

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ

ПЕНЯЗЬ ТЕТЯНА ОЛЕКСІЇВНА

25006, м.Кіровоград, вул.Гоголя, 84, кв. 1 м.050-524-75-09 т.(0522) 22-67-23

Сертифікат АА №003109 від 07.06.2016р.

Сертифікат АА №003289 від 15.07.2016р.

Замовлення: **43/18-з**

Замовник: **Злинська сільська рада**

Маловисківського району

Примірник № _____

План зонування території (зонінг)

села Злинка

Маловисківського району

Кіровоградської області

Містобудівна документація

Пояснювальна записка

Шифр: 43/18-3-ПЗ

Фізична особа - підприємець

Пенязь Т.О.

Головний архітектор проекту

Пенязь Ю.О.

м.Кропивницький 2017

**План зонування території (зонінг) села Злинка
Маловисківського району
Кіровоградської області**

СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер тому	Позначення комплекту	Назва комплекту у складі розділу	Примітки
1	2	3	4
I. Графічні матеріали			
1	43/18-гп-3	План зонування території	1:5000
II. Текстові матеріали			
2	43/18-гп-3-ПЗ	Пояснювальна записка	
III. Матеріали у цифровому вигляді			
		CD-диск з графічними матеріалами, пояснювальною запискою та вихідними даними	1 диск в першому примірнику

ЗМІСТ

	Титульний лист	1
	Склад проекту	2
	Зміст	3
	Авторський колектив	4
1	Передмова	5
2	Загальні положення	6
2.1	<i>Основні терміни та поняття</i>	6
2.2	<i>Призначення та зміст зонінгу</i>	10
2.3	<i>Правові основи введення і сфери дії плану зонування території</i>	11
3	Аналіз містобудівної документації	12
3.1	<i>Сучасний стан</i>	12
3.2	<i>Планувальна структура. Зонування території</i>	14
3.3	<i>Магістральна вулична мережа</i>	17
4	Режим забудови та використання території населеного пункту	17
4.1	<i>Загальні вимоги до забудови та благоустрою території</i>	17
4.2	<i>План зонування території села (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок</i>	18
4.3	<i>Єдині умови і обмеження забудови для кожної територіальної зони (підзони)</i>	21
4.4	<i>Встановлення публічних сервітутів</i>	22
5	Картографічні матеріали	23
5.1	<i>План зонування території села</i>	23
5.2	<i>Схема планувальних обмежень</i>	23
6	Класифікація територіальних зон	24
6.1	<i>Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон</i>	24
6.2	<i>Перелік територіальних зон та підзон визначені проектом:</i>	25
6.3	<i>Перелік переважних, супутніх та допустимих видів забудови</i>	26
6.4	<i>Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки</i>	52
7	Планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту	73
7.1	<i>Природоохоронні та санітарно-гігієнічні планувальні заходи.</i>	73
8	Рекомендації до механізму впровадження «ЗОНІНГУ» та внесення змін та доповнень.	83
8.1	<i>Впровадження «ЗОНІНГУ»</i>	83
8.2	<i>Внесення змін та доповнень</i>	84

**План зонування території (зонінг) села Злинка
Маловисківського району
Кіровоградської області**

Містобудівна документація розроблена відповідно до чинних норм, правил та стандартів

Головний архітектор проекту _____ Пенязь Ю.О.
підпис П.І.Б.

Авторський колектив

№ п/п	Посада	Прізвище	Підпис
1	2	3	4
1	Головний архітектор проекту	Пенязь Ю.О.	
2	Інженер	Пенязь О.Ю.	
3	Інженер	Подзигун Н.А.	

Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури:
– розроблення містобудівної документації - Серія АА №003289 від 15 липня 2016 р.

1. Передмова.

Містобудівна документація «План зонування території (зонінг) села Злинка Маловисківського району Кіровоградської області» розроблена згідно договору №43/18-з, укладеного із Злинською сільською радою Маловисківського району.

Законодавчою базою для розробки і впровадження плану зонування є:

Конституція України надає територіальній громаді право самостійно вирішувати питання місцевого значення.

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» надає виконавчим органам сільських, селищних і міських рад установлювати на відповідній території режим використання і забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність, надавати забудовникам містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»

Стаття 18 Закону визначає, що план зонування території села (зонінг) – містобудівна документація, що розробляється з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Документація розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту території від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру та ін. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території.

Закон України “Про основи містобудування”. Цим Законом встановлено право місцевих рад на затвердження плану зонування території для окремих частин населених пунктів або окремих розділів плану зонування території, а також право вносити зміни в ці розділи за поданням місцевого спеціально уповноваженого органу містобудування та архітектури.

Закон України „ Про внесення змін у деякі законодавчі акти України щодо сприяння будівництву” від 16 вересня 2008 року №509-VI. Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг) ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011.

Наказ міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України „Порядок надання містобудівних обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст” від 07 липня 2011 р. №109.

В розробленому плані зонування території розглянуті наступні питання:

- загальні положення плану зонування;
- режим забудови та використання території села;
- зонування території;
- планувальні обмеження;
- характеристика територіальних зон.

Після затвердження плану зонування території головною метою запровадження їх стане забезпечення ефективної реалізації проекту внесення змін до генерального плану, раціонального використання території, створення повноцінного та безпечного для здоров'я середовища, стимулювання інвестиційної діяльності фізичних та юридичних осіб, урахування державних, громадських та приватних інтересів під час проведення містобудівної діяльності. План зонування території – це містобудівна документація, якою встановлюється функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

План зонування території, після затвердження відповідною радою, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на території села органами влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціям, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на території населеного пункту, при здійсненні ними містобудівної діяльності.

2. Загальні положення

2.1. Основні терміни та поняття

У цій роботі вживаються терміни встановлені законами України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності»,

Земельним Кодексом України та державними будівельними нормами ДБН - 360-92** «Містобудування. Планування і забудова населених пунктів».

Нижче наведені терміни та визначення понять додатково використані у цій настанові.

Вихідні дані для проектування – містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, технічні умови, завдання на проектування.

Вид використання території - використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважний, супутній та допустимий вид використання.

Гранична висота забудови (блакитна лінія) – встановлюється для зони кожного типу, виходячи з архітектурно-композиційних, функціональних, економічних міркувань.

Громадські слухання – форма громадського обговорення проекту містобудівної документації, генерального плану, плану зонування території та ін.

Дозволений (переважний та супутній) вид використання території - використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівної документації.

Допустимий вид використання території (земельної ділянки) - вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального погодження.

Зона – територія, стосовно якої (і відповідно до всіх земельних ділянок, які там розташовані) планом зонування території встановлюється містобудівний регламент дозволеного використання.

Зони охорони пам'ятки – встановлювані навколо пам'ятки: охоронна зона, зона регулювання забудови, зона ландшафту, який охороняється, зона охорони археологічного шару, в межах яких діє спеціальний режим.

Зонінг - містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Зонування - встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, об'єктів нерухомості та встановленням містобудівного регламенту.

Історичний ареал – частина території, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Історико-архітектурний опорний план – основний документ, який визначає культурну спадщину населеного місця та історико-культурну цінність його території.

Історико-містобудівне обґрунтування – вид містобудівної документації, (науково-дослідна робота), якою визначається можливість будівництва об'єкта на конкретній території в межах історичного ареалу населеного місця, об'ємно-просторові параметри об'єкта з урахуванням його впливу на пам'ятки (об'єкти культурної спадщини), а також на збереження традиційного характеру середовища.

Існуючий вид використання земельної ділянки – вид використання земельної ділянки або будівлі на момент прийняття плану зонування території.

Лінії регулювання забудови – визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій.

Лінія забудови – відстань між червоною лінією та фасадом будівлі.

Містобудівний паспорт ділянки – затверджена відповідною радою форма документу де містяться план та опис умов і обмежень на використання та забудову земельної ділянки.

Містобудівний регламент – використання земельних ділянок, що встановлюється у межах відповідних територіальних зон і визначає види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного нового будівництва, реконструкції об'єктів архітектури, і використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів.

Переважний вид забудови – вид забудови, який відповідає переліку дозволених планом зонування території для даної зони та не потребує спеціального погодження.

План зонування території (зонінг) – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Проект розподілу території – містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок.

Схема зонування території – карта, на якій показано розташування і типи зон в межах села, що відрізняються за видами використання земельних ділянок і вимогами до їх забудови, зафіксованими в плані зонування території та затвердженими відповідною радою.

Супутній вид використання земельної ділянки – вид використання, який необхідний для повноцінного функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

Спеціальне погодження – погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони за Зонінгом, але відносяться до допустимих.

Територіальна зона – територія у визначених межах на схемі зонування, стосовно якої встановлено містобудівний регламент.

Територіальна підзона – частина зони, в межах якої умови та обмеження забудови земельних ділянок відрізняються від аналогічних показників територіальної зони лише окремими показниками, що пов'язані з відповідними обмеженнями.

Цільове призначення земельної ділянки - використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

Червоні лінії – визначені в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі, межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення.

2.2. Призначення та зміст зонінгу

1. Зонінг призначений для:

- забезпечення реалізації планів та програм (в тому числі в затвердженій містобудівній документації) розвитку сільської території, систем інженерного та транспортного забезпечення, соціального обслуговування, збереження природного та культурно-історичного середовища;

- встановлення гарантій і визначення щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухомість (в т.ч. земельну ділянку) у власність та оренду;

- підвищення ефективності використання земельних ділянок, в тому числі шляхом створення умов для залучення інвестицій в будівництво та впорядкування сільської території;

- забезпечення вільного доступу громадян до інформації та їх участь в прийнятті рішень з питань землекористування та забудови;

- здійснення ефективного контролю за містобудівною (будівельною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

2. Зонінг встановлює (ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»):

- функціональне призначення;

- вимоги до забудови

- ландшафтної організації території.

Окремими рішеннями відповідної ради до зонінгу можуть долучатись додатки з інших питань, що відносяться до зонінгу.

3. Зонінг є інформаційною базою дії фізичних та юридичних осіб, які:

- володіючи земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості на довгостроковій основі (на правах власності, довгострокової оренди,

безстрокового користування), готують і здійснюють зміни функціонального призначення нерухомості, яка належить їм;

- приймають участь в аукціонах, що проводяться сільською радою, по наданню прав довгострокової оренди та власності на земельні ділянки з метою реконструкції та нового будівництва;

- за своєю ініціативою звертаються до відповідної ради про надання земельної ділянки (ділянок) для нового будівництва, реконструкції, у власність або оренду;

- переоформляють один вид прав власності на інший;

- змінюють один вид використання на інший;

- здійснюють інші дії, пов'язані з підготовкою та реалізацією планів по забудові та землекористуванню.

4. Введення зонінгу забезпечує:

- відкрити інформацію про умови використання земельних ділянок на території села;

- спрощену процедуру надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;

- створення підстав та умов для контролю на відповідність затвердженій містобудівній та проектній документації будівельних намірів забудовника, вже закінчених об'єктів містобудування та умов використання цих об'єктів;

- створення інформаційної бази для судових органів, на яку необхідно спиратися при вирішенні спірних питань, пов'язаних з забудовою та використанням території села та окремих земельних ділянок.

