на розгляд відповідної ради, незалежно від джерел фінансування цих робіт. У випадках, коли на певну територію не поширюються повноваження жодної сільської, селищної чи міської ради, функції замовника з розроблення детального плану території, згідно з пунктом 37 Порядку, може виконувати відповідна районна державна адміністрація, а за її відсутності – Рада міністрів Автономної Республіки Крим або відповідна обласна державна адміністрація. Важливо, що навіть якщо розроблення детального плану території для конкретної земельної ділянки фінансується за кошти приватних землевласників чи землекористувачів, функції замовника все одно виконує відповідний орган місцевого самоврядування (згідно з Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності", на який посилається Порядок).

Порядок №926 (пункт 41) чітко структурує процес розроблення містобудівної документації на місцевому рівні, виділяючи три основні організаційні етапи: підготовчий, основний та завершальний. Кожен із цих етапів має свою логіку та набір обов'язкових дій.

Підготовчий етап (у пункті 42 Порядку) розпочинається з формального прийняття рішення уповноваженим органом місцевого самоврядування (відповідної сільської, селищної чи міської ради) щодо необхідності розроблення того чи іншого виду містобудівної документації. У цьому рішенні визначаються орієнтовні строки проведення підготовчих процедур, прогнозовані наслідки від реалізації майбутнього документа та конкретизується замовник. Після цього замовник зобов'язаний оприлюднити ухвалене рішення та розпочати важливу роботу зі збору вихідних

даних, що включає отримання відомостей щодо державних інтересів, які мають бути враховані, а також інтересів суміжних територіальних громад. Обов'язковим елементом є широке інформування громадськості про початок розроблення документації та встановлення чіткого порядку і строків, протягом яких фізичні та юридичні особи можуть подавати свої пропозиції. Особливо це стосується розробки комплексних планів, де за відсутності попередньо затвердженої концепції інтегрованого розвитку території, формування завдання на розроблення відбувається шляхом громадського обговорення, невід'ємною частиною якого є проведення стратегічної сесії за участі представників громади. На цьому ж етапі замовник систематизує наявну містобудівну документацію, аналізує наміри суб'єктів містобудування та проводить конкурентні процедури закупівель для визначення організації-розробника майбутньої містобудівної документації.

Наступний, основний етап (регламентований пунктом 43 Порядку), передбачає безпосередню роботу над проектом містобудівної документації. Замовник забезпечує розробника всіма зібраними вихідними даними, надає доступ до необхідних кадастрів, реєстрів та інформаційних систем, а також передає матеріали щодо державних та громадських інтересів. Розробник, у свою чергу, проводить ретельну обробку та аналіз отриманої інформації, за потреби залучає експертів для консультацій та виконує необхідні дослідження. Під час розроблення проекту обов'язково враховуються державні інтереси, інтереси суміжних громад, а також положення раніше затвердженої містобудівної документації та документів державного планування. Не менш важливим є врахування пропозицій громадськості, які були надані на підготовчому етапі. Невід'ємною та законодавчо закріпленою складовою цього етапу є здійснення процедури стратегічної екологічної оцінки (СЕО) проекту містобудівної документації. Після того, як проект документації підготовлено, замовник організовує його широке громадське обговорення, що обов'язково включає проведення громадських слухань. Паралельно проект

розглядається архітектурно-містобудівною радою відповідного рівня. За результатами цих процедур до проекту можуть вноситися необхідні корективи.

Завершальний етап (описаний у пункті 44 Порядку) включає подання доопрацьованого проекту на державну експертизу містобудівної документації (у випадках, коли така експертиза є обов'язковою згідно із законодавством). Після отримання позитивного висновку експертизи та, за потреби, здійснення необхідних погоджень відповідно до вимог Земельного кодексу України, замовник подає проект на затвердження до відповідної сільської, селищної чи міської ради. Рішення про затвердження комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту має бути прийняте радою протягом трьох місяців з дня подання проекту. Після офіційного затвердження, виконавчий орган ради зобов'язаний забезпечити відкритий доступ до матеріалів затвердженої містобудівної документації. Це досягається шляхом внесення відповідних даних до Містобудівного кадастру на державному рівні та Державного земельного кадастру, оприлюднення на офіційних веб-сайтах органів місцевого самоврядування та передачі до Державного фонду документації із землеустрою. Важливо наголосити, що містобудівна документація вважається чинною та набуває юридичної сили не раніше моменту внесення відповідних даних до зазначених державних кадастрів [13].

Таким чином, ДБН Б.1.1-14:2021 встановлюють детальні вимоги до змісту функціонального зонування як невід'ємної частини містобудівної документації, а Постанова КМУ №926 чітко регламентує процедурні аспекти та етапність розробки цих документів, визначаючи роль та відповідальність замовників і забезпечуючи комплексний, багатоетапний підхід до просторового планування та зонування на місцевому рівні, що включає громадську участь та експертну оцінку.

Національний стандарт України ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 "Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)" є чинним нормативним документом, що відіграє важливу роль у формуванні підходів до розробки планів зонування. Він

визначає типові вимоги до складу та змісту Зонінгу населеного пункту, слугуючи методичною основою для органів державної виконавчої влади, місцевого самоврядування та проектних організацій. Хоча згодом були прийняті новіші норми, зокрема ДБН Б.1.1-14:2021, які встановлюють більш комплексні підходи до містобудівної документації, аналіз положень ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 залишається важливим для розуміння еволюції та основ нормативного регулювання зонування в Україні.

У вступній частині ДСТУ підкреслюється, що Зонінг розробляється з метою регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, а також для раціонального використання території населеного пункту. Серед ключових завдань визначаються: створення сприятливих умов для залучення інвестицій, забезпечення вільного доступу громадян до інформації про розвиток населеного пункту, узгодження інтересів різних сторін, забезпечення сумісності забудови, сприяння реалізації довгострокових завдань розвитку міста, розвиток інфраструктури та збереження культурної спадщини і природно-заповідного фонду.

Настанова встановлює, що Зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру (п. 4.1). Важливо, що ДСТУ допускає розробку Зонінгу як на всю територію населеного пункту, так і на його окрему частину, особливо для історичних ареалів, інвестиційно привабливих територій або зон реконструкції (п. 4.2, 4.3). Однак, розробка Зонінгу для окремих частин має здійснюватися на основі схеми зонування всієї території населеного пункту (п. 4.4).

Основним документом Зонінгу визначається схема зонування, яка розробляється в цифровій формі у місцевій системі координат, прив'язаній до державної. На цій схемі територія населеного пункту поділяється на територіальні зони, для кожної з яких встановлюється містобудівний регламент (п. 4.7). На схемі зонування мають відображатися межі та кодові позначення встановлених

територіальних зон (включно з підзонами) та межі затверджених територій об'єктів культурної спадщини.

Центральним елементом Зонінгу, згідно з ДСТУ, є містобудівні регламенти, встановлені для кожної територіальної зони (підзони). Ці регламенти визначали (п. 4.7):

- Види дозволеного (переважні та супутні) використання земельних ділянок.
- Граничні параметри дозволеного будівництва та реконструкції об'єктів.

Настанова розрізняє переважний вид використання (що відповідає переліку дозволених видів для зони і не потребує спеціального погодження), супутній вид використання (дозволений та необхідний для функціонування переважного виду) та допустимий вид використання (що не відповідає переліку переважних та супутніх, але може бути дозволений за умови спеціального погодження) (п. 3.2, 5.8). Сумарна площа об'єктів супутнього виду використання не повинна була перевищувати загальну площу переважних та допустимих видів.

Також ДСТУ визначає поняття невідповідних містобудівним регламентам земельних ділянок та існуючих об'єктів, які можуть продовжувати використовуватися без визначення терміну їх приведення у відповідність, якщо вони не створюють загрози (п. 4.8, 4.9).

Розділ 5 Настанови детально описує склад та зміст Зонінгу. Текстова частина (п. 5.2) має надаватися у вигляді пояснювальної записки і містити перелік територіальних зон та обґрунтування їх меж, перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах кожної зони, а також перелік єдиних містобудівних умов та обмежень для кожної зони (підзони).

Графічна частина (п. 5.3) включає схему зонування населеного пункту (або його частин). Якщо Зонінг розробляється як окрема містобудівна документація, до його складу також можуть входити схема функціонального зонування,

історико-архітектурний опорний план (для історичних населених місць), план червоних ліній, схема планувальних обмежень та проект землеустрою щодо впорядкування території (якщо відповідні документи були відсутні у складі генплану або потребували актуалізації). Графічні матеріали мають виконуватися із застосуванням геоінформаційних технологій у цифровій формі (п. 5.5).

ДСТУ (п. 5.8) наводить орієнтовний перелік основних типів зон, таких як громадські (Г), житлові (Ж – з подальшою диференціацією, наприклад, Ж-1 – садибної забудови, Ж-2 – блокованої малоповерхової, Ж-3 – змішаної середньої поверховості, Ж-4 – змішаної багатоповерхової), рекреаційні (Р), курортні (К), зони транспортної інфраструктури (ТР), інженерної інфраструктури (ІН), комунально-складські (КС), виробничі (В), спеціальні (С), зони земель історико-культурного призначення (ІК) та зони земель природно-заповідного фонду (ПЗФ). Для кожного типу зон (п. 5.9 – 5.19) наводиться короткий опис призначення та можливих супутніх об'єктів.

Розділ 6 Настанови визначає основні етапи розроблення Зонінгу:

1. Аналітичний етап: збір та аналіз вихідної інформації (містобудівна та земельпорядна документація, нормативні документи, визначення проблемних та перспективних територій, планувальних обмежень).
2. Зонування території та розроблення пояснювальної записки: поділ території на зони, визначення та встановлення єдиних вимог (умов та обмежень, переліку видів забудови) для кожної зони.
3. Погодження, проведення громадських слухань та затвердження Зонінгу.
4. Розробка проектів землеустрою щодо впорядкування території (у разі потреби).

Підкреслюється, що зонування території проводиться послідовно: спочатку за функціональним призначенням (базове, відповідно до генплану), а потім за планувальними та іншими обмеженнями (п. 6.5).

Отже, ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 закладає основи для впровадження системи зонування в Україні, визначаючи його мету, завдання, структуру, зміст містобудівних регламентів та процедурні аспекти. **Його положення, в частині, що не суперечить новішим нормативним актам, продовжують бути актуальними для розуміння принципів розробки планів зонування [3].**

Аналіз Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель" (№ 711-IX) дозволяє визначити його вплив на регулювання зонування. Цей Закон суттєво вплинув на підходи до планування територій та зонування, інтегрувавши землевпорядні та містобудівні аспекти. **Ключовим нововведенням стало запровадження комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади як основного виду містобудівної документації на місцевому рівні, який одночасно є і документацією із землеустрою.** Саме цей комплексний план, а також генеральний план населеного пункту, тепер визначають функціональне призначення території. Закон встановив пряму залежність між функціональним призначенням території (визначеним у містобудівній документації) та можливістю встановлення чи зміни категорії і виду цільового призначення конкретної земельної ділянки. Раніше ці процеси були менш узгодженими.

Також Закон № 711-IX змінив визначення плану зонування території (зонінгу), чітко вказавши, що це документація, яка є складовою комплексного плану або генерального плану і визначає умови та обмеження використання території в межах визначених функціональних зон. Крім того, було змінено редакцію статті 180 Земельного кодексу України, уточнивши, що "зонування земель здійснюється в межах територій територіальних громад", а не лише в межах населених пунктів, як було раніше.

Важливі зміни внесено до Земельного кодексу України, зокрема до статті 20, яка регулює встановлення та зміну цільового призначення земельних ділянок. Нова редакція статті чітко пов'язує категорію земель та вид цільового призначення

земельної ділянки з видом функціонального призначення території, передбаченим затвердженим комплексним планом або генеральним планом. Це означає, що конкретне цільове призначення ділянки (наприклад, "для будівництва житлового будинку") має відповідати загальному функціональному призначенню зони, в якій вона знаходиться (наприклад, "зона житлової забудови"), як це визначено комплексним або генеральним планом.

Закон також спрощує процедуру зміни цільового призначення земельної ділянки, встановлюючи, що вона, як правило, не потребує розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки) та не потребує прийняття рішень органами влади та місцевого самоврядування (крім випадків, коли ці органи розпоряджаються ділянкою). Це суттєво відрізняється від попереднього порядку [10].

Таким чином, аналіз чинного законодавства, зокрема з урахуванням положень Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель" (№ 711-IX), дозволяє констатувати наступні реалії у сфері правового регулювання зонування. Сучасне українське законодавство, зокрема після змін, внесених Законом № 711-IX, оперує термінами "зонування земель" та "зонування території". Їхнє співіснування є наслідком історичного розвитку правового регулювання у земельній та містобудівній сферах. Однак ключовим для сьогодення є законодавче закріплення принципу, за яким документація із землеустрою одночасно є і містобудівною документацією. Ця пряма законодавча вимога зумовлює необхідність узгодження підходів до "зонування земель" і "зонування територій". Обидва процеси, попри термінологічні особливості, мають бути спрямовані на досягнення спільної мети – забезпечення сталого розвитку як конкретних форм землекористування, так і територій територіальних громад в цілому.

1.4. Зарубіжний досвід зонування територій

Американська система зонування є фундаментальним та всеохопним інструментом регулювання землекористування, що застосовується на місцевому рівні в Сполучених Штатах. Вона визначає не лише те, яким чином приватні власники земельних ділянок можуть використовувати свою землю, але й встановлює детальні параметри для будь-яких об'єктів, що зводяться на цій землі. Фундаментальним принципом цієї системи є адміністративний поділ території муніципалітету на окремі, чітко розмежовані райони, відомі як "зони". Для кожної такої зони розробляється та затверджується унікальний набір правил та специфічних обмежень, що слугують нормативною базою для прийняття рішень щодо забудови та функціонального наповнення.

