

**ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ
ПЕНЯЗЬ ТЕТЯНА ОЛЕКСІЇВНА**

25006, м.Кропивницький, 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: **16/19-гп-з**

Замовник: **Дмитрівська сільська рада
Знам'янського району**

Примірник № _____

**Оновлення та внесення змін до генерального плану
та зонінг села Дмитрівка Знам'янського району
Кіровоградської області**

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ)

Том 4

Пояснювальна записка

Шифр: 16/19-гп-з-ПЗ

Фізична особа - підприємець

Пенязь Т.О.

Головний архітектор проекту

Пенязь Ю. О.

м.Кропивницький, 2020

**Оновлення та внесення змін до генерального плану
та зонінг села Дмитрівка Знам'янського району
Кіровоградської області**

СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер тому	Позначення комплекту	Назва комплекту у складі розділу	Примітки
1	2	3	4
Генеральний план			
Том 1	16/19-гп-з-ПЗ	Пояснювальна записка	Арх. №16/19-1
Том 2	16/19-гп-з-ОП	Основні положення	Арх. №16/19-2
Том 3	16/19-гп-з-Д	Додатки	Арх. №16/19-3
План зонування території (зонінг)			
Том 4	16/19-гп-з-ПЗ	Пояснювальна записка	Арх. №16/19-4
Графічні матеріали			
	16/19-гп-з-ГП.1	Схема розташування населеного пункту в системі розселення	М.1:50000
	16/19-гп-з-ГП.2	План існуючого використання території поєднаний із Схемою існуючих планувальних обмежень	М.1:5000
	16/19-гп-з-ГП.3	Генеральний план (основне креслення) поєднати із Схемою проектних планувальних обмежень	М.1:5000
	16/19-гп-з-ГП.4	Схема вулично-дорожньої мережі, сільського та зовнішнього транспорту, поєднана з кресленням поперечних профілів вулиць	М.1:5000
	16/19-гп-з-ГП.5	Схема інженерного обладнання території	М.1:5000
	16/19-гп-ГП.6	Схема інженерної підготовки та захисту території	М.1:5000
	16/19-гп-з-3.7	Схема зонування населеного пункту (зонінг)	М.1:5000
Матеріали у цифровому вигляді			
		CD-диск з генеральним планом, планом зонування території, пояснювальними записками 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	7
2.1	<i>Основні терміни та поняття</i>	7
2.2	<i>Призначення та зміст зонінгу</i>	12
2.3	<i>Правові основи введення і сфери дії плану зонування території</i>	14
3	Аналіз містобудівної документації	15
3.1	<i>Сучасний стан</i>	16
3.2	<i>Планувальна структура. Зонування території</i>	16
3.3	<i>Магістральна вулична мережа</i>	19
4	Режим забудови та використання території населеного пункту	20
4.1	<i>Загальні вимоги до забудови та благоустрою території</i>	20
4.2	<i>План зонування території населеного пункту (зонінг). Дозволені (переважні та супутні види використання території)</i>	20
4.3	<i>Єдині умови і обмеження забудови для кожної територіальної зони (підзони)</i>	22
4.4	<i>Встановлення публічних сервітутів</i>	23
5	Картографічні матеріали	23
5.1	<i>План зонування території села</i>	23
5.2	<i>Схема планувальних обмежень</i>	24
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>	27
6.4	<i>Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки</i>	52
7	Планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту	69
7.1	<i>Природоохоронні та санітарно-гігієнічні планувальні заходи.</i>	69
8	Рекомендації до механізму впровадження «ЗОНІНГУ» та внесення змін та доповнень.	78
8.1	<i>Впровадження «ЗОНІНГУ»</i>	78
8.2	<i>Внесення змін та уточнень</i>	79

**Оновлення та внесення змін до генерального плану
та зонінг села Дмитрівка Знам'янського району
Кіровоградської області**

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ)

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 Дмитрівка Знам'янського району Кіровоградської області розроблена у складі містобудівної документації «Оновлення та внесення змін до генерального плану та зонінг села Дмитрівка Знам'янського району Кіровоградської області» згідно договору 16/19-гп-з укладеного з Дмитрівською сільською радою Знам'янського 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,
ДБН 5.1.1-22-2017 «Склад та зміст плану зонування території».