2.3. Правові основи введення і сфери дії плану зонування території

Нормативно-правовою базою плану зонування територій (далі зонінг) є сукупність законодавчих та підзаконних актів, в тому числі державних норм, якими регламентується питання містобудування, земельних та майнових відносин, охорони здоров'я громадян, охорони природи, збереження культурної спадщини тощо, а також розподілу повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при вирішенні зазначених питань.

Застосування зонінгу здійснюється у відповідності до статті 18 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та статті 180 Земельного кодексу України для забезпечення дієвого механізму реалізації повноважень місцевих рад та їх виконавчих органів, органів виконавчої влади, визначених статтями 25, 31, 33, 73 та ін. Закону "Про місцеве самоврядування в Україні" та статтями 15, 20, 21 та ін. Закону України "Про місцеві державні адміністрації", з урахуванням вимог Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Законів України "Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення", "Про охорону навколишнього природного середовища" тощо.

Зонінг є містобудівною документацією, вимоги якої, відповідно до статті 144 Конституції України, є обов'язковими для виконання на відповідній території органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами, посадовими особами, які здійснюють та контролюють містобудівну діяльність на території села, а також для судових органів - як підстава для вирішення спірних питань щодо забудови та іншого використання земельних ділянок.

Зонінг затверджується рішенням на сесійному засіданні сільської ради і набуває відповідного юридичного статусу згідно з Законом "Про місцеве самоврядування в Україні" (ст. 73).

Зонінг застосовується поряд із:

- нормами та стандартами, що встановлені відповідними уповноваженими органами виконавчої влади з метою забезпечення безпеки життєдіяльності та здоров'я людини, міцності споруд, збереження навколишнього природного середовища та історико-культурної спадщини, природно-техногенної безпеки, інших обов'язкових вимог;
- іншими відповідними місцевими нормативно-правовими актами.

3. Аналіз містобудівної документації

3.1. Сучасний стан

Попередній «Проект планування та забудови ст.Капустіно, с.Злинка» був розроблений Кіровоградським філіалом інституту «Укрміськбудпроект», у 1974 з виділенням основних показників на першу чергу будівництва. Більшість завдань, поставлених цим генпланом, не було реалізовано внаслідок змін у політичному та економічному житті України.

Населений пункт межує із територіями сільськогосподарського призначення. В південно-східній частині із залізничною магістраллю. Весь вантажооборот села та інших населених пунктів проходить через залізнодорожню станцію Капустіно, яка в той же час являється і пасажирською.

Існуючий населений пункт за функціональним призначенням поділяється на сельбищну, виробничу, в т.ч. зовнішнього транспорту та ландшафтно-рекреаційну. Виробнича зона розташована на декількох ділянках, які розташовані в різних кінцях населеного пункту. Підприємства на території села невеликі, пов'язані переважно із переробкою та зберіганням с/г продукції.

На території села розташовані ставки, які утворені на річці Дубовка. Ставки частково замулені.

Сельбищна зона населеного пункту розташована вздовж річки та її притоків.

Село має протяжність з півночі на південь біля 8км. Вулиці витянуті вздовж балок з двосторонньою забудовою. Сельбищна зона поділяється на житлову та громадську, яка складається з одного головного центру та кількох підцентрів.

Житлова забудова складається із декількох мікрорайонів, що розділені ярами, балками, річкою та транзитними дорогами. Житлова забудова представлена одноквартирними одноповерховими житловими будинками. В районі залізничної станції розташовано двоповерхові житлові будинки.

На вулиці Центральній, яка є головною вулицею знаходяться сільська рада, будинок культури, відділення зв'язку, амбулаторія, автостанція, аптека, загальноосвітні школи I-III ступенів, торговельні заклади та заклади громадського харчування.

Вулично-дорожня мережа являє собою сформовану мережу вулиць і проїздів, що забезпечують зовнішні і внутрішні зв'язки на території села з виробничою зоною, з житловими кварталами та з громадською зоною.

Зовнішні зв'язки здійснюються по вулиці Центральній.

Село має автобусне сполучення з м. Мала Виска та іншими сільськими населеними пунктами.

Частина вулично-дорожньої мережі має тверде покриття – асфальтоване або щебеневе.

Село Злинка повністю електрифіковане. Централізовані системи водопостачання та газопостачання відсутні.

3.2. Планувальна структура. Зонування території

Проектна межа села Злинка прийнята згідно з оновленою електронною картографічною основою, наданою замовником у цифровій формі, розробленою з використанням ГІС-технологій Digitals, у державній геодезичній системі координат 1963р., що математично пов'язана з системою координат УСК-2000 (виконана Кіровоградським відділенням УДНВІЗМТ ім.Шаха «Укргеоінформ»).

Площа села у проектних межах за комп'ютерними обмірами вказаної вище картографічної основи становить 1282,31 га.

В сільську межу включаються:

1. Північно-східна частина – господарський двір, тік, території сільськогосподарського призначення, території неупорядкованих зелених насаджень;
2. Східна частина – територія залізничного вокзалу, територія вугільного складу, Хлібоприймальне підприємство, Каменооробний комплекс, господарський двір, нафтобаза, житлова забудова, території сільськогосподарського призначення, території неупорядкованих зелених насаджень;
3. Південна частина – кладовище, господарські двори, території сільськогосподарського призначення, території городів.
4. Західна частина – неупорядковані зелені насадження, господарський двір,

зерновий тік, магазин, території городів;

5. Північно-західна частина - кладовище, неупорядковані зелені насадження, господарські двори, території сільськогосподарського призначення, території городів.

Вказані планувальні перетворення обумовлюють збільшення площі села на 219,01. Після затвердження генерального плану, пропозиції по коригуванню межі села повинні бути покладені в основу розробки необхідної землевпорядної документації з наступним затвердженням її в установленому порядку.

В структурному відношенні територія села складається з житлових кварталів садибної забудови, виробничої зони, комунальних об'єктів, а також зелених зон.

Генеральним планом передбачено зонування території села за функціональним призначенням і характером використання на сельбищну, виробничу і ландшафтно-рекреаційну території.

Сельбищні території включають ділянки житлових будинків, громадських об'єктів, зелених насаджень, внутрішньосельбищну вуличну мережу.

Подальший розвиток сельбищних територій передбачається на вільних від забудови територіях населеного пункту.

Території житлової забудови. Генеральним планом передбачається подальший розвиток території житлової забудови, при цьому, зважаючи на масштаб та категорію населеного пункту, пріоритет надається розвитку одноквартирної (садибної) забудови.

Території одноквартирної (садибної) забудови. Територіальний розвиток цього виду забудови передбачається, в основному, шляхом вибіркової забудови окремих ділянок в середині існуючих кварталів. Садибна забудова розміщується на вільних від забудови територіях, які використовуються, переважно, під городи, або вкриті неупорядкованими зеленими насадженнями.

Території громадської забудови включають окремі об'єкти обслуговування, такі як установи освіти, охорони здоров'я, спорту, культури і

мистецтва, торгівлі, тощо.

На сьогодні загальносільський центр практично сформований. Існуючі установи обслуговування, здебільшого, сконцентровані на вул.Центральній.

Генеральним планом намічене формування дворівневої системи громадського обслуговування (повсякденне та періодичне), що охоплює всі функціональні зони села і складається з загальносільського центру, громадських підцентрів та окремих установ повсякденного обслуговування в житлових кварталах.

Території зелених насаджень за функціональною містобудівною ознакою поділяються на зелені насадження:

- загального користування (сквери);
- обмеженого користування (житлові квартали, ділянки громадських об'єктів, виробничих підприємств);
- спеціального призначення (озеленення вулиць, санітарно-захисні і охоронні зони).

На території населеного пункту, в громадському центрі розташовано парк культури та відпочинку.

Території виробничого та складського призначення, об'єктів транспортної інфраструктури складаються з територій промислових підприємств, підприємств сільгоспвиробництва, складських об'єктів, будівельних організацій, споруд транспортної та інженерної інфраструктури.

Території вказаного призначення розташовані досить компактними групами і частково дисперсно. Основна кількість підприємств сконцентровані у північно-східній, східній, північно-західній, південній та в південно-східній частині - залізничної станції Капустіно.

Комунальні території. Комунальні території формуються територіями кладовищ, територіями свердловин, очисних споруд поверхневих стічних вод і господарсько-побутових вод, КНС, пожежного депо.

Кладовища традиційного поховання мають санітарно-захисні зони 300 метрів, в межах яких розташована житлова та громадська забудова. З метою

скорочення санітарно-захисної зони з 300 до 100 метрів, необхідне прийняття сільською радою рішення щодо їх закриття. При цьому, однією з умов скорочення СЗЗ є забезпечення всієї житлової забудови централізованою системою водопостачання і каналізації.

На перспективу пропонується вирішити питання щодо винесення кладовищ за межі населеного пункту, на відстані не менше 300м до житлової забудови.

3.3. Магістральна вулична мережа

Головними вулицями села являються вул.Центральна та вул.Челюскіна, які транзитом проходять через село.

По функціональному призначенню вулиці населеного пункту поділяються:

- на головну вулицю з громадським центром;
- житлові вулиці, які зв'язують групи житлової забудови з головною вулицею, громадським центром, виробничими зонами;
- господарські проїзди і під'їзди до групи житлових будинків.

Ширина вулиць в червоних лініях та їх благоустрій, розмір окремих елементів поперечного профілю запроектовані в залежності від їх призначення. Головні вулиці мають ширину в межах червоних ліній 25 м, житлові вулиці 12-18м. Сучасна вулична мережа с.Злинка, з основних сільських вулиць вул.Центральна, вул.Челюскіна, вул.Привокзальна, вул.Шкільна, вул.Південна, вул.Фермерська, вул.Сонячна та інші. На перспективу ця система зберігається.

Згідно з проектними рішеннями генерального плану, магістрально-вулична мережа доповнюється системою вулиць місцевого значення для обслуговування житлових кварталів, громадської забудови та виробничих зон. В основному, система цих вулиць на сьогодні вже склалася, але доповнюється в деяких районах житлової забудови.

Загальна протяжність вуличної мережі на території села Злинка: вулиці з асфальтобетонним та поліпшеним покриттям проїзної частини 47км.

4. Режим забудови та використання території населеного пункту

4.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території

а) Розміщення житлового, соціально-громадського, виробничого, інженерно-транспортного будівництва проводиться на підставі затвердженої містобудівної документації:

- генерального плану;
- детальних планів території;
- внесення змін до вказаної документації, у випадках, передбачених законодавством та зонінгом;
- іншої затвердженої документації (проектів розподілу території; тематичні схеми - розміщення АЗС, ринків і т. інше);

б) Забудова та благоустрій здійснюються шляхом організації комплексної забудови території або розташування та будівництва окремих будинків і споруд в кварталах існуючої забудови.

в) Виключно на основі детального плану здійснюються розташування та будівництво окремих об'єктів містобудування, для яких у відповідності до зонінгу необхідно отримати спеціальне погодження, або нових об'єктів інженерного забезпечення кварталу, групи кварталів, мікрорайону, житлового району.

г) Зміни до генерального плану населеного пункту вносять шляхом розроблення проекту Зміни до генерального плану населеного пункту відповідно до вимог „ Закону України про регулювання містобудівної діяльності”.