Ці правила не обмежуються простим переліком дозволених видів діяльності, таких як житлова, комерційна чи промислова, а й встановлюють конкретні вимоги до фізичних характеристик будівель та споруд, їхнього точного розміщення на ділянці, граничної висотності, допустимої щільності забудови та багатьох інших важливих параметрів, які сукупно формують характер та вигляд міського середовища. Центральним елементом і найпоширенішою формою американського зонування, що сформувалася історично, стало так зване "евклідове зонування" (Euclidean zoning). Ця назва нерозривно пов'язана з прецедентним та надзвичайно впливовим рішенням Верховного Суду США у справі *Village of Euclid, Ohio v. Ambler Realty Co.*, ухваленим у 1926 році. Це судове рішення мало епохальне значення, оскільки воно підтвердило конституційність комплексного підходу до зонування, який передбачає поділ муніципальної території на райони з різними, чітко визначеними дозволеними видами використання. Наприклад, класична евклідова система передбачає створення окремих зон для житлової забудови, відокремлених від зон, призначених для комерційної діяльності, і ще інших – для розміщення промислових підприємств. Крім того, для кожного такого району встановлюються диференційовані стандарти щодо висоти будівель, їхньої масивності, відсоткового покриття ділянки та щільності

розміщення. Рішення Верховного Суду у справі "Евклід проти Емблер" фактично закріпило за муніципалітетами право використовувати свою так звану "поліцейську владу" (police power). Це невід'ємне повноваження держави, яке делегується на місцевий рівень і дозволяє органам влади вживати необхідних заходів для захисту суспільного здоров'я, безпеки, моралі та загального добробуту громадян. Саме на цій правовій основі детальне регулювання приватного землекористування через зонування було визнано таким, що не суперечить Конституції США, незважаючи на те, що воно накладає суттєві обмеження на права власників вільно розпоряджатися своєю землею. Таким чином, евклідове зонування перетворилося на домінуючу модель містобудівного регулювання в Сполучених Штатах, характерною рисою якої стало жорстке розмежування видів землекористування, які планувальники та суспільство того часу вважали несумісними. Це, перш за все, стосувалося відокремлення промислових підприємств та активних комерційних об'єктів від житлових районів, а також подальшого, часто дуже детального, поділу самих житлових районів за типами житла, наприклад, шляхом створення зон, призначених виключно для односімейних будинків, що є однією з найяскравіших та найстійкіших особливостей американського підходу до планування. Регуляції, що встановлюються в рамках евклідового зонування, традиційно охоплюють три основні категорії, які визначають характер і вигляд забудови. По-перше, це регулювання видів використання (use regulations), яке детально визначає, які саме функції та види діяльності є дозволеними, умовно дозволеними або категорично забороненими в кожній конкретній зоні. Наприклад, певна зона може бути відведена виключно під житлову забудову одного типу (скажімо, односімейні будинки на великих ділянках, що характерно для багатьох американських передмість), тоді як інша зона може дозволяти змішану житлову забудову, включаючи багатоквартирні будинки різної поверховості. Комерційні зони можуть диференціюватися за інтенсивністю та типами торгівлі чи послуг (наприклад, дрібна роздрібна торгівля місцевого значення або великі регіональні торговельні центри), а промислові зони – за ступенем шкідливості та характером виробництва. Часто ці зони є ексклюзивними, тобто

спрямовані на створення гомогенного середовища шляхом дозволу лише одного або дуже обмеженого переліку видів використання, що є проявом прагнення до відокремлення функцій. Це відокремлення, хоча й мало на меті запобігання конфліктам між несумісними видами діяльності, часто призводило до створення монофункціональних районів, які критикувалися за відсутність жвавості та необхідність тривалих поїздок для задоволення повсякденних потреб. По-друге, надзвичайно важливим є регулювання об'ємно-просторових показників (bulk and dimensional regulations). Ця група правил контролює фізичні параметри будівель та їхнє точне розташування на земельній ділянці. До них належать вимоги щодо максимально допустимої висоти будівель, що впливає на візуальний вигляд вулиць, доступ сонячного світла та загальну масштабність забудови.

Також встановлюються норми мінімального розміру земельної ділянки, необхідної для будівництва певного типу об'єкта, що прямо впливає на щільність забудови. Дуже важливими є вимоги до мінімальних відступів будівель від усіх меж ділянки – так звані передні, задні та бічні двори (setbacks). Ці відступи формують простір навколо будівель і є критично важливими для забезпечення приватності мешканців, належного освітлення та вентиляції приміщень, а також для створення можливостей для озеленення, рекреації та забезпечення пожежної безпеки.

Крім того, часто регулюється максимальний відсоток площі земельної ділянки, який може бути зайнятий будівлями (lot coverage), що обмежує інтенсивність забудови та сприяє збереженню відкритих, незабудованих просторів на ділянці. Ці, на перший погляд, технічні параметри мають глибокий вплив на характер міського середовища, визначаючи його візуальну проникність, масштабність та відчуття простору. По-третє, невід'ємною частиною зонування є регулювання щільності (density regulations). Ці норми обмежують кількість житлових одиниць, що можуть бути розміщені на певній одиниці площі (наприклад, на акр або гектар), або встановлюють мінімальну площу земельної ділянки, що має припадати на одну житлову одиницю (наприклад, мінімальний розмір ділянки для одного будинку).

Таким чином, ці правила безпосередньо контролюють інтенсивність заселення території, впливаючи на демографічну ємність району, навантаження на соціальну та інженерну інфраструктуру, транспортну систему та загальний характер життєвого середовища – від просторих, розріджених приміських районів до більш щільно забудованих міських кварталів. Регулювання щільності тісно пов'язане з економікою землекористування, вартістю житла та доступністю інфраструктури. Історично, перші спроби запровадження комплексного зонування в США датуються початком ХХ століття, періодом інтенсивної урбанізації та індустріалізації. Місто Нью-Йорк у 1916 році прийняло першу в країні всеохоплюючу постанову про зонування, яка стала не лише прецедентом, а й своєрідною моделлю для наслідування багатьма іншими американськими містами. Це регулювання було прямою відповіддю на гострі проблеми тогочасного мегаполіса: надзвичайне перенаселення, хаотичну та неконтрольовану забудову, зокрема, стрімке зростання хмарочосів, які позбавляли вулиці та нижчі поверхи сонячного світла, та безконтрольне проникнення промислових підприємств і гуртових складів у житлові та престижні комерційні райони, що призводило до зниження вартості нерухомості та погіршення умов проживання. Нью-йоркська постанова запровадила диференційований контроль за висотою будівель, що призвело до появи характерних "уступчастих" силуетів хмарочосів, які мали забезпечувати доступ світла та повітря до вулиць, а також встановила окремі райони для різних видів використання, намагаючись розмежувати несумісні функції (Див. Рис. 1.3., Рис. 1.4.).



Рис. 1.3. "Уступчаста" архітектура хмарочосів



Рис. 1.4. Ілюстрація правил Зонування Нью-Йорку 1916-го року.

Важливо відзначити, що початково нью-йоркська система зонування базувалася на принципі ієрархічного зонування (hierarchical zoning), який передбачав нашарування дозволених видів використання, де "вищі" за ієрархією види автоматично дозволялися в зонах, призначених для "нижчих" видів. Це означало, що "вищі" за ієрархією види використання (наприклад, житлові) дозволялися в зонах, призначених для "нижчих" видів (наприклад, комерційних чи промислових), але не навпаки. Таким чином, житло могло існувати в комерційних чи навіть промислових зонах, тоді як промисловість була суворо обмежена у житлових. Інші великі міста, наприклад, Бостон, також мали певні форми регулювання забудови ще до запровадження всеохопного зонування, зокрема обмеження висотності будівель, однак саме нью-йоркська модель 1916 року визначила вектор розвитку зонування в США на десятиліття вперед, заклавши основи для подальшого поширення та деталізації цієї практики (Див. Рис. 1.5.).

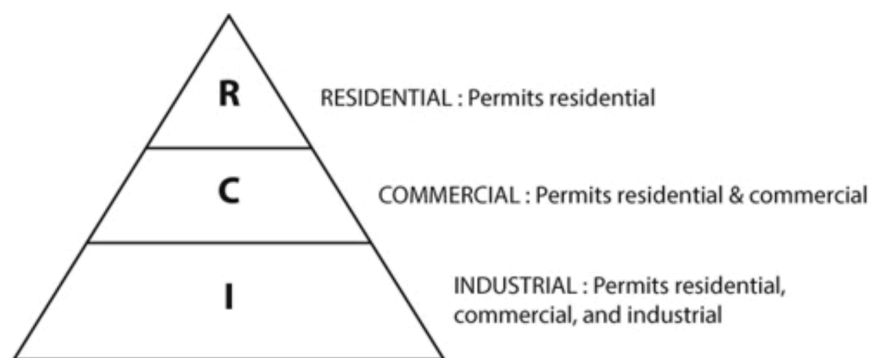


Рис. 1.5. Ієрархічне Зонування (hierarchical zoning).

Проте, з часом, особливо в середині ХХ століття, американська система зонування почала еволюціонувати. Відбувся поступовий перехід від ієрархічного зонування до так званого "плоского зонування" (flat zoning), або ексклюзивного зонування, особливо в приміських районах, що активно розбудовувалися після Другої світової війни. "Плоске" зонування передбачає, що кожна зона є ексклюзивною для одного певного виду використання, або дуже обмеженого їх переліку. Наприклад, у комерційній зоні забороняється будь-яке житлове

будівництво, а в промисловій – і житлове, і комерційне. Такий підхід ще більше посилив тенденцію до функціональної сегрегації територій, створюючи великі монофункціональні райони, де житло, робота, торгівля та відпочинок були просторово рознесені (Див. Рис. 1.6.).

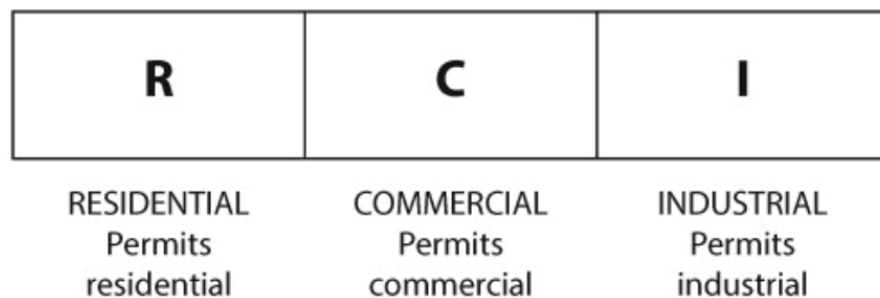


Рис. 1.6. Плоске зонування (flat zoning).

Основними інструментами, за допомогою яких впроваджується зонування, є постанова про зонування (zoning ordinance) та карта зонування (zoning map). Постанова – це детальний юридичний документ, що містить текстовий опис правил для кожної зони, процедури адміністрування, визначення термінів тощо. Карта візуально відображає межі всіх зон на території муніципалітету. Ці два документи є взаємопов'язаними і складають єдину систему регулювання.

Для забезпечення певної гнучкості та адаптації до мінливих умов, система зонування передбачає кілька механізмів внесення змін або надання винятків:

- Відхилення (variances). Надаються у випадках, коли суворе дотримання норм зонування (зазвичай об'ємно-просторових) створює для власника землі унікальні та надмірні труднощі, не пов'язані з його власними діями. Наприклад, ділянка неправильної форми може унеможливити дотримання стандартних відступів.
- Поправки (amendments). Це зміни до тексту самої постанови про зонування, які можуть стосуватися визначень, дозволених видів використання чи стандартів для цілих категорій зон.

- Резонування (rezonings). Це зміна меж зон на карті зонування, тобто переведення ділянки або території з однієї зони в іншу (наприклад, з житлової в комерційну). Резонування може бути ініційоване власником або муніципалітетом. Однак, воно несе ризик так званого "точкового зонування" (spot zoning). Точкове зонування – це резонування невеликої ділянки землі в спосіб, що суперечить загальному плану розвитку території та надає переваги конкретному власнику на шкоду сусіднім ділянкам або загальному плану, часто без належного обґрунтування суспільної потреби. Воно вважається незаконним у багатьох юрисдикціях, оскільки порушує принцип комплексного планування та може бути інструментом корупції.
- Умовні види використання або спеціальні дозволи (conditional uses or special exceptions/permits). Це дозволи на певні види діяльності, які загалом можуть бути прийнятними в зоні, але через їхній потенційний вплив (наприклад, автозаправка в комерційній зоні поблизу житла) потребують індивідуального розгляду та виконання низки додаткових умов, встановлених у постанові про зонування для мінімізації негативних наслідків.

З часом американська система зонування, незважаючи на її початкові цілі щодо впорядкування розвитку та захисту суспільних інтересів, виявила й свої суттєві проблемні аспекти, які стали об'єктом критики та суспільних дискусій. Одним із найбільш критикованих наслідків стали практики так званого "виключного зонування" (exclusionary zoning). Цей термін описує такі регуляції зонування, які, навмисно чи опосередковано, обмежують або унеможливають проживання певних соціальних чи економічних груп населення в конкретних районах або цілих муніципалітетах. Наприклад, встановлення надзвичайно великих мінімальних розмірів земельних ділянок для будівництва односімейних будинків, повна заборона будівництва багатоквартирного житла, таунхаусів або мобільних будинків у певних зонах значно підвищує вартість нерухомості та робить житло недоступним для людей з нижчими та середніми доходами. Це, в свою чергу, часто має

непропорційний негативний вплив на расові та етнічні меншини, обмежуючи їхній вибір місця проживання та сприяючи просторовій сегрегації. Таким чином, окремі категорії громадян можуть бути фактично "відзонovanі" (zoned out) з певних спільнот, що призводить до посилення соціально-економічного та расового розшарування. Ці практики стали предметом численних судових позовів, законодавчих ініціатив та гострих суспільних дебатів, оскільки вони прямо суперечать принципам соціальної справедливості, рівних можливостей та ідеї інтегрованого суспільства. Специфіка американської системи зонування часто аналізується крізь призму концепції "американської винятковості" (American exceptionalism) у сфері регулювання землекористування. На відміну від багатьох європейських країн, де національні уряди часто відіграють значно більш активну та централізовану роль у розробці стратегічних напрямків просторового планування, встановленні загальнодержавних стандартів, фінансуванні розвитку інфраструктури чи будівництва соціального житла, у Сполучених Штатах повноваження щодо зонування традиційно та переважно зосереджені на рівні місцевих муніципалітетів. Ця децентралізація призводить до значної фрагментації регуляторного поля, величезної різноманітності місцевих правил (навіть у межах одного штату чи метрополійного регіону) та, іноді, до так званої "фіскальної війни" між муніципалітетами. У цій "війні" місцеві органи влади конкурують за залучення "бажаних" (тобто, більш платоспроможних) мешканців та прибуткових бізнесів, що може ще більше посилювати ефекти виключного зонування та нерівномірного розвитку. Європейські підходи до планування, навпаки, часто характеризуються більшою увагою до інтеграції різних видів використання, підтримкою вищої щільності забудови в міських центрах та навколо транспортних вузлів, а також сильнішим акцентом на розвитку громадського транспорту та створенні змішаних, багатофункціональних територій. Це помітно контрастує з американською моделлю, яка історично сприяла екстенсивному розповзанню міст (urban sprawl) та формуванню глибокої залежності від приватних автомобілів як основного засобу пересування, що має значні екологічні та соціальні наслідки. Ця "винятковість"

також проявляється у сильному акценті на захисті прав приватної власності, що іноді ускладнює реалізацію масштабних проектів суспільного значення, та у відносно слабшій ролі довгострокового стратегічного планування на національному чи навіть регіональному рівнях порівняно з багатьма європейськими аналогами. Отже, американське зонування – це не просто технічний інструмент поділу території. Це складна, багатопшарова система, що має глибоке історичне коріння, унікальні юридичні особливості, сформовані знаковими рішеннями Верховного Суду, та породжує значні соціально-економічні наслідки. Ці наслідки, в свою чергу, відображають специфічні риси американського суспільства, його історично сформовані уявлення про власність, індивідуалізм, роль уряду та ідеальне життєве середовище, що робить цю систему предметом постійних досліджень та дискусій як у самих Сполучених Штатах, так і за їх межами [20].

Висновки до Розділу 1

У ході дослідження теоретико-правових засад зонування територій населених пунктів, проведеного в першому розділі, було досягнуто низку важливих теоретичних та практичних результатів. Насамперед, встановлено, що поняття "зонування" є комплексним і міждисциплінарним, а його сутність найповніше розкривається через розгляд як процесу поділу території на зони з встановленням для кожної диференційованого правового режиму та містобудівних регламентів. Аналіз наукових джерел виявив існуючу дискусію та термінологічну неоднозначність, зокрема, у співвідношенні понять "зонування земель" та "зонування території", що вказує на необхідність подальшого узгодження підходів та формування інтегрованої концептуальної бази.

Аналіз класифікацій систематизував основні види зонування в Україні (функціональне, кадастрове, природно-сільськогосподарське тощо) та виявив проблему їхньої неузгодженості й відсутності чіткої ієрархії, що ускладнює

управління земельними ресурсами. Обґрунтовано тезу, що ця фрагментація є суттєвою перешкодою для комплексного та сталого розвитку територій.