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 Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН 5.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування територій».

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

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

Вид використання території - забудова та інше використання території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважні (безумовно дозволені) та супутні (допоміжні), які є дозволеними за наявності переважних видів використання.

Відчуження земельної ділянки - передача права власності на земельну ділянку (тобто права володіння, користування та права розпоряджатися землею) її власником іншій фізичній чи юридичній особі, територіальній громаді чи державі. Відчуження може бути платне (купівля-продаж, міна) і безоплатне (дарування, спадщина тощо).

Власність на землю - належність фізичній особі, юридичній особі, територіальній громаді чи державі земельної ділянки на праві володіння, користування та розпорядження нею.

Власник земельної ділянки - особа, яка в установленому законодавством порядку отримала державний акт на право власності та має право володіти, користуватись і розпоряджатись нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній.

Генеральний план населеного пункту - містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

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.

Державний акт на право власності або постійного користування земельною ділянкою - документ, що посвідчує право власності або постійного користування земельною ділянкою юридичною чи фізичною особою, наданий в установленому порядку та оформлений за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Детальний план території - містобудівна документація, що визначає зонування територій, розташування червоних ліній, інших ліній регулювання забудови, зон, у яких встановлюються планувальні обмеження, розміщення та функціональне призначення об'єктів містобудування, види забудови для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови селища.

Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

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

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 місцевого рівня, що розробляється з метою визначення умов та обмежень використання території населених пунктів 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.

Коефіцієнт забудови - відношення сумарної поверхової (загальної) площі будинків та споруд до площі земельної ділянки. Встановлюється для житлової та громадської забудови.

Коефіцієнт озеленення - співвідношення площі зелених насаджень (збережених і запроектованих) до загальної площі земельної ділянки (%).

Максимальний відсоток забудови у межах земельної ділянки - відношення сумарної площі земельної ділянки, що може бути забудована, до всієї площі земельної ділянки;

Максимально допустима щільність населення (для багатоквартирної житлової забудови), люд/га - відношення кількості осіб, що можуть проживати на ділянці перспективної забудови, до площі ділянки за умови розташування на ділянці зелених насаджень, майданчиків, місць паркування автомобілів, інженерного обладнання, проходів та проїздів відповідно до державних будівельних норм;

Мінімальна площа земельної ділянки для розміщення об'єкта.

Допускається не менша ніж сума площі, зайнятої існуючим чи запроектованим об'єктом будівництва, площі необхідних озелених територій, площі для паркування автомобілів, проїздів та інших необхідних допоміжних об'єктів, призначених для обслуговування і експлуатації об'єкта згідно з зонінгом.

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

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

Переважний вид забудови – вид використання, який відповідає Переліку дозволених видів для даної територіальної зони.

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.

Санітарно-захисна зона - функціональна територія між промисловим підприємством або іншим виробничим об'єктом, що є джерелом надходження шкідливих чинників в навколишнє середовище, і найближчою житловою забудовою (чи прирівняними до неї об'єктами), яка створюється для зменшення залишкового впливу цих факторів до рівня гігієнічних нормативів з метою захисту населення від їх несприятливого впливу.

Сервітут - право обмеженого користування чужим нерухомим майном. Публічні сервітути встановлюються на підставі нормативного правового акту чи договору між адміністрацією населеного пункту та фізичною або юридичною особою.

Особисті сервітути встановлюються на підставі договору між приватними особами (фізичними та юридичними).

Схема зонування території – картографічний матеріал, якій відображає розташування і типи територіальних зон (підзон), що забезпечує визначення відповідних умов та обмежень у межах населеного пункту.