4.2. План зонування території населеного пункту (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок

а) Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території населеного пункту та окремих ділянок приймаються на основі установленого зонінгом переліку переважних, супутніх і допустимих видів забудови земельних ділянок, єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених планом зонування, і розповсюджуються у рівній мірі на всі, розміщені в межах відповідних зон, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності.

б) Виняток становлять транспортні та інженерно-технічні комунікації, в т. ч. залізниця, автомобільні дороги, вулиці, під'їзди. Використання територій існуючих та перспективних транспортних та інженерних комунікацій, а також технічних зон інженерних споруд та інших об'єктів визначаються їх цільовим призначенням.

в) Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем в межах вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно зонінгу, іншої містобудівної документації та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України.

Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно, згідно із Законом України "Про використання земель оборони".

г) Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та допустимих видів, єдині умови та обмеження, виділяються на плані зонування території села (масштаб 1:5000).

д) Межі встановлюються з урахуванням:

- червоних ліній;
- меж земельних ділянок;
- меж або ліній відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних меж села (районів в місті);
- меж природних об'єктів;
- інших меж.

е) До переважних видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

- види забудови та використання територій, які при умові дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені;

- види забудови та використання, як супутні переважним видам, і, які по відношенню до останніх є допоміжними; при відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид використання таким не є, та вважається недозволенним, якщо інше спеціально не обумовлюється зонінгом стосовно до конкретних випадків та місць розташування нерухомості.

ж) Для переважних видів забудови діє процедура загальних погоджень.

з) До допустимих видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

- види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання спеціальних погоджень або спеціальних дозволів (спеціальних погоджень), в т. ч., і шляхом обговорень із залученням громадськості.

і) Для кожної зони встановлюються, як правило, декілька видів допустимого використання території, за винятком випадків, які особливо визначаються у текстовій частині, що входять до складу зонінгу.

к) Власники нерухомості, які володіють нею, мають право вибирати вид (або види) використання нерухомості, які є переважними до відповідних територіальних зон, і також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до процедур передбачених зонінгом.

л) Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання для окремих земельних ділянок (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація і т.д.) є також допустимими, при умові їх відповідності будівельним нормам та правилам, технологічним стандартам безпеки, що підтверджуються при узгодженні архітектурно-будівельної документації. Інженерно-технічні об'єкти, споруди, що розташовані на спеціально виділених для них земельних ділянках і які забезпечують використання та функціонування об'єктів нерухомості в

масштабах однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких необхідно отримання спеціальних узгоджень в т. ч. і шляхом громадських обговорень.

м) Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально- правової зони та не можуть бути дозволені, у тому числі і за процедурою спеціального погодження.

У переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон можуть вноситися доповнення та зміни у порядку, визначеному зонінгом.

4.3. Єдині умови і обмеження забудови для кожної територіальної зони (підзони)

а) Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі «Схеми планувальних обмежень», державних будівельних та інших норм.

б) Схемою планувальних обмежень встановлюються межі розповсюдження відповідних обмежень, на основі державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання земельної ділянки.

в) Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються при розробленні землевпорядної документації відповідної земельної ділянки.

Типи та види планувальних обмежень, що діють на території населеного пункту, вказані на Схемі планувальних обмежень.

г) На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від промислових підприємств, кладовищ, складів та баз, об'єктів з перевищенням рівнів електромагнітного фону, інших СЗЗ режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень і визначають з урахуванням іншого законодавства (санітарно-епідеміологічні служби, управління екобезпеки та природних ресурсів на основі СН 173-96, ДБН 360-92**, містобудівної документації).

д) На територіях, які потрапляють до водоохоронних зон та прибережних захисних смуг режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначають обласний орган охорони навколишнього природного середовища, обласне управління меліорації і водного господарства (Облводгосп) на основі Водного кодексу України, постанов Кабінету Міністрів України та робочої документації.

е) На територіях з несприятливими інженерно-геологічними умовами (підтоплення, затоплення, на ділянках, що потребують інженерної підготовки для їх забудови) режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначають спеціалізовані районні (обласні) управління по інженерному захисту території населеного пункту на основі чинного законодавства.

ж) На територіях, що потрапляють в охоронні зони пам'яток історії, архітектури та археології, зони регулювання забудови, об'єкти природно - заповідного фонду, режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначаються на основі Законів України: «Про природно-заповідний фонд України», «Про охорону культурної спадщини».

з) На територіях, які згідно містобудівної документації змінюють своє функціональне значення, потрапляють у зону реконструкції, на яких ведеться нове будівництво або реконструкція, режим (умови) використання та забудови, а також основні параметри забудови (гранично допустимі поверховість, щільність, мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок, вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів, вимоги до озеленення та впорядкування територій, вимоги до утримання будинків і споруд, інші вимоги) визначає управління містобудування та архітектури відповідно до зонінгу, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

4.4. Встановлення публічних сервітутів

а) Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості надання права обмеженого

користування нерухомістю для реалізації громадських потреб (публічного сервіту) – забезпечення проходу та проїзду через земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку та трубопроводів, забезпечення їх ремонту, а також виконання заходів, які забезпечують збереження культурного шару, інших громадських потреб, які не можуть бути встановлені інакше, ніж шляхом публічного сервіту.

б) Межі дії публічних сервітів вказуються на плані земельної ділянки.

в) Умови використання земельної ділянки в межах публічного сервіту визначаються відповідно чинного законодавства, угодою між органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки, угода реєструється в установленому порядку.

5. Картографічні матеріали

5.1. План зонування території населеного пункту

Схема зонування території є невід'ємною частиною плану зонування території (зонінгу) населеного пункту. На основі схеми зонування території встановлюється перелік переважних, допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах кожної окремої територіальної зони. На основі схеми зонування території встановлюються також єдині умови та обмеження для кожної територіальної зони (підзони).

При виконанні схеми зонування враховуються планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту.

Схема зонування території населеного пункту є базою для подальшого детального пророблення параметрів забудови та іншого використання на території кожної окремої зони або окремої ділянки в населеному пункті.

5.2. Схема планувальних обмежень

Схема розроблена як підґрунтя для розробки схеми зонування території (використана схема планувальних обмежень генплану). До неї ввійшли планувальні обмеження, обумовлені розміщенням комунально-складських та інших підприємств, екологічними обмеженнями. Враховані санітарно-захисні зони II-V класу шкідливості від підприємств та комунально-складських об'єктів,

шумові зони інших джерел шумового та електромагнітного забруднення. Крім того, виділяються території прибережних захисних смуг.

6. Класифікація територіальних зон

6.1. Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон

Виходячи з аналізу існуючої забудови, а також перспектив функціонального використання та планувального розвитку, передбачених проектною документацією, можна виділити ряд функціональних типів територій, які, в свою чергу, підрозділяються на відповідні територіально-планувальні елементи - зони.

Відносно типу зони встановлюються переважні та допустимі види забудови і використання, а також єдині умови та обмеження у відповідності до затвердженого Генерального плану та іншої містобудівної документації.

Межами зон на карті вважаються:

- червоні лінії вулиць;
- межі земельних ділянок;
- межі смуги відведення залізниці;
- офіційно встановлені межі об'єктів природно-заповідного фонду;
- межі земель водного фонду (у тому числі прибережні захисні смуги);
- межа населеного пункту (існуюча та проектна, визначена генеральним планом).

Згідно з ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)», пропонуються наступні основні територіальні зони:

- громадські **Г** ;
- житлові **Ж**;
- ландшафтно-рекреаційні **Р**;
- зони транспортної інфраструктури **ТР**;
- зони інженерної інфраструктури **ІН**;
- комунально-складські **КС**;
- виробничі **В**;

- спеціальні С;
- зона земель сільськогосподарського призначення **СВ-1**;
- зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

СВ-2.

6.2. Перелік територіальних зон та підзон визначені проектом:

Громадські зони Г:

- Ділова зона Г-2;
- Навчальна зона Г-3;
- Культурна та спортивна зона Г-4;
- Лікувальна Г-5;
- Торгівельна зона Г-6.

Підзони:

- Зони тимчасово-невідповідної громадської забудови Г-1с, Г-2с, Г-3с, Г-4с, Г-5с.

Житлові зони Ж:

- Садибної забудови Ж-1;

Підзони:

- Зони житлової забудови в межах санітарно-захисної зони від кладовища Ж-1.2С;
- Зони житлової забудови в межах охоронної зони ЛЕП Ж-1.3С;
- Зони житлової забудови в межах санітарно-захисної зони від виробничих, комунальних та транспортних об'єктів Ж-1.4С;
- Зони житлової забудови в межах санітарно-захисної зони від залізничної колії Ж-1.5С.

Ландшафтно-рекреаційні зони Р:

- Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3.

Підзони:

- Підзона земель водного фонду (в тому числі прибережні смуги) Р-3.1;
- Зони тимчасово невідповідної рекреаційної зони озелених територій загального користування Р-3С.

Зони транспортної інфраструктури ТР:

- Перша зона транспортної інфраструктури ТР-1;
- Друга зона транспортної інфраструктури ТР-2.

Зони інженерної інфраструктури ІН:

- Зона об'єктів електромережі ІН-1;
- Зона об'єктів тепломережі, котелень та магістральних мереж; водопостачання, каналізації, зливної каналізації та газопостачання ІН-2.

Комунально-складські зони КС:

- Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації КС-3;
- Зони розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації КС-4;
- Зони розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації КС-5.

Виробничі зони В:

- Зони підприємств ІV класу шкідливості В-4;
- Зони підприємств V класу шкідливості В-5.

Спеціальні зони С:

- Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах С-6.

Зона земель сільськогосподарського призначення СВ:

- Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1;
- Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій СВ-2.

Підзони:

Підзона земель сільськогосподарського призначення СВ-1С.

*6.3. Перелік переважних, супутніх та допустимих видів забудови***Громадські зони Г.**

Ділова зона Г-2 призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів). В громадських зонах також можуть розташовуватись житлові будинки.

Переважні види використання:

- організації та установи органів державної, виконавчої та судової влади;
- нотаріальні контори і юридичні консультації
- банки; філії (відділення) банків;
- офіси професійних, громадських організацій;
- науково-дослідні та проектні організації;
- телевізійні та радіостудії;
- центральні підприємства зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- меморіальні споруди та комплекси;
- готелі;
- підприємства торгівлі, ресторани і кафе, об'єкти повсякденного обслуговування населення;
- ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;
- будинки побутового обслуговування.

Супутні види дозволеного використання:

- житлова забудова;
- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- комерційні підземні гаражі;
- громадські вбиральні.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- спорткомплекси (з басейном та без);
- малі архітектурні форми для підприємницької діяльності;
- станції провідникового мовлення, об'єкти радіомовлення і телебачення;
- автозаправні станції.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Навчальні зони Г-3 призначаються для розташування закладів середньої спеціальної і вищої освіти. Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних

закладів встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Переважні види використання:

- вищі та середні спеціальні учбові заклади, в тому числі коледжі та ліцеї при вищих учбових закладах;

- загальноосвітні школи;
- дитячі дошкільні установи;
- навчально-виховний комплекс;
- наукові та науково-пошукові заклади;
- центри наукової інформації;
- сквери, озеленені території;
- бібліотеки;
- конференц-зали.