Дослідження нормативно-правового регулювання зонування в Україні виявило його системну недосконалість, ключовою проблемою якої є відсутність спеціального закону "Про зонування земель". Це створює правовий вакуум, і регулювання відбувається переважно через норми містобудівного законодавства. Навіть після прийняття Закону "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель", який мав на меті посилити планувальну функцію, зберігається низка колізій та правових невизначеностей. Авторська позиція полягає в тому, що без ухвалення комплексного законодавчого акту, який би чітко визначив усі аспекти зонування земель, ефективне правове регулювання цієї сфери є неможливим.

Вивчення зарубіжного досвіду, зокрема на прикладі США, дозволило виявити як ефективні інструменти детального регулювання землекористування та впорядкування забудови, так і потенційні ризики, пов'язані з надмірною сегрегацією функцій. Практичним результатом є розуміння важливості наявності детально прописаних містобудівних регламентів, гнучких механізмів їх адаптації та чітких процедур адміністрування. Таким чином, результати, отримані в першому розділі, свідчать про актуальність обраної теми, висвітлюють комплекс теоретичних проблем, пов'язаних із сутністю та класифікацією зонування, а також ідентифікують ключові недоліки його нормативно-правового забезпечення в Україні, що створює міцне підґрунтя для подальшого аналізу практичних аспектів та розробки конкретних рекомендацій.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТА ПОРІВНЯЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА МЕТОДИК ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ (НА ПРИКЛАДІ МІСТ КИЄВА ТА НЬЮ-ЙОРКА)

2.1. Особливості нормативно-правового регулювання зонування територій міста Нью-Йорка

Резолюція про Зонування міста Нью-Йорка (New York City Zoning Resolution) є фундаментальним та надзвичайно детальним нормативно-правовим актом, що регулює використання землі та розвиток забудови на всій території п'яти боро міста. Цей монументальний документ, що складається з численних статей, розділів та додатків, слугує основним інструментом для втілення політики містопланування, спрямованої на забезпечення впорядкованого зростання, захист суспільного здоров'я, безпеки та загального добробуту, а також на сприяння економічному розвитку та створенню якісного міського середовища. Його всеохопний характер та значний обсяг відображають надзвичайну складність управління таким динамічним, густонаселеним та різноманітним мегаполісом, як Нью-Йорк, з його унікальними викликами та можливостями. Структурно Резолюція поділена на чотирнадцять основних статей (Articles), кожна з яких присвячена окремому аспекту регулювання: починаючи від загальних положень, цілей та вичерпних визначень (Стаття I), переходячи до детальних правил для трьох основних категорій районів – житлових (Стаття II), комерційних (Стаття III) та промислових (Стаття IV), далі описуючи численні спеціальні райони з їх унікальними регуляціями (Статті V-XIV), і завершуючи загальноміськими правилами та детальними адміністративними процедурами. Ця структура дозволяє системно охопити всі аспекти землекористування та забудови в місті [21].

Загальні положення та визначення (Стаття I)

Перша стаття Резолюції закладає концептуальні та юридичні основи для розуміння та застосування всього документа. Вона встановлює офіційну назву ("The Zoning Resolution of the City of New York"), підтверджує повноваження міста на встановлення всеосяжного контролю за використанням землі, що базується на доктрині "поліцейської влади" (police power), яка надає уряду право регулювати приватну діяльність задля захисту суспільних інтересів. Також ця стаття окреслює загальні принципи інтерпретації її положень, наголошуючи на необхідності розглядати Резолюцію як єдине ціле та віддавати перевагу більш специфічним нормам над загальними у разі колізій. Надзвичайно важливим елементом цієї статті є розділ визначень (Chapter 2), який містить вичерпний глосарій з сотень термінів, що використовуються в усьому документі. Це включає як базові поняття, такі як "будівля" (building), "споруда" (structure), "земельна ділянка зонування" (zoning lot – специфічне поняття, що може об'єднувати кілька податкових ділянок для цілей зонування), так і ключові регуляторні терміни, як-от "площа підлоги" (floor area), "коефіцієнт використання території" (Floor Area Ratio - FAR – відношення загальної площі підлоги будівлі до площі земельної ділянки), "відступи" (yards – передній, задній, бічні), "відкритий простір" (open space), "доступне житло" (affordable housing), "громадський об'єкт" (community facility) та багато інших. Чітке та детальне визначення термінології є критично важливим для уникнення двозначності, забезпечення послідовного застосування правил та мінімізації судових спорів щодо їх тлумачення. Ця стаття також встановлює загальні правила щодо застосування Резолюції до існуючих будівель та видів використання, зокрема запроваджує та регулює концепцію "невідповідних видів використання" (non-conforming uses) та "невідповідних будівель" (non-complying buildings). Це стосується тих об'єктів чи видів діяльності, що легально існували до запровадження або зміни правил зонування, але більше їм не відповідають (наприклад, фабрика в зоні, що стала житловою, або будівля, що перевищує дозволена висоту). Резолюція, як правило,

дозволяє продовження таких невідповідностей, але встановлює суттєві обмеження щодо їхнього розширення, реконструкції чи відновлення після значного пошкодження, таким чином поступово сприяючи приведенню території у відповідність до чинних норм.

Основні типи районів зонування (Статті II, III, IV)

Серцевиною Резолюції є детальний опис трьох основних категорій районів (districts), що формують базову структуру зонування міста: Житлових (Residence Districts - R), Комерційних (Commercial Districts - C) та Промислових (Manufacturing Districts - M). Кожна з цих категорій поділяється на численні підтипи з цифровими та літерними індексами (наприклад, R1, R2X, R6A, R10; C1-1, C4-7, C6-9, C8; M1-1, M2-4, M3-2), що відображають ретельно відкалібрований спектр різного ступеня інтенсивності забудови, дозволених видів використання та специфічних вимог до об'ємно-просторових параметрів. Ця детальна класифікація дозволяє адаптувати регулювання до різноманітних контекстів – від тихих приміських анклавів до надзвичайно щільних центральних ділових районів.

У **Житлових районах (Стаття II)**, що охоплюють широкий спектр середовищ від найменш щільних односімейних (R1, R2) до високощільних багатоквартирних (R8, R9, R10), Резолюція встановлює чіткі правила. Ці правила стосуються дозволених видів використання, включаючи різні типи житла (односімейне, двосімейне, таунхауси, багатоквартирні будинки різної конфігурації), а також супутні громадські об'єкти (школи, бібліотеки, релігійні установи, некомерційні клуби, парки) та деякі обмежені види домашнього бізнесу чи професійної практики. Також детально регламентуються об'ємно-просторові показники, такі як максимальний коефіцієнт використання території (FAR), який може варіюватися від 0.5 у зонах R1 до 10.0 або навіть 12.0 у зонах R10 (а з урахуванням бонусів за доступне житло – ще вище), максимальна висота будівлі (яка може бути фіксованою або визначатися через "площину експозиції неба" - sky exposure plane),

максимальний відсоток забудови ділянки (lot coverage), мінімальні розміри ділянки та її ширини по фронту вулиці, а також детальні вимоги до передніх, задніх та бічних відступів (дворів), які створюють простір між будівлями. Ці параметри суттєво різняться залежно від індексу району, визначаючи його візуальний характер, щільність та відчуття простору – від просторого приміського до щільного міського. Крім того, визначаються **вимоги до паркування** для мешканців, які залежать від щільності району та доступності громадського транспорту (у найщільніших районах Манхеттена вимоги до паркування можуть бути мінімальними або відсутніми), та **спеціальні правила**, наприклад, щодо забезпечення мінімальної площі відкритого простору для мешканців, правила щодо розміщення прибудов, гаражів, огорож, кондиціонерів тощо.

Для **Комерційних районів (Стаття III)**, призначених для різноманітної діяльності від місцевої торгівлі до великих офісних та торгових центрів, регулювання також є багатогранним. Воно включає детальний перелік **дозволених видів використання** – комерційних (магазини, ресторани, офіси, готелі, театри, банки тощо), громадських (музеї, лікарні, університети), а часто і житлових, оскільки багато комерційних районів Нью-Йорка (особливо з індексами C1, C2, C4, C5, C6) дозволяють змішане використання, включаючи житло на верхніх поверхах над комерційними приміщеннями, що сприяє створенню більш активних та живих районів. Встановлюються об'ємно-просторові показники, аналогічні житловим районам (FAR, обмеження висоти через "конверт забудови" або фіксовані межі, відступи, покриття ділянки), причому FAR у центральних комерційних районах (наприклад, Midtown Manhattan) може бути надзвичайно високим (15.0 і більше), дозволяючи будівництво знакових хмарочосів. Окремо прописані **правила паркування та завантаження** для клієнтів, працівників та для обслуговування комерційних потреб (доставка товарів), а також **регулювання вивісок** щодо їх розміру, типу (статичні, анімовані), яскравості, розміщення та загального впливу на візуальний вигляд вулиці.

Промислові райони (Стаття IV) призначені для промислових підприємств, складів, логістичних центрів, ремонтних майстерень, комунальних об'єктів та інших подібних видів діяльності. Вони також диференціюються за інтенсивністю та потенційним впливом на довкілля: від легких промислових зон (M1), де часто дозволені й деякі комерційні види використання (офіси, деякі типи магазинів, готелі), до середніх (M2) та важких (M3) промислових зон, де дозволені більш інтенсивні та потенційно шкідливі виробництва (наприклад, хімічна промисловість, переробка відходів), і де житлове використання, як правило, суворо заборонено для захисту здоров'я мешканців. Регулювання тут охоплює перелік **дозволених видів використання** (промислових, складських, іноді комерційних). Також встановлюються **об'ємно-просторові показники** (FAR, висота, відступи), які часто є менш жорсткими, ніж у житлових чи комерційних зонах, надаючи більше гнучкості для розміщення промислових споруд. Важливим елементом є **стандарти функціонування (Performance Standards)**, що обмежують допустимі рівні зовнішніх ефектів, таких як шум, вібрація, дим, пил, запахи, електромагнітне випромінювання, викиди шкідливих речовин та інші потенційні негативні впливи на оточення. Ці стандарти дозволяють розміщувати певні види промисловості навіть відносно близько до інших зон за умови дотримання екологічних норм. Визначаються і специфічні **вимоги до паркування та завантаження** для промислових об'єктів, враховуючи потребу у під'їзді вантажного транспорту.

Спеціальні райони (Special Purpose Districts, Статті V-XIV)

Окрім основних категорій районів, Резолюція про Зонування Нью-Йорка містить положення про численні **спеціальні райони**. Ці райони створюються для територій з унікальними характеристиками (історичними, культурними, природними, економічними), специфічними проблемами (занепад, транспортні проблеми, екологічні ризики) або особливими можливостями розвитку, де стандартні правила зонування є недостатніми або навіть контрпродуктивними для досягнення бажаних цілей планування. Кожен спеціальний район має власний

детально прописаний набір унікальних правил, які доповнюють, змінюють або повністю замінюють базові правила зонування відповідної території, створюючи індивідуальний регуляторний режим. Прикладами таких районів є **Спеціальні райони змішаного використання (MX)**, що активно сприяють поєднанню житлових, комерційних та легких промислових функцій для створення більш динамічних та інтегрованих спільнот; **Спеціальні райони набережної (Waterfront Districts)**, які регулюють розвиток уздовж великої берегової лінії міста, забезпечуючи громадський доступ до води, захист прибережних екосистем та сприяючи відповідній забудові, що враховує ризики повеней; **Спеціальні райони збереження (Preservation Districts)**, спрямовані на збереження унікального історичного характеру, архітектурних ансамблів або соціальної структури певних кварталів (як Special Clinton District, що захищає район Hell's Kitchen, або Special Little Italy District); **Спеціальні райони природних територій (Natural Area Districts)**, що захищають цінні природні ландшафти, ліси, водно-болотні угіддя та екосистеми, особливо на Стейтен-Айленді; та **Спеціальні райони посиленого комерційного розвитку (Enhanced Commercial Districts)** для підтримки життєздатності та розвитку певних важливих торгових коридорів шляхом встановлення специфічних вимог до дизайну вітрин, розміщення магазинів та благоустрою. Створення та регулювання спеціальних районів демонструє гнучкість системи зонування Нью-Йорка та її здатність адаптуватися до конкретних місцевих умов та пріоритетів, хоча це також значно ускладнює сам документ.

Загальноміські правила та регуляції

Окрім правил для конкретних зон, Резолюція містить низку загальноміських положень, що застосовуються на всій території міста або в межах певних категорій районів, створюючи додатковий рівень регулювання. Сюди входять детальні **правила паркування та завантаження поза вулицями (Off-Street Parking and Loading Regulations)**, що визначають не лише необхідну кількість місць залежно від виду використання та району, а й вимоги до їхнього розміщення (на поверхні, в

підземних чи надземних гаражах), дизайну (розміри паркомісць, проїздів, озеленення паркінгів) та доступності. Також існують загальні **регулювання вивісок (Sign Regulations)** щодо їх розміру, типу (статичні, проєкційні, світлові), яскравості, розміщення на будівлях чи окремо стоячих конструкціях, та загального впливу на візуальний вигляд вулиці, з особливими обмеженнями в історичних та житлових районах. Важливими є **положення про невідповідності (Non-Conformity Provisions)**, які деталізують правила для існуючих будівель та видів використання, що не відповідають чинним нормам, визначаючи умови їхнього існування, можливості ремонту, реконструкції чи зміни використання. Існують також **додаткові правила щодо використання та об'ємно-просторових показників**, наприклад, стосовно аксесуарних будівель (гаражі, сараї), обмежень на певні види діяльності (наприклад, продаж алкоголю) поблизу шкіл чи релігійних установ, або специфічні правила розрахунку площі чи відступів для кутових ділянок чи ділянок неправильної форми. Не менш важливими є **правила щодо доступності для людей з інвалідністю**, які інтегровані з вимогами федерального законодавства (ADA), та **екологічні вимоги**, що стосуються захисту від шуму, якості повітря, поводження з відходами, особливо в промислових зонах, а також все більш актуальні вимоги щодо стійкості до зміни клімату та повеней.

Механізми забезпечення доступності житла

Резолюція про Зонування Нью-Йорка включає кілька важливих механізмів, спрямованих на сприяння будівництву доступного житла, що є однією з найгостріших соціально-економічних проблем міста. Ключовими програмами, що інтегровані в систему зонування, є **Програма Інклюзивного Житла (Inclusionary Housing Program - IH)**, яка є добровільною і надає забудовникам бонуси до щільності забудови (дозвіл будувати більшу загальну площу підлоги) в обмін на створення або збереження (шляхом субсидування чи реабілітації) доступних житлових одиниць в межах їхніх проєктів або, за певних умов, поза ними, але в тому ж районі. Ця програма застосовується у певних районах з високою та середньою

щільністю, де ринкова вартість житла є високою. Іншою, більш потужною програмою є **Програма Обов'язкового Інклюзивного Житла (Mandatory Inclusionary Housing - МІН)**, яка робить створення доступного житла обов'язковою вимогою (а не добровільним вибором) для нових житлових проєктів у районах, де відбулося резонування (зміна зонування), що дозволяє суттєво збільшити дозволена житлову щільність. Забудовники зобов'язані виділити певний відсоток (зазвичай 20-30%) житлової площі під доступні одиниці для домогосподарств з низьким або середнім рівнем доходу (визначеним як відсоток від середнього медіанного доходу по району - Area Median Income, АМІ). Нещодавня ініціатива "City of Yes for Housing Opportunity" пропонує новий інструмент - **Universal Affordability Preference (UAP)**. Ця програма, на відміну від попередніх, що часто прив'язані до конкретних зон або резонування, дозволяє будівлям по всьому місту збільшувати обсяг житла (наприклад, на 20% більше площі або одиниць понад базовий ліміт) за умови, що всі ці додаткові помешкання будуть **постійно доступними** (тобто, обмеження на рівень доходу мешканців та орендну плату діятимуть безстроково) для домогосподарств із середнім доходом на рівні 60% АМІ. Цей інструмент розглядається як спосіб стимулювати створення глибше доступного житла в ширшому географічному діапазоні. Ці механізми є спробою міста використати потужний інструмент зонування для вирішення проблеми житлової кризи, хоча їхня ефективність, вплив на загальну вартість житла та справедливість розподілу доступних одиниць залишаються предметом постійних дебатів та досліджень (Див. Рис. 2.1).