Супутній вид використання земельної ділянки – Вид використання, який є дозволим та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

Територіальна зона – Вид використання, який є дозволим та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

Територіальна підзона – частина зони, в межах якої деякі умови та обмеження використання та забудови земельних ділянок відрізняються від

аналогічних показників територіальної зони, що пов'язане з відповідними планувальними 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:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку населених пунктів, збереження природного середовища та охорони культурної спадщини
- встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності з містобудівними регламентами;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою

забудовою та землекористуванням;

- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, іншого населеного пункту з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів культурної спадщини, природно-заповідного фонду, соціального, економічного та екологічного стану.

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 відповідною 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 населеного пункту;
- 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 населеного пункту 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 населеного пункту, а також для судових органів - як підстава для вирішення спірних питань щодо забудови та іншого використання земельних ділянок.

Зонінг затверджується рішенням на сесійному засіданні відповідної 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

За функціональним призначенням село поділяється на сельбищу, виробничу та ландшафтно-рекреаційну територію.

Сельбищна зона складається із чотирьох житлових масивів, які розділені заплавами річок Інгулець та Серебрянка. Житлова забудова складається із кварталів індивідуальної садибної забудови та багатоквартирної забудови.

Громадський центр розташований в центральній частині села на вул.Нечаєва. В громадському центрі розташовано: сільська рада, магазини, будинок культури, бібліотека, парк культури та відпочинку, школа, дитячий садок, лікарня, амбулаторія сімейної медицини, відділення зв'язку, церква, спортивні та дитячі майданчики.

Крім того, в громадському підцентрі в південно-східній частині села на вул.Шкільній розташовано дитячий садок та магазини. В громадському підцентрі

в південно-західній частині на ву.Миру знаходиться стадіон та професійно-технічне училище.

Виробничі зони зосереджені на периферійних ділянках переважно в північній та східній частині. Крім того, виробничі підприємства розташовані в кварталах житлової забудови. Підприємства на території села пов'язані переважно із вирощуванням, зберіганням та переробкою продукції рослинництва, виробництвом м'яса свиней, зберіганням сільськогосподарської техніки.

На території села та за його межами розташовано 8 кладовищ традиційного захоронення.

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 вул.Центральна, вул.Нечаєва, вул.Шкільна, вул.Садова, вул.Миру, вул.Новомиколаївська, вул.Шамівська.

Село Дмитрівка повністю електрифіковане. Значна частина села має централізовану систему водопостачання. Централізоване теплопостачання та каналізація існує в декількох багатоквартирних житлових будинках та громадських спорудах. Більша частина села газифікована.

3.2. Планувальна структура. Зонування території

В структурному відношенні територія села складається з житлових кварталів садибної забудови, громадських, виробничих зон, транспортної інфраструктури, 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.

Сельбищна зона – території, де розташовується житлова забудова та громадська забудова, об'єкти культурно-побутового обслуговування, зелені насадження загального користування, заклади освіти, спортивні та дитячі

майданчики, магістральна та вулична мережа, автостоянки, площі, парки, сквери, бульвари та інші місця загального користування.

Сельбищна зона займає більшу частину території села. У її межах розміщується існуюча житлова забудова, яка представлена кварталами садибної забудови та багатоквартирними житловими будинками.

Подальший розвиток сельбищних територій передбачається на вільних від забудови територіях населеного пункту. Житлові квартали садибної забудови передбачено забудовувати житловими садибними будинками II-III ступеня вогнестійкості в 1-2 поверхи.

Території житлової та громадської забудови, які розміщені в санітарно-захисній зоні існуючих кладовищ, обов'язково повинні бути забезпечені централізованим водопостачанням.

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.