Супутні види дозволеного використання:

- кінотеатри, розважальні комплекси;
- виставочні зали, музеї;
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- відкриті спортивні споруди;
- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- поліклініки, аптеки;
- магазини;
- перукарні;
- пошта, телеграф, телефон;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- підприємства зв'язку;

- будинки побуту;
- культові споруди;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Культурні та спортивні зони Г-4 призначаються для розташування крупних культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів тощо.

Переважаючі види використання:

- театри, концертні зали, цирк, будинки культури;
- кінотеатри;
- бібліотеки, клуби, центри дозвілля, розважальні комплекси.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства зв'язку;
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- відкриті спортивні споруди;
- будинки побуту;
- невеликі парки, сквери;
- культові споруди;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- магазини товарів першої необхідності;
- тимчасові павільйони і кіоски для роздрібної торгівлі та обслуговування;
- готелі;
- кафе;

- аптеки;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні) при громадських будівлях;
- громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Лікувальні зони Г-5 призначаються для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, фельдшерсько-акушерських пунктів, аптек.

Переважні види використання:

- лікувальні корпуси лікарень;
- консультативні поліклініки;
- спеціалізовані поліклініки;
- науково-дослідні та медичні центри;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- станції переливання крові (відповідно до містобудівної документації);
- амбулаторії;
- фельдшерсько-акушерські пункти.

Супутні види дозволеного використання:

- аптеки;
- будинки для аварійного чергового медперсоналу;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Торговельні зони Г-6 призначаються для розташування магазинів, торговельних центрів, ринків.

Переважаючі види використання:

- торгові центри, спеціалізовані та інші магазини роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;

- ринки;

- ресторани і кафе.

Супутні види дозволеного використання:

- готелі;

- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні) при громадських будівлях;

- громадські вбиральні;

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- всі типи використання, дозволені в зонах Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Зони тимчасово-невідповідної забудови Г-1с, Г-2с, Г-3с, Г-4с, Г-5с.

До зони належить громадські забудови, які знаходяться у прибережних захисних смугах, охоронних зонах, санітарно-захисних зонах та тимчасово не відповідають містобудівним умовам. Для територій, де існує наявність несумісних видів використання, генеральним планом мають передбачатись заходи з поліпшення стану (можливо внесення певних змін).

Житлові зони Ж.

Житлові зони у своєму складі містять території, що призначаються для розташування житлових будинків, споруд для зберігання індивідуальних транспортних засобів, окремих вбудованих чи прибудованих об'єктів соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інших

об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон та не створюють негативного впливу на оточуюче середовище.

Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості в залежності від місця розташування і характеру забудови території.

Садибної забудови Ж-1 розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одноквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Допускається розміщення об'єктів обслуговування цієї зони, гаражів для збереження автомобілів, споруд інженерно-технічного забезпечення.

Переважаючі види використання:

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);
- дитячі дошкільні заклади, в тому числі зблоковані з загальноосвітніми школами);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, об'єкти побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.

Супутні види дозволеного використання:

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- сади, городи;
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

На присадибних ділянках дозволяється вирощування квітів, фруктів, овочів, розведення птиці, індивідуальна трудова діяльність.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- тимчасові павільйони та кіоски для різноманітних видів роздрібно торгівлі та обслуговування;
- особисте селянське господарство (надлишок за рахунок городу в межах присадибної ділянки більшої за 0,25га) без комерційного використання, сільський зелений туризм, індивідуальне садівництво;
- АЗС (відповідно до містобудівної документації);
- артезіанські свердловини;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Зона (підзона) житлової забудови в межах санітарно-захисної зони від кладовища- Ж-1.2С

На земельні ділянки за межами санітарно-захисної зони від кладовища діють вимоги зони Ж-1.

Переважаючі види використання:

- розплідники рослин для озеленення підприємств і СЗЗ;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Супутні види дозволеного використання:

- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди.

Не допускається розміщувати:

- житлові будинки, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих;
- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари;
- водозабірні споруди, охоронні зони джерел водопостачання.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

**Зона (підзона) житлової забудови в межах охоронної зони від
ЛЕП Ж-1.3С.**

На земельні ділянки за межами охоронної зони від ЛЕП діють вимоги зони Ж-1.

Переважні види використання:

- гаражі;
- магазини;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- стоянки для громадського та індивідуального транспорту.

Супутні види дозволеного використання:

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі;
- споруди управлінь різних служб;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Не допускається розміщувати:

- житлові будинки, гуртожитки;
- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари;

- спортивні споруди, сади, парки;
- водозабірні споруди, охоронні зони джерел водопостачання.

Зона (підзона) житлової забудови в межах санітарно-захисної зони від виробничих, комунальних та транспортних об'єктів Ж-1.4С

На земельні ділянки за межами санітарно-захисної зони від виробничих, комунальних та транспортних об'єктів діють вимоги зони Ж-1.

Переважаючі види використання:

- гаражі;
- бані, магазини;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- стоянки для громадського та індивідуального транспорту.

Супутні види дозволеного використання:

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі;
- споруди управлінь різних служб;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Не допускається розміщувати:

- житлові будинки, гуртожитки;
- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари;
- спортивні споруди, сади, парки;
- водозабірні споруди, охоронні зони джерел водопостачання;
- виробничі об'єкти.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Зона (підзона) житлової забудови в межах санітарно-захисної зони залізничної колії Ж-1.5С

При влаштуванні шумозахисної споруди від залізничної колії діють вимоги зони Ж-1.

Переважні види використання:

- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування автомобільного транспорту.

Супутні види дозволеного використання:

- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди.

Не допускається розміщувати:

- житлові будинки, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих;
- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари.

Ландшафтно-рекреаційні зони Р.

Рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3 призначаються для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, сільські ліси, водойми.

Переважні види використання:

- озеленені території, розміщення озелених територій загального користування (лісопарки, парки, сади, сквери);
- рекреаційні установи (готелі, мотелі, кемпінги, будинки відпочинку, пансіонати, інші об'єкти обслуговування відвідувачів);
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми;
- спортивні майданчики, стадіони, спортивні заклади.

Супутні види дозволеного використання:

- окремі адміністративно-господарські будівлі;
- заклади прокату необхідного інвентарю;
- громадські вбиральні;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі і обслуговування;

- місця паркування легкових автомобілів;
- заклади громадського харчування.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди (відповідно до містобудівної документації);
- меморіальні комплекси;
- кінотеатри, концертні майданчики;
- розважальні комплекси (ігротеки, танцмайданчики, дискотеки);
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- оранжереї;
- великі автостоянки;
- АЗС (лише за спеціальним дозволом);
- пристані.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Підзони земель водного фонду (в тому числі прибережні смуги) Р - 3.1

Переважаючі види використання:

- природні водойми (річки, озера та ін.);
- штучно створені водойми (копанки, ставки та ін.).

Супутні види дозволеного використання:

- пірси, в.т.ч. для забору води пожежними автомобілями;
- об'єкти які забезпечують функціонування даної зони, в т.ч. рятувальні станції та ін.;
- місця відпочинку.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- тимчасові об'єкти громадського обслуговування за умови дотримання водного кодексу та санітарних норм і правил;
- споруди комунальної, транспортної та інженерної інфраструктури, які не пов'язані з експлуатацією і обслуговуванням цієї зони.

Тимчасово-невідповідна зона зелених насаджень загального користування Р-ЗС.

До зони належать рекреаційні зони озеленених територій загального користування, які знаходяться у охоронних зонах, санітарно-захисних зонах та тимчасово не відповідають містобудівним умовам. Для територій, де існує наявність несумісних видів використання, генеральним планом мають передбачатись заходи з поліпшення стану (можливо внесення певних змін).

Зони транспортної інфраструктури ТР.

Перша зона транспортної інфраструктури ТР-1 містить території смуг відводу залізниці, території залізничних і авто вокзалів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів.

Переважаючі види використання:

- залізничні станції, автовокзал, автостанція;
- смуга відводу залізниці;
- вантажні станції;
- підприємства залізничного транспорту;
- підприємства з експлуатації, утримання, реконструкції наземних та підземних споруд, будівель, залізничного транспорту;
- інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху.
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
- станції технічного обслуговування автомобілів;

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства з обслуговування транспортних засобів;
- інженерні споруди;
- стаціонарні малі архітектурні форми;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

- підприємства автомобільного транспорту;
- багатоповерхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового зберігання автотранспорту;
- автомобільні центри (спеціалізовані торгівельні центри);
- автодроми, автоклуби;
- підприємства по обслуговуванню пасажирів та персоналу;
- готелі;
- адміністративні споруди, офіси;
- підприємства громадського харчування;
- зелені насадження спеціального призначення;
- магазини торговельною площею до 40 м ;

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

Дозволені види використання, які не порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані підприємствам транспорту, а також ділянок, призначених для захисних зелених насаджень та інженерних споруд.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92**.

Друга зона транспортної інфраструктури ТР-2 - відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній).

Переважаючі види використання:

- проїзні частини, пішохідні тротуари міських вулиць;
- підземні пішохідні переходи з виходами;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- мости, тунелі, транспортні розв'язки.

Супутні види дозволеного використання:

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- тролейбусні лінії та їх облаштування;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;
- споруди сигналізації та зв'язку міського електротранспорту;

- інженерні комунікації;
- огорожа вулиць та відбійники;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Допустимі види забудови за умови отримання спеціального погодження:

- елементи зовнішньої реклами;
- малі архітектурні форми комерційного призначення площею не більше 20м², які не мають фундаменту;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку), пам'ятники.

Об'єкти, що заборонені до розміщення в межах червоних ліній:

- ті, що займають площу більше 30 м², мають фундамент;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- в зоні трикутника видимості розміщувати елементи вищі за 0,5 метри, включаючи зелені насадження.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92**.

Зони інженерної інфраструктури ІН.

Зона об'єктів електромережі ІН-1.

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти електричних мереж (електричні підстанції).

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій.

Переважні види використання:

- електричні підстанції;
- сонячні енергосистеми.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення.
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Зона об'єктів тепломережі, котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання ІН-2.

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти водопроводу, каналізації, тепломереж, газопостачання та інші споруди інженерної інфраструктури. Зона формується в межах комунальних та виробничих територій.

Переважаючі види використання:

- очисні споруди;
- водозабірні споруди;
- насосні станції;
- ГРС, ГРП, ГЕС, ТЕЦ;
- котельні;
- інші споруди інженерної інфраструктури;
- інженерні мережі, коридори мереж.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд та мереж;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення.
- технологічні проїзди.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Комунально – складські зони КС.

Зона розміщення об'єктів 3-класу санітарної класифікації – КС3.

Для розміщення кладовища, зливних станцій, ділянки для парників, теплиць з використанням сміття, компостування і потребує санітарно – захисних зон -300 м.

Переважні види використання:

- діючі кладовища;
- зливні станції;
- парники, теплиці;
- об'єкти з санітарно-захисною зоною 300 м.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- культові споруди;
- пункт прокату інвентарю;
- зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**, ДСанПіН 2.2.2.02899.

Зона розміщення об'єктів 4-класу санітарної класифікації – КС4.

Для розміщення бази районного призначення для збирання утильсировини, механізованих транспортних парків по очищенню населених пунктів, сміттєперевантажувальних станцій, складів тимчасового збереження утильсировини без її переробки, підприємства по обслуговуванню автомобілів (вантажні автомобілі, а також автобуси місцевого транспорту),

автогазонаповнювальних компресорних станцій і потребує санітарно – захисних зон – 100 м.