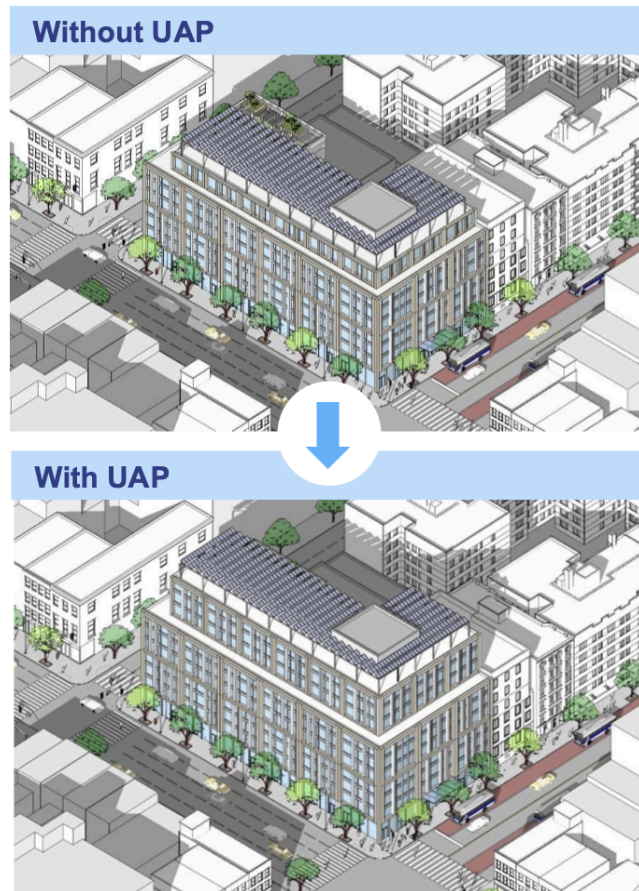


Рис. 2.1. Universal Affordability Preference (UAP)

Адміністрація, процедури та правозастосування

Резолюція встановлює складну, багаторівневу систему адміністрування та внесення змін, що відображає баланс між професійною експертизою, політичним представництвом та громадською участю. Ключовим органом є **Комісія з міського планування (City Planning Commission - CPC)**, що складається з 13 членів, призначених мером та головами боро (районів міста), і є відповідальною за розробку політики планування, ініціювання та розгляд змін до Резолюції про Зонування та Карти Зонування, а також розгляд заявок на резонування та більшість спеціальних дозволів. Рішення Комісії щодо значних змін підлягають подальшому розгляду та можливому вето або модифікації Міською Радою (City Council), що забезпечує політичний контроль. **Рада стандартів та апеляцій (Board of Standards and Appeals - BSA)** виступає як незалежний квазі-судовий орган, що розглядає апеляції

на рішення Департаменту будівель (DOB) щодо інтерпретації Резолюції, а також має повноваження розглядати заявки на відхилення (variances) від норм зонування та деякі специфічні типи спеціальних дозволів. **Департамент будівель (Department of Buildings - DOB)** є виконавчим органом, відповідальним за щоденне застосування та забезпечення дотримання Резолюції про Зонування шляхом перевірки проектною документації на відповідність нормам, видачі дозволів на будівництво та сертифікатів відповідності, а також інспектування об'єктів на всіх етапах будівництва та експлуатації. Резолюція детально описує процедури для внесення поправок до тексту Резолюції, зміни Карти Зонування (резонування), отримання спеціальних дозволів та відхилень. Ці процедури зазвичай включають подання заявки з детальним обґрунтуванням, технічний розгляд відповідними органами, обов'язкові публічні слухання на рівні місцевих громадських рад (Community Boards) та Комісії з міського планування, і прийняття остаточного рішення відповідним уповноваженим органом. Важливою частиною є процедура ULURP (Uniform Land Use Review Procedure) – стандартизований, багатоетапний процес публічного розгляду (що включає відгуки громадських рад, президентів боро, СРС та City Council) для більшості значних змін у землекористуванні, таких як резонування, видача деяких спеціальних дозволів та вибір місць для міських об'єктів. Ця процедура покликана забезпечити прозорість та можливість громадської участі, хоча її складність та тривалість часто стають предметом критики.

Порушення та забезпечення виконання (Violations and Enforcement)

Забезпечення дотримання Резолюції є критично важливим для її ефективності та легітимності. **Виявлення порушень** може відбуватися під час планових або позапланових інспекцій інспекторами DOB, у відповідь на скарги громадян, або під час розгляду заявок на отримання дозволів на будівництво чи зміну використання. **Типи порушень** можуть бути різноманітними: від будівництва без отримання необхідних дозволів до будівництва, що не відповідає затвердженим планам або нормам зонування (наприклад, перевищення дозволеної висоти, площі підлоги

(FAR), недотримання відступів від меж ділянки), незаконного використання приміщень (наприклад, перетворення житлового приміщення на офіс у невідповідній зоні, або відкриття певного типу бізнесу, що заборонений у даній зоні), недотримання стандартів функціонування для промислових об'єктів (перевищення рівня шуму, забруднення), до порушення правил щодо розміщення вивісок чи забезпечення необхідної кількості паркувальних місць. У разі виявлення порушення DOB видає офіційне Повідомлення про Порушення (Notice of Violation - NOV), яке вимагає усунення порушення у визначений термін. Залежно від серйозності порушення та історії попередніх порушень, можуть бути застосовані **заходи впливу**, такі як значні грошові штрафи, видача наказу про припинення робіт (Stop Work Order) до усунення порушення, або, у крайніх випадках, навіть вимога про знесення незаконно збудованих конструкцій. Невиконання наказів DOB може призвести до судового переслідування та накладення додаткових санкцій. Власники нерухомості мають право на **апеляцію** рішень DOB щодо наявності порушення чи застосованих санкцій до Ради стандартів та апеляцій (BSA) або в судовому порядку. Система правозастосування є складною і часто стикається з викликами, пов'язаними з обмеженістю ресурсів для проведення інспекцій, складністю доведення деяких видів порушень (особливо щодо внутрішнього використання приміщень) та іноді політичним тиском.

Додатки та Карти Зонування

Невід'ємною частиною Резолюції є офіційні Карти Зонування (Zoning Maps). Це набір з понад 120 детальних карт, які показують точні межі всіх районів зонування (основних та спеціальних) на всій території міста. Ці карти є юридично обов'язковими і визначають, які саме правила застосовуються до кожної конкретної земельної ділянки. Окрім карт, Резолюція містить численні Додатки (Appendices), що надають додаткову важливу інформацію. Вони містять специфічні списки (наприклад, детальні переліки дозволених, умовно дозволених та заборонених видів використання для кожної групи районів), додаткові карти (наприклад, карти меж

спеціальних районів, карти зон ризику повеней, карти районів дії програм доступного житла), таблиці з числовими стандартами, діаграми, що ілюструють застосування правил (наприклад, розрахунок відступів чи висоти), та інші матеріали, що уточнюють або ілюструють певні правила Резолюції.

Інтерактивна карта ZoLa є офіційним картографічним інструментом, розробленим Департаментом міського планування Нью-Йорка (NYC Department of City Planning). Цей ресурс надає користувачам простий та ефективний спосіб дослідження чинних зонінгових регламентів, пошуку інформації про зонування конкретних земельних ділянок, а також ознайомлення з новими містобудівними пропозиціями та ініціативами, що реалізуються по всьому місту. Важливою особливістю ZoLa є те, що він базується на відкритих даних міста Нью-Йорк та інших публічних джерелах інформації, слугуючи цінним інформаційним інструментом як для фахівців у сфері містобудування та землеустрою, так і для широкого загалу громадян, які цікавляться розвитком свого міста і дає уявлення про систему зонування Нью-Йорка, демонструючи рівень деталізації та підходи до функціонального розмежування, що застосовуються у цьому мегаполісі, і відображають сучасний підхід до візуалізації та забезпечення публічного доступу до містобудівної інформації (Див. Рис. 2.2, 2.3) [22].

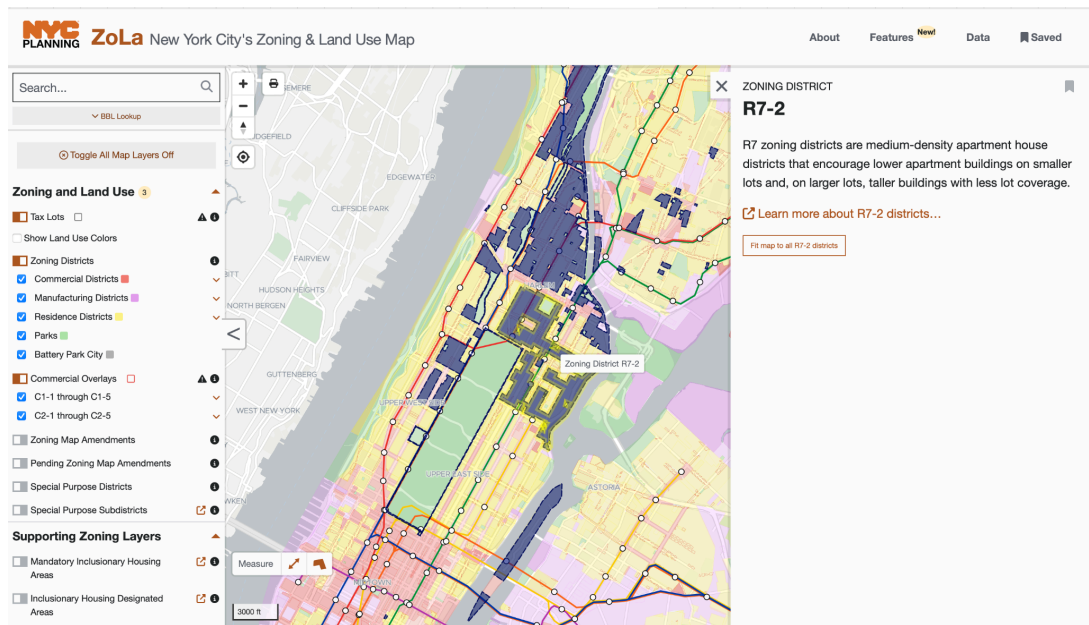


Рис. 2.2. Частина карти зонування та землекористування міста Нью-Йорк, де при натисканні на будь-яку "зону" можна переглянути її властивості.

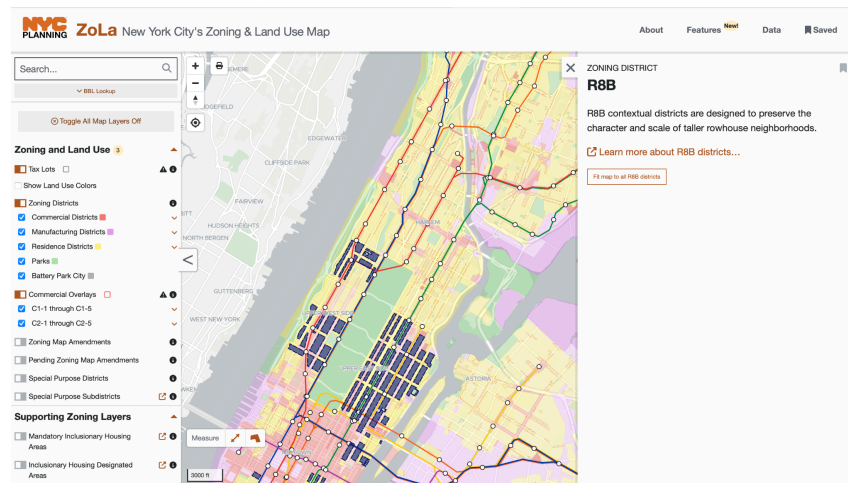


Рис. 2.3. Частина карти зонування та землекористування міста Нью-Йорк

Резолюція про Зонування Нью-Йорка є надзвичайно складним, багатошаровим та динамічним нормативно-правовим документом, що відображає амбітну спробу врегулювати безліч аспектів міського розвитку в одному з найбільших, найщільніших та найдинамічніших міст світу. Вона є результатом понад столітньої еволюції підходів до містопланування та регулювання землекористування. Резолюція поєднує жорсткі, прескриптивні правила евклідового типу з механізмами гнучкості

(спеціальні райони, дозволи, відхилення), намагається знайти складний баланс між інтересами приватних власників та забудовників із суспільними потребами у якісному середовищі, доступному житлі та економічному розвитку. Вона постійно еволюціонує у відповідь на нові виклики, такі як потреба у більшій кількості житла, адаптація до зміни клімату, трансформація економіки (зменшення ролі промисловості, зростання сфери послуг та технологій) та зміни у суспільних цінностях. Глибокий аналіз цього документа дозволяє зрозуміти не лише технічні аспекти регулювання землекористування, а й глибинні принципи, політичні пріоритети, економічні рушії та соціальні суперечності, що лежать в основі планування та розвитку сучасного американського мегаполіса.

2.2. Особливості нормативно-правового регулювання зонування територій міста Києва

"Методика складання та зміст плану зонування території (зонінгу) міста Києва", затверджена Наказом Науково-технічної ради №77 Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України і будівництва та ЖКГ у 2015 році, є ключовим нормативно-методичним документом, що визначає порядок розроблення, склад та зміст Плану зонування території (Зонінгу) столиці України. На відміну від самої Резолюції про Зонування Нью-Йорка, яка є безпосередньо нормативно-правовим актом, що встановлює правила, київський документ є саме *методикою* – він встановлює *як* має бути розроблений та *що* має містити сам План зонування. План зонування, розроблений відповідно до цієї методики, вже стає містобудівною документацією, яка конкретизує положення чинного Генерального плану міста Києва та встановлює умови і обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Метою розроблення Плану зонування, як це впливає з Методики та законодавства, на яке вона спирається (зокрема, Закону України "Про регулювання

містобудівної діяльності"), є створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення сталого розвитку території міста, збереження та раціональне використання природних і культурних ресурсів, узгодження інтересів громади, держави та приватних інвесторів. Методика покликана уніфікувати підходи до розроблення Зонінгу, забезпечити його відповідність законодавству та Генеральному плану, а також створити чіткий та зрозумілий інструмент регулювання для всіх учасників містобудівної діяльності.

Структурно Методика складається зі вступу, розділів, що визначають загальні положення, склад та зміст текстових і графічних матеріалів Плану зонування, вимоги до їх оформлення, а також додатків, які містять приклади оформлення, класифікатори та довідкові матеріали.