Нові ділянки житлової забудови на віддалену перспективу передбачені в північній, центральній та південній частині села. Житлова забудова розміщується на вільних від забудови територіях, які використовуються, під городи, або вкриті неупорядкованими зеленими насадженнями:

- вул.Центральна - 1 ділянка площею 4,3 га;
- вул.Христофорівська – 2 ділянки площею 11,4га;
- вул.Добровольського - 1 ділянка площею 3,47 га;
- вул.Нечаєва - 1 ділянка площею 0,8 га;
- вул.Центральна - 1 ділянка площею 5,8 га;
- вул.Лесі Українки - 1 ділянка площею 1,67 га;
- вул.Підгірна - 1 ділянка площею 3,03 га.

Території громадської забудови включають об'єкти обслуговування, такі як установи охорони здоров'я, освіти, культури, торгівельні заклади тощо.

На сьогодні загальносільський центр практично сформований.

Громадський центр знаходиться в центральній частині села на вул.Нечаєва.

В громадському центрі розташовано: сільська рада, будинок культури, парк культури та відпочинку, заклади торгівлі та громадського харчування, заклади освіти та охорони здоров'я, культові споруди, дитячі та спортивні майданчики.

В громадському підцентрі в південно-східній частині села на вул.Шкільній розташовано дитячий садок та магазини. В громадському підцентрі в південно-західній частині на вул.Миру знаходиться стадіон та професійно-технічне училище.

Крім того, генеральним планом передбачається створення громадського підцентру в південній частині села на вул.Нечаєва.

Ландшафтно-рекреаційна зона включає озеленені території села та зони короткочасного відпочинку. Зона формується за рахунок існуючих та перспективних озелених територій загального користування.

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

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

Проектом передбачається подальший розвиток зони за рахунок збільшення площі озелених територій загального користування.

Виробничі зони – сформовані на існуючих територіях виробничих підприємств, складів.

Виробничі зони зосереджені на периферійних ділянках переважно в північній та східній частині. Крім того, виробничі підприємства розташовані в

кварталах житлової забудови. Підприємства на території села пов'язані переважно із вирощуванням, зберіганням та переробкою продукції рослинництва, виробництвом м'яса свиней, зберіганням сільськогосподарської техніки.

Тваринницькі ферми розташовані без дотримання санітарного розриву. Генеральним планом рекомендовано розробити проект СЗЗ підприємств та розглянути питання щодо можливості зниження класу шкідливості підприємств шляхом застосування новітніх технологій екологізації виробництва.

Розвиток виробничих зон передбачено в північній та східній частині села.

Генеральним планом передбачена подальша експлуатація існуючих виробничих підприємств при умові дотримання санітарного розриву.

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

Діючі кладовища традиційного поховання мають санітарно-захисну зону 300 метрів, закриті кладовища – 100м.

На перспективу пропонується вирішити питання щодо закриття кладовищ, що розташовані без дотримання санітарного розриву.

Враховуючи розвиток села, його розміри та необхідність забезпечення нормативних вимог, проектом передбачається розташування пожежного депо II типу на 2 автомобіля в західній частині села.

3.3. Магістральна вулична мережа

Головною вулицею села являється вул.Нечаєва.

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. Головна вулиця має ширину в межах червоних ліній 22м, житлові вулиці 22-12м.

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) 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). Дозволені (переважні та супутні види використання території)

а) Планом зонування (зонінгом) на території населеного пункту визначаються межі зон (підзон) з однорідними видами та умовами використання та встановлюються містобудівні регламенти, що діють у межах цих зон (підзон).

б) Межі зон на схемі зонування встановлюються відповідно до генерального плану з урахуванням меж кварталів, мікрорайонів, інших

планувальних утворень населеного пункту, природних меж, елементів інженерно-транспортної інфраструктури, кадастрових меж земельних ділянок.

в) Для окремої земельної ділянки дозволеним є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту зони (підзони), на території якої ділянка знаходиться.

г) Невідповідність наміру забудови встановленим видам дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів, зазначеним у містобудівному регламенті, означає, що його застосування у відповідній територіальній зоні не допускається.