Переважає види використання:

- склади, бази IV класу шкідливості;
- склади, бази V класу шкідливості;
- транспортні парки по очищенню населених пунктів;
- підприємства по обслуговуванню автомобілів;
- підприємства комунального господарства;
- гаражі з санітарно-захисною зоною 100 м;
- наземні та підземні паркінги.
- об'єкти з санітарно-захисною зоною 100 м.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- пожежні депо;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- автотранспортне підприємство.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- об'єкти побутового обслуговування та торгівлі, але не більше 20м торгової площі.
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Зона розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації – КС5.

Для розміщення підприємств по обслуговуванню автомобілів (легкові автомобілі, крім тих, що належать громадянам, і автобуси, крім автобусів міського транспорту) і потребує санітарно –захисних зон -50 м.

Переважає види використання:

- склади, бази V класу шкідливості;
- закриті кладовища (у містах);
- оптові ринки;
- підприємства по обслуговуванню автомобілів;
- пожежні депо;
- підприємства комунального господарства;
- гаражі з санітарно-захисною зоною 50 м;
- станції човнів, елінги.
- об'єкти з санітарно-захисною зоною 50 м.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
- автостанції;
- зелені насадження спеціального призначення.
- автотранспортне підприємство

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- магазини (непродовольчого спрямування);
- підприємства побутового обслуговування;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Виробничі зони В.

Зони підприємств IV класу шкідливості В-4.

Зона виробничих об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ до 100 м.

Для цих об'єктів зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності промислових підприємств IV класу санітарної класифікації, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду важких металів, пилу,

надмірному освітленню, вібруванню, шуму та іншими незручностями, які можуть негативно вплинути на оточуюче середовище.

Переважаючі види використання:

- виробничі і промислові підприємства IV-го класу санітарної класифікації:

хімічні, металообробні, текстильні підприємства і виробництва, виробництва будівельної промисловості, виробництва по обробці деревини, виробництва по обробці тваринних продуктів, харчових продуктів, смакових речовин, підприємств легкої промисловості.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;

- зелені насадження спеціального призначення;

- відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів;

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;

- автозаправні станції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або населеного пункту в цілому.

Не допускається розміщувати:

- житлові, громадські та дачні (садові) будинки;
- спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту.
- виробничі об'єкти III, II, I класу санітарної класифікації.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

Зона підприємств V класу шкідливості В-5.

Зона виробничих об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ до 50 м.

Для цих підприємств зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності промислових підприємств V класу шкідливості, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду важких металів, пилу, надмірному освітленню, вібруванню, шуму та іншими незручностям, які можуть негативно вплинути на оточуюче середовище.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони, підприємства, які розташовуються в даній зоні, повинні відповідати вимогам щодо рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 50 м. Поєднання різних допустимих до використання видів виробництва в єдиній зоні можливо тільки при умові дотримання нормативних санітарних вимог.

Санітарно-захисна зона підприємств території даної зони, яка межує з житловою забудовою, встановлюється по її межі. При проектуванні та забудові цих територій необхідно враховувати встановлену зону розповсюдження СЗЗ.

Переважні види використання:

- виробничі і промислові підприємства V класу санітарної класифікації відповідно до державних санітарних норм.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- ветеринарні приймальні пункти;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;

- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;

- станції технічного обслуговування автомобілів;

- авторемонтні підприємства;

- автозаправні станції;

- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;

- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Санітарно-захисна зона шириною 50 м призначена для озеленення і розміщення об'єктів відповідно до державних санітарних норм.

Не допускається розміщувати:

- житлові, громадські та дачні (садові) будинки;

- спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Спеціальні зони С.

Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах С-6.

Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно-захисних зон.

До зони входять озеленені території (зелені насадження спеціального призначення) з метою організації СЗЗ та покращення екологічної ситуації, створення «захисних бар'єрів» сельбищних територій від виробничих та комунальних об'єктів. Території зелених насаджень спеціального призначення формуються навколо промислових підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій тощо.

Переважають види використання:

- квітники, газони;

- пішохідні доріжки;

- багаторічні зелені насадження.

Супутні види дозволеного використання:

- транспортні комунікації;
- споруди інженерної інфраструктури;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- стоянки автотранспортних засобів;
- торгівельні комплекси;
- пожежні депо;
- науково-дослідні лабораторії;
- підприємства громадського харчування;
- лазні;
- адміністративні споруди.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Зона земель сільськогосподарського призначення СВ.

Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України. Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. До основних категорій відносяться:

Переважаючі види використання:

- рілля - землі, що систематично оброблюються і використовуються для посіву різноманітних сільськогосподарських культур;
- багаторічні плодові насадження;
- перелоги (рілля, необроблювані тривалий час землі);
- земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства

(Городництва);

- земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва.
- сіножаті і пасовища (луки, що використовуються для сіножаті і випасу сільськогосподарських тварин).

Супутні види дозволеного використання:

- транспортні комунікації;
- тимчасові споруди.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів.

Згідно Земельного кодексу України (ст. 23) для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій СВ-2.

До зони входять сільськогосподарські підприємства, інші землі, що призначені для згаданих цілей відповідно до містобудівної документації.

Переважні види використання:

- сільськогосподарські підприємства;
- ветеринарні клініки, аптеки;
- тепличні господарства;
- розсадники;
- елеватори;
- підприємства по складуванню та переробці сільськогосподарської

продукції;

- будівлі для ремонту та технічного обслуговування сільськогосподарської техніки;
- підприємства по виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств;
- склади зберігання сільськогосподарської продукції, продовольчі та торгово-розподільчі склади;
- лабораторії;
- холодильники;
- овочесховища;
- притулки для тварин.

Супутні види дозволеного використання:

- інженерні комунікації;
- транспортні комунікації;
- підприємства по виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- переробні підприємства;
- адміністративні будівлі;
- земельні ділянки, надані громадянам для ведення особистого підсобного господарства;
- ринки та базари;
- фермерські ринки;
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92**.

Підзона земель сільськогосподарського призначення СВ-1С.

До зони належать землі сільськогосподарського призначення, які знаходяться у прибережних захисних смугах, охоронних та санітарно-захисних зонах та тимчасово не відповідають містобудівним умовам. Для територій, де

існує наявність несумісних видів використання, генеральним планом мають передбачатись заходи з поліпшення стану (можливо внесення певних змін).

6.4. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Г-2 Ділова зона.

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	До 12м. Згідно з п. 2.7 ДБН Б.2.4-1-94 рекомендована висота будівель громадського центру – до 2 пов.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	30 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	Відсутня
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони, визначені Генеральним планом. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, історичні ареали відсутні.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з п. 3.37 та дод. 3.1 ДБН 360-92**, а також Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173)
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м. Згідно з дод. 8.1 ДБН 360-92** та інших нормативних документів
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9. Вимоги щодо благоустрою	Перед входами в громадські будинки передбачити накопичувальні майданчики з розрахунку 0,2 м ² на 1 відвідувача відповідно до вимог п. 5.64 ДБН Б.2.4-1-94.

	<p>Забезпечити озеленення території ділянки – не менше 35% (дерева, кущі, газони). Застосувати тверде покриття для покриття площ, проїздів, під'їздів. Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників відповідно до п. 5.12, табл. 5.2 ДБН 360-92**. Передбачити освітлення території. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити проектом. Передбачити огорожі ділянок, виконані з зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 1м.</p>
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами Розділу 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа» ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог п. 7.51 ДБН 360-92**
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

Г-3. Навчальна зона

1. 1.Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	До 13м
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	30 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	Відсутня
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 50м, житлових - не менше 25м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони,

ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	визначені Генеральним планом. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, історичні ареали відсутні.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Відстань від стін будівлі дитячої дошкільної установи або загальноосвітньої школи до будинків установ і підприємств обслуговування -50 м; Відстань від межі ділянка дитячої дошкільної установи або загальноосвітньої школи до будинків установ і підприємств обслуговування -20 м; Дозволяється зменшувати відстань від ділянки до житлового будинку з вікнами (у сільській місцевості) - не менше 10м, до глухої стіни 5м. Відстані між торцевими стінами без вікон громадських, громадських та житлових будинків I - III ступеню вогнестійкості - 8 м;
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м. Згідно з дод. 8.1 ДБН 360-92** та інших нормативних документів
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9. Вимоги щодо благоустрою	Перед входами передбачити накопичувальні майданчики. Забезпечити озеленення території ділянки - не менше 35% (дерева, кущі, газони). Застосувати тверде покриття для покриття площ, проїздів, під'їздів. Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників : - від стовбуру дерева до стіни будинку чи споруди 5,0 м; - від чагарника до стіни будинку чи споруди 1,5 м; Передбачити освітлення території. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити проектом.

	Передбачити огорожі ділянок, виконані з зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 1 м.
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами Розділу 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа» ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відстані від меж земельної ділянки загальноосвітньої школи до меж відкритої стоянки, в т.ч. для тимчасового зберігання легкових автомобілів становлять не менше 15м в залежності від кількості машиномісць.
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

Г – 4. Культурна та спортивна зона

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	До 12м. Згідно з п. 2.7 ДБН Б.2.4-1-94 рекомендована висота будівель громадського центру – до 2 пов.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	30 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	Відсутня
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони, визначені Генеральним планом. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, історичні ареали відсутні.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з п. 3.37 та дод. 3.1 ДБН 360-92**, а також Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173)

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м. Згідно з дод. 8.1 ДБН 360-92** та інших нормативних документів
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9. Вимоги щодо благоустрою	Перед входами в громадські будинки передбачити накопичувальні майданчики з розрахунку 0,2 м ² на 1 відвідувача відповідно до вимог п. 5.64 ДБН Б.2.4-1-94. Забезпечити озеленення території ділянки – не менше 35% (дерева, кущі, газони). Застосувати тверде покриття для покриття площ, проїздів, під'їздів. Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників відповідно до п. 5.12, табл. 5.2 ДБН 360-92**. Передбачити освітлення території. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити проектом. Передбачити огорожі ділянок, виконані з зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 1м.
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами Розділу 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа» ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог п. 7.51 ДБН 360-92**
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

Г – 5. Лікувальна зона

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	До 12м.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	30 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	Відсутня
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Відступ від червоних ліній вулиць не менше 6 м для лікувальних закладів
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони, визначені Генеральним планом. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, історичні ареали відсутні.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Відстань від лікувально-діагностичних корпусів лікарень, будинків амбулаторно-поліклінічних закладів до житлових будинків не менше 15м; Відстань від корпусів з палатними відділеннями лікарень до житлових будинків не менше 30м; Відстань від печей для спалювання відходів лікарень до житлових будинків встановлюється за розрахунком викиду шкідливих речовин в атмосферу, з урахуванням рози вітрів, але не менше 30м.
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м. Згідно з дод. 8.1 ДБН 360-92** та інших нормативних документів
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9. Вимоги щодо благоустрою	Забезпечити озеленення території ділянки - не менше 35% (дерева, кущі, газони). Застосувати тверде покриття для покриття

