

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ВОЛИНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЛЕСІ УКРАЇНКИ**

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

РІШКО СВІТЛАНА РОМАНІВНА

**ОПТИМІЗАЦІЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ
ТА ІНФРАСТРУКТУРИ В ДЕТАЛЬНОМУ ПЛАНІ
РЕКОНСТРУКЦІЇ ПАРКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ**

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Робота на здобуття другого (магістерського) освітнього рівня

Науковий керівник:
Мельник Олександр Валентинович
кандидат технічних наук, доцент

РЕКОМЕНДОВАНО ДО ЗАХИСТУ
Протокол № 5
засідання кафедри геодезії,
землевпорядкування і кадастру
Від 26 листопада 2025 р.

Завідувач кафедри
д.т.н., проф. А.В. Уль _____

ЛУЦЬК - 2025

Анотація

Рішко С.Р. Оптимізація функціонального зонування та інфраструктури в детальному плані реконструкції паркової території. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. –ВНУ імені Лесі Українки, МОН України, Луцьк, –2025. -51 с.

У магістерській роботі розроблено детальний план території (ДПТ) для реконструкції Парку культури і відпочинку ім. Лесі Українки в м. Ковель. Проведено аналіз нормативно-правової бази щодо функціонального зонування рекреаційних територій та специфіки розробки містобудівної документації для парків. На основі аналізу існуючого стану об'єкта запропоновано оптимізацію планувальної структури, що включає поділ на функціональні зони (атракціонів, тихого відпочинку, спортивну), реконструкцію вхідної групи, демонтаж застарілих споруд та оновлення інженерної інфраструктури. Обґрунтовано техніко-економічні показники проєкту та розроблено заходи з охорони навколишнього середовища. Реалізація рішень ДПТ дозволить забезпечити правовий захист меж парку, покращити умови відпочинку населення та створити сучасний благоустрій.

Ключові слова: детальний план території, функціональне зонування, реконструкція парку, благоустрій, містобудівна документація, рекреаційна зона, Ковель.

Annotation

Rishko S.R. Features of the organisation of urban flooded areas on the example of Lutsk. Qualification work in the form of a manuscript. -Lesya Ukrainka National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lutsk, -2025. -51p.

The master's thesis involves the development of a detailed territory plan (DPT) for the reconstruction of the Lesya Ukrainka Park of Culture and Rest in Kovel. An analysis of the regulatory framework regarding the functional zoning of recreational areas and the specifics of developing urban planning documentation for parks was carried out. Based on the analysis of the current state of the object, an optimization of the planning structure is proposed, which includes division into functional zones (attractions, quiet rest, sports), reconstruction of the entrance group, dismantling of

obsolete structures, and updating of engineering infrastructure. The technical and economic indicators of the project are substantiated, and environmental protection measures are developed. The implementation of the DPT decisions will ensure legal protection of the park boundaries, improve recreation conditions for the population, and create modern landscaping.

Keywords: *detailed territory plan, functional zoning, park reconstruction, landscaping, urban planning documentation, recreational zone, Kovel.*

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ 1. Класифікація парків	7
1.1. Типи парків	7
1.2. Багатофункціональні парки.....	8
1.3. Ігрові парки	9
1.4. Зоологічні парки	13
1.5. Дендрологічні парки	16
1.6. Меморіальні парки	19
1.7. Розважальні парки	21
РОЗДІЛ 2. Концептуальні засади та місце детального плану території в системі містобудування	23
2.1. Визначення та онтологія детального планування.	23
2.2. Законодавчі вимоги до змісту документації.....	25
2.3. Специфіка розробки детальних планів територій для парків та скверів	27
2.4. Процедурні аспекти та реалізація рішень ДПТ	29
РОЗДІЛ 3. Детальне планування території Ковельського міського парку відпочинку ім.. Лесі Українки.....	33
3.1.Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов	33
3.2.Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях та за рахунок реконструкції, структура забудови	38
3.3.Характеристика видів використання території	38
3.4.Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності	39
3.5.Основні принципи планувально-просторової організації території .	40
3.6.Комплексний благоустрій з організацією зелених зон.....	44
3.7.Охорона навколишнього середовища	44
3.8.Заходи щодо реалізації детального плану території.....	47
ВИСНОВКИ.....	49
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	51
ДОДАТКИ.....	55

Вступ

Актуальність теми. Розвиток та збереження рекреаційних зон є критично важливим завданням сучасного містобудування. Багато парків в Україні, створених у радянський період, потребують модернізації інфраструктури, оновлення зелених насаджень та адаптації до сучасних потреб населення. Детальний план території (ДПТ) виступає фундаментальним інструментом регулювання, який дозволяє не лише визначити стратегію розвитку парку, але й юридично зафіксувати його межі, захистивши від хаотичної забудови. Оптимізація функціонального зонування в рамках ДПТ є необхідною умовою для розмежування конфліктних потоків відвідувачів, забезпечення екологічного балансу та підвищення комфортності міського середовища

Об'єкт дослідження: Система планувальної організації та реконструкції рекреаційних територій населених пунктів. Безпосереднім об'єктом проєктування є територія Ковельського міського парку культури і відпочинку ім. Лесі Українки площею понад 6,5 га.

Предмет дослідження: процес оптимізації функціонального зонування, інфраструктури та елементів благоустрою в складі детального плану реконструкції паркової території.

Мета дослідження: Метою роботи є розробка проєктних рішень щодо реконструкції парку через інструментарій детального плану території для створення збалансованого, естетично привабливого та функціонально ефективного рекреаційного простору

Мета цієї роботи передбачає виконання наступних **завдань:**

Провести аналіз нормативно-правового середовища, що регулює землекористування та забудову рекреаційних зон, зокрема вимог до ДПТ парків.

Дослідити природні, соціально-економічні та містобудівні умови об'єкта дослідження (м. Ковель, парк ім. Лесі Українки).

Виконати аналіз існуючого використання території та визначити планувальні обмеження.

Розробити пропозиції щодо функціонального зонування території (виділення зон атракціонів, тихого відпочинку, спортивних майданчиків).

Спроекувати заходи з інженерної підготовки, благоустрою та розвитку інфраструктури (водопостачання, водовідведення, освітлення).

Розрахувати основні техніко-економічні показники проєкту реконструкції.

Методи дослідження — Методологія дослідження базується на комплексному підході, що включає:

Аналіз нормативно-правової бази та літературних джерел — для визначення вимог до проєктування парків та ДПТ.

Картографічний метод — для аналізу планово-картографічних матеріалів та розробки графічної частини детального плану.

Метод функціонального зонування — для розподілу території на зони з різними режимами використання.

Техніко-економічний аналіз — для обґрунтування показників забудови, озеленення та мощення.

Практичне значення одержаних результатів: Розроблений детальний план території є базовим документом для землевпорядкування, встановлення меж парку та оформлення права комунальної власності. Запропоновані рішення дозволяють Ковельській міській раді залучати інвестиції для поетапної реконструкції парку, що включає оновлення площ, встановлення нових атракціонів та створення комфортних умов для відпочинку мешканців. Крім того, визначені в роботі містобудівні умови та обмеження стають основою для подальшого архітектурного проєктування окремих об'єктів на території парку

Структура і обсяг роботи - Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел, що містить N найменувань та додатків на 8 сторінках. Загальний обсяг роботи становить 55 сторінок основного тексту, у тому числі 2 таблиці.

РОЗДІЛ 1. КЛАСИФІКАЦІЯ ПАРКІВ

1.1. ТИПИ ПАРКІВ

Парки класифікують за принципом зонування та функціонального наповнення. Спеціалізовані парки мають одну домінуючу функціональну зону — рекреаційну, ігрову, спортивну, комерційну, меморіальну, культурну, дендрологічну чи зоологічну. Багатофункціональні парки поєднують кілька різних зон і не виділяють головної. Вони можуть бути міськими або районними — залежно від площі та кількості відвідувачів.

За розміром парки поділяються на:

малі — до 30 га;

середні — 30–100 га;

великі — 100–300 га;

дуже великі — понад 300 га.

Нормативна площа на одного відвідувача становить 50–80 м². Кількість користувачів визначають за радіусом обслуговування, який у середньому дорівнює 2 км. Час пішої доступності до парку зазвичай складає 20–25 хвилин.

Для визначення типу нового чи уточнення існуючого парку враховують містобудівні умови та потреби мешканців у межах пішохідної доступності. Аналізують характер навколишньої забудови, призначення будівель, інфраструктуру та активності користувачів. Забудова може бути житловою, діловою, культурно-побутовою, освітньою, рекреаційною або змішаною.

Якщо переважає змішана забудова, доцільним є створення багатофункціонального парку, який задовольнить різні потреби населення.

Якщо забудова однотипна, оптимальним рішенням буде спеціалізований парк. Наприклад, у житловому районі актуальним стане ігровий парк з дитячими майданчиками та зонами для настільних ігор.

Для точного визначення функцій парку проводять опитування мешканців у зоні його доступності. Це допомагає з'ясувати, яким вони бачать парк, яких

активностей бракує та як можна урізноманітнити дозвілля. За потреби користувачів залучають до процесу проектування та наповнення парку. Такий підхід забезпечує відповідність простору реальним потребам громади, підвищує його популярність і комфортність.

1.2. БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНІ ПАРКИ

Багатофункціональний парк у сучасному містобудуванні розглядається як просторово-організаційна структура, що поєднує різні функціональні зони без чітко визначеної домінанти. Його головна мета полягає у забезпеченні умов для різноманітних форм дозвілля, від активних занять спортом до тихого відпочинку, а також у створенні збалансованого середовища, де природні елементи гармонійно інтегруються з культурними та соціальними практиками.

Згідно з положеннями Державних будівельних норм України «Благоустрій територій» (ДБН Б.2.2-5:2011, зі змінами) [1], більша частина території багатофункціонального парку має бути відведена під зелені насадження, що формують екологічний каркас простору та забезпечують сприятливий мікроклімат. Доріжки та майданчики виконують роль комунікаційних елементів, які організовують рух відвідувачів і водночас створюють умови для прогулянок та соціальної взаємодії. Споруди та інфраструктурні об'єкти, хоча й займають меншу частку території, є важливими для підтримки культурних, рекреаційних та спортивних активностей, формуючи багатоплановий характер парку.

У контексті правового регулювання благоустрою варто враховувати положення Закону України «Про благоустрій населених пунктів» №2807-IV [2], який визначає благоустрій як комплекс заходів, спрямованих на створення умов, сприятливих для життєдіяльності людини. Цей закон підкреслює значення озеленення, організації зон відпочинку та забезпечення санітарно-екологічних вимог, що безпосередньо стосується функціонування багатофункціональних парків.

Мінімальна площа такого парку, відповідно до нормативних вимог, становить не менше десяти гектарів. Це обумовлено необхідністю забезпечення

достатнього простору для розміщення різних функціональних зон, а також дотриманням нормативної площі на одного відвідувача, яка коливається у межах від п'ятдесяти до вісімдесяти квадратних метрів. Радіус обслуговування багатофункціонального парку зазвичай не перевищує двох кілометрів, що відповідає середньому часу пішої доступності у двадцять–двадцять п'ять хвилин.