д) Суттєва зміна параметрів існуючих земельних ділянок і об'єктів нерухомості, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об'єктів у відповідність з містобудівним регламентом або шляхом зменшення їх невідповідності.

е) Розташування в межах земельних ділянок супутніх видів забудови - інженерно-технічних об'єктів, споруд, комунікацій, що забезпечують реалізацію дозволеного використання об'єктів нерухомості на цих ділянках, можливе за умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм).

є) Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію зонінгу, граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність з містобудівним регламентом, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людей, для навколишнього середовища, об'єктів культурної спадщини та природно-заповідного фонду.

ж) Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів нерухомості фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності з переліком переважних, супутніх видів забудови в межах відповідної територіальної зони за дотримання інших вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством.

з) Види територіальних зон, перелік видів використання земельних ділянок, параметри забудови у складі містобудівних регламентів конкретизуються в залежності від містобудівних особливостей населеного пункту, місцевих умов, рішень містобудівної документації.

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

Сукупність видів використання та граничних параметрів нового будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості у складі містобудівного регламенту є єдиною для усіх об'єктів у межах відповідної зони (підзони), якщо інше не обумовлене у складі регламенту.

Містобудівні регламенти підзон можуть відрізнятися від містобудівного регламенту територіальних зон тільки за окремими показниками дозволеного будівництва, обумовленими дією планувальних обмежень.

Обмеження за архітектурно-композиційними та планувальними критеріями визначаються у відповідності з рішеннями затвердженої містобудівної документації - генерального плану, детальних планів .

Обмеження за вимогами охорони культурної спадщини визначаються матеріалами історико- архітектурного опорного плану, проектами зон охорони пам'яток культурної спадщини, меж і режимів використання історичних ареалів, затвердженими в установленому порядку.

Обмеження за вимогами охорони здоров'я та захисту життя визначаються санітарно-гігієнічними нормами.

Обмеження за природоохоронними вимогами визначаються на підставі природоохоронного законодавства.

Обмеження за інженерно-геологічними умовами визначаються за узагальненими даними генерального плану і, за необхідності, уточнюються за даними інженерно-геологічних пошукових робіт.

Для територіальної підзони окремо не встановлюються додаткові переліки переважних, супутніх та допустимих видів забудови та іншого використання

території земельних ділянок.

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 сервітуту) – 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 сервітуту.

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

в) Умови використання земельної ділянки в межах публічного сервітуту 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 схемі зонування територія населеного пункту у відповідності з функціональним призначенням поділяється на територіальні зони, для кожної з яких встановлюється містобудівний регламент.

На схемі зонування відображаються:

- межі та кодові позначення встановлених зонінгом територіальних зон та підзон.

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 виробничих підприємств, екологічними обмеженнями. Враховані санітарно-захисні зони II-V класу шкідливості від підприємств та комунально-складських об'єктів (в межах та за межами села), 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 супутні види використання території, 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 ДБН 5.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», 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**.

6.2. Перелік територіальних зон та підзон визначені проектом:

Громадські зони Г:

- Зона загальносільського центру Г-1.
- Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування Г-2-1.
- Перспективна зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування ПГ-2-1.
- Зона шкіл та ДНЗ Г-3-1.
- Спортивна зона Г-4-1.
- Зона розміщення культових та обрядових споруд Г-4-4.
- Лікувальна зона Г-5.

Підзони:

- Зони тимчасово-невідповідної забудови об'єктів повсякденного обслуговування Г-2-1С;
- Зони тимчасово-невідповідної забудови шкіл та ДНЗ Г-3-1С;
- Зони тимчасово-невідповідної забудови спортивної зони Г-4-1С;
- Зони тимчасово-невідповідної забудови лікувальної зони Г-5С.

Житлові зони Ж:

- Садибної забудови Ж-1.