Правовий контекст та зв'язок з Генеральним планом

Методика чітко позиціонує План зонування як містобудівну документацію місцевого рівня, яка розробляється *на основі та з метою реалізації* положень чинного Генерального плану міста Києва. Це означає, що Зонінг не може суперечити стратегічним рішенням Генплану щодо функціонального призначення територій, розвитку інфраструктури, охорони пам'яток тощо. Він деталізує ці рішення на більш локальному рівні – рівні окремих зон та підзон. Методика спирається на норми Земельного кодексу України, Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", державних будівельних норм (ДБН), зокрема тих, що стосуються складу та змісту містобудівної документації, а також інших нормативно-правових актів у сфері містобудування, землеустрою, охорони довкілля та культурної спадщини. Таким чином, вона інтегрує вимоги різних галузей законодавства у єдиний підхід до розробки Плану зонування.

Ключові поняття та визначення

Хоча сама Методика може не містити вичерпного глосарію, вона оперує ключовими поняттями, визначеними законодавством та ДБН, і встановлює їх застосування в контексті київського Зонінгу. До таких понять належать План зонування території (Зонінг) як містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Територіальна зона розуміється як частина території міста, що має визначені межі, однорідне функціональне призначення та для якої встановлено єдиний містобудівний регламент. Сам містобудівний регламент є сукупністю встановлених у межах конкретної територіальної зони видів дозволеного використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості, граничних параметрів їх забудови (щільність, висотність, відсоток забудови), а також інших вимог до забудови та благоустрою. Види використання земельних ділянок та об'єктів поділяються на переважні (основні, що відповідають функціональному призначенню зони), супутні (допоміжні по відношенню до переважних) та допустимі (умовно дозволені, що можуть бути дозволені за певних умов та за результатами громадських слухань). Граничні параметри забудови є числовими показниками, що обмежують забудову, такими як максимальна щільність населення, максимальний відсоток забудови земельної ділянки, максимальна висота (поверховість) забудови, мінімальні відступи від меж ділянки та мінімальний відсоток озеленення. Планувальне утворення визначається як фрагмент території міста, що є об'єктом розроблення Плану зонування (наприклад, квартал чи мікрорайон).

Структура Плану зонування та типи зон

Відповідно до Методики, План зонування складається з текстових та графічних матеріалів. **Текстові матеріали** включають пояснювальну записку, яка обґрунтовує прийняті рішення, та, що найважливіше, **містобудівні регламенти** для кожної територіальної зони та підзони. **Графічні матеріали** включають **Карту**

(схему) **зонування території**, яка відображає межі всіх територіальних зон та підзон, а також інші необхідні схеми, такі як схема існуючого використання території чи схема планувальних обмежень.

Методика передбачає поділ території міста на **територіальні зони** за переважним функціональним використанням. Хоча конкретний перелік зон визначається при розробці самого Плану зонування на основі Генплану, Методика орієнтує на виділення основних типів зон. До них належать **житлові зони**, що включають зони садибної, блокованої та багатоквартирної забудови з подальшою диференціацією; **громадські зони** для ділової, адміністративної, культурної, освітньої, наукової, медичної та спортивної діяльності; **рекреаційні зони**, такі як парки, сквери, зони активного відпочинку; **комунально-складські та виробничі зони** для промислових підприємств, складів та об'єктів інфраструктури; **зони транспортної інфраструктури** (вулиці, дороги, залізниці тощо); та **зони спеціального призначення** (військові об'єкти, кладовища). Важливою особливістю, яку передбачає Методика, є можливість подальшої деталізації територіальних зон шляхом виділення **територіальних підзон**. Це дозволяє враховувати локальні особливості території та встановлювати більш диференційовані вимоги в межах однієї великої зони. Кожній зоні та підзоні присвоюється унікальний **кодовий індекс** для ідентифікації (Див. Рис. 2.4, 2.5.).

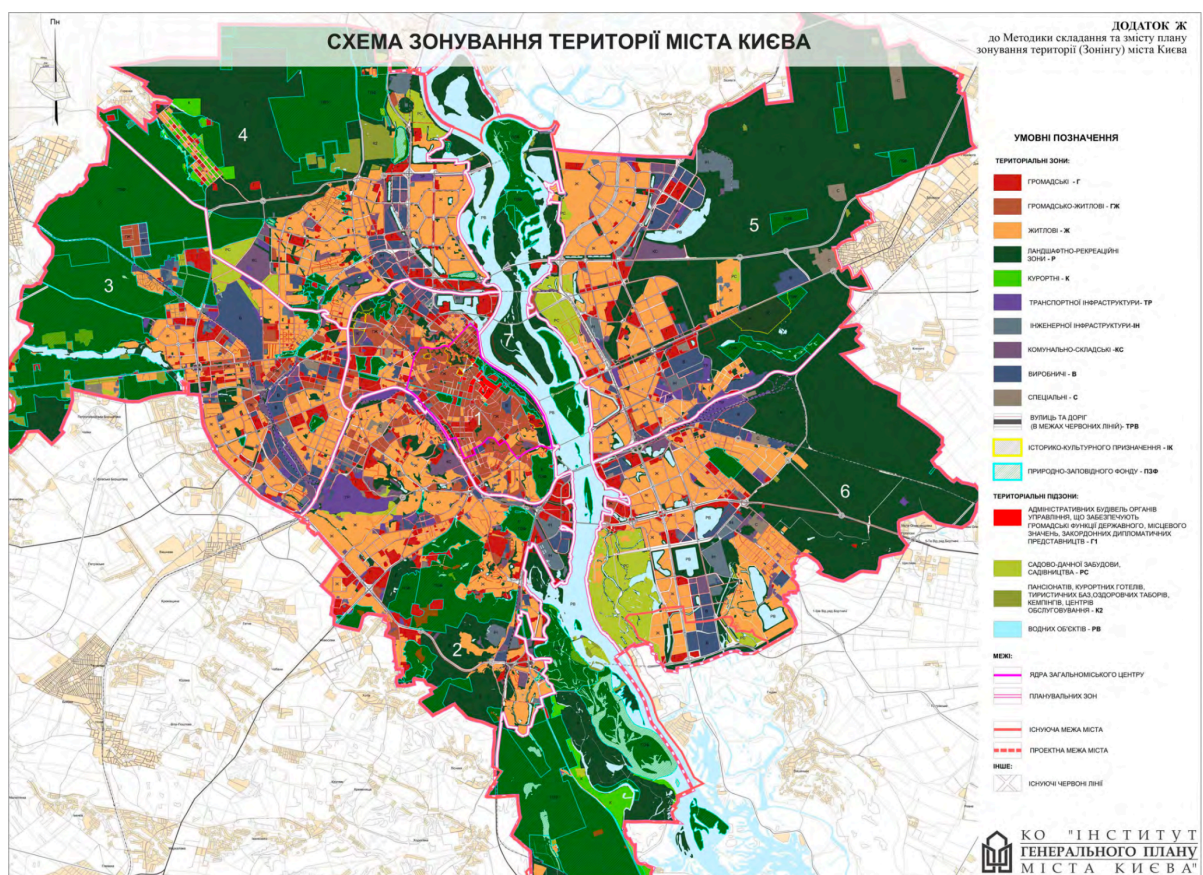


Рис. 2.4. Проект зонування міста Києва

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН ТА ПІДЗОН В СХЕМІ ЗОНУВАННЯ ТА У ПЛАНІ ЗОНУВАННЯ			
СХЕМА ЗОНУВАННЯ М 1:10000	ПЛАН ЗОНУВАННЯ М 1:2000	СХЕМА ЗОНУВАННЯ М 1:10000	ПЛАН ЗОНУВАННЯ М 1:2000
ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ		ТЕРИТОРІАЛЬНІ ПІДЗОНИ	
ГРОМАДСЬКА - Г	Г1 АДМИНИСТРАТИВНИЙ БУДІВЕЛЬ, ОРГАНІ УПРАВЛІННЯ, ЩО ВПЕЧАТЛЮЮТЬ НАСІБІ ОБЛАСТЕВОГО, РЕГІОНАЛЬНОГО ТА РЕПУБЛІКАНСЬКОГО ЗНАЧЕННЯ** Г2 АДМИНИСТРАТИВНО-ДИЛОВЕ НАУКОВО-АДМИНИСТРАТИВНО-ДИЛОВЕ ЗАБUDОВИ, ФІНАНСОВИ УСТАНОВИ Г3 ЗАКЛАДИ ВИЩОЇ ТА СЕРЕДНЬОЇ СПЕЦІАЛЬНОЇ ОСВІТИ Г4 ЗАКЛАДИ КУЛЬТУРИ, МІСЦЕВІСТЬ, ДОДАТКОВІ ТА СПОРТУ, РЕЗЕРВНИ УСТАНОВИ Г5 МЕДИЧНІ УСТАНОВИ, ЗЛАЧЕННЯ, ПОЛІКЛИНІ, ЦЕНТРИ РОЗРАДЖЕННЯ, ДІАГНОСТИЧНІ ЦЕНТРИ, ЛОКАЛЬНІ КАМІТЕТЕС Г6 НАУКОВО-ДИЛОВІ УСТАНОВИ ТА НАУКОВО-ВИСНОВІ КАМІТЕТЕС Г7 ЗМІШАНОЇ ГРОМАДСЬКО-ЖИТЛОВОЇ ЗАБUDОВИ	КУЛЬТУРНА - К К КУЛЬТУРНО-ПОВІСЬНИХ ЗАБUDОВ, САНІТОРІВ, САНІТОРІВ-ПРОФІЛАКТИЧНИХ** ТРАНСПОРТНО-ІНФРАСТРУКТУРА - ТР ТР1 ОБ'ЄКТИ ЗАВАНТАЖЕНОГО, ПОВІТРЯНОГО ТА РИВНОГО ТРАНСПОРТУ ТР2 ОБ'ЄКТИ АВТОТРАНСПОРТУ ТР3 ОБ'ЄКТИ ВІСЬМОГО ЕЛЕКТРОТРАНСПОРТУ ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА - ІН ІН1 МУНІЦИПАЛЬНІ ГРОМІСЬКІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ ВОДО-, ЕЛЕКТРО-, ТЕПЛО-, ГАЗОСПОЖИВАННЯ, ВОДОЗБЕЗПЕЧЕННЯ, ОВІТРУ ІН2 РОЗПОДІЛЬНИ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ ВОДО-, ЕЛЕКТРО-, ТЕПЛО-, ГАЗОСПОЖИВАННЯ, ВОДОЗБЕЗПЕЧЕННЯ, ОВІТРУ ІН3 А ТАКОЖ СПОРТИВНІ ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ТА ЗАБUDОВИ ТЕРИТОРИЙ КОМУНАЛЬНО-СКОПИЩНИЙ - КО КО1 КОМУНАЛЬНО-СКОПИЩНИЙ ОБ'ЄКТИ КО2 КВАРТАЛИ, ІСТОКІВНИКІВ, АРЕНАТОРІВ ВИСНОВІ - В В1 ВИСНОВІ ПІДПРИЄМСТВА І НА КРАСІ ВІСНОВІСТІ В2 ВИСНОВІ ПІДПРИЄМСТВА В ЧИ В КРАСІ ВІСНОВІСТІ В3 ВИСНОВІ ПІДПРИЄМСТВА В КРАСІ ВІСНОВІСТІ СПЕЦІАЛЬНІ - С С ОБ'ЄКТИ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ВУЛИЦЬ ТА ДОРІГ В МЕЖАХ ЧЕРВОНИХ ЛІНІЙ - ВД ВД1 ВУЛИЦЬ, ДОРІГ В МЕЖАХ ЧЕРВОНИХ ЛІНІЙ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ - ІК ІК1 ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК2 ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
ГРОМАДСЬКО-ЖИТЛОВІ - ГЖ	ГЖ1 АДМИНИСТРАТИВНО-ДИЛОВЕ НАУКОВО-АДМИНИСТРАТИВНО-ДИЛОВЕ ЗАБUDОВИ, ФІНАНСОВИ УСТАНОВИ ГЖ2 ЗАКЛАДИ КУЛЬТУРИ, МІСЦЕВІСТЬ, ДОДАТКОВІ ТА СПОРТУ, РЕЗЕРВНИ УСТАНОВИ ГЖ3 ТОРГОВЕЛЬНІ, ТОРГОВЕЛЬНО-РОЗКВАДРИВНІ ЦЕНТРИ, РИВНИ ГЖ4 ЗМІШАНОЇ ЖИТЛОВОЇ СЕРЕДНЬО- ТА БАКАЛОВЕРСЬКОЇ ЗАБUDОВИ ГЖ5 ДИТЯЧІ НАВЧАЛЬНІ ЗАБUDОВИ, ЗАГАЛЬНООСВІТНІ УСТАНОВИ, ПІМНОЇ, ЗЛАЧЕННЯ ІНТЕРНАТІВ, МОНАХІЙСЬКІ ЦЕНТРИ ГЖ6 ЗМІШАНОЇ ГРОМАДСЬКО-ЖИТЛОВОЇ ЗАБUDОВИ	ЖИТЛОВІ - Ж Ж1 ЗМІШАНОЇ СЕРЕДНЬО- БАКАЛОВЕРСЬКОЇ МАЛОПОВЕРСЬКОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБUDОВИ (ДО 3 ПОВ'ЯЖЕННЯ) (4 В ПОВ'ЯЖЕННЯ) Ж2 ЖИТЛОВІ БАКАЛОВЕРСЬКОЇ ЗАБUDОВИ (СЕРЕДНЬО ПОВЕРСЬКОСТІ) (4 В ПОВ'ЯЖЕННЯ) Ж3 БАКАЛОВЕРСЬКОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБUDОВИ Ж4 ЗМІШАНОЇ ЖИТЛОВОЇ СЕРЕДНЬО- ТА БАКАЛОВЕРСЬКОЇ ЗАБUDОВИ Ж5 ДИТЯЧІ НАВЧАЛЬНІ ЗАБUDОВИ, ЗАГАЛЬНООСВІТНІ УСТАНОВИ, ПІМНОЇ, ЗЛАЧЕННЯ ІНТЕРНАТІВ, МОНАХІЙСЬКІ ЦЕНТРИ Ж6 ЗМІШАНОЇ ГРОМАДСЬКО-ЖИТЛОВОЇ ЗАБUDОВИ	ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА - ІН ІН1 ОБ'ЄКТИ ВОДЯНОГО ВІДПОВІДНО ІН2 ОБ'ЄКТИ ВОДЯНОГО ВІДПОВІДНО ІН3 ОБ'ЄКТИ ВОДЯНОГО ВІДПОВІДНО ІН4 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН5 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН6 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН7 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН8 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН9 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН10 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН11 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН12 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН13 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН14 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН15 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН16 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН17 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН18 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН19 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН20 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН21 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН22 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН23 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН24 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН25 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН26 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН27 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН28 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН29 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН30 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН31 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН32 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН33 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН34 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН35 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН36 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН37 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН38 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН39 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН40 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН41 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН42 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН43 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН44 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН45 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН46 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН47 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН48 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН49 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН50 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН51 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН52 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН53 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН54 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН55 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН56 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН57 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН58 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН59 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН60 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН61 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН62 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН63 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН64 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН65 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН66 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН67 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН68 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН69 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН70 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН71 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН72 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН73 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН74 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН75 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН76 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН77 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН78 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН79 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН80 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН81 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН82 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН83 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН84 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН85 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН86 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН87 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН88 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН89 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН90 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН91 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН92 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН93 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН94 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН95 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН96 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН97 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН98 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН99 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА ІН100 ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА
САДОВО-ДИЛАНІ ЗАБUDОВИ НАСІБІ - СД	СД1 САДОВО-ДИЛАНІ ЗАБUDОВИ НАСІБІ**	САДОВО-ДИЛАНІ ЗАБUDОВИ НАСІБІ - СД	СД1 САДОВО-ДИЛАНІ ЗАБUDОВИ НАСІБІ**
ВОДЯНІ ОБ'ЄКТИ - ВО	ВО1 ВОДЯНІ ОБ'ЄКТИ**	ВОДЯНІ ОБ'ЄКТИ - ВО	ВО1 ВОДЯНІ ОБ'ЄКТИ**

* ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ СПЕЦІАЛЬНІ (С), ВУЛИЦЬ ТА ДОРІГ В МЕЖАХ ЧЕРВОНИХ ЛІНІЙ (ВД), ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (ІК), ІНЖЕНЕРНО-ІНФРАСТРУКТУРА (ІН), КУЛЬТУРНО-ПОВІСЬНИХ ЗАБUDОВ, САНІТОРІВ, САНІТОРІВ-ПРОФІЛАКТИЧНИХ (К) ВИЗНАЧАЮТЬСЯ ЯК НА СХЕМІ ЗОНУВАННЯ ТАК І НА ПЛАНАХ ЗОНУВАННЯ

** ТЕРИТОРІАЛЬНІ ПІДЗОНИ АДМИНІСТРАТИВНИХ ОРГАНІВ УПРАВЛІННЯ (Г), САДОВО-ДИЛАНІ ЗАБUDОВИ, САДІВНИЦІВ (С), ВОДНИХ ОБ'ЄКТІВ (ВО) ВИЗНАЧАЮТЬСЯ ЯК НА СХЕМІ ЗОНУВАННЯ ТАК І НА ПЛАНАХ ЗОНУВАННЯ

*** ПІДЗОНИ, ЩО МОЖУТЬ СКОПИВАТИ ЧАСТИНИ ІНШИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ПІДЗОН

Рис. 2.5. Умовні позначення територіальних зон та підзон у Схемі зонування та у Плані зонування

Містобудівні регламенти: Зміст та застосування

Центральним елементом Плану зонування, згідно з Методикою, є **містобудівні регламенти**, які встановлюються для кожної територіальної зони та підзони. Регламент є основним інструментом регулювання забудови та використання землі. Він містить **перелік переважних та супутніх видів використання**, що чітко визначає основну та допоміжну діяльність для зони. Також регламент включає **перелік допустимих (умовно дозволених) видів використання**, який вказує на види діяльності, що не є типовими для зони, але можуть бути дозволені за певних умов, наприклад, після громадських слухань та за умови виконання додаткових вимог, що додає системі гнучкості. Крім того, регламент встановлює **граничні параметри дозволеного будівництва та реконструкції**, визначаючи конкретні числові обмеження, такі як максимальна щільність населення для житлових зон, максимальний відсоток забудови земельної ділянки, максимальна висота або

поверховість будівель, мінімальні відступи будівель від червоних ліній та меж суміжних ділянок, мінімальний відсоток озеленення ділянки та інші параметри, необхідні для формування середовища, наприклад, вимоги до паркування. Нарешті, регламент містить **вимоги щодо охорони навколишнього середовища та культурної спадщини**, включаючи посилання на обмеження, що діють у санітарно-захисних зонах, водоохоронних зонах, зонах охорони пам'яток, історичних ареалах тощо. Ці обмеження є невід'ємною частиною регламенту і мають пріоритет над іншими параметрами. Містобудівні регламенти є обов'язковими для всіх суб'єктів містобудівної діяльності при проектуванні, будівництві та експлуатації об'єктів. Будь-яке використання земельної ділянки чи будівлі, а також будь-яке нове будівництво чи реконструкція мають відповідати регламенту відповідної зони.

Відображення планувальних обмежень

Методика наголошує на необхідності врахування та відображення в Плані зонування всіх існуючих планувальних обмежень, встановлених законодавством та іншою містобудівною документацією. Це включає червоні лінії (межі вулиць), лінії регулювання забудови, санітарно-захисні зони навколо підприємств, зони санітарної охорони джерел водопостачання, водоохоронні зони та прибережні захисні смуги вздовж водойм, зони охорони культурної спадщини (охоронні зони пам'яток, історичні ареали), зони обмеження забудови навколо аеропортів та інші охоронні та спеціальні зони. Ці обмеження накладаються на базове зонування і можуть суттєво модифікувати або навіть забороняти певні види використання чи параметри забудови, передбачені регламентом основної зони, забезпечуючи пріоритетність охорони довкілля та спадщини.

Процедури розробки, погодження та затвердження

Хоча Методика фокусується на змісті та складі Зонінгу, вона також окреслює загальні процедурні аспекти, що відповідають законодавству. Розроблення Плану зонування здійснюється на замовлення виконавчого органу Київради (КМДА)

спеціалізованими проектними організаціями. Проект Зонінгу підлягає обов'язковому **громадському обговоренню** у формі громадських слухань, що є важливим елементом залучення громадськості до процесу планування. Після врахування (або обґрунтованого відхилення) пропозицій громадськості та погодження з відповідними державними органами (у сферах охорони довкілля, культурної спадщини тощо), План зонування затверджується **рішенням Київської міської ради**.

Сучасний стан та проблеми реалізації зонування в Києві: від Методики до "будівельного хаосу"

Незважаючи на існування детально прописаної Методики складання Плану зонування, реальна ситуація із зонуванням у місті Києві є вкрай проблематичною та характеризується фактичною відсутністю затвердженого та діючого Плану зонування для всієї території міста. Як свідчать численні публікації в ЗМІ та експертні оцінки, Зонінг у Києві для містобудівних потреб розробляється окремо по кожній із семи планувальних зон, на які поділена територія міста. Існуючий проектний документ "План Зонування Території (Зонінг) Центральної Планувальної Зони Міста Києва (Проект)" є саме розробкою для однієї з таких зон – центральної, що підтверджує фрагментарний підхід та відсутність єдиного, комплексного та затвердженого документа для всього Києва [9].

Ця ситуація призводить до того, що забудова в місті де-факто "регулюється" застарілим Генеральним планом, прийнятим ще у 2002 році та розрахованим до 2020 року. Критичним недоліком цього Генплану є те, що він не регулює висотність та щільність забудови, оскільки ці параметри мають визначатися саме Планом зонування. Таким чином, виникає регуляторний вакуум: Генплан відсилає до Зонінгу, а Зонінгу для всього міста немає. Чинний Генплан за час своєї дії жодного разу комплексно не уточнювався, як того вимагає законодавство, проте активно приймалися нові детальні плани територій (ДПТ).

Проблема поглиблюється тим, що більшість ДПТ у Києві суперечать чинному (хоч і застарілому) Генеральному плану, тоді як за своєю суттю ДПТ мають уточнювати та деталізувати його положення, а не змінювати їх кардинально. Зафіксовані випадки, коли Київрада затверджувала ДПТ, згідно з якими житлова забудова замінювала промислові зони або з'являлася на територіях зелених зон, що прямо не відповідало функціональному призначенню, визначеному Генпланом. Більше того, приймалися рішення, пов'язані зі зміною цільового призначення земель у спосіб, що викликав значний суспільний резонанс, особливо коли це стосувалося територій, де зміна цільового призначення є вкрай обмеженою або забороненою законодавством: заповідних територій, рекреаційних зон, історичних ареалів. Такі дії міської влади сприяли формуванню ситуації, яку експерти та громадськість характеризують як "будівельний хаос", де відсутність чітких, сучасних та обов'язкових для всіх правил призводить до незбалансованого, а іноді й незаконного освоєння міських територій [19].

Додатковим фактором, що ускладнює прозоре та ефективне містобудівне регулювання, є відсутність повноцінної, загальнодоступної та юридично чинної векторизованої версії Генерального плану міста Києва, а також єдиної комплексної геопросторової бази даних містобудівного кадастру. Така ситуація, існувала і до повномасштабного вторгнення. Хоча окремі проектні інститути, такі як КО "Київгенплан", при розробці проектів (наприклад, проекту Генерального плану до 2025 року) використовували цифрові картографічні основи та геопросторові дані [1 с. 4], це не означало наявності єдиної, офіційно затвердженої та публічно доступної цифрової моделі чинного Генплану 2002 року, яка б слугувала незаперечною основою для прийняття рішень та контролю. Відсутність такої цифрової платформи значно ускладнює аналіз відповідності нових ДПТ чи намірів забудови положенням Генплану, перевірку дотримання планувальних обмежень та загалом робить процес містобудівного регулювання менш прозорим та більш вразливим до маніпуляцій. Законодавство України, зокрема Постанова КМУ № 632 від 09.06.2021 "Про

визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території" [12] та подальші ініціативи щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні (наприклад, Постанова КМУ № 909 від 09.08.2024 [4]), чітко визначають вимоги до створення містобудівної документації в електронному вигляді з використанням геопросторових даних. Це підкреслює розрив між сучасними вимогами до цифрового управління територіями та фактичним станом справ у Києві щодо чинної основної містобудівної документації.

Розрахунковий документ, яким є чинний Генплан, на сьогодні є розбалансованим, спірним та потребує кардинального оновлення відповідно до актуальних потреб та викликів, що стоять перед містом. Спроби розробити новий Генеральний план міста Києва тривають вже багато років, проте цей процес супроводжується значною критикою з боку експертного середовища, громадських організацій та мешканців міста. Навіть якщо припустити, що новий Генплан буде врешті-решт прийнятий, для ефективного регулювання забудови цього буде недостатньо, адже, як і попередній, він, ймовірно, не буде напряму регулювати висотність і щільність забудови, відносячи ці питання до компетенції Плану зонування.

Варто зазначити, що у Києві робилися спроби розробити та прийняти План зонування. Зокрема, у 2016 році проект Зонінгу виносився на громадські слухання та обговорення, проте цей документ так і не був затверджений Київською міською радою. Містобудівні регламенти, як зазначалося в проекті, визначають для кожної зони (підзони) дозволені види використання, граничні параметри забудови (висота, відсоток забудови, щільність), вимоги до благоустрою та озеленення. Особлива увага в центральній зоні мала б приділятися регулюванню висотності для збереження історичних панорам та силуету міста, а також вимогам до архітектурного вигляду нових будівель та реконструкції існуючих. Проект також мав би враховувати

численні планувальні обмеження, характерні для центральної частини Києва: охоронні зони Києво-Печерської Лаври та Софії Київської (об'єктів Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО), межі історичних ареалів, археологічні зони, прибережні захисні смуги Дніпра, зони особливого контролю забудови на схилах тощо. Інтеграція цих обмежень у містобудівні регламенти є критично важливою для збереження унікальності центральної частини міста. Навіть будучи проектом, цей документ ілюструє спробу запровадити більш детальне та диференційоване регулювання порівняно з тим, що міститься у Генеральному плані 2002 року. Він демонструє намір встановити конкретні "правила гри" для забудови центральної частини, що, у разі його належної розробки, громадського обговорення та затвердження, могло б стати кроком до подолання хаотичної забудови. Однак той факт, що навіть для такої важливої частини міста, як центральна планувальна зона, План зонування залишається на стадії проекту вже багато років, свідчить про системні проблеми в процесі містобудівного планування та регулювання в Києві. Відповідно, місто продовжує існувати без цього ключового містобудівного документа. Ця відсутність є однією з головних причин поширеної думки, що "кожен будує все, що захоче". Питання висотності і щільності забудови, які є критичними для формування міського середовища, його комфортності та естетичного вигляду, регулюються виключно Зонінгом, а в Києві його немає в затвердженому вигляді для всієї території. [9, 18]

Наслідком цього є те, що коли забудовник звертається до Департаменту містобудування та архітектури за містобудівними умовами та обмеженнями (МУО) – документом, що визначає параметри дозволеного будівництва, – Департамент не має чіткої, сучасної та юридично беззаперечної основи для встановлення адекватних обмежень, зокрема щодо висотності та щільності. Це створює простір для суб'єктивних рішень, можливих корупційних ризиків та непередбачуваності для інвесторів. Хоча деякі юридичні аналізи вказують, що відсутність зонінгу чи ДПТ не

є безумовною підставою для відмови у видачі МУО, якщо наміри забудови відповідають Генплану, на практиці це створює значну невизначеність.

Цікавим є порівняння з практикою інших міст, наприклад, Львова, де, за словами експертів, документи з МУО часто затверджуються виконкомом міськради, який може висувати конкретні вимоги до забудови. У Львові існує вимога виносити проекти на архітектурно-містобудівні ради, хоча ця вимога була скасована на законодавчому рівні ще у 2011 році. Містобудівна рада, як колегіальний орган фахівців, розглядає кількісні та якісні параметри новобудов, а також вимагає представлення фізичних макетів об'єктів в оточуючій забудові. Результати таких засідань публікуються, що забезпечує певний рівень прозорості. Хоча до 2011 року в Києві також проводилися засідання містобудівної ради, їхній вплив на покращення ситуації із забудовою часто оцінюється скептично, що підкреслює залежність ефективності таких органів від їхнього складу, повноважень та критеріїв оцінки [19].

Навіть проект нового Генерального плану Києва, який перебуває на стадії розробки, у частині регулювання висотності відсилає до майбутніх планів зонування: "Висотність забудови визначається при розробленні планів зонування територій планувальних зон з урахуванням природного рельєфу, поверховості існуючої забудови, домінуючої ролі першої правобережної гряди Київських пагорбів та визначних пам'яток культурної спадщини – Києво-Печерської Лаври, Софії Київської, Андріївської Церкви, за умов безпеки аероруху та інших." Це ще раз підкреслює критичну необхідність розробки та затвердження комплексного Плану зонування для всього міста Києва [1].

Забезпечення виконання та відповідальність

Сама Методика не встановлює механізмів контролю та відповідальності за порушення Плану зонування, оскільки це регулюється іншими законодавчими актами, такими як Кодекс України про адміністративні правопорушення, Закон "Про регулювання містобудівної діяльності" та Кримінальний кодекс. Однак, чіткість та

юридична обґрунтованість Плану зонування, розробленого відповідно до Методики, є необхідною передумовою для ефективного контролю з боку органів державного архітектурно-будівельного контролю та притягнення порушників до відповідальності. Невідповідність намірів забудови затвердженому Плану зонування є законною підставою для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень, дозволу на будівництво або для визнання будівництва самочинним з відповідними правовими наслідками. Втім, за відсутності затвердженого Зонінгу для всього міста, ця система контролю значно ослаблена.

Загальний підхід та філософія

Методика відображає підхід до зонування, який базується на принципах, закладених у Законі "Про регулювання містобудівної діяльності" та відповідних ДБН. Це, перш за все, функціональне зонування, спрямоване на розмежування територій за переважними видами використання з метою запобігання конфліктам між ними та створення оптимальних умов для кожного виду діяльності. Водночас, передбачена можливість встановлення допустимих видів використання та виділення підзон свідчить про намагання надати системі певну гнучкість та можливість врахування локальних особливостей, хоча механізми цієї гнучкості можуть бути менш розробленими порівняно з американською практикою спеціальних дозволів чи відхилень. Акцент на містобудівних регламентах як основному інструменті регулювання, що встановлює чіткі параметри та обмеження, спрямований на створення передбачуваного та прозорого середовища для інвесторів та громади. Важливим є також наголос на врахуванні всіх планувальних обмежень, що свідчить про законодавчо закріплену пріоритетність питань охорони довкілля та культурної спадщини.