1.3. ІГРОВІ ПАРКИ

Ігровий парк у сучасній містобудівній практиці визначається як спеціалізований тип паркового простору, основною функцією якого є організація дозвілля дітей та підлітків через створення умов для активних ігор, розвитку моторики та соціальної взаємодії. На відміну від багатофункціональних парків, де поєднуються різні види активностей, ігровий парк має чітко окреслену домінуючу функціональну зону — ігрову, яка займає більшу частину території та визначає його просторову структуру.

Згідно з положеннями ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» [1] та рекомендаціями ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти» [3], проектування ігрових парків передбачає створення безпечного середовища з урахуванням вікових особливостей дітей. Територія має бути озелененою не менше ніж на 50–60 %, що забезпечує сприятливий мікроклімат та захист від перегрівання у літній період. Решта площі відводиться під ігрові майданчики, пішохідні доріжки та допоміжну інфраструктуру.

Функціональне наповнення ігрового парку включає різноманітні майданчики для дітей різних вікових груп: від зон для раннього розвитку з простими конструкціями до комплексних ігрових систем для підлітків. Важливим є забезпечення інклюзивності, що передбачає облаштування спеціальних елементів для дітей з обмеженими можливостями. Крім того, нормативи вимагають використання безпечних покриттів (гумових, піщаних або трав'яних), які знижують ризик травматизму.

Ігровий парк виконує не лише рекреаційну, а й соціально-виховну функцію. Він сприяє формуванню навичок комунікації, розвитку колективних ігор та інтеграції дітей у соціальне середовище. У цьому контексті важливим є положення Закону України «Про благоустрій населених пунктів» №2807-IV [2], який визначає створення умов для безпечного та комфортного відпочинку населення як ключове завдання благоустрою.

Мінімальна площа ігрового парку залежить від кількості користувачів та щільності забудови навколо. У середньому вона має становити не менше 1–2 гектарів для районного масштабу, тоді як у житлових кварталах можуть функціонувати менші за площею дитячі парки, інтегровані у систему зелених насаджень. Радіус пішохідної доступності зазвичай не перевищує 500–700 метрів, що відповідає 10–15 хвилинам ходьби.

Таким чином, ігровий парк є спеціалізованим елементом міської інфраструктури, який забезпечує реалізацію потреб дітей у грі та розвитку, водночас формуючи безпечне, екологічно збалансоване та соціально значиме середовище. Його проектування та функціонування регламентується державними будівельними нормами та законодавчими актами, що гарантують відповідність простору сучасним вимогам містобудування та суспільним очікуванням.

Ігровий парк є спеціалізованим типом громадського простору, в якому пріоритет віддано дитячій грі як засобу розвитку моторики, когнітивних здібностей і соціальної взаємодії. Просторова організація підпорядковується ігровій функції, а супутні елементи — озеленення, комунікації, малі архітектурні форми — підтримують безпеку, комфорт та навчальну цінність середовища. Такий парк доповнює систему рекреаційних територій міста, забезпечуючи регулярну, близьку та безпечну доступність для різних вікових груп дітей [4].

Розміщення ігрових парків визначається щільністю та типологією навіколишньої забудови, транспортною доступністю і наявністю зеленого каркаса. У щільній міській тканині доцільно інтегрувати ігрові простори як фрагменти більших зелених коридорів або дворових ансамблів, щоб зменшити

конфлікт між рухом транспорту і дитячою активністю та забезпечити безпечні маршрути підходу. Аналіз демографічної структури району та сценаріїв повсякденного користування дозволяє визначити профіль парку: від раннього розвитку до підліткового спорту й експериментальних ігор, включно з інклюзивними рішеннями.

Просторова композиція ігрового парку передбачає розмежування за віком, інтересами та інтенсивністю навантаження. Майданчики для раннього віку формуються як камерні, візуально захищені простори з чіткими межами та м'якими покриттями; зони для молодших школярів — як варіативні поля для сюжетно-рольових та комбінованих ігор; підліткові майданчики — як відкриті, оглядно доступні простори з підвищеними вимогами до покриттів, відстаней безпеки та зносостійкості обладнання. Така диференціація закріплена нормами щодо організації окремих майданчиків або комплексів з внутрішнім зонуванням за віковими інтересами [1].

Базові вимоги безпеки визначаються комплексом національних і гармонізованих стандартів: від стійкості, якості та монтажу обладнання до характеристик покриттів і процедур експлуатаційного контролю. Регламентується вибір ударопоглинальних матеріалів у критичних зонах падіння, забезпечення вільних зон навколо елементів, відсутність травмонебезпечних зазорів і виступів, корозійна та вандалостійка стійкість матеріалів. Окремо встановлюються вимоги до встановлення, регулярного огляду, технічного обслуговування і фіксації інцидентів як частини системи керування ризиками, що кодифіковано у серії EN 1176 і відповідному національному стандарті [5].

Проектування ігрових парків ґрунтується на принципах універсального дизайну: прості та читабельні маршрути, тактильні орієнтири, доступні входи і переходи, різноманітні типи ігрових взаємодій, що не виключають користувачів з різними фізичними та сенсорними особливостями. Інклюзивні елементи включають обладнання для гри на рівні землі, модульні конструкції з альтернативними способами доступу, сенсорні зони та тихі простори

відновлення, інтегровані у загальну програму парку. Такі підходи системно описані в дослідницьких роботах з організації дитячих просторів у міському середовищі та корелюють із вимогами благоустрою щодо безпеки та комфортності.

Озеленення виконує роль мікрокліматичного регулятора і просторового фасилітатора, формуючи захист від вітру і перегріву, створюючи природні межі та «кишені» для різних режимів гри. Добір дерев і чагарників здійснюється з урахуванням алергенності, токсичності та доглядової складності, а також сезонної мінливості, що підсилює навчально-пізнавальний компонент. Водні елементи, перголи й тіньові структури інтегруються так, щоб не створювати небезпечних пасток і забезпечувати видимість для нагляду дорослих, відповідно до норм благоустрою територій.

Проектним завданням є забезпечення візуальної прозорості і контрольованості простору, уникнення «мертвих» зон, організація колових або петльових маршрутів з читабельними входами і зрозумілими вузлами переходів між віковими зонами. Розміщення місць для сидіння і пунктів відпочинку дорослих повинно забезпечувати огляд ключових ігрових подій без перетину критичних зон падіння, з належним рознесенням потоків пішоходів, колясок і сервісних переміщень. Такі принципи описані у практичних рекомендаціях і дослідженнях щодо дитячих ігрових просторів у щільній забудові [1](#).

Життєвий цикл ігрового парку включає плановий огляд обладнання, сезонні перевірки покриттів, оперативне усунення дефектів, управління дренажем і прибирання, а також документування результатів інспекцій. Регламент визначає рівні контролю — від щоденних візуальних оглядів до детальних технічних аудитів — і процедури допуску після монтажу чи ремонту. Вимоги до експлуатації, включно з компетентністю персоналу та протоколами фіксації, встановлюються гармонізованими стандартами серії EN 1176-7 [5], адаптованими в національну нормативну базу.

Ігрові парки підпадають під регулювання норм благоустрою територій, які визначають вимоги до організації дитячих майданчиків у складі громадських і

прибудинкових просторів, параметрів розміщення, санітарно-гігієнічних і екологічних умов, а також складу інженерного забезпечення. Норми передбачають вікову сегментацію, безпечні відстані, відповідні типи покриттів і узгодження з планувальною структурою кварталів, що закріплено у відповідних розділах документу з благоустрою територій [1].

1.4. ЗООЛОГІЧНІ ПАРКИ

Зоологічний парк у правовій системі України визначається як спеціалізований об'єкт природно-заповідного фонду, орієнтований на екологічну освіту, наукові дослідження, збереження генофонду та експозицію місцевих, рідкісних і екзотичних видів фауни у контрольованих умовах. Він функціонує на перетині природоохоронної, культурно-пізнавальної та рекреаційної ролей, що зумовлює специфічні вимоги до планувальної структури, режиму використання та експлуатації територій. Нормативно-правова база чітко фіксує завдання і допустимі види діяльності, виключаючи практики, що не пов'язані з місією парку та створюють ризики для добробуту тварин або екологічної рівноваги території.

Проектування зоологічного парку передбачає формування взаємопов'язаних зон із відмінним режимом: експозиційної, наукової, рекреаційної та господарсько-виробничої, кожна з яких має власні вимоги до доступу, безпеки та інженерного забезпечення. Експозиційна зона організує стаціонарне утримання тварин у вольєрах і біотопах, що моделюють природні умови з урахуванням видових потреб, поведінкових патернів та етичних принципів експонування. Наукова зона охоплює ізоляційні та карантинні приміщення, лабораторії, розплідники та блоки для ветеринарного спостереження, де контролюється біобезпека, ведеться облік, дослідження та програми репродукції. Рекреаційна зона структурована як мережа маршрутів, оглядових платформ і навчальних просторів із керованими потоками відвідувачів, щоб мінімізувати стрес тварин та забезпечити інформативну взаємодію. Господарський сегмент — це сервісні коридори, склади кормів,

дезбар'єри, утилізаційні пункти та транспортні під'їзди, із суворою просторовою та режимною ізоляцією від публічної частини. Така система зонування закріплена у законодавстві про природно-заповідний фонд і деталізується галузевими настановами з організації територій зоопарків [6; 7].

Ландшафтна композиція і архітектурні рішення підпорядковуються принципу «середовище для виду», де ключовими є параметри простору, мікроклімату та можливості реалізації природної поведінки. Біотопи проєктуються з урахуванням температурних режимів, вологості, інсоляції, укриттів, місць для відпочинку і гніздування, вертикальної та горизонтальної структури середовища, а також матеріалів, що відповідають природним субстратам. Бар'єри формуються як «непомітні межі» — рови, скельні масиви, органічні огорожі та дихотомія оглядових кутів — для уникнення тиску на тварин та забезпечення безпеки відвідувачів без візуальної агресії конструкцій. Етологічне збагачення закладається як постійна вимога: змінні сценарії середовища, кормові задачі, соціальна структуризація груп, що зменшує стереотипну поведінку і підвищує добробут. Ці принципи відображені у національних настановах із проєктування територій зоологічних парків та правових нормах щодо режимів утримання і використання території.

Система біобезпеки проєктується як багаторівнева: розмежування чистих і забруднених потоків, окремі карантинні блоки з автономною вентиляцією та санітарними вузлами, дезінфекційні бар'єри на входах у господарські зони, регламентовані маршрути доставки кормів і видалення відходів, контроль шкідників та ізоляція потенційних переносників хвороб. Ветеринарна інфраструктура включає стаціонари, ізолятори, маніпуляційні, лабораторні приміщення та сховища препаратів, з розрахованими площами, інсоляцією та спостережними маршрутами для безстресових процедур. Експлуатаційні регламенти визначають частоту моніторингу стану тварин, календар профілактичних заходів, стандарти годівлі та протоколи надзвичайних ситуацій, у тому числі плани евакуації й локалізації виходу тварин за межі вольєра. Вимоги до режиму території та діяльності адміністрації закріплюються статтями закону

про природно-заповідний фонд і доповнюються галузевими стандартами, що регламентують організацію територій та процеси обслуговування [6; 7].