	<p>площ, проїздів, під'їздів.</p> <p>Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників :</p> <ul style="list-style-type: none"> - від стовбуру дерева до стіни будинку чи споруди 5,0 м; - від чагарника до стіни будинку чи споруди 1,5 м; <p>Передбачити освітлення території.</p> <p>Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території.</p> <p>Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити проектом.</p> <p>Передбачити огорожі ділянок, виконані з зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 1 м.</p>
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами Розділу 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа» ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно : - для лікувально-профілактичних установ, амбулаторій 15 машино місць на 100 ліжок/500 відвідувань в зміну; відстані від лікувальних установ до: відкритих стоянок на 10 машино місць до 25 м; від 11 до 50 машино місць 50 м.
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

Г-6. Торговельна зона

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	До 12м.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	Відсутня
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до	Відступ від червоних ліній вулиць не менше 6

меж червоних ліній, м	м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони, визначені Генеральним планом. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, історичні ареали відсутні.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно з п. 3.37 та дод. 3.1 ДБН 360-92**, а також Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173)
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м. Згідно з дод. 8.1 ДБН 360-92** та інших нормативних документів
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9. Вимоги щодо благоустрою	Перед входами в громадські будинки передбачити накопичувальні майданчики з розрахунку 0,2 м ² на 1 відвідувача відповідно до вимог п. 5.64 ДБН Б.2.4-1-94. Застосувати тверде покриття для покриття площ, проїздів, під'їздів. Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників : - від стовбуру дерева до стіни будинку чи споруди 5,0 м; - від чагарника до стіни будинку чи споруди 1,5 м; Передбачити освітлення території. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити проектом.
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами Розділу 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа» ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною	Відповідно :

кількістю місць зберігання автотранспорту	- для підприємств громадського харчування 15 машино місць на 100 місць в залі; - для закладів торгівлі 12 машино місць на 100 м торгівельної площі; - для підприємств побутового обслуговування 20 машино місць на 1000 відвідувачів; Відстані від громадських будівель до відкритих стоянок на 10 - 50 машино місць 10м погодженням з місцевою держпродспоживслужбою.
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

Ж-1. Зона садибної житлової забудови

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Для житлових будинків - до 3-х поверхів. Для громадських об'єктів – до 12м. Згідно з п.2.7 ДБН Б.2.4-1-94 рекомендована висота будівель громадського центру до 2 пов.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	35% з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	В залежності від площі ділянки згідно дод. 3.2* ДБН 360-92** : 15 га - 15-18 люд./га; 12 га - 18-21 люд./га; 10 га - 26-27 люд./га; 0,06 га - 42-43 люд./га.
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з п. 3.32 ДБН 360-92** відступ від житлових будинків до червоних ліній вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м.
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони, визначені Генеральним планом. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, історичні ареали відсутні.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Протипожежні розриви для садибних та громадських будинків II-III ступенів вогнестійкості: 8-10м (згідно з п. 3.25 та дод. 3.1 ДБН 360-92**). Санітарні розриви: 6-20м (згідно з п.п. 3.25а*,

	3.35, 3.37 ДБН 360-92** та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173).
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м. Згідно з дод. 8.1 ДБН 360-92** та інших нормативних документів
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів. Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників відповідно до п. 5.12, табл. 5.2 ДБН 360-92**. Передбачити освітлення території. Передбачити огорожі ділянок, виконані з зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 1 м. Озеленення території садибної ділянки - не менше 25% (дерева, кущі, газони). Передбачити смугу декоративних зелених насаджень перед головним фасадом будинку шириною не менше 3 м. При цьому крони дерев не повинні виходити за межі ділянок. Передбачити прокладення інженерних комунікацій лише підземними в межах червоних ліній вулиць відповідно до проектних рішень Генерального плану.
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами Розділу 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа» ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Забезпечити місця для зберігання автомобілів на власних ділянках
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.

Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

Ж-1.2С Зона (підзона) житлової забудови в межах санітарно-захисної зони від кладовища

Ж-1.3 С. Зона (підзона) житлової забудови в межах охоронної зони від ЛЕП

Ж-1.4С. Зона (підзона) житлової забудови в межах санітарно-захисної зони від виробничих, комунальних та транспортних об'єктів

Ж-1.5С Зона (підзона) житлової забудови в межах санітарно-захисної зони від залізничної колії

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Для садибних будинків - 12м (до 3-х поверхів, включаючи мансардний). Для громадських об'єктів – до 12м. Згідно з п.2.7 ДБН Б.2.4-1-94 рекомендована висота будівель громадського центру до 2 пов.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки визначається розрахунком з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій та нормативним забезпеченням майданчиками для відпочинку дорослих, ігор дітей, господарських потреб та зберігання приватного автотранспорту
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	В залежності від площі ділянки згідно дод. 3.2* ДБН 360-92** : 15 га - 15-18 люд./га; 12 га - 18-21 люд./га; 10 га - 26-27 люд./га; 0,06 га - 42-43 люд./га.
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з п. 3.32 ДБН 360-92** відступ від житлових будинків до червоних ліній вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м.
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати санітарно-захисні зони комунально-складських об'єктів та інженерних об'єктів: - КНС - 15м; - свердловин - 30м; - локальних, очисних, ливневих вод - 20м. Зона від звалища твердих побутових відходів – 500м; Зона від кладовища - 300м; зона від закритого кладовища - 100м. У разі закриття кладовища за наявності обґрунтовуючих та підтверджуючих документів зона санітарної охорони від нього може бути зменшена. Зона від виробництва В-4-100м, В-5 - 50м.

	<p>Зона від залізничного вокзалу та автовокзалу 100м.</p> <p>На території населеного пункту, житлові забудови, що знаходяться в санітарно-захисній зоні від залізничної колії (зона 50-100м) поширюються планувальні обмеження:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в зоні обмеження забудови, передбачити звукоізоляцію огорожувальних конструкцій, що забезпечить зменшення шуму.
<p>6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проєктуються, до існуючих будинків та споруд</p>	<p>Протипожежні розриви для садибних та громадських будинків II-III ступенів вогнестійкості: 8-10м (згідно з п. 3.25 та дод. 3.1 ДБН 360-92**).</p> <p>Санітарні розриви: 6-20м (згідно з п.п. 3.25а*, 3.35, 3.37 ДБН 360-92** та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173).</p>
<p>7. Охоронювані зони інженерних комунікацій</p>	<p>Відстань від фундаментів будівель та споруд до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м. <p>Згідно з дод. 8.1 ДБН 360-92** та інших нормативних документів</p>
<p>8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"</p>	<p>При проєктуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014</p>
<p>9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)</p>	<p>Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів.</p> <p>Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників відповідно до п. 5.12, табл. 5.2 ДБН 360-92**.</p> <p>Передбачити освітлення території.</p> <p>Передбачити огорожі ділянок, виконані з зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 1 м.</p> <p>Озеленення території - не менше 35% (дерева, кущі, газони).</p> <p>Передбачити смугу декоративних зелених насаджень перед головним фасадом будинку шириною не менше 3 м. При цьому крони дерев не повинні виходити за межі ділянок.</p> <p>Передбачити прокладення інженерних</p>

	комунікацій лише підземними в межах червоних ліній вулиць відповідно до проектних рішень Генерального плану.
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами Розділу 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа» ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Забезпечити місця для зберігання автомобілів на власних ділянках (на присадибних ділянках). Забезпечити місця для зберігання автомобілів на автостоянках та паркінгах з розрахунку 452 маш. На 1000 мешканців.
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

Р-3. Зона озелених територій загального користування

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	Відсутня
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони, визначені Генеральним планом. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, історичні ареали відсутні.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з п. 3.37 та дод. 3.1 ДБН 360-92**, а також Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	При проходженні транзитних інженерних комунікацій територією рекреаційної зони (в парках, зелених зонах населених місць, територією цінних лісових масивів, водних просторів) ширина просіки від крони дерев до найбільш відхиленого дроту ВЛ повинна

	<p>становити: для ВЛ20 кВ-2 м 2 м; для ВЛ35-110кВ- 3 м; для ВЛ150-220кВ -4 м; для ВЛ330 і більше -5м.</p> <p>Відстань від осі стовбура дерева до підземної мережі:</p> <ul style="list-style-type: none"> - газопроводу низького тиску(0,005 МПа), - безнапірної каналізації -1,5 м; - до теплових мереж (стінки каналу тунелю або оболонки при безканалній прокладці- 2.0 м; - до кабелів та кабелів зв'язку- 2,0м; <p>Відстань від осі стовбура куща до підземної мережі:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до теплових мереж (стінки каналу тунелю або оболонки при безканалній прокладці - 1.0 м; - до кабелів та кабелів зв'язку 0,7 м;
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9. Вимоги щодо благоустрою	<p>Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, доріжок.</p> <p>Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників відповідно до п. 5.12, табл. 5.2 ДБН 360-92**.</p> <p>Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території.</p> <p>Огорожі ділянок передбачати, виконані з зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 0,5м.</p>
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами Розділу 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа» ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог п. 7.51 ДБН 360-92**
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

ТР-1. Зони транспортної інфраструктури

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівної розрахунку
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної розрахунку
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	Згідно містобудівної розрахунку
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, Жилих - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій та прибережні захисні смуги. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, історичні ареали відсутні.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з Державними будівельними нормами.
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Відстань від бортового каменю проїзної частини вулиці до мереж: - водопроводу та напірної каналізації 2 м; - самопливної каналізації 1,5 м; - дренажу 1,5 м; - супутнього дренажу 0,4 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 1,5 м.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014.
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, тротуарів. Передбачати озеленення вулиць декоративними породами дерев та кущів. Прокладати інженерні комунікації з урахуванням проектних рішень Генплану.
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Передбачати зупинки громадського транспорту з урахуванням радіусів пішохідної доступності та проектних рішень Генплану села.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Не регламентуються.
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування,

історії.

ТР-2. Зони транспортної інфраструктури

1. Гранично допустима висота будівель	Будівництво в межах червоних ліній вулиць забороняється.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Забудова не допускається.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	Забудова не допускається.
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, Жилих - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій та прибережні захисні смуги. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, історичні ареали відсутні.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з Державними будівельними нормами.
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Відстань від бортового каменю проїзної частини вулиці до мереж: - водопроводу та напірної каналізації 2 м; - самопливної каналізації 1,5 м; - дренажу 1,5 м; - супутнього дренажу 0,4 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 1,5 м.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014.
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, тротуарів. Передбачати озеленення вулиць декоративними породами дерев та кущів. Прокладати інженерні комунікації з урахуванням проектних рішень Генплану.
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Передбачати зупинки громадського транспорту з урахуванням радіусів пішохідної доступності та проектних рішень Генплану села.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Не регламентуються.
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення

відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

ІН-1, ІН-2. Зона інженерної інфраструктури

1. Гранично допустима висота будівель	Гранично допустима висота будівель та споруд, дозволених для даної зони визначається згідно з проектною документацією.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається проектною документацією
3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Житлова та громадська забудова не допускається
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Не регламентується.
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, історичні ареали відсутні.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з Державними будівельними нормами.
7. Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно рішень Генерального плану.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування за письмовою згодою обслуговуючих підприємств магістрального трубопровідного транспорту та відповідних органів державного нагляду і контролю згідно з ДБН А.2.1-1-2014.
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Не регламентуються.
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Не регламентуються.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Не регламентуються.
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони

культурної спадщини при наявності матеріалів науково- проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