"Методика складання та зміст плану зонування території (зонінгу) міста Києва" є документом, що мав би стандартизувати підходи до розробки ключового інструменту містобудівного регулювання в столиці. Вона забезпечує теоретичну

відповідність Зонінгу законодавству та Генеральному плану, встановлює чітку структуру та зміст містобудівних регламентів, що мало б сприяти прозорості та передбачуваності у сфері забудови. Однак, на практиці її значення нівелюється тривалою відсутністю затвердженого та введеного в дію Плану зонування для всієї території міста Києва, а також відсутністю актуальної, юридично чинної та публічно доступної векторизованої версії Генерального плану та єдиної геопросторової бази даних містобудівного кадастру. Ефективність будь-якої методики реалізується лише через її практичне втілення. Застарілий Генеральний план, що не регулює ключових параметрів забудови, суперечливі детальні плани територій та відсутність Зонінгу створюють ситуацію правової невизначеності та містобудівного хаосу, що ускладнює сталий розвиток міста, захист суспільних інтересів та залучення відповідальних інвестицій. Таким чином, хоча Методика закладає правильні основи, без політичної волі та професійних зусиль для розробки, громадського обговорення та затвердження комплексного Плану зонування для всього Києва, а також створення сучасної цифрової інфраструктури для управління містобудівними даними, вона залишається переважно теоретичним документом, а місто продовжує стикатися з серйозними містобудівними проблемами.

Висновки до Розділу 2

У другому розділі кваліфікаційної роботи було проведено детальний аналіз та порівняльну характеристику методик і практики зонування територій на прикладі міст Києва (Україна) та Нью-Йорка (США), що дозволило отримати вагомі практичні результати та сформулювати обґрунтовані висновки. Дослідження нормативно-правового регулювання зонування в Нью-Йорку, зокрема аналіз всеохопної Резолюції про зонування, продемонструвало високий рівень деталізації містобудівних регламентів, що охоплюють широкий спектр аспектів – від дозволених видів використання та об'ємно-просторових показників для різних типів

районів (житлових, комерційних, промислових) до функціонування спеціальних районів та механізмів забезпечення доступності житла. Практичним результатом вивчення досвіду Нью-Йорка є ідентифікація ефективних інструментів гнучкого реагування на містобудівні виклики, таких як система спеціальних дозволів, відхилень від норм та процедур внесення змін, що забезпечують адаптивність системи зонування за умови чіткого адміністрування та громадського контролю. Аналіз особливостей зонування території міста Києва виявив низку системних проблем, що суттєво перешкоджають його ефективному функціонуванню. Встановлено, що, незважаючи на наявність методичних розробок, зокрема "Методики складання та зміст плану зонування території (зонінгу) міста Києва", комплексний та юридично чинний План зонування для всієї території столиці досі не затверджений. Це призводить до того, що регулювання забудови де-факто відбувається на основі застарілого Генерального плану, який не містить норм щодо висотності та щільності, відносячи ці ключові параметри до компетенції неіснуючого Зонінгу. Виявлено, що поширена практика розробки та затвердження детальних планів територій (ДПТ) часто відбувається з порушеннями, всупереч положенням чинного Генплану, що сприяє хаотичній забудові та виникненню містобудівних конфліктів. Авторським осмисленням є висновок про те, що відсутність актуальної, публічно доступної та юридично чинної векторизованої версії Генерального плану та єдиної геопросторової бази даних містобудівного кадастру значно ускладнює прозорість прийняття рішень та контроль за дотриманням містобудівних норм, створюючи підґрунтя для корупційних ризиків. Порівняльний аналіз систем зонування Києва та Нью-Йорка дозволив чітко окреслити ключові відмінності та виявити напрями для запозичення позитивного досвіду. На відміну від деталізованої та комплексної системи Нью-Йорка, київська практика характеризується фрагментарністю, правовою невизначеністю та браком дієвих механізмів регулювання ключових параметрів забудови. Практичним результатом порівняння є усвідомлення критичної необхідності для Києва розробки та впровадження власного всеохопного Плану зонування, який би базувався на

сучасних підходах, враховував специфіку міста та забезпечував чіткі "правила гри" для всіх учасників містобудівної діяльності. Таким чином, результати другого розділу підтверджують існування глибоких проблем у системі зонування міста Києва, пов'язаних як з недосконалістю нормативно-правового та методичного забезпечення, так і з практикою його реалізації. Виявлені недоліки та позитивний зарубіжний досвід створюють основу для розробки конкретних практичних рекомендацій, спрямованих на вдосконалення системи зонування в столиці України.

РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА РЕКОМЕНДАЦІЙ ДЛЯ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ В УКРАЇНІ

3.1. Удосконалення нормативно-правового та методичного забезпечення системи зонування територій в Україні

Аналіз сучасного стану містобудівного регулювання в Україні, зокрема виявлених проблем у сфері зонування територій населених пунктів, а також системних корупційних ризиків, ідентифікованих Національним агентством з питань запобігання корупції (НАЗК) у процесах розробки та затвердження містобудівної документації, свідчить про нагальну потребу в глибоких та системних змінах як на законодавчому, так і на методичному рівнях. Формування дієвої, прозорої, підзвітної та ефективною системи зонування є ключовою передумовою для сталого розвитку міст, запобігання хаотичній забудові, захисту суспільних інтересів та мінімізації корупційних ризиків, що виникають через правову невизначеність, надмірну дискрецію та непрозорість процедур.

Першочерговим завданням є завершення формування цілісної, узгодженої та позбавленої внутрішніх суперечностей законодавчої бази для зонування земель та територій. Існуюча ситуація, коли ключові аспекти зонування регулюються фрагментарно різними законодавчими актами або відсилають до неіснуючих спеціальних законів (як у випадку зі статтею 180 Земельного кодексу України, що прямо вказує на необхідність окремого закону для регулювання зонування земель), створює значні перешкоди для правозастосування. Необхідно розробити та прийняти комплексний законодавчий акт або внести системні, взаємоузгоджені зміни до чинних Земельного кодексу та Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності". Таке законодавче оновлення має чітко визначити поняття, мету, завдання, принципи та суб'єктно-об'єктний склад відносин у сфері зонування,

забезпечивши їхню внутрішню логіку та усунувши існуючу термінологічну плутанину, зокрема, щодо співвідношення та інтеграції понять "зонування земель" (як інструменту земельного права, що стосується правового режиму конкретних ділянок) та "зонування територій" (як інструменту містобудівного планування). Критично важливим є встановлення чіткої ієрархії містобудівної документації різних рівнів – від генерального плану до детального плану території – та запровадження дієвих механізмів забезпечення їх обов'язкової взаємної відповідності. Це дозволить уникнути ситуацій, коли документація нижчого рівня (наприклад, ДПТ) кардинально змінює або суперечить стратегічним положенням документів вищого рівня (генерального плану, комплексного плану), що є поширеною проблемою, яка, як вказує НАЗК, створює підґрунтя для зловживань та корупції шляхом легітимізації незаконної забудови або зміни цільового призначення в інтересах окремих забудовників [8]. Законодавство має детально регламентувати порядок розроблення, вичерпний склад та зміст, а також процедури громадського обговорення, експертизи, затвердження та внесення змін до планів зонування. При цьому особливу увагу слід приділити забезпеченню максимальної прозорості всіх етапів, публічності всіх матеріалів та рішень, а також реального, а не формального, залучення громадськості, що мінімізує ризики ухвалення рішень в обхід суспільних інтересів. Окрім того, необхідно чітко визначити юридичний статус та незаперечну силу містобудівних регламентів як основного інструменту регулювання використання територій та параметрів забудови, обов'язкового для виконання усіма суб'єктами містобудівної діяльності, та встановити відповідальність за їх недотримання.

Другим важливим напрямом є вдосконалення методичного забезпечення розробки планів зонування, спрямоване на підвищення їх якості, об'єктивності та зменшення дискреційних повноважень. Другим важливим напрямом є вдосконалення методичного забезпечення розробки планів зонування. Хоча в Україні діють державні будівельні норми, такі як ДБН Б.1.1-14:2021 "Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні" [2], які встановлюють обов'язкові

вимоги до складу та змісту містобудівної документації, включаючи аспекти зонування, практика їх застосування та складність сучасних містобудівних викликів, особливо у великих містах, вказують на потребу в постійному вдосконаленні та, можливо, подальшій деталізації методичних підходів, об'єктивні та науково обґрунтовані критерії для визначення меж територіальних зон та підзон, їхнього функціонального призначення, а також для встановлення вичерпного переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання. Це допоможе обмежити можливості для суб'єктивних рішень та надмірної дискреції з боку розробників та органів, що затверджують документацію, що є одним із ключових корупційних ризиків, визначених НАЗК [8]. Нарешті, методичне забезпечення має включати чіткі механізми моніторингу реалізації планів зонування та їх періодичного оновлення (наприклад, кожні 5-7 років) для забезпечення відповідності актуальним потребам розвитку населеного пункту та уникнення ситуації, коли застарілі документи стають гальмом розвитку або інструментом для маніпуляцій.

Третій напрям стосується забезпечення максимальної прозорості, публічності та доступності всієї містобудівної документації на всіх етапах її життєвого циклу. Це є фундаментальною передумовою для запобігання корупції, забезпечення громадського контролю та підвищення довіри до рішень влади, як неодноразово наголошувало НАЗК [8]. Необхідно законодавчо закріпити та забезпечити на практиці обов'язковість створення, ведення та зберігання всієї містобудівної документації (включаючи генеральні плани, плани зонування, детальні плани територій) у формі електронних документів з використанням геопросторових даних у єдиних, стандартизованих та затверджених на державному рівні форматах (як це передбачено, наприклад, Постановою КМУ № 632 від 09.06.2021 р. [12]). Це забезпечить можливість її інтеграції до єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та містобудівних кадастрів, що значно полегшить доступ до інформації, її аналіз та контроль за актуальністю. Критично важливим є забезпечення вільного, безоплатного, постійного та цілодобового доступу

громадськості до всіх матеріалів затвердженої містобудівної документації (як текстових, так і графічних, включаючи всі картографічні матеріали у векторному форматі, що дозволяє їх аналізувати та використовувати в ГІС-системах) через офіційні веб-ресурси органів місцевого самоврядування та державні портали, наприклад, портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Для забезпечення реальної прозорості процесу прийняття рішень, у відкритому доступі мають публікуватися не лише фінальні затверджені документи, але й усі проміжні матеріали, включаючи проекти рішень, технічні завдання на розробку, протоколи засідань робочих груп та узгоджувальних комісій, повні звіти про результати громадських обговорень з таблицями врахованих та відхилених пропозицій (з чітким обґрунтуванням відхилення), висновки всіх обов'язкових експертиз, а також рішення та рекомендації дорадчих органів, таких як архітектурно-містобудівні ради. Це дозволить громадськості, експертам та журналістам відстежувати весь процес прийняття рішень та вчасно реагувати на можливі порушення чи зловживання. Окремим важливим кроком має стати створення та забезпечення функціонування інтерактивних карт зонування, які б у зручній та зрозумілій для нефахівців формі дозволяли будь-якій зацікавленій особі легко отримати вичерпну інформацію про правовий режим, дозволені види використання та параметри забудови будь-якої земельної ділянки в межах населеного пункту, а також інформацію про заплановані зміни.

Четвертий напрям – посилення відповідальності за порушення законодавства у сфері розробки, затвердження та реалізації містобудівної документації, а також за незаконну забудову. Необхідно усунути можливості для затвердження містобудівної документації, що суперечить документам вищого рівня, розроблена з порушенням встановлених процедур або містить очевидні корупційні ризики. Для цього слід встановити чітку персональну відповідальність (адміністративну, а в окремих випадках і кримінальну) посадових осіб органів місцевого самоврядування, відповідних державних органів, а також сертифікованих розробників містобудівної

документації (архітекторів, інженерів-проектувальників) за якість, повноту, достовірність та законність розроблених, погоджених та затверджених документів. Важливо удосконалити процедури державної експертизи містобудівної документації, посиливши її роль як ефективного запобіжника затвердженню неякісних або незаконних документів, та забезпечивши її реальну незалежність, об'єктивність і прозорість. Зокрема, слід розглянути можливість запровадження випадкового розподілу експертів, публікації висновків експертизи та посилення контролю за діяльністю експертних організацій. Окрім того, слід запровадити дієві та оперативні механізми оскарження та скасування незаконно затвердженої містобудівної документації або окремих її положень, зокрема через судові процедури або через спеціально уповноважені державні органи нагляду та контролю у сфері містобудівної діяльності. Також необхідно посилити санкції за самочинне будівництво та недотримання містобудівних регламентів, забезпечивши невідворотність покарання та ефективне виконання рішень про знесення незаконних об'єктів.

3.2. Розробка практичних рекомендацій для формування та впровадження дієвого Плану зонування міста Києва

Формування та впровадження дієвого Плану зонування території (Зонінгу) для міста Києва є нагальною потребою, вирішення якої здатне кардинально змінити підходи до містобудівного розвитку столиці, мінімізувати хаотичну забудову та створити умови для сталого, збалансованого розвитку. Як було детально проаналізовано у попередніх розділах, поточна ситуація характеризується відсутністю комплексного, юридично чинного Зонінгу для всієї території міста, застарілістю чинного Генерального плану, що не регулює ключові параметри забудови, та численними проблемами з розробкою і затвердженням детальних планів територій. Цей регуляторний вакуум не лише спричиняє містобудівні конфлікти та

погіршення якості міського середовища, але й створює значні корупційні ризики, що підривають довіру до органів місцевого самоврядування. Викриття Національним антикорупційним бюро України (НАБУ) злочинних організацій у Київській міській раді, діяльність яких пов'язана із незаконним заволодінням комунальними землями під забудову через маніпуляції із землепорядною документацією та зміною цільового призначення ділянок, яскраво ілюструє масштаби проблеми та дискредитує міську владу [6]. Відтак, запропоновані нижче практичні рекомендації спрямовані на комплексне вирішення існуючих проблем та формування прозорої, підзвітної й ефективної системи зонування в Києві.

Насамперед, критично важливим є подолання правового глухого кута шляхом невідкладної розробки та затвердження комплексного, єдиного для всієї території міста Києва Плану зонування. Цей документ має бути розроблений на основі оновленого, науково обґрунтованого та обговореного з громадськістю Генерального плану столиці. Новий Генеральний план повинен враховувати актуальні демографічні, економічні, соціальні та екологічні виклики, а План зонування – деталізувати його стратегічні положення на рівні конкретних територіальних зон та підзон. Ключовим елементом Зонінгу мають стати чітко визначені, однозначні та вичерпні містобудівні регламенти для кожної зони. Ці регламенти повинні встановлювати не лише перелік дозволених, супутніх та допустимих видів використання земельних ділянок, але й конкретні, кількісно вимірювані параметри забудови: граничну висотність (поверховість), максимальну щільність забудови, коефіцієнт забудови земельної ділянки, мінімальні відступи від меж ділянок та червоних ліній, обов'язковий відсоток озеленення, вимоги до інженерного забезпечення та благоустрою. Розробка таких деталізованих регламентів суттєво обмежить можливості для суб'єктивних трактувань та свавільних рішень з боку посадових осіб, що є одним із джерел корупції.