Інженерні мережі зоологічного парку проєктуються з пріоритетом надійності, резервування та санітарної безпеки. Водопостачання та дренаж враховують роздільні контури для питних потреб, акватераріумів і технічних процесів, із фільтрацією, знезараженням і можливістю рециркуляції. Теплопостачання та вентиляція закладаються як зонально-керовані системи з датчиками мікроклімату, щоб адаптувати умови до подібних до природних. Електропостачання резервується для критичних блоків — ветеринарії, систем утримання видів із високою чутливістю, безпекових контурів огорож і моніторингу. Господарська логістика відокремлена від відвідувачів, із окремими воротами, сервісними дорогами і буферними майданчиками, що гарантує безпеку, конфіденційність процедур і мінімізацію стресу для тварин. Такі вимоги унаочнюються у настановах із організації територій зоопарків і режимних статтях закону, що регулюють допустимі види діяльності та доступу до функціональних зон.

Екологічна освіта реалізується через маршрутну структуру, візуальну навігацію, інтерактивні експозиції та інтерпретаційні центри, що пояснюють етологію, біогеографію і охоронний статус видів без порушення добробуту тварин. Управління потоками відвідувачів здійснюється через петльові маршрути, рознесення зон підвищеного інтересу, часові «вікна» для чутливих видів та контроль акустичного навантаження, щоб стабілізувати поведінкові ритми тварин. Рекреаційні елементи інтегруються як другорядні та низькоінтенсивні — місця відпочинку, оглядові платформи, освітні павільйони — у спосіб, що не перетинає сервісні та ветеринарні контури. Режим відвідування і доступу до окремих зон визначається адміністрацією парку відповідно до законодавчих норм і внутрішніх регламентів, що спрямовані на виконання місії установи та захист умов життя тварин.

Правовий режим зоологічних парків базується на положеннях Закону України «Про природно-заповідний фонд», де описано статус, завдання,

структуру території та основні вимоги до режиму використання, включно із заборонаю діяльності, що загрожує сприятливим умовам життя тварин. Проектні та експлуатаційні підходи деталізуються у галузевій настанові ДСТУ-Н [7] щодо розроблення проектів організації територій зоологічних парків, яка встановлює принципи планування, зонування, інженерного забезпечення, біобезпеки, догляду та освітньо-наукової функції. Узгодження містобудівних рішень з цими нормами забезпечує правомірність режиму території, етичність експонування та сталість управління, що є необхідною умовою для легітимної діяльності та суспільної довіри [6; 7].

1.5. ДЕНДРОЛОГІЧНІ ПАРКИ

Дендрологічний парк є спеціалізованим об'єктом природно-заповідного фонду, створеним для збереження, інтродукції та наукового вивчення деревних і чагарникових рослин у спеціально організованих умовах. Його місія поєднує екологічну освіту, наукову діяльність, підтримку колекцій цінних та рідкісних таксонів і культурно-рекреаційну функцію, що разом формує рамку етичного, науково обґрунтованого та сталого управління. Правовий режим визначає допустимі види діяльності, пріоритет охорони колекцій та ландшафтів, заборону робіт і практик, що загрожують збереженню генофонду та екологічній рівновазі території [1; 8; 9].

Проектування дендрологічного парку ґрунтується на узгодженні містобудівних рішень з цільовим призначенням земель природоохоронного фонду і вимогами до науково-експозиційної організації простору. Територія структуровано відокремлює експозиційні ділянки, колекційні та розсадникові блоки, науково-карантинні та насінневі фонди, а також рекреаційно-освітні простори з контрольованими потоками відвідувачів. Просторова композиція підпорядковується принципу «середовище для виду»: мікрорельєф, інсоляція, вітрові коридори, ґрунтові умови та гідрологія формуються так, щоб забезпечити стабільність росту, життєздатність і наочність таксономічних та фіто-географічних експозицій.

Колекції формуються за систематичним, географічним або еколого-функціональним принципами, що забезпечує як наукову репрезентативність, так і освітню читабельність. Підбір таксонів враховує адаптивний потенціал, генетичну унікальність, охоронний статус, донорські джерела насіння або садивного матеріалу та протоколи документування походження. Наукова програма включає інтродукційні випробування, моніторинг фенології, дослідження ґрунтово-кліматичних відповідників, ведення паспортів рослин і баз даних, інтеграцію з гербарними та насінневими фондами. Експозиційна інтерпретація поєднує польові маркування, картографічну навігацію і тематичні маршрути, що розкривають еволюційні, біогеографічні та прикладні аспекти дендрології.

Фітосанітарний режим є ключовою вимогою, що охоплює багаторівневий контроль інтродукції, карантинні протоколи, інспекції на предмет шкідників та хвороб і процедурну ізоляцію підозрілих зразків. Карантинні ділянки проектується як автономні блоки з регульованою вентиляцією, окремим інструментарієм та обмеженим доступом, де проводяться діагностика та акліматизаційні випробування. Системи моніторингу включають регулярні маршрути оглядів, реєстрацію інцидентів, застосування інтегрованого управління шкідниками з пріоритетом біологічних і агротехнічних методів, щоб мінімізувати хімічне навантаження на колекції та наколишнє середовище.

Ландшафтна інженерія забезпечує відповідність ґрунтових, гідрологічних і мікрокліматичних параметрів вимогам таксонів. ґрунтова підготовка включає корекцію кислотності, структури та дренажу, з урахуванням вмісту органіки й мікробіоти, які підтримують кореневі системи та симбіози. Водний режим організовано через багатоконтурні системи зрошення, рециркуляції та збору дощової води, а також регуляцію стоку, що оберігає кореневі зони від перезволоження й ерозії. Мікроклімат формують тіньові структури, вітролами, водойми та мікрорельєф, які разом стабілізують температурні й вологісні режими і підсилюють сезонну експресію колекцій.

Рекреаційна складова дендрологічного парку підпорядкована збереженню і демонстрації колекцій, тому маршрути відвідувачів проектують як петльові системи з дбайливим рознесенням інтенсивності потоків і узгодженням оглядових точок. Інтерпретаційні засоби — експозиційні стенди, цифрова навігація, аудіогіди — впроваджуються так, щоб не створювати візуального шуму і не порушувати умов росту. Доступність забезпечується безбар'єрними шляхами, зрозумілими входами і місцями відпочинку, які водночас не перетинають зони делікатних експериментальних насаджень. Освітня програма узгоджується з науковими завданнями та етичними вимогами, формуючи культуру відповідального користування.

Експлуатаційна модель базується на планових циклах догляду, що включають сезонні агротехнічні роботи, обрізування відповідно до біомеханіки крон, оновлення мульчі, контроль вологості й підживлення з урахуванням видоспецифічних потреб. Моніторинг життєвого стану ведеться через інвентаризацію та паспортизацію екземплярів, інструментальні обстеження стійкості та регулярні фенологічні записи, які підтримують наукову й управлінську аналітику. Управління ризиками включає плани реагування на екстремальні погодні явища, біотичні загрози та аварійні ситуації інфраструктури, із визначенням відповідальних підрозділів і каналів комунікації.

Стійкість забезпечується пріоритетом місцевих видів і генетичних ліній, контролем інвазійних таксонів, поступовою адаптацією інтродуцентів і раціональним використанням ресурсів через енергоощадні системи та замкнені цикли води й органіки. Вимоги благоустрою регулюють санітарно-гігієнічні умови, доступність, охорону зелених насаджень і узгодження інженерних мереж з ландшафтними рішеннями. Проєкт організації території розробляється профільними науковими та проектними установами і затверджується компетентним органом з погодженням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони довкілля, що гарантує правомірність режиму та захист колекцій.

1.6. МЕМОРІАЛЬНІ ПАРКИ

Меморіальний парк у міському та культурному контексті є простором колективної пам'яті, де ландшафт і архітектурні елементи створюють умови для вшанування подій, осіб і спільнот, а також для усвідомленого переживання історичного досвіду. Його функція виходить за межі звичайної рекреації: простір має підтримувати ритуали, тишу, рефлексію та навчальну складову, сприяючи формуванню історичної свідомості й поширенню культурних цінностей у суспільстві [10].

Розміщення меморіального парку ґрунтується на зв'язку із місцем пам'яті, дорожньо-транспортною доступністю та просторовою гідністю території. Важливим є узгодження з генеральними планами, охоронними зонами пам'яток і природним каркасом міста, щоб уникнути візуальної конкуренції та забезпечити символічну домінанту простору. Ландшафтний контекст використовується як носій змісту: рельєф, водні поверхні, існуючі насадження та оглядові напрямки формують наратив маршруту, на якому архітектурні акценти зчитуються послідовно, без дисонансу з довкіллям [11].

Композиція парку підпорядковується ідеї ритуальної послідовності, де від входу через транзитивні зони відвідувач поступово переходить до осердя пам'яті. Простір проектується як «повільний», з контрольованим темпом і зрозумілими ритмами, що приглушують побутовий шум і відокремлюють меморіальний досвід від повсякденності. Символічні осі, тектоніка матеріалів та світлотіньове моделювання спрямовані на створення емоційної глибини без надмірної декоративності; натомість працює лаконізм форм, виразність фактур і природних елементів, які підсилюють сенс і будують повагу до місця [11].

Озеленення в меморіальному парку виконує одночасно естетичну, мікрокліматичну та семантичну функції. Добір видів і колористики підпорядковується темі пам'яті, сезонним акцентам і ритуальним сценаріям, уникаючи агресивної експресії та зберігаючи стриману, гідну атмосферу. Простір тіні і світла використовується як інструмент емоційного налаштування,

а рослинні композиції формуються так, щоб підтримувати безперервність маршруту і не переривати огляд ключових меморіальних елементів. Гармонізація з місцевою флорою і природними матеріалами зменшує екологічний слід, підсилює автентичність та повагу до ландшафту [2](#).

Архітектурні об'єкти — стели, стіни пам'яті, інтерпретаційні павільйони — проектуються як носії змісту, де пропорції, фактура і тактильність матеріалів працюють на етику сприйняття. Камінь, метал, дерево та бетон застосовують у натуральних або патинованих станах, що витримують час і погодні впливи, підкреслюючи сталість пам'яті. Освітлення організовується як «м'яка інтерпретація» з уникненням сліпучості і світлового забруднення, з акцентами на маршрутах і ключових знаках, щоб підтримати вечірні та ритуальні сценарії без порушення тиші.

Простір має бути безбар'єрним, з читабельними маршрутами, місцями тихого відпочинку і можливістю альтернативних шляхів для людей з різними сенсорними та моторними потребами. Етика проектування вимагає уважності до локальної спільноти і родин, пов'язаних з пам'яттю: наративи та інтерпретації подаються коректно, без спрощень і сенсаційності, а рекреаційні практики узгоджуються із меморіальною функцією, не перетворюючи простір на розважальний майданчик. Керування потоками відвідувачів, часовими режимами і подієвими програмами здійснюється через внутрішні регламенти адміністрації та публічні угоди з громадами, щоб підтримати гідність простору.