КС-3, КС-4, КС-5. Комунально-складські зони

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Для зони КС-3 - 10 м КС-4 - 12 м КС-5 - 15 м.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	КС-3 - 5 %, КС-4 - 30% КС-5 - 50%.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	Житлова забудова не допускається.
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Відступ від червоних ліній вулиць та доріг у промислових і комунально-складських зонах - не менше 6м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони, визначені Генеральним планом. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, історичні ареали відсутні.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3 м; - дренажних мереж 4м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м; Протипожежні відстані між виробничими будівлями та спорудами III ступеня вогнестійкості 12 метрів; Протипожежні відстані між виробничими будівлями та спорудами III та IIIа; IIIб; IVа; V ступеня вогнестійкості 15 метрів; Протипожежні відстані між виробничими будівлями та спорудами IIIа; IIIб; IVа; V ступеня вогнестійкості 18 метрів; Відстань від фундаментів огорож підприємств, естакад до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 3 - мереж самопливної каналізації 1,5м; - дренажних мереж 1м; - супутнього дренажу 0,4 м; - кабелі силові всіх напруг 1м - 0,5 м;
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно рішень Генерального плану.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	<p>Забезпечити озеленення території.</p> <p>Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників :</p> <ul style="list-style-type: none"> - від стовбуру дерева до стіни будинку чи споруди 5,0 м; - від чагарника до стіни будинку чи споруди 1,5 м; - від опор освітлювальної мережі, колон, галерей та естакад до дерев 4,0 м ; - від наріжної грані підшви підпірних стін будинку чи споруди 3,0 м; <p>Площу ділянок під озеленення в межах огорожі підприємства слід передбачати з розрахунку не менше 3,0 м² на одного працюючого у найбільшій за чисельністю зміні. Граничний розмір ділянки що передбачається для озелення повинна перевищувати 15% території підприємства. Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків. Передбачити освітлення території.</p> <p>Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території.</p> <p>Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити згідно з проектом.</p> <p>Огородження ділянок, що зорієнтовані на житлові вулиці, передбачити з прозорих конструкцій (до 50% площі) висотою до 2,0 метра.</p>
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з рішеннями Генерального плану.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Визначається типом об'єкту згідно з діючими нормами.
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

В-4, В-5. Виробнича зона

1.Гранично допустима висота будівель	Для зони В-4 – 9 м,
--------------------------------------	---------------------

(узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	для зони В-5 – не обмежується
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Від 20 до 60 % в залежності від спеціалізації та потужності об'єкта
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	Житлова забудова не допускається.
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Не регламентується. Визначається відповідно до рішень Генерального плану виробничого підприємства згідно з Державними будівельними нормами.
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони, визначені Генеральним планом. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, історичні ареали відсутні.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	По протипожежним вимогам відстані від існуючих будівель та споруд до об'єктів, що проектуються: - між виробничими будівлями та спорудами III ступеню вогнестійкості -12 метрів; - між будівлями III ступеню вогнестійкості і будівлями IIIa, IIIб; IV, IVa, V -15 метрів; - між будівлями IIIa, IIIб; IV, IVa, V ступеню вогнестійкості -18 метрів. Відстань від джерела викидів забруднення на виробничому об'єкті до житлової забудови та громадської забудови: - від виробництва V класу шкідливості-50м; - від сільськогосподарських виробничих об'єктів до житлової забудови санітарно-захисні розриви залежать від спеціалізації та потужності виробничого об'єкта і визначаються за таблицями Додатку 5 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996р.№173.
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації - 5 м; - мереж самопливної каналізації - 3 м; - дренажних мереж - 4м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м;

	- ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Забезпечити озеленення території не менше 5%. Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків. Передбачити освітлення території. Забезпечити відведення ливневих та талих весняних вод. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити згідно з проектом. Передбачити огороження ділянок, що зорієнтовані на житлові вулиці, з зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев).
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з рішеннями Генерального плану та вимогами Розділу 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа» ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Визначається завданням на проектування окремих об'єктів, згідно з згідно кількістю працюючих в найбільшій зміні та кількості відвідувачів.
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій СВ-2

1	Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Згідно містобудівного розрахунку
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та проїжджої частини, м	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1 п.2* Відступ від червоних ліній 1м. Відступ від проїжджої частини 5 – 10м

5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони, визначені Генеральним планом.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8, додаток 8.1, 8.2
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів Ст. 22,24, ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з рішеннями Генерального плану та вимогами Розділу 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа» ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67, «ДБН В.2.3-15:2007 Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
12.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень. Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

7. Планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту

7.1. Природоохоронні та санітарно-гігієнічні планувальні заходи.

Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисні зони

Далі наводяться загальні вимоги до режиму використання земельних ділянок, по яких проходять інженерні та транспортні комунікації, та до ділянок, які потрапляють в санітарно-захисні зони від цих комунікацій, вимоги до експлуатації та проектування інженерних мереж, а також режим використання

земельних ділянок, що потрапляють в санітарно-захисні зони від виробничих підприємств та комунальних об'єктів, інші санітарно-захисні зони.

Головні планувальні обмеження представлені СЗЗ II-III класу шкідливості комунальних об'єктів – звалища твердих побутових відходів (розташоване за межами села без дотримання санітарного розриву) та кладовищ.

Нормативні СЗЗ основних виробництв та інших об'єктів

Об'єкти	Нормативна СЗЗ (м)	Документ
1	2	3
<i>Промислові та сільськогосподарські підприємства, склади і бази</i>		
Господарський двір	50-100	ДСП 173-96 (додаток №5)
Хлібоприймальне підприємство	100	ДСП 173-96 (додаток №5)
Каменообробний комплекс	100	ДСП 173-96 (додаток №5)
Олійня	50	ДСП 173-96 (додаток №5)
Нафтобаза	100	ДСП 173-96 (додаток №6)
Зерновий тік	100	ДСП 173-96 (додаток №5)
Склад	100	ДСП 173-96 (додаток №6)
Вугільний склад	100	ДСП 173-96 (додаток №6)
Ветаптека	200	ДСП 173-96 (додаток №5)
<i>Комунікаційні об'єкти</i>		
ЛЕП (10кВ, 35кВ) - охоронна зона	10-15	ДБН 360-92, (табл. 8.5а*)
Трансформаторні підстанції – охоронна зона	10-15	ДСП 173-96 (п. 8.45)
<i>Транспортні об'єкти</i>		
Автостанція	100	ДСП 173-96 (додаток №9)
Залізнична станція	100	ДСП 173-96 (додаток №9)
Залізнична лінія, тупикова (під'їзна)	50	ДБН 360-92**, п. 7.8
АЗС	50	ДБН 360-92**, п.7.62
Залізнична лінія	100	ДБН 360-92**, п. 7.8
<i>Об'єкти комунального призначення в межах та за межами села</i>		
Кладовище	300	ДСП 173-96 (додаток №4); ДсанПіН 2.2.2.028-99
Після закриття та закінчення кладовищного періоду	100	
Звалище твердих побутових відходів	500	ДСП 173-96 (додаток №4)
Свердловини (I пояс зони санітарної охорони)	30	ДБН 360-92, (табл. 8.3)
<i>Природоохоронні об'єкти</i>		
Прибережні захисні смуги струмків, ставка та річки	25-50 метрів	ВКУ (ст. № 88) та ДСП 173-96 (додаток №13)

До підприємств IV класу шкідливості відносяться - ремонтно-будівельні,

виробничі, транспортні підприємства, склади паливних матеріалів. До V класу шкідливості - підприємства обслуговування транспорту, харчової промисловості, промислово-складські бази.

У відповідності з ДСН 173-96 (п. 5.14) проекти організації СЗЗ слід розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства з першочерговою реалізацією заходів передбачених в СЗЗ, тобто проблема організації СЗЗ є складовою виробничо-технологічного процесу самих підприємств. Враховуючи те, що в умовах сформованого населеного пункту витримати вимоги по територіальних розривах СЗЗ неможливо, головне завдання підприємств, що їх створюють полягає в упровадженні новітніх технологій з подальшим погодженням скорочення даних нормативів СЗЗ до мінімально-можливих розмірів. Головним механізмом реалізації даних вимог є законодавча база по охороні довкілля через механізм приписів, штрафів, компенсаційно-соціальних виплат та закриття виробництв державними контролюючими органами.

Планувальні обмеження природоохоронного значення представлені системою прибережних захисних смуг струмків та ставків.

Таким чином, система планувальних обмежень, що регламентує проектне рішення представлена СЗЗ II-V класу шкідливості, прибережними захисними смугами, системою зелених насаджень різного виду використання.

Інженерне обладнання

Усі роботи з інженерного обладнання населеного пункту здійснюються відповідно до розробленого генерального плану та розроблених в його розвиток схем або проектів інженерних мереж: водопостачання, каналізації, енергопостачання, телефонізації, освітлення вуличного і транспортного розвитку населеного пункту, озеленення, охорони навколишнього середовища.

Проектна документація на будівництво або реконструкцію інженерних комунікацій, споруд повинна розроблятися з урахуванням повного забезпечення районів сучасним інженерним обладнанням: каналізацією, водопостачанням, тепlopостачанням, електропостачанням, телефонізацією, радіофікацією,

дощовою каналізацією, газифікацією, сміттєвидаленням.

Забудовникам, які здійснюють реконструкцію і реставрацію існуючих будівель, забудову кварталів, районів, необхідно керуватися комплексним проектом інженерного забезпечення, який передбачає реконструкцію всіх інженерних комунікацій і споруд відповідно до технічних умов місцевих служб з урахуванням вимог ДБН і методів їх прокладання в умовах реконструкції проїздів, вулиць, набережних, благоустрою парків, скверів тощо.

При прокладанні інженерних комунікацій і розміщенні споруд необхідно враховувати: порядок взаємного розташування нових поряд з існуючими мережами і можливість подальшого розвитку, максимальне збереження дорожніх покриттів і підвищення рівня благоустрою територій, збереження і надійне функціонування інженерних комунікацій, безпеку експлуатації і можливість проведення ремонтних робіт, максимальне збереження існуючих зелених насаджень.

Транспортні комунікації і споруди

При новому будівництві або реконструкції існуючої забудови в зоні негативного впливу транспортних засобів на ділянках, що прилягають до магістральних вулиць, слід застосовувати відповідні шумозахисні прийоми планування, розміщувати спеціальні шумозахисні будинки, застосовувати шумозахисні вікна (потрійне засклення, склопакети).

Внутрішньоквартальні під'їзди до одного будинку повинні мати ширину проїжджої частини 4,0 м, а якщо під'їзд використовується для двох і більше будинків, ширина проїжджої частини повинна бути 6,0 м з тротуарами шириною 1,5 м.

Радіуси кривих на внутрішньоквартальних проїздах повинні прийматись не менш 12,0 м, придатних до проїзду сміттєзбиральних і пожежних машин.

З метою безпеки руху пішоходів і транспорту, на прилеглих до внутрішньоквартальних проїздів територіях не слід розміщувати зелені насадження, особливо низькорослих порід.

Гаражі при будівництві житлових і громадських будівель слід передбачити

відповідно до діючих норм.

У межах червоних ліній вулиць можливо розміщувати тільки павільйони для зупинок громадського транспорту та камери інженерних мереж.

У межах червоних ліній вулиць можуть розміщуватись також парковки, але не за рахунок ширини проїжджої частини.