Паралельно з оновленням нормативної бази, необхідне суттєве інституційне зміцнення та забезпечення максимальної прозорості й підзвітності органів,

відповідальних за містобудування та земельне регулювання в Києві. Це включає підвищення фахового рівня співробітників, забезпечення їх належними ресурсами, а також чітке розмежування повноважень та відповідальності. З огляду на виявлені НАБУ факти зловживань [6], особливу увагу слід приділити впровадженню дієвих антикорупційних запобіжників. Усі етапи розробки, погодження та затвердження містобудівної документації, включаючи Генеральний план, План зонування та детальні плани територій, мають супроводжуватися обов'язковою публікацією проектів документів, протоколів засідань робочих груп та комісій, висновків експертиз, а також рішень у легкодоступних цифрових форматах на офіційних веб-ресурсах. Інформація про будь-які зміни до містобудівної документації, надання містобудівних умов та обмежень, дозволів на будівництво та рішень щодо землекористування повинна бути публічною та оперативно оновлюватися.

Для регулювання висотності та щільності забудови в умовах фактичної відсутності затвердженого Зонінгу, як тимчасовий захід на перехідний період до його прийняття, міська влада могла б розробити та затвердити на рівні Київради проміжні обґрунтовані регламенти або порядки контролю за параметрами забудови. Ці тимчасові правила мають базуватися на детальному аналізі існуючої забудови, чинних планувальних обмежень, історико-культурних обмежень, ландшафтних характеристик та розрахунках інженерно-транспортної спроможності окремих районів. Розробка таких тимчасових регламентів має бути максимально публічною. Впровадження нового Плану зонування для такого великого і складного міста, як Київ, доцільно здійснювати поетапно. Рекомендується розробити чіткий план поетапного впровадження Зонінгу, можливо, з пріоритезацією для територій, що зазнають найінтенсивнішого девелоперського тиску, або для зон, де існують найгостріші містобудівні конфлікти чи значна концентрація об'єктів культурної спадщини. Важливо також запровадити систему постійного моніторингу та періодичної оцінки ефективності Плану зонування. Містобудівна ситуація динамічно змінюється, тому Зонінг не може бути статичним документом. Регулярний аналіз

його впливу на розвиток міста, збір даних про нові виклики та потреби громади дозволять своєчасно вносити необхідні корективи та підтримувати актуальність цього ключового регуляторного інструменту.

Для подолання існуючих суперечностей між численними детальними планами територій (ДПТ) та Генеральним планом, необхідно провести комплексний та незалежний аудит всіх затверджених ДПТ. Цей аудит має здійснюватися за участі незалежних експертів та представників громадськості. Ті детальні плани, які кардинально суперечать стратегічним документам вищого рівня, зокрема в частині функціонального призначення територій, мають бути переглянуті або скасовані у встановленому законом порядку. На період до затвердження нового Генплану та комплексного Плану зонування для всього міста доцільно запровадити тимчасовий мораторій на затвердження нових ДПТ, які передбачають суттєву зміну функціонального призначення територій, визначених чинним Генпланом, особливо якщо це стосується цінних природних ландшафтів, рекреаційних зон, промислових територій, що мають стратегічне значення, або територій з особливим охоронним статусом. Це дозволить запобігти подальшому поглибленню "будівельного хаосу" та унеможливити прийняття сумнівних рішень в умовах дискредитованої системи.

Нарешті, враховуючи системний характер корупції у земельній та містобудівній сферах Києва, про що свідчать розслідування НАБУ [6], необхідно проактивно впроваджувати специфічні антикорупційні заходи. Це включає встановлення максимально чітких, однозначних критеріїв для будь-яких змін до Плану зонування або цільового призначення земельних ділянок, що мінімізує свавільні дії посадових осіб. Слід розглянути можливість запровадження незалежних наглядових рад або комісій за участю представників громадськості та міжнародних експертів для контролю за особливо важливими рішеннями у сфері землекористування та зонування. Посилення відповідальності за порушення містобудівного законодавства, забезпечення невідворотності покарання за корупційні правопорушення та ефективне виконання рішень про знесення незаконних забудов є

критично важливими для відновлення законності та порядку у містобудівній сфері столиці.

Отже, успішне формування та впровадження дієвого Плану зонування потребує не лише непохитної політичної волі керівництва міста, а й відновлення довіри до міської влади. Це можливо лише за умови чіткої координації зусиль усіх залучених структур, що працюватимуть в умовах максимальної прозорості та підзвітності. Необхідно встановити чіткі терміни та персональну відповідальність посадових осіб за розробку та затвердження нового Генерального плану та Плану зонування, забезпечивши належне фінансування цих робіт з міського бюджету. Процес має супроводжуватися незалежним антикорупційним аудитом на всіх його етапах.

Висновки до розділу 3

У третьому розділі кваліфікаційної роботи, на основі аналізу сучасного стану містобудівного регулювання, проблем у сфері зонування та ідентифікованих НАЗК корупційних ризиків, розроблено комплекс напрямів та практичних рекомендацій, спрямованих на вдосконалення системи зонування територій населених пунктів в Україні, з окремим акцентом на специфіку міста Києва. Обґрунтовано першочергову необхідність завершення формування цілісної та узгодженої законодавчої бази для зонування. Запропоновано розробити та прийняти комплексний законодавчий акт або внести системні зміни до Земельного кодексу та Закону "Про регулювання містобудівної діяльності". Це оновлення має чітко визначити понятійний апарат, мету, завдання, принципи зонування, встановити ієрархію містобудівної документації та детально регламентувати процедури розробки, громадського обговорення, експертизи й затвердження планів зонування, забезпечивши юридичну силу містобудівних регламентів. Наголошено на важливості вдосконалення методичного забезпечення розробки планів зонування, зокрема через ДБН

Б.1.1-14:2021, для підвищення їх якості та об'єктивності. Запропоновано розробити чіткі, науково обґрунтовані критерії для визначення меж зон, їх функціонального призначення та параметрів забудови, що обмежить дискреційні повноваження та мінімізує корупційні ризики. Також вказано на необхідність запровадження механізмів моніторингу реалізації планів зонування та їх періодичного оновлення. Третім ключовим напрямом визначено забезпечення максимальної прозорості, публічності та доступності всієї містобудівної документації. Рекомендовано законодавчо закріпити обов'язковість створення та ведення документації в електронному вигляді з використанням геопросторових даних у стандартизованих форматах (відповідно до Постанови КМУ № 632) та забезпечення вільного доступу до неї через офіційні веб-ресурси та державні портали. Підкреслено важливість публікації не лише фінальних документів, але й усіх проміжних матеріалів, звітів про громадські обговорення та висновків експертиз. Четвертим напрямом є посилення відповідальності за порушення законодавства у сфері розробки та реалізації містобудівної документації, а також за незаконну забудову. Запропоновано встановити чітку персональну відповідальність посадових осіб та розробників, удосконалити процедури державної експертизи, запровадити дієві механізми оскарження незаконно затвердженої документації та посилити санкції за самочинне будівництво. На прикладі міста Києва розроблено практичні рекомендації, що включають невідкладну розробку та затвердження комплексного Плану зонування на основі оновленого Генерального плану, з детальними містобудівними регламентами. Запропоновано інституційне зміцнення відповідальних органів, впровадження дієвих антикорупційних запобіжників, обов'язкову публікацію всіх матеріалів та рішень. Як тимчасовий захід до прийняття Зонінгу, рекомендовано розробку міською владою проміжних обґрунтованих регламентів контролю за параметрами забудови. Запропоновано провести комплексний незалежний аудит всіх затверджених ДПТ Києва та, за необхідності, їх перегляд або скасування, а також запровадити тимчасовий мораторій на затвердження нових ДПТ, що суттєво змінюють функціональне призначення

територій. Наголошено на необхідності встановлення чітких термінів та персональної відповідальності за розробку нового Генплану та Плану зонування, забезпечивши належне фінансування та незалежний антикорупційний аудит. Таким чином, запропоновані в розділі напрями та рекомендації формують комплексну основу для реформування системи зонування в Україні та пропонують конкретні кроки для подолання містобудівних проблем у Києві, що сприятиме сталому розвитку територій, захисту суспільних інтересів та підвищенню якості міського середовища.

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі здійснено дослідження зонування територій населених пунктів, що дозволило систематизувати його теоретико-правові засади, проаналізувати проблеми реалізації в Україні, зокрема в м. Києві, та розробити пропозиції щодо вдосконалення.

Встановлено, що зонування є ключовим інструментом містобудівного регулювання, проте його ефективність в Україні обмежена через фрагментарність нормативно-правової бази, зокрема відсутність спеціального закону "Про зонування земель", та недосконалість практичної реалізації.

Аналіз досвіду м. Нью-Йорка підкреслив переваги детального правового регулювання та чітких містобудівних регламентів. Мета роботи – систематизація теоретичних засад, аналіз проблем та розробка пропозицій щодо вдосконалення зонування – досягнута шляхом вирішення поставлених завдань.

Проаналізовано сутність поняття, нормативне забезпечення, проведено порівняльний аналіз на прикладі Києва та Нью-Йорка, виявлено ключові проблеми київської системи зонування (відсутність комплексного Плану зонування, застарілий Генплан) та розроблено відповідні рекомендації.

Найважливішими теоретичними результатами є уточнення сутності зонування як комплексного інструменту та обґрунтування необхідності інтегрованого підходу до його законодавчого забезпечення.

Практичні результати полягають в ідентифікації системних недоліків зонування в м. Києві та розробці комплексу рекомендацій для їх усунення на загальнодержавному рівні (ухвалення профільного закону, вдосконалення методик, забезпечення прозорості, посилення відповідальності) та для столиці (невідкладна розробка Плану зонування, аудит ДПТ, інституційне зміцнення). Достовірність результатів підтверджується використанням наукових джерел, аналізом

законодавства та міжнародного досвіду, застосуванням комплексу методів дослідження. Результати можуть бути використані органами влади при вдосконаленні законодавства, проектними організаціями, у науковій та освітній діяльності, а також громадськістю.

Проведене дослідження доводить критичну важливість ефективної системи зонування для сталого розвитку населених пунктів України. Реалізація запропонованих рекомендацій сприятиме підвищенню якості містобудівного планування та створенню комфортного середовища для життя.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Генеральний план міста Києва. Основні положення [Електронний ресурс] / Броневицький С., Присяжнюк В., Дьомін М. ; КО "Інститут Генерального плану м. Києва". – Київ, 2020. – 57 с. URL: : <http://kyiv-landuse.com/sites/default/files/%D0%93%D0%9F-2025%20%20%D0%9E%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D1%96%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F%202020-03-10%20%D0%91%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%B5%D0%B2%D0%B8%D1%86%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D0%B9-%D0%94%D1%8C%D0%BE%D0%BC%D1%96%D0%BD%2057%D1%81.pdf> (дата звернення: 13.05.2025).
2. ДБН Б.1.1-14:2021. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні [Електронний ресурс] / Міністерство розвитку громад та територій України. – Київ, 2021. – 74 с. URL: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/dbn-b.1.1-14_2021.pdf (дата звернення: 13.05.2025).
3. ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011. Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг) [Електронний ресурс]. Київ, 2011. URL: <http://kyiv-landuse.com/sites/default/files/%D0%94%D0%A1%D0%A2%D0%A3-%D0%9D%20%D0%91%20%D0%91.1.1-12%202011%20%D0%97%D0%BE%D0%BD%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%96%D1%97.pdf> (дата звернення: 13.05.2025).
4. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні : Постанова Кабінету Міністрів України від 09.08.2024 № 909. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2024-%D0%BF> (дата звернення: 12.05.2025).

5. Ігнатенко І. В. Правове регулювання зонування земель в Україні [Електронний ресурс] / І. В. Ігнатенко ; Нац. ун-т "Юридична академія України ім. Ярослава Мудрого". – Харків : НУ "Юридична академія України ім. Ярослава Мудрого", 2012. – 142 с. – URL: <https://ir.nmu.org.ua/server/api/core/bitstreams/d8726a5d-cafb-4061-b045-57890adc5bfa/content> (дата звернення: 07.05.2025).
6. Земельна корупція в Київській міськраді: викрито злочинну організацію [Електронний ресурс] / Національне антикорупційне бюро України. Вебсайт НАБУ. [Дата публікації не вказана на ресурсі]. URL: <https://nabu.gov.ua/news/zemel-na-koruptciia-v-ky-v-s-kiyi-mis-kradi-vykryto-zlochynnu-organizatciiu/> (дата звернення: 13.05.2025)
7. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III : станом на 7 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 07.05.2025).
8. Корупційні ризики в системі контролю за розробкою і затвердженням містобудівної документації : аналітичний звіт [Електронний ресурс] / Національне агентство з питань запобігання корупції. Київ, 2021. URL: https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2021/08/MistoBuDok_A4-18-1.pdf (дата звернення: 09.05.2025)
9. План зонування території (зонінг) центральної планувальної зони міста Києва (проект). Том І. Загальні положення. Пояснювальна записка [Електронний ресурс] / розроб. КО "Інститут Генерального плану м. Києва". – Київ, 2015. URL: <http://kyiv-landuse.com/sites/default/files/%D0%A2%D0%BE%D0%BC-1-%D0%97%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%96-%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F.pdf> (дата звернення: 13.05.2025).
10. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель : Закон України від 17.06.2020 № 711-IX :

станом на 9 черв. 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> (дата звернення: 14.05.2025).

11. Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель : Постанова Каб. Міністрів України від 26.05.2004 № 681 : станом на 22 трав. 2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2004-п#Text> (дата звернення: 14.05.2025).

12. Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території : Постанова Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 № 632. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/632-2021-%D0%BF> (дата звернення: 12.05.2025).

13. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації : Постанова Каб. Міністрів України від 01.09.2021 № 926 : станом на 11 січ. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-п#Text> (дата звернення: 01.06.2025).

14. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV : станом на 8 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 14.05.2025).

15. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI : станом на 9 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 14.05.2025).

16. Самойленко Є. А. Поняття та сутність зонування земель : проблеми поєднання підходів містобудівної та юридичної науки. Підприємництво, господарство, право. 2008. № 6. С. 27–30.

17. Третяк А. М. Розвиток зонування земель в Україні [Електронний ресурс] / А. М. Третяк ; Білоцерків. нац. аграр. ун-т. [Біла Церква, 2022- С. 114–115. URL: <http://rep.btsau.edu.ua/bitstream/BNAU/13478/1/%D0%A0%D0%BE%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BA%20%D0%B7%D0%BE%D0%BD%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C.pdf> (дата звернення: 13.05.2025).
18. ФІЛОСОФІЯ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ В КОНТЕКСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНО-ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД / А. Третяк та ін. Економіка та держава. 2022. № 4. С. 15. URL: <https://doi.org/10.32702/2306-6806.2022.4.13> (дата звернення: 07.05.2025).
19. Чому забудовникам в Києві дозволено все? Навіть зіпсувати вид на Дніпро. Хмарочос [Електронний ресурс]. 2023. URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2023/05/03/chomu-zabudovnykam-v-kyuevi-dozvoleno-v-se-navit-zipsuvaty-vyd-na-dnipro/> (дата звернення: 12.05.2025).
20. Hirt S. Zoned in the USA: The Origins and Implications of American Land-Use Regulation. Cornell University Press, 2014. URL: <https://books.google.com.ua/books?id=NI5tBgAAQBAJ>.
21. The Zoning Resolution of the City of New York : effective December 15, 1961, as amended through May 7, 2024 [Електронний ресурс] / New York City Department of City Planning. URL: <https://zoningresolution.planning.nyc.gov/sites/default/files/article/Zoning%20Resolution%20Complete.pdf> (дата звернення: 13.05.2025).
22. About ZoLa [Електронний ресурс] / New York City Department of City Planning // NYC Planning ZoLa. URL: <https://zola.planning.nyc.gov/about#9.72/40.7125/-73.733> (дата звернення: 02.06.2025).