Проектування та утримання меморіальних парків в Україні узгоджується з нормами благоустрою, що встановлюють вимоги до озеленення, санітарно-гігієнічних умов, інженерного забезпечення та доступності територій. Встановлення пам'ятних знаків і меморіальних дощок у публічному просторі регламентується спеціальними законодавчими актами та їх оновленнями, які визначають процедури погодження, охоронні зони та відповідальність за збереження культурної пам'яті. На практичному рівні застосовуються принципи ландшафтного проектування, де гармонія з природою, символізм і

функціональна зручність утворюють підґрунтя для містобудівної інтеграції таких комплексів [12].

Освітня програма меморіального парку транслює сенси через стриману навігацію, інтерпретаційні тексти та експозиційні рішення, які допомагають відвідувачеві зрозуміти контекст подій, причинно-наслідкові зв'язки та значення пам'яті для сучасного суспільства. Публічна комунікація підтримує етику місця: інформаційні стенди, цифрові гідни та аудіо-наративи організовують досвід без нав'язування і з повагою до різних способів переживання втрати і пам'яті, що у дослідженнях розглядається як сутнісний елемент формування історичної свідомості.

1.7. РОЗВАЖАЛЬНІ ПАРКИ

Розважальний парк — це спеціалізований громадський простір, орієнтований на організацію масових дозвіллевих заходів, атракціонів і культурно-видовищних програм; його проєктування поєднує вимоги безпеки, інфраструктурної надійності та сценарної гнучкості для різних аудиторій.

Розважальний парк у містобудівному контексті розглядається як комплекс споруд і відкритих просторів, що забезпечують інтенсивне відвідування, різноманітні розважальні функції та подієву активність. Проекту такого парку має враховувати як архітектурно-планувальні аспекти — розміщення атракціонів, павільйонів, зон харчування та сервісу — так і організацію потоків, безпеку та інженерне забезпечення, оскільки інтенсивність використання і технічні навантаження тут значно вищі, ніж у типовому міському парку.

Планувальна структура повинна забезпечувати чітку ієрархію маршрутів і вузлів, що дозволяє розділяти потоки відвідувачів, технічний сервіс і евакуаційні коридори. Важливою є **сценарна модульність** простору: можливість трансформації майданчиків під сезонні події, фестивалі або тимчасові інсталяції без порушення основної інфраструктури. Розміщення атракціонів і зон розваг проєктується з урахуванням акустичних впливів, видимості та зон безпеки, а також з урахуванням зон відпочинку і зелених «буферів», які пом'якшують

навантаження на навколишнє середовище. Наукові дослідження з просторового моделювання рекреаційно-розважальних територій підкреслюють необхідність інтеграції ландшафтних елементів у функціональну структуру для підвищення комфортності та орієнтації відвідувачів [13].

Розважальні парки вимагають підвищених стандартів інженерного забезпечення: резервоване електропостачання для атракціонів, системи пожежної безпеки, ефективна дренажна мережа, санітарні вузли та логістичні під'їзди для обслуговування. Нормативні документи, що регламентують проєктування культурно-видовищних і дозвіллєвих закладів, визначають вимоги до планувальних рішень, класів приміщень і безпечних відстаней між об'єктами, а також до інженерних систем і евакуаційних шляхів [14]. Критичною вимогою є забезпечення безперервності сервісу та можливості швидкого реагування на надзвичайні ситуації.

Безпека відвідувачів реалізується через технічні стандарти для атракціонів, ударопоглинальні покриття у дитячих зонах, контрольні пункти доступу та системи відеоспостереження. Доступність передбачає безбар'єрні підходи, зрозумілу навігацію та місця для відпочинку різної інтенсивності. Важливо також передбачити екологічні заходи: управління відходами, контроль шуму та енергоефективні рішення, що знижують негативний вплив на довкілля.

Проєкт розважального парку має супроводжуватися аналізом попиту, моделюванням відвідуваності та бізнес-планом, що враховує сезонність і подієві цикли. Управління парком повинно включати чіткі регламенти експлуатації, технічного обслуговування атракціонів і систем безпеки, а також механізми взаємодії з місцевою громадою та органами влади для погодження режимів роботи і заходів.

РОЗДІЛ 2. КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ ТА МІСЦЕ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ В СИСТЕМІ МІСТОБУДУВАННЯ

2.1. ВИЗНАЧЕННЯ ТА ОНТОЛОГІЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ.

У сучасній системі просторового розвитку держави фундаментальне значення має ієрархічність та наступність планувальної документації [15–18]. Детальний план території (ДПТ) не є ізольованим документом, а виступає ключовим інструментом імплементації стратегічних рішень, закладених на вищих рівнях планування. Згідно з базовими положеннями містобудівного законодавства, детальний план території представляє собою спеціалізовану містобудівну документацію, яка визначає організацію планування і розвитку конкретної області. Ця дефініція підкреслює двоєдину сутність документу: з одного боку, він є технічним проектом, що містить інженерні та архітектурні рішення, а з іншого — нормативним актом локальної дії, що встановлює правовий режим використання земель.

Процедура розробки ДПТ стандартизує механізми розроблення або внесення змін до містобудівної документації, що стосується планування окремих територій України на різних рівнях управління, таких як державний, регіональний і місцевий [19]. Це означає, що незалежно від масштабу об'єкта — чи це невеликий сквер у районному центрі, чи масштабний індустріальний парк національного значення — методологічний підхід до розробки документації має бути уніфікованим та відповідати державним стандартам. Основною метою детального плану території є визначення планувальної організації, функціонального призначення, композиції та параметрів забудови та ландшафтної організації для розвитку або реконструкції конкретних частин населених пунктів. У цьому контексті "розвиток" слід розуміти не лише як нове будівництво, але і як ревіталізацію депресивних територій, створення нових громадських просторів та оптимізацію існуючої міської тканини.

1.2. Ієрархічний взаємозв'язок містобудівної документації

Ефективність детального планування безпосередньо залежить від його узгодженості з генеральним планом. Метою розроблення детального плану є уточнення генерального плану населеного пункту та схеми планування району на більшому масштабі. Генеральний план, як правило, оперує узагальненими показниками та функціональними зонами, тоді як ДПТ трансформує ці стратегічні візії у конкретні проектні рішення з прив'язкою до координатної сітки [20].

Важливо зазначити, що детальний план розробляється на основі затвердженого генерального плану цього населеного пункту відповідно до чинного законодавства та плану зонування, якщо такий план існує. Це формує жорстку вертикаль підпорядкування:

Генеральний план: Визначає стратегію.

План зонування (Зонінг): Встановлює регламенти.

Детальний план території: Деталізує планувальну структуру, уточнює межі та параметри.

У випадках, коли план зонування відсутній, роль ДПТ суттєво зростає, оскільки саме він бере на себе функцію встановлення містобудівних умов і обмежень (МУО). Це робить ДПТ критично важливим документом для легітимізації будь-якої будівельної діяльності. При цьому використовуються матеріали містобудівного та земельного кадастру, що забезпечує зв'язок проектних рішень з актуальною майновою та правовою ситуацією на місцевості.

1.3. Принципи внесення змін та актуалізації

Містобудівна діяльність є динамічним процесом, тому законодавство передбачає механізми актуалізації документації. При внесенні змін до генерального плану, плану зонування населеного пункту або схеми планування території району, що стосуються території, що покривається діючим детальним планом, обов'язковим є внесення відповідних змін до цього детального плану. Ця

вимога гарантує уникнення правових колізій, коли положення детального плану суперечили б оновленому генеральному плану.

Внесення змін до детального плану, за умови його відповідності генеральному плану, плану зонування населеного пункту або схеми планування території району, проводиться шляхом розроблення проекту внесення змін, його узгодження та схвалення. Після схвалення відповідного проекту внесення змін він стає невід'ємною частиною детального плану. Така процедура забезпечує прозорість процесу та спадкоємність планувальних рішень.

2.2. ЗАКОНОДАВЧІ ВИМОГИ ДО ЗМІСТУ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Зміст детального плану території чітко регламентований і включає широкий спектр аспектів, необхідних для комплексного розвитку території. Згідно з аналізованими матеріалами, детальний план території включає в себе такі фундаментальні аспекти, як принципи організації забудови на планувальному рівні та встановлення червоних ліній та ліній, які регулюють процес забудови. Червоні лінії є ключовим елементом містобудівного регулювання [21], оскільки вони відокремлюють території загального користування (вулиці, площі, дороги) від територій, призначених для забудови або іншого використання.

Крім того, документ визначає функціональне призначення, режим та параметри забудови для одного чи кількох земельних ділянок, враховуючи будівельні норми, державні стандарти та правила. Це означає, що ДПТ не просто "малює" будинки на плані, а встановлює юридичні межі можливого: висотність, щільність забудови, відсоток озеленення. Важливим елементом є визначення містобудівних умов і обмежень у випадку відсутності плану зонування або їх уточнення відповідно до плану зонування.

Сучасне містобудування вимагає інтегрованого підходу до інженерного забезпечення [22]. Детальний план включає розробку системи інженерних мереж, встановлення черговості та обсягів інженерної підготовки території, а також проведення гідравлічних розрахунків інженерних мереж. Це дозволяє

оцінити навантаження на існуючу інфраструктуру та передбачити необхідні потужності для нових об'єктів.

Соціальний аспект відображається у визначенні потреби в підприємствах та об'єктах обслуговування населення та їх розташування. ДПТ повинен дати відповідь на питання, чи вистачить місць у школах та дитячих садках для майбутніх мешканців кварталу, де будуть розташовані магазини, аптеки та інші заклади побутового обслуговування. Також розглядається доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови, що є важливим інструментом для оновлення застарілого житлового фонду.

Нормативна база вимагає, щоб ДПТ не лише сприяв забудові, а й забезпечував екологічну безпеку. Документація включає планування комплексного благоустрою та зеленого озеленення, враховуючи потребу у формуванні екомережі. Це поняття "екомережі" є критично важливим, оскільки передбачає створення неперервної системи природних ландшафтів, що сприяє збереженню біорізноманіття в урбанізованому середовищі.

Окремим пунктом виділяється встановлення меж прибережних захисних смуг та пляжних зон водних об'єктів (у випадку відсутності плану зонування території). Це положення має пряму дію на захист водних ресурсів від забруднення та незаконної забудови. Також ДПТ має на меті створення умов для охорони та використання об'єктів культурної спадщини, природно-заповідного фонду та інших об'єктів, які підлягають захисту згідно з законодавством.

Структура самого документу складається з двох основних частин. Детальний план і проект внесення змін до нього включають графічні та текстові матеріали. Текстові матеріали (пояснювальна записка) містять обґрунтування прийнятих рішень, аналіз існуючого стану, розрахунки техніко-економічних показників. Графічні матеріали візуалізують проектні рішення: схеми зонування, плани червоних ліній, схеми інженерних мереж, поперечні профілі вулиць тощо.