У межах проїжджої частини магістральних вулиць районного значення повинна бути заборонена стоянка транспортних засобів. Зупинки громадського транспорту повинні розміщуватись за рахунок розширення проїжджої частини шириною не менше 3,0 м з улаштуванням в'їзних та виїзних шлюзів. Частини тротуарів в межах зупинок громадського транспорту повинні бути оснащені захисними огорожами.

У зонах малоповерхової індивідуальної забудови гаражі слід будувати на території садиб.

У разі, коли для садибної забудови використовуються вигрібні ями, біля них слід будувати стоянки асенізаційних машин, але не за рахунок тротуарів і проїжджої частини вулиць.

При майданчиках для розміщення сміттєзбиральних контейнерів слід передбачати автостоянки з в'їзними та виїзними шлюзами шириною 5,0 м, але не за рахунок тротуарів і проїжджої частини вулиць.

Санітарно-захисні зони від підприємств та інших об'єктів

Відповідно до нормативних документів - промислові та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідхідних технологій повинні відокремлюватись від житлової забудови СЗЗ.

СЗЗ слід встановлювати від джерела шкідливості до межі житлової забудови, ділянок громадських установ, будинків і споруд у т. ч. дитячих, навчальних, лікувально-профілактичних установ, закладів соціального забезпечення, спортивних споруд та інших, а також територій парків, скверів та інших об'єктів загального користування, ділянок оздоровчих та фізкультурно-спортивних установ, місць відпочинку, садівничих товариств та інших прирівняних до них

об'єктів. СЗЗ встановлюються:

- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами забруднення атмосферного повітря;
- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами шуму, ультразвуку, вібрації, електромагнітних випромінювань, іонізуючих випромінювань та інших шкідливих факторів, від будівель, споруд та майданчиків, де встановлено обладнання (агрегати, механізми), що створює ці шкідливості;
- для теплових електростанцій, промислових та опалюваних котелень від димарів та місць зберігання і підготовки палива, джерел шуму;
- для санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення, а також сільськогосподарських підприємств - від межі об'єкта.

На зовнішній межі СЗЗ, зверненої до житлової забудови, концентрації та рівні шкідливих факторів не повинні перевищувати їх гігієнічні нормативи.

СЗЗ не повинна розглядатись як резерв розширення підприємств, сельбищної території і прирівняних до них об'єктів. Основою для встановлення СЗЗ є санітарна класифікація підприємств, виробництв та об'єктів.

У межах СЗЗ не можна допускати розміщення нових:

- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами;
- спортивних споруд, садів, парків, садівничих товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водорозбірних споруд та споруд водорозподільної мережі.

Не допускається використання для вирощування сільськогосподарської продукції, худоби, земель, СЗЗ підприємств, що забруднюють довкілля високотоксичними речовинами.

У СЗЗ допускається розташування:

- пожежних депо, лазень, пралень, гаражів, складів (крім продовольчих), будівель, управлінь, конструкторських бюро, навчальних закладів, виробничо-технічних училищ без гуртожитків, магазинів, підприємств громадського харчування, поліклінік, науково-дослідних лабораторій, пов'язаних з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;

- приміщень для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств, стоянок громадського та індивідуального транспорту, місцевих та транзитних комунікацій, ЛЕП, електростанцій, нафто- і газопроводів, свердловин для технічного водопостачання, водоохолоджуючих споруд, споруд для підготовки технічної води, КНС, споруд оборотного водопостачання, розсадників рослин для озеленення підприємств та СЗЗ.

Територія СЗЗ має бути розпланованою та упорядкованою. Мінімальна площа озеленення санітарно-захисної зони в залежності від ширини зони повинна складати: до 300 м - 60%, від 300 до 1000 м - 50%, понад 1000 м - 40 %. З боку сельбищної території необхідно передбачати смугу дерево-чагарникових насаджень шириною не менше 50 м, при ширині зони до 100 м - не менше 20 м. Проекти СЗЗ слід розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства з першочерговою реалізацією заходів, передбачених у зоні.

Охоронні та санітарно-захисні зони інженерних комунікацій

Інженерні комунікації

Для повітряних і кабельних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв (далі - електричні мережі) всіх напруг встановлюються охоронні і санітарно-захисні зони, розміри яких залежать від типу і напруги енергооб'єкту.

Використання земельних ділянок в охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж повинно бути письмово узгоджено з власниками цих мереж, державними органами пожежної охорони та санітарного нагляду.

В охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж забороняється:

- будувати житлові, громадські та дачні будинки;
- розташовувати автозаправні станції або сховища паливно-мастильних матеріалів;
- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту;
- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах ПЛ електропередачі напругою 330 кВ і вище.

В охоронних і санітарно-захисних зонах ПЛ напругою до 330 кВ включно, якщо затвердженою містобудівною документацією не передбачено іншого виду використання цих земель, дозволяється розміщення виробничих будинків і споруд та колективних гаражів і відкритих стоянок легкових транспортних засобів. Відстань по горизонталі від проекції крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, повинна бути не менше встановленої державними будівельними нормами і правилами.

В охоронних зонах ПЛ напругою 110-220 кВ допускається за технічними умовами власників цих мереж та органів державної пожежної охорони розташування колективних гаражів легкових транспортних засобів, виробничих будинків і споруд, виконаних із вогнетривких матеріалів, та під'їздів до них в межах всієї охоронної зони, в тому числі під проводами ПЛ.

Технічні умови повинні містити вимоги чинних нормативних актів з будівництва, експлуатації, охорони, пожежної та електричної безпеки енергетичних об'єктів.

До системи санітарно-гігієнічних планувальних обмежень відносяться СЗЗ від об'єктів, що мають прояви перевищення нормативно-допустимих рівнів напруження електромагнітного фону (РЛС, т/а, ретранслятори). СЗЗ від даних об'єктів визначаються спеціальними розрахунками відповідно до діючих нормативних документів.

Санітарно-захисні зони від кладовищ

У СЗЗ від кладовищ заборонено користуватися водою із колодязів та

підземних джерел, а крім того, необхідний постійний контроль за якістю продукції, що вирощується на цих ділянках (з метою попередження отруєнь). Дані обмеження включаються до містобудівних паспортів відповідних ділянок.

Зони санітарної охорони водозаборів

Для поверхневих і підземних джерел питного водопостачання встановлюються межі зони санітарної охорони водних об'єктів. ЗСО поверхневих та підземних водних об'єктів поділяються на три пояси особливого режиму.

У межах території I поясу - зони суворого санітарного режиму забороняється:

- перебування сторонніх осіб;
- забудова території будь-якими спорудами, які не відносяться безпосередньо до водопровідного обладнання;
- скидання стічних вод, звалище сміття, нечистот, закопування загиблих тварин;
- використання території для господарських потреб, утримання та випас худоби тощо, застосування отрутохімікатів та добрив для рослин;
- вирубування дерев та кущів, за винятком санітарного рубання;
- суднохідність, ловля риби, купання, намив і добування піску, човнове катання, скидання нечистот;
 - організація причалів плавальних засобів, крім технологічних;
 - видобування гравію;
 - проведення днопоглиблювальних та інших будівельно-монтажних робіт, безпосередньо не пов'язаних з експлуатацією, реконструкцією чи розширенням водопровідних мереж та споруд.

У межах 100-метрової санітарно-захисної смуги навколо території I поясу зони суворого санітарного режиму забороняється:

- будь-яке будівництво;
- скидання стічних вод будь-якої категорії, прокладання нафто- та мастилопроводів і каналізаційних колекторів госпобутового призначення,

а також відпрацьованих промислових стічних вод;

- улаштування кладовищ, звалищ сміття, надвірних вбиралень;
- спорудження складів отрутохімікатів, нафтосховищ, АЗС тощо.

Землі, які потрапляють до водоохоронних зон та прибережних захисних смуг

Режим використання територій, які потрапляють до водоохоронних зон та прибережних захисних смуг у населеному пункті, визначається Земельним і Водним кодексами України та Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них.

У межах водоохоронних зон виділяються землі прибережних захисних смуг та смуги відведення з особливим режимом їх використання відповідно до статей 88-91 Водного кодексу України.

Розміри і межі водоохоронних зон визначаються проектом на основі нормативно-технічної документації.

Проекти цих зон розробляються на замовлення органів водного господарства та інших спеціально уповноважених органів, узгоджуються з органами Мінекоресурсів, Держводгоспу, Держкомзему, власниками землі, землекористувачами і затверджуються відповідними місцевими органами державної виконавчої влади.

Межі водоохоронних зон встановлюються з урахуванням:

- рельєфу місцевості, затоплення, підтоплення, інтенсивності берегоруйнування, конструкції інженерного захисту берега;

- цільового призначення земель, що входять до складу водоохоронної зони.

На території водоохоронних зон забороняється:

- використання стійких та сильнодіючих пестицидів;

- розміщення кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;

- скидання неочищених стічних вод, з використанням рельєфу місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

У прибережних захисних смугах забороняється:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а

також садівництво та городництво;

- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

Прибережні захисні смуги у межах водоохоронної зони можуть використовуватися для провадження господарської діяльності за умови обов'язкового виконання вимог, передбачених Водним кодексом України.

У межах території населеного пункту допускається за погодженням з органами охорони природи розміщення окремих об'єктів виробничої та соціальної сфери, обладнаних централізованою каналізацією.

При передачі цих земель у власність або в оренду в містобудівному паспорті земельної ділянки робиться відмітка про віднесення ділянок до водоохоронної зони або прибережної захисної смуги та про обмеження на використання землі, які з цим пов'язані.

8. Рекомендації до механізму впровадження «ЗОНІНГУ»

та внесення змін та доповнень.

8.1. Впровадження «ЗОНІНГУ»

Після завершення роботи, згідно статті 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» задля врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, проводяться громадські слухання.

Згідно статті 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та наказу Міністерства Регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 №108 план зонування території підлягає розгляду на містобудівній раді.

Згідно статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування території затверджується на засіданнях сільської ради протягом 30 днів з дня його подання.

8.2. Внесення змін та доповнень

Підставами для розглядання питань про внесення змін в зонінг може бути:

- невідповідність генерального плану нормативно-правовим актам, державним будівельним нормам;
- пропозиції щодо зміни меж територіальних зон, зміни містобудівних регламентів;
- пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) що подаються в місцеві спеціально уповноважені органи по питанням містобудування та архітектури;
- звернення органів державної влади відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;
- рішення органів місцевого самоврядування у випадку необхідності по вдосконаленню порядку регулювання використання та забудови території населеного пункту;
- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави для реалізації положень зонінга, які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів будівництва, зниження їх вартості, перешкоджання реалізації прав та законних вимог громадян та їх об'єднань.

Внесення доповнень та змін в зонінг здійснюється шляхом прийняття відповідних рішень сільської ради.

Відповідний спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури спільно з уповноваженим органом в області охорони довкілля, охорони культурної спадщини та підрозділів виконавчого органу місцевої влади протягом 10 днів з дня подання пропозицій про внесення змін в зонінг здійснює підготовку висновку з рекомендаціями по внесенню змін в нього або по їх відхиленню. Цей висновок надається в виконавчий орган місцевої ради, який в дводенний термін приймає рішення про підготовку проекту внесення змін або

про відхилення таких пропозицій.

Проект зонінгу та проект змін в зонінг підлягає громадським слуханням та затвердженню у встановленому порядку та не підлягає експертизі.