У випадку наявності в містобудівній документації [23] конфіденційної або службової інформації ці матеріали (графічні схеми, секції пояснювальної

записки) виготовляються окремими схемами або окремими зошитами згідно встановленого порядку. Це положення є важливим для забезпечення національної безпеки, особливо коли йдеться про стратегічні інженерні об'єкти або комунікації.

2.3. СПЕЦИФІКА РОЗРОБКИ ДЕТАЛЬНИХ ПЛАНІВ ТЕРИТОРІЙ ДЛЯ ПАРКІВ ТА СКВЕРІВ

Розробка ДПТ для рекреаційних зон, таких як парки, сквери, бульвари та набережні, має свою унікальну специфіку, яка відрізняє її від проектування житлових мікрорайонів. Хоча загальна нормативна база єдина, акценти у проектуванні зелених зон зміщуються в бік ландшафтної архітектури, екології та рекреаційного зонування.

На відміну від житлової забудови, де основною функцією є проживання, парк — це багатофункціональний простір. ДПТ парку має чітко визначати функціональне призначення та режими використання різних частин території. Згідно з загальними вимогами, ДПТ визначає функціональне призначення, режим та параметри забудови. Для парку це означає необхідність внутрішнього зонування:

- **Зона тихого відпочинку:** Території з високою щільністю озеленення, призначені для прогулянок та релаксації. Тут режими використання забороняють розміщення гучних об'єктів.
- **Зона активного відпочинку:** Спортивні майданчики, скейт-парки, велодоріжки. ДПТ має передбачити відповідні параметри покриття та шумозахисні заходи.
- **Зона культурно-масових заходів:** Відкриті амфітеатри, площі для ярмарків.
- **Господарська зона:** Місця для обслуговуючої техніки парку.

Метою розроблення детального плану є уточнення територіальних ресурсів для різних видів функціонального використання території. Для парків це критично важливо, щоб уникнути конфліктів між різними групами

відвідувачів (наприклад, щоб потоки велосипедистів не перетиналися з дитячими майданчиками).

Однією з найгостріших проблем українських міст є "відкушування" території парків під комерційну забудову. ДПТ виступає головним юридичним інструментом захисту меж парку. Документ передбачає встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови.

- **Зовнішні червоні лінії:** Чітко фіксують юридичну межу парку, відокремлюючи її від вулиць та прилеглої забудови. Після затвердження ДПТ та перенесення цих ліній в натуру, будь-яке будівництво за межами червоних ліній (всередині парку) стає незаконним, якщо воно не передбачено самим планом.
- **Лінії регулювання забудови:** Можуть встановлюватися на прилеглих до парку територіях, обмежуючи висотність будинків, щоб не перекривати видові панорами або не створювати надмірного затінення зелених насаджень.

ДПТ також забезпечує визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок всередині парку (наприклад, адміністрації, вбиралень, кафе), встановлюючи жорсткі обмеження щодо їх площі та поверховості, щоб вони не домінували над природним ландшафтом.

Для парків пункт про "планування комплексного благоустрою та зеленого озеленення, враховуючи потребу у формуванні екомережі" стає центральним елементом проекту. ДПТ повинен базуватися на:

1. **Дендрологічному аналізу** [24]: Оцінці стану існуючих насаджень.
2. **Ландшафтному проектуванню** [25]: Формуванню об'ємно-просторової композиції зелених насаджень (відкриті галявини, масиви дерев, алеї).
3. **Інтеграції в екомережу** [26]: Забезпеченні "зелених коридорів", що з'єднують парк з іншими зеленими зонами міста, що є важливим для міграції фауни та провітрювання міста.

Крім того, ДПТ визначає напрямки, черговість та обсяги подальших заходів щодо охорони довкілля та забезпечення екологічної безпеки, що може включати рекультивацію порушених земель або санітарну очистку території.

Парки часто розташовуються на складних рельєфах (схили, яри) або в заплавах річок. Тому вимога щодо встановлення черговості та обсягів інженерної підготовки території набуває особливого значення.

- **Захист від підтоплення:** Проектування дренажних систем та зливової каналізації є обов'язковим для комфортного використання парку.
- **Берегоукріплення:** Якщо парк виходить до води, ДПТ встановлює межі прибережних захисних смуг та пляжних зон водних об'єктів. В межах цих смуг діє суворий режим обмеженої господарської діяльності.

ДПТ вирішує питання організації транспортного і пішохідного руху. Специфіка парків полягає в пріоритеті пішохода. ДПТ розробляє ієрархію пішохідних шляхів:

1. Транзитні алеї (основні потоки).
2. Прогулянкові доріжки.
3. Стежки "здоров'я" або еко-стежки.

Також критичним є питання розміщення місць паркування. ДПТ повинен передбачити паркувальні майданчики для відвідувачів на периметрі парку, не допускаючи заїзду транспорту вглиб рекреаційної зони. Важливим аспектом є забезпечення безбар'єрності для маломобільних груп населення на всіх шляхах руху.

2.4. ПРОЦЕДУРНІ АСПЕКТИ ТА РЕАЛІЗАЦІЯ РІШЕНЬ ДПТ

ДПТ може розроблятися для різних типів об'єктів, що впливає на склад документації. Згідно з дослідженими матеріалами, детальний план розробляється:

- Для структурно-планувальних елементів території населеного пункту, що мають цілісний планувальний характер. Це класичний випадок розробки ДПТ для існуючого парку в межах міста.

- Для окремої території за межами населеного пункту з певним функціональним призначенням (курортна, оздоровча, рекреаційна). Це стосується заміських парків, лісопарків або рекреаційних зон біля водойм.
- Для земельної ділянки за межами населеного пункту, яка призначена для розміщення окремого об'єкта будівництва.

При розробці детального плану для територій з різними функціональними призначеннями (наприклад, ландшафтно-рекреаційні території), зміст текстових та графічних матеріалів визначається в завданні на розроблення детального плану з урахуванням відповідних будівельних норм і стандартів.

Затверджений детальний план є базовим документом для землевпорядкування. Він слугує підставою для відведення, вилучення земельних ділянок, встановлення та зміни їх цільового призначення. Для парків це означає, що:

- Неможливо оформити земельну ділянку парку в комунальну власність без затвердженого ДПТ, який визначає її межі.
- Проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляється відповідно до проектного плану детального плану території.
- Затверджений проект землеустрою стає частиною детального плану території, що створює єдиний правовий та технічний пакет документів.

Також ДПТ є підставою для розроблення проектів земельних відводів окремих земельних ділянок, наприклад, якщо в межах парку виділяється ділянка під будівництво спортивного комплексу.

ДПТ є інструментом довгострокового планування. У ньому враховують інвестиційні плани для відповідної території на період від 3 до 7 років. Це дозволяє муніципалітету формувати бюджетні запити на реконструкцію парків поетапно. Документ визначає доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови. Це особливо актуально для старих парків радянського періоду, які потребують модернізації інфраструктури, заміни аварійних дерев та оновлення благоустрою.

Затверджений ДПТ є базою для визначення вихідних даних для проектування будинків і споруд різного призначення (Таблиця 2.1). Це означає, що жоден архітектор не може розпочати проектування кафе, павільйону чи адміністративної будівлі в парку без отримання містобудівних умов та обмежень, які, в свою чергу, витягуються з ДПТ. ДПТ також є основою для розроблення схеми санітарного очищення і прибирання територій [27], що для парків є критичним експлуатаційним документом, який визначає місця розташування контейнерних майданчиків та маршрути прибиральної техніки.

Таблиця 2.1.

Порівняльна характеристика завдань ДПТ для житлових районів та
паркових зон

Параметр ДПТ	Житловий мікрорайон	Парк / Сквер (Рекреаційна зона)	Підтвердження джерелом
Основна функція	Забезпечення житлом та супутньою інфраструктурою	Забезпечення рекреації, оздоровлення та екологічного балансу	Визначення функціонального призначення
Червоні лінії	Обмеження вулиць та проїздів всередині кварталу	Зовнішній периметр захисту від забудови, внутрішні алеї	Встановлення червоних ліній
Інженерна підготовка	Підключення житлових будинків до мереж	Дренаж, іригація, освітлення, укріплення схилів/берегів	Інженерна підготовка території
Благоустрій	Прибудинкові території, дитячі майданчики	Комплексний ландшафтний дизайн, дендрологія, екомережа	Планування комплексного благоустрою
Транспорт	Під'їзди до будинків, паркінги мешканців	Пішохідні алеї, велодоріжки, гостьові паркінги на периметрі	Організація транспортного і пішохідного руху
Водні об'єкти	Захист від підтоплення	Рекреаційне використання, пляжі, набережні	Встановлення меж пляжних зон

Проведений аналіз нормативної бази та методології розробки детальних планів територій дозволяє зробити висновок, що ДПТ є фундаментальним документом містобудівного регулювання в Україні. Його роль виходить далеко за межі простого креслення; це складний юридично-технічний механізм, який пов'язує стратегічне бачення генерального плану з реалізацією конкретних інвестиційних проектів.

Особливої ваги ДПТ набуває у контексті розвитку та збереження рекреаційних зон. Для парків та скверів детальний план виконує функцію "охоронної грамоти". Встановлюючи червоні лінії та режими використання земель, ДПТ створює правовий бар'єр для хаотичної забудови та знищення зелених насаджень. Вимога щодо врахування екомережі та прибережних захисних смуг підкреслює екологічний пріоритет у плануванні таких територій.

Разом з тим, ефективність ДПТ залежить від якості вихідних даних (містобудівного та земельного кадастру) та дотримання процедур внесення змін. Можливість коригування ДПТ у зв'язку зі змінами в генеральному плані забезпечує гнучкість системи, проте вимагає суворого громадського та експертного контролю, щоб "актуалізація" не перетворилася на легалізацію порушень. Інтеграція землевпорядних проектів у склад ДПТ є прогресивним кроком, що забезпечує єдність планувальних рішень та майнових прав на землю.

РОЗДІЛ 3. ДЕТАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ КОВЕЛЬСЬКОГО МІСЬКОГО ПАРКУ ВІДПОЧИНКУ ІМ. ЛЕСІ УКРАЇНКИ

3.1. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ

Ковель — місто у Волинській області, райцентр Ковельського району. Розташований за 70 км від обласного центру — Луцька, за 65 км від автопереходу Ягодин-Дорогуськ та за 69 км від автопереходу «Доманове». У 2008 та 2011 році Ковель перемігав у всеукраїнському конкурсі «Населений пункт найкращого благоустрою і підтримки громадського порядку» серед міст з населенням до 100 тисяч мешканців .

Ковель розкинувся на Поліській низовині, що відноситься до Східноєвропейської рівнини. Ковель розкинувся на Поліській низовині , що відноситься до Східноєвропейської рівнини. В геологічному ракурсі Ковель, як і вся північна частина області лежить на Ковельському виступі, який є частиною древньої, дорифейської Східноєвропейської платформи [28; 29].

У тектонічній будові відповідає Волино-Подільській плиті. За рельєфом — рівнина яка має невеликі підвищення і характеризується високою лісистістю, заболоченими площами, значною кількістю торфовищ. Місто розташоване у зоні мішаних лісів.

Територією міста протікає річка Турія, в напрямку з півдня на північ та є притокою Прип'яті (басейн Дніпра). Ширина — 8-10 м, глибина — 0,6-1,7 м, на поймах — 1,5-2,5 м, швидкість течії — не більше 0,5 м/сек. На руслі річки Турії збудовано міське водосховище: площа дзеркала — 5,55 км², об'єм повний — 1,27 млн м³, об'єм корисний — 0,45 млн м³, розташоване в південній частині міста.

Поблизу м. Ковель є джерело з хлоридно-натрієво-йодо-бромними водами. Експлуатаційний водоносний горизонт залягає на глибині понад 1300 м. Просвердлено дві свердловини, експлуатаційні запаси яких оцінені в кількості 90 м³/добу на 25-річний термін.

З півночі місто обмежене лугами і болотами, а з півдня до нього примикають пісковики та ліси.

Ковель відноситься до зони мішаних лісів. Клімат міста помірно континентальний. Направлення висотних вітрів 280—340 град. 6 серпня 2012 року у місті був відмічений абсолютний максимум температури — +37,1 °С. Абсолютний мінімум температури: -34,6 °С (12.01.1950). Середньорічні температури: середній максимум +10 °С, середній мінімум +3 °С. Опади: середньорічна норма — 586 мм, найбільше за рік — 806,7 мм (1948 р.), найменше за рік — 331,6 мм (1961 р.)

За погодно-кліматичними факторами [30] та ґрунтово-гідрологічними умовами територія відноситься до Північної дорожньо-кліматичної зони (У-І).

Число днів з туманами – 53, ожеледдю – 20, заметіллю – 5.

Середня температура найбільш холодної п'ятиденки – мінус 21°, найбільш холодного періоду – мінус 8°.

Максимальна глибина промерзання ґрунтів – 0,9 м.

Висота снігового покриву при 5% ймовірності – 0,45 м.

Середньорічна швидкість вітрів – 3,1 м/с, швидкісний напір – 3,5 м/сек.

3.1.1. СТИСЛА ІСТОРИЧНА ДОВІДКА

На території Ковеля існувало поселення ще в середині III тисячоліття до нашої ери. Перша письмова згадка про поселення датується 1310 роком.

В той час поселення було відомо під назвою Ковле.

Вигідне географічне місцезнаходження поселення сприяло подальшому його розвитку. В 1518 році Ковле стало містом і отримало назву “Ковель”. Основою економіки міста того часу була торгівля і ремісниче виробництво.

В XVII ст. Ковель мав важливу роль економічного і торговельного центру Західної Волині.

В результаті третього розподілу Польщі 1795 року місто відійшло до Росії стало центром Ковельського уїзду Волинської губернії. Реформа 1861 року прискорила розвиток економіки Ковеля. Вже в 1867 році

нараховувалось 594 двори і проживало 1680 людей. В другій половині XIX століття швидкими темпами прокладаються залізничні шляхи, які проходять через Ковель. Подальший розвиток міста, як залізничного вузла, вплинув на розвиток економіки міста в цілому.

Збільшувалась кількість мешканців Ковеля. Якщо в 1863 році в місті проживало 3,6 тис. людей, то в 1899 році вже 18,7 тис. людей.

Згідно з офіційним польським перепису 1921 року в місті налічувалось біля 21 тис. людей, основна частина яких займалась різним ремеслом, торгівлею, сільським господарством, а також працювала на залізниці.

4 Грудня 1939 року була утворена Волинська область, в склад якої увійшов і бувший Ковельський повіт (з 17 січня 1940 р. – район) з центром в м. Ковелі. В 1940 р. в місті нараховувалось 36,0 тис. людей. Почали роботу 2 цегляних заводи, табачна фабрика, елеватор, 8 млинів, 2 лісопильних заводи, торфопереробне підприємство. Весною 1940 р. почали випускати продукцію столярно-меблева фабрика ім. Кірова, промислові артілі “Прогрес” і “Червоний прапор”. Були введені в експлуатацію маслозавод, м’ясокомбінат, харчкомбінат, машиноремонтна станція.

Здійснювалась реконструкція Ковельського залізничного вузла. Приймалися заходи щодо підвищення рівня культури, охорони здоров’я, освіти.

Під час окупації (1941 – 1944 р.р.) було зруйноване майже все місто. Чисельність населення міста різко зменшилась, а до кінця 1944 р. склала всього 3,2 тис. людей.

Після визволення Ковеля (6 липня 1944 р.) трудящі приступили до відновлення зруйнованого війною міста. В 1946 р. здали в експлуатацію вагонне депо, в 1947 р. паровозне, вступили в дію цегляні заводи, млин, птахокомбінат, швейна фабрика.

В 1960 р. почав випускати продукцію деревообробний комбінат, а в 1963 р. - завод збірного залізобетону. На протязі 1958 р.- 1968 р. в місті були

побудовані і введені в експлуатацію сирзавод, крохмальний завод, районна типографія, а в 1966 р. почалось будівництво заводу сільгосподарських машин.

Постійну увагу приділяють в Ковелі соціально - культурному будівництву, покращення побутового обслуговування, підвищення рівня життя трудящих, благоустрою міста. Ведеться будівництво житла.

Місто Ковель стає другим після Луцька великим промисловим і культурним центром Волинської області.

Ковельський міський парк культури і відпочинку ім.Лесі Українки створений 1995 року. Площа парку 46168 метрів квадратних. На його території розміщений Ковельський історичний музей, літня естрада та дитяче містечко із атракціонами.

У парку розміщено пам'ятник Лесі Українки, споруджений 1991р. за проектом Ю. Савки.

Ковельський історичний музей був створений 26 червня 1989 року. Спочатку був відділом Волинського краєзнавчого музею , - а пізніше перейшов під опіку відділу культури Ковельського міськвиконкому.

3.1.2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

Вибрана земельна ділянка площею 6,5972 га розташована в межах м. Ковеля в його центральній частині, територія Ковельського міського парку відпочинку ім.. Лесі Українки.

На суміжних з вибраною територією ділянках розташовані капітальні цегляні житлові та громадські гбудівлі поверховістю 1-9 поверхів, згідно топографо-геодезичної зйомки М 1:500, виконаної ПП "Ковелькомунпроект".

Територія обмежена: з Півночі – існуюча вулиця Косачів, готель «Лісова пісня»; із Заходу – багатоквартирна житлова забудова з торгово-офісними приміщеннями на першому поверсі; з Півдня – будівля Ковельської міської ради, багатоквартирна житлова забудова з торгово-офісними приміщеннями на першому поверсі; зі Сходу – існуюча вулиця Олени Пчілки, територія МТМО, заклади торгівлі, кафе, церква.

Дана територія генеральним планом міста Ковель передбачена для обслуговування парку відпочинку та знаходиться в комунальній власності (кадастровий номер - 0710400000:01:001:0037) , окремі ділянки розміщені на території опрацювання знаходяться у приватній власності з цільовими призначеннями: для обслуговування закладів торгівлі, закладів культури та дитячого кафе.

На території проектної ділянки розміщено:

Кафе «Orange». Поверховість – 2 поверхи.

Будівля колишнього танцмайданчика. Поверховість – 1 поверх, підлягає ремонту та благоустрою.

Будівля тиру та приміщення обслуговування атракціонів. Поверховість – 1 поверх, підлягають демонтажу.

Будівля Дитячої бібліотеки. Поверховість – 1 поверх.

Будівля літньої сцени. Поверховість – 2 поверхи.

Будівля історичного музею. Поверховість – 1 поверх. Згідно ДПТ підлягає демонтажу.

На території опрацювання ДПТ знаходиться пам'ятник Лесі Українці, що підлягає реставраційно-відновлювальним роботам та перенесенню на головну вісь парку.

Згідно топографічних вишукувань М1:500, виконаних ПП«Ковелькомунпроект» на прилеглих вулицях до території парку та на території проектної парку розташована лінія електропередач потужністю 0,4кВ та інші міські мережі.

Громадський транспорт представлений автобусами (маршрутними таксі), що проходять по існуючих вулицях.

Дерева на території парку підлягають відповідного обстеження відповідно акту обстежень зелених насаджень.

Планувальними обмеженнями на території ДПТ є існуючі червоні лінії існуючих вулиць, охоронні зони існуючої забудови та мереж.

3.2. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ, РОЗМІЩЕННЯ ЗАБУДОВИ НА ВІЛЬНИХ ТЕРИТОРІЯХ ТА ЗА РАХУНОК РЕКОНСТРУКЦІЇ, СТРУКТУРА ЗАБУДОВИ

В межах території охопленої детальним планом передбачається реконструкція міського парку відпочинку, бульвару Лесі Українки та площі зі сторони парку та вулиці Незалежності.

Планувальним регламентом передбачається:

- раціональне використання території і формування об'ємно - просторової композиції виділеної території;
 - влаштування окремих зон відпочинку на території парку;
 - влаштування громадської вбиральні;
 - реконструкція на нове будівництво МАФів;
 - демонтаж існуючого та влаштування нового фонтану;
 - реконструкція площі з влаштуванням вхідної арки та перенесенням пам'ятника Лесі Українці.
 - демонтаж будівлі Історичного музею.
- Поверховість забудови передбачена наступна:
- для громадської вбиральні – 1 поверх.

3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Дана земельна ділянка передбачена для обслуговування парку відпочинку. Територію парку пропонується умовно розділити на такі функціональні зони:

- зона атракціонів;
- зона відпочинку дорослого населення з розміщенням спортивних тренажерів та спеціальних майданчиків для підлітків для тренувань та відпрацювань навиків катання на самокатах, скейтах.

- «тиха зона» при дитячій бібліотеці з влаштування місць відпочинку та цікавих лав для зручного читання та спілкування.

-інші зелені зони з влаштуванням різних дитячих майданчиків для ігор.

3.4. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ДЛЯ ПЕРСПЕКТИВНОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Детальним планом території передбачено:

- формування ділянки для обслуговування парку відпочинку;
- визначення допустимих параметрів забудови земельної ділянки;
- встановлення доїздів та пішохідних/вело шляхів;
- озеленення та благоустрій території;
- відведення атмосферних опадів;

З метою оптимального архітектурно-просторового вирішення парку, будівлю історичного музею прийнято демонтувати. На одному із пішохідних шляхів влаштувати громадську вбиральню, поверховістю – 1 поверх.

Містобудівні умови та обмеження.

1.Гранична допустима висота будівель: проектна громадська вбиральня – 1 поверх;

2.Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки: 10%.

3.Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону): -.

4.Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: -

5.Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарна-захисні та інші охоронювальні зони): згідно ДБН Б.2.2-12:2018 [31];

6. Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж: Виконати

інженерні вишукування відповідно до вимог ДБН А. 2.1-1-2014 [32]. На території проходить лінія електропередач. При проектуванні врахувати відстань від існуючої мережі до проектного об'єкта, відповідно до Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 [33].

При подальшому проектуванні проектне рішення може уточнюватись і доповнюватись, але за умови дотримання діючих нормативних вимог та вимог даного ДПТ.

Проектні об'єкти не належать до списку Е (ДБН А.2.2-1:2021) [34], як об'єкт що становить підвищену екологічну небезпеку і не вимагає розробки розділу ОВНС у складі робочого проекту.

Зважаючи на державну політику в галузі енергозбереження, сучасні світові тенденції та постійне зростання цін на енергоресурси, при будівництві об'єктів доцільно максимально повно використовувати сучасні високоефективні енергозберігаючі технології та матеріали, зокрема огорожуючі конструкції з мінімальним коефіцієнтом теплопровідності, сучасні альтернативні джерела енергії, інженерне обладнання з високим коефіцієнтом корисної дії, тощо.

3.5. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Проектне рішення детального плану території базоване на :

Врахуванні існуючої мережі вулиць;

Взаємоув'язки планувальної структури парку з планувальною структурою існуючого кварталу та з рішеннями генерального плану;

Побажаннях та вимогах замовника – Ковельської міської ради, визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи на проектом.

Планувальним регламентом передбачається:

- Раціональне використання території і формування об'ємно-просторової композиції;
- Дотримання існуючих червоних ліній вулиць;

- влаштування проїзду до парку;
- поділ парку на умовні функціональні зони;
- влаштування майданчиків відпочинку та розваг по віковим категоріям;
- влаштування парку атракціонів;
- реконструкція головної площі з влаштуванням вхідної групи та пішохідного фонтану.

Функціональний регламент:

За функціональним призначенням даним детальним планом територія відноситься до громадської території, а саме до парку відпочинку

3.5.1. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ

Згідно розробленого детального плану на території опрацювання розміщена ділянка для будівництва та обслуговування парку відпочинку. Для даної категорії забудови житловий фонд не розраховується.

3.5.2. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

Торгове обслуговування відвідувачів парку може здійснюватися існуючими об'єктами обслуговування розміщеними на існуючих вулицях.

3.5.3. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНА МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ, РОЗМІЩЕННЯ ГАРАЖІВ І СТОЯНОК

Зупинки громадського транспорту знаходяться в радіусі пішохідної доступності від території проектування.

Детальним планом території передбачається влаштування автостоянок з вулиці Косачів за рахунок розширення проїжджої частини, а також з вулиці Незалежності. Загальна кількість паркомісць з існуючими – 44.

3.5.4. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, РОЗМІЩЕННЯ МАГІСТРАЛЬНИХ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ ТА СПОРУД

Інженерне забезпечення громадської вбиральні а також пішохідного фонтану та МАФів пропонується вирішити таким чином:

Водопостачання: від мереж міста згідно ТУ;

Каналізація: від мереж міста згідно ТУ;

Опалення: індивідуальне з вибором джерела енергії (природний газ, тверде паливо, електроенергія, альтернативні джерела) в залежності від побажань замовників та наявності даних джерел енергії;

Газопостачання: Від існуючої вуличної мережі в залежності від узгоджених техумов;

Електропостачання: від існуючих електромереж міста, згідно ТУ - з вуличної мережі від ліній електропостачання, що проходить вздовж існуючої вулиці, лініями електропередач в залежності від потужностей, які будуть заявлені власниками земельної ділянки. Відповідно до узгоджених техумов прокладання ліній електропостачання можливе повітряне та кабельне. Потреба в електроенергії на комунально-побутові потреби визначаються згідно ДБН В.2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» [35] виходячи з кількості та характеристик житла;

Відведення дощових вод: відкрите - організовано від стін будівель по вимощенню на майданчики та проїзди, по існуючій житловій вулиці, також, межуюча з проектною ділянкою, призначена для організації водовідведення, що у перспективі розвитку забезпечить відведення дощових вод. В понижених місцях на тротуарах, доріжках та майданчиках передбачити розриви у бордюрних каменях для відводу зливових вод на газони, зелені зони та по рельєфу.

Саночищення: сухе сміття, побутові відходи будуть збиратись в переносні сміттєзбірники і вивозитись сміттєвозами, згідно угод із місцевою комунальною службою та графіком збору сміття, на міське сміттєзвалище;

- для обслуговування парку комунальному підприємству необхідно мати автомашину для вивезення сміття і асенізаційну машину, місця закритої та відкритої стоянок яких повинні бути передбачені на виробничо - господарській території підприємства.

3.5.5. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ, ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ

В склад заходів по інженерній підготовці території, згідно з характером наміченого використання та планувальної організації території, включені:

- вертикальне планування території;
- поверхнєве водовідведення.

Рельєф ділянки рівнинний, частково потребує робіт по організації вертикального планування території. Червоні вертикальні відмітки земельної ділянки пропонується ув'язати з відмітками суміжних територій і між собою з метою забезпечення відведення атмосферних опадів та запобігти підтопленню, враховуючи перспективу території призначеної для організації водовідведення [21; 21; 31; 36; 37]. Розпланування майданчиків, проїздів тротуарів та вимощення проводити до відмітки нижнього шару конструкції мощення. Плануючи ділянку під газон чи квітник, ґрунт не досипати до проектної відмітки, на глибину рослинного шару - 0,15 м. На ділянках насипу ґрунту $> 0,3$ м зрізати верхній шар на глибину 0,15 м. Зрізаний газонний шар ґрунту складувати на території з подальшим його використанням за призначенням. Існуючі ґрунти – ґрунтово-рослинний шар, сильнозаторфований; пісок сірий з зеленувато-жовтим відтінком, кварцевий, пілуватий, глинистий, безводний; пісок жовтуватого-сірого, польовошпатово кварцовий, дрібнозернистий, добре відсортований, волонасичений з гл. 1 м з домішками жорсткого крупного зерен кварцу; супісок сірий, з зеленувато-голубим відтінком, пластичний, переходить у пісок пілуватий з рідкими домішками уламків кременів і розлнних залишків, добре розкладених.

Екологічні та санітарно-гігієнічні умови даного району знаходяться в задовільному стані.

3.6. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ З ОРГАНІЗАЦІЄЮ ЗЕЛЕНИХ ЗОН

При проектуванні даної ділянки передбачено комплексний благоустрій території, зокрема: облаштування проїзної частини, тротуарів в межах ділянки, влаштування зовнішнього освітлення, збереження та впорядкування зелених насаджень.

Проектом передбачається влаштування повного благоустрою паркової території, зокрема влаштування МАФів, місць відпочинку, дитячих та спортивних майданчиків, лікування та оздоровлення існуючих дерев та висадка нових.

На площі зі сторони парку та вул. Незалежності пропонується влаштувати місця відпочинку на підпірних стінках зелених зон, демонтувати існуючих та влаштувати пішохідний фонтан перетині центральних осей площі, формування вхідної групи з арки та пам'ятника Лесі Українці. Бульвар Лесі Українки пропонується влаштувати місцями відпочинку та влаштувати місця для проведення ярмарок у сезонний період.

По усій території парку потрібно влаштувати паркові світильники та смітники.

Забезпечити користування парком людей з обмеженими можливостями з усіма зручностями пересування, безпекою та можливістю отримання усієї необхідної інформації.

3.7. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

При складанні детального плану розробляються заходи з охорони навколишнього природного середовища, що забезпечують безпеку життєдіяльності людини. Мінімальний перелік існуючих заходів з охорони навколишнього середовища:

- влаштування вертикального планування території з метою руху дощових та талих вод;

- зменшення пилоутворення за рахунок зелених насаджень;
- укладання тротуарної плитки.

Всі об'єкти розміщуються з дотриманням санітарно-захисних норм та пожежних розривів.

Характеристика видів впливів планової діяльності на компоненти навколишнього середовища наступні :

- на клімат і мікроклімат - негативних впливів не передбачається ;
- на геологічне середовище - вплив на геологічне середовище носить локальний характер і здійснюється лише в частині , пов'язаній із виконанням будівельних робіт . Після виконання будівельних робіт геологічне середовище відновлюється ;
- на земельні ресурси - негативних впливів не передбачається;
- на ґрунти - негативних впливів не передбачається;
- на атмосферне повітря - негативних впливів не передбачається ;
- на водні ресурси - вплив пов'язаний із використанням води на господарсько-побутові потреби
- на рослинний і тваринний світ , заповідні об'єкти - негативних впливів на рослинний та тваринний світ не передбачається ;
- техногенне та соціальне середовище - на техногенне не впливає ;
- на соціальне - позитивний вплив.

У зв'язку із будівельними роботами та подальшою діяльністю об'єкта будуть утворюватися побутові відходи, які збираються в спеціально пристосовані для цього закриті контейнери, які розташовані на проектній земельній ділянці. Вивезення сміття для подальшої переробки здійснюється спеціалізованими підприємствами після укладання ними договорів із органами місцевої влади .

3.7.1. Стратегічна екологічна оцінка

Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» від 20.03.2018р. № 2354-VIII [38] регулює відносини у сфері оцінки наслідків для довкілля, а також на документи державного планування, які стосуються об'єктів господарської

діяльності, а також містобудування, щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля (Закон України №2059-19 від 23.05.2017) [39].

Керуючись розділом IV «Визначення необхідності здійснення стратегічної екологічної оцінки» та «Методичних рекомендацій із здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування», затверджених Наказом Міністерства екології і природних ресурсів України від 10.08.2018р. №296 [40], СЕО проводиться для проектів документів державного планування, які відповідають одночасно двом критеріям відповідно до статті 2 Закону «Про стратегічну екологічну оцінку» [38]:

Проекти ДПТ, які стосуються сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування або землеустрою (схеми) та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

Проекти ДПТ, які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі крім тих, що стосується створення або розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Також у методичних роз'ясненнях щодо реалізації положень Закону Мінприроди зазначає, що СЕО обов'язково проводиться для документів державного планування (ДДП), які відповідають одночасно двом критеріям, зазначаним у ст. 2 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», а у випадку, якщо проект ДДП відповідає лише одному із таких критеріїв, то рішення щодо здійснення СЕО замовник приймає самостійно.

Містобудівна документація «Детальний план території для реконструкції парку культури і відпочинку ім. Лесі Українки, бульвару Лесі Українки, площі зі сторони парку та вулиці Незалежності в місті Ковелі Волинської області» в

місті Ковель Волинської області» відповідає вимогам першого критерію, до якого законодавство передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

Згідно статті 3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» [39] детальний план території не відноситься до жодної з категорій видів планової діяльності, які можуть мати значний вплив на довкілля, відповідно оцінці впливу на довкілля не підлягає.

3.8. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Черговість реалізації ДПТ наступна:

1-ша черга.

а) влаштування реконструкції головної площі зі сторони парку та вулиці Незалежності;

б) демонтаж будівлі сторичного музею, влаштування пішохідних та велослукхів парку;

в) влаштування зон відпочинку;

г) реконструкція бульвару Лесі Українки.

2-га черга.

в) проведення комплексного благоустрою території.

Таблиця 3.1

Основні техніко-економічні показники

№ п/п	Назва показника	Оди. вим.	Кількість
1	<u>Загальна площа ділянки, що благоустроюється</u>	га	<u>6,5972</u>
2	Площа ділянки для обслуговування парку відпочинку, та площі	м.кв.	65972,0
	Ділянка для обслуговування парку відпочинку, та площі	%	100%
3	Загальні площа забудови	м.кв.	2310,0
4	Відсоток забудови	%	3,5%
5	Загальна площа озеленення	м.кв.	36093,0
6	Відсоток озеленення	%	54,7%
7	Загальна площа мощення	м.кв.	27260,0

8	Відсоток мощення	%	41,8%
9	Загальна к-сть ділянок	шт.	1
10	Площа території пропоновано для розміщення атракціонів	м.кв.	8815,9
11	Площа території пропоновано для благоустрою «тихої зони»	м.кв.	2589,9
12	Площа території пропоновано для благоустрою розважальної та спортивної зони	м.кв.	6025,0
13	Кількість проектних малих архітектурних форм	од.	5
14	Кількість паркомісць (з існуючими)	од.	44

Висновки

У магістерській роботі вирішено актуальне науково-прикладне завдання щодо оптимізації функціонального зонування та інфраструктури паркової території шляхом розроблення детального плану території (ДПТ). На основі проведених досліджень та проєктних рішень зроблено наступні висновки:

1. Аналіз нормативно-правової бази засвідчив, що детальний план території є ключовим інструментом містобудівного регулювання, який конкретизує рішення генерального плану та виступає підставою для землевпорядкування . Для рекреаційних зон ДПТ виконує функцію «охоронної грамоти», юридично фіксуючи межі парку через червоні лінії та захищаючи його від комерційної забудови, що не відповідає цільовому призначенню .
2. Об'єктом проєктування обрано Парк культури і відпочинку ім. Лесі Українки в м. Ковель площею 6,5972 га . Аналіз існуючого стану виявив необхідність модернізації морально застарілої інфраструктури (танцмайданчик, тир), впорядкування хаотичних пішохідних зв'язків та вирішення проблеми розміщення об'єктів, що підлягають демонтажу, зокрема будівлі історичного музею .
3. Запропоновано чіткий поділ території на функціональні зони для уникнення конфліктів між різними видами відпочинку:
 - **Зона атракціонів** (8815,9 м²) — для активних розваг ;
 - **«Тиха зона»** (2589,9 м²) — біля дитячої бібліотеки для спокійного відпочинку та читання ;
 - **Спортивно-розважальна зона** (6025,0 м²) — для розміщення тренажерів та майданчиків для підлітків ;
 - **Зона культурно-масових заходів** — реконструкція площі з влаштуванням пішохідного фонтану та перенесенням пам'ятника Лесі Українці на головну композиційну вісь .
4. Проєктом передбачено повний комплекс інженерної підготовки території, включаючи вертикальне планування для відведення поверхневих вод, що

є критично важливим з огляду на рівнинний рельєф . Розроблено схему підключення до міських мереж водопостачання, каналізації та електропостачання для обслуговування проєктних об'єктів (громадська вбиральня, фонтан) .

5. Проєктне рішення забезпечує високий рівень озеленення — 54,7% території (36093 м²), при мінімальному відсотку забудови — 3,5% . Передбачено влаштування сучасного мощення (41,8% площі), встановлення малих архітектурних форм, паркових світильників та проведення санітарної очистки зелених насаджень .
6. Реалізацію ДПТ запропоновано здійснити у дві черги. Перша черга включає реконструкцію головної площі, демонтаж старих будівель, влаштування пішохідних шляхів та зон відпочинку. Друга черга передбачає завершення комплексного благоустрою . Це дозволить раціонально розподілити бюджетні кошти та інвестиції.
7. Розроблений детальний план створює передумови для трансформації парку в сучасний, інклюзивний та безпечний громадський простір. Врахування потреб маломобільних груп населення, створення різноманітних сценаріїв дозвілля та покращення естетичного вигляду центральної частини міста Ковель сприятиме підвищенню якості життя громади .

Список використаних джерел

1. ДБНБ.2.2-5:2011. БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЙ. Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2012. 64 с.
2. Про благоустрій населених пунктів. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2807-15> (дата звернення: 29.11.2025).
3. ДБН В.2.2-3:2018 Будинки і споруди. Заклади освіти. Київ: Український зональний науково-дослідний і проектний інститут по цивільному будівництву (КІЇВЗНДІЕП), 2022. 63 с.
4. Любченко М., Радченко А. СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ В ОРГАНІЗАЦІЇ ІГРОВОГО ПРОСТОРУ ДИТЯЧИХ МАЙДАНЧИКІВ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ. *Сучасні проблеми Архітектури та Містобудування*. 2020. № 58. С. 164–177. DOI: 10.32347/2077-3455.2020.58.164-177.
5. ДСТУ EN 1176-7:2019 УСТАТКОВАННЯ ТА ПОКРИТТЯ ДИТЯЧИХ ІГРОВИХ МАЙДАНЧИКІВ. Київ: ДП «УкрНДНЦ».
6. Про природно-заповідний фонд України. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2456-12> (дата звернення: 25.11.2025).
7. ДСТУ-Н Б В.2.2-8:2013 НАСТАНОВА З РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТІВ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ ЗООЛОГІЧНИХ ПАРКІВ. Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2014.
8. Земельний кодекс України: Чинне законодавство зі змінами та доповненнями станом на 19 жовтня 2022 р. Київ: Відомості Верховної Ради України (ВВР), №2-3, 2002.
9. ЗАКОН УКРАЇНИ «Про охорону навколишнього природного середовища». *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. Київ, 1991. Т. 41. С. 546.
10. Lysuchevska M., Kosyk O. THE ROLE OF MEMORIAL GARDEN AND PARK COMPLEXES IN THE PRESERVATION OF CULTURAL AND

HISTORICAL HERITAGE. *Theory and practice of design*. 2023. № 29–30. С. 232–242. DOI: 10.32782/2415-8151.2023.29-30.28.

11. Ландшафтне проектування меморіальних комплексів. SITE_NAME. URL: <https://hplants.com.ua/article/landshaftne-proektuvannja-memorialnih-kompleksiv/> (дата звернення: 25.11.2025).

12. Картка законопроекту - Законотворчість. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/41003> (дата звернення: 25.11.2025).

13. Особливості функціонального зонування рекреаційно-розважальних територій міського середовища. URL: https://tourlib.net/statti_ukr/zubrychev.htm?form=MG0AV3&form=MG0AV3 (дата звернення: 25.11.2025).

14. ДБН В.2.2-16-2019 «Культурно-видовищні та дозвіллієві заклади.» Київ: ПАТ «КІЇВЗНДІЕП», 2019. 101 с.

15. Уль А.В., Мельник О.В., Мельник Ю.А., Мельнійчук М.М. Дистанційний моніторинг урбанізованих територій. *Сучасні технології та методи розрахунків у будівництві*. ЛНТУ, 2022. № 18. С. 162–173. DOI: 10.36910/6775-2410-6208-2022-8(18)-17.

16. Уль А., Мельник О., Мельник Ю., та ін. Концепції як інструмент просторового планування. Досвід Німеччини. *Містобудування та територіальне планування*. 2021. № 77. С. 458–474. DOI: 10.32347/2076-815x.2021.77.458-474.

17. Уль А.В., Мельник Ю.А., Мельник О.В. Кількісні інструменти вимірювання та класифікації міського простору. *Сучасні технології та методи розрахунків у будівництві*. 2023. № 19. С. 201–216.

18. Шостак А.В., Верешко О.В., Волошин В.У., Рудик О.В. До питання зонування міської території за умов невизначеності. *Наукові нотатки ЛДТУ*. 2005.

19. ДБН Б.1.1-14:2012 Склад та зміст детального плану території. Київ: Мінрегіон України, 2012. 25 с.

20. ДБН Б.1.1-15:2012 СКЛАД ТА ЗМІСТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ. Київ: Мінрегіон України, 2012. 37 с.

21. Міністерство розвитку громад та територій України. ДБН Б.1.1-15:2021 «Територіальне планування. Основні положення». 2021.

22. Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів: Постанова Верхов. Ради України від 24.12.1999 р. № 1359-XIV. 1999. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1359-14#Text>.

23. Мельник Ю.А., Верешко О.В., Мельник О.В., Верешко А.О. Використання сучасних інформаційних технологій для містобудівних потреб. *Сучасні технології та методи розрахунків у будівництві*. 2023. № 20. С. 72–78.

24. Калініченко О. А. Декоративна дендрологія. Київ: Вища школа, 2003. 199 с.

25. Глибовець В.Л., Костюк А.В. Роль ландшафтного дизайну у розвитку сучасного міста (на прикладі міста Києва). *Економічна та соціальна географія*. 2013. № 2. С. 223–232.

26. Наказ Міністерства аграрної політики України від 18.07.2008 №440/71 Про затвердження Методичних рекомендацій щодо оптимального співвідношення сільськогосподарських культур у сівоzmінах різних ґрунтово-кліматичних зон України. Київ: Міністерство аграрної політики України, 2008.

27. Уль А.В., Мельник О.В., Мельник Ю.А., та ін. Геоінформаційне моделювання транспортної доступності територій. *Сучасні технології та методи розрахунків у будівництві*. 2019. № 12. С. 213–220. DOI: 10.36910/6775-2410-6208-2019-2(12)-26.

28. Геренчука К.І. ред. Природа Волинської області. Львів: Видавниче об'єднання «Вища школа», 1975. 147 с.

29. Зузук Ф., Нетробчук І. Рельєф і клімат як природні ресурси Волинської обл. *Вісник Львівського університету. Серія географічна*. 2014. № 45. С. 29–38.

30. ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 Будівельна кліматологія. Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2011. 130 с.

31. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». Київ: Мінрегіон України, 2019. 185 с.

32. ДБН А.2.1-1-2014 ІНЖЕНЕРНІ ВИШУКУВАННЯ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА. Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2014. 128 с.

33. Про затвердження Правил охорони електричних мереж. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/209-97-%D0%BF> (дата звернення: 29.11.2025).

34. ДБН А.2.2-1:2021 Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС). Київ: Міністерство розвитку громад та територій України, 2022. 26 с.

35. ДБН В.2.5-23:2010. Інженерне обладнання будинків і споруд. Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення. Київ: Мінрегіонбуд України, 2010. 108 с.

36. Дідик В.В., Павлів В.В. Планування міст: Навч. посібник. Львів: Львівська політехніка, 2003. 407 с.

37. Мельник Ю.А., Парфентьева І.О. Планування і благоустрій міст: Методичні вказівки до виконання курсового проекту для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти освітньо-професійної програми Будівництво та цивільна інженерія галузі знань 19 Архітектура та будівництво спеціаль. Луцьк: Луцький НТУ, 2019. 33 с.

38. Про стратегічну екологічну оцінку. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2354-19> (дата звернення: 29.11.2025).

39. Про оцінку впливу на довкілля. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2059-19> (дата звернення: 29.11.2025).

40. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо здійснення стратегічної екологічної оцінки містобудівної документації. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0705926-23> (дата звернення: 29.11.2025).

Додатки