- Зона перспективної садибної забудови ПЖ-1
- Зона змішаної житлової багатоквартирної забудови та громадської забудови Ж-3.

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 об'єктів та об'єктів транспортної інфраструктури об'єктів Ж-1.4С;
- Зони житлової забудови в межах лінії регулювання забудови від кладовища Ж-1.6С.

Ландшафтно-рекреаційні зони Р:

- Рекреаційна зона активного відпочинку Р-2;
- Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3.

Підзони:

- Підзона земель водного фонду (в тому числі прибережні смуги) Р-пзс;
- Тимчасово-невідповідна рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3С.

Зони транспортної інфраструктури ТР:

- Друга зона транспортної інфраструктури ТР-2.

Зони інженерної інфраструктури ІН:

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

Комунально-складські зони КС:

- Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації КС-3-1 (зона розміщення кладовищ);
- Зони розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації КС-5.

- Зона розміщення об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон КС-6.

Виробничі зони В:

- Зони підприємств II класу шкідливості В-2.
- Зони підприємств IV класу шкідливості В-4.
- Зони підприємств V класу шкідливості В-5.

Спеціальні зони С:

- Зона режимних об'єктів зв'язку С-1.

- С-4.1 Зона (підзона) озеленення спеціального призначення, в межах санітарно-захисних зон підприємств II-V класу шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури.

- С-4.24 Зона (підзона) озеленення спеціального призначення в зонах магістральних електромереж.

Зона земель сільськогосподарського призначення СВ:

Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1;

Підзони:

Підзона земель сільськогосподарського призначення СВ-1С.

6.3. Перелік переважних, супутніх видів забудови та іншого використання земельних ділянок

Громадські зони Г.

Зони загальносільського центру Г-1.

Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.

Зона включає сільський центр з багатофункціональним використанням території.

Переважні види використання:

- організації та установи сільських органів державної, виконавчої та судової влади, громадські установи і будівлі;
- банки, відділення банків;
- відділення зв'язку, поштові відділення.
- музеї;
- заклади культури та мистецтва;
- підприємства торгівлі, ресторани і кафе, об'єкти повсякденного обслуговування населення;
- підприємства побутового обслуговування населення;
- дільничні пункти управління внутрішніх справ;
- кабінети лікарів, що займаються практикою;
- сквери, бульвари;
- аптеки;
- малі архітектурні форми;
- багатофункціональні об'єкти, що забезпечують громадські функції загальносільського значення.

Супутні види дозволеного використання:

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- меморіальні і культові споруди та комплекси;
- дитячі, спортивні майданчики;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони (можливе за умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм);
- громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування Г-2-1.

Перспективна зона розміщення об'єктів повсякденного

обслуговування Г-2-1.

Зона призначена для забезпечення умов формування системи громадських центрів місцевого значення. Призначена для повсякденного та періодичного обслуговування населення, що мешкає в житлових зонах.

Переважні види використання:

- адміністративні споруди, організації управління;
- підприємства торгівлі;
- підприємства громадського харчування (ресторани, кафе тощо);
- підприємства побутового обслуговування;
- відділення зв'язку;
- малі архітектурні форми.

Супутні види дозволеного використання:

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- меморіальні і культові споруди та комплекси;
- дитячі, спортивні майданчики;
- громадські вбиральні;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони (можливе за умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм)).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Зона шкіл та ДНЗ Г-3-1.

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються установи освіти (шкіл та дитячих садків).

Переважні види використання:

- загальноосвітні школи;
- дитячі дошкільні установи;
- сквери, озеленені території;

- спеціалізовані дитячі школи (музичні, художні).
- дитячі, спортивні майданчики.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства громадського харчування;
- музеї;
- громадські вбиральні;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони (можливе за умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм)).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Спортивна зона Г-4-1.

Зона призначена для розташування спортивних комплексів тощо. Створюється для організації дозвілля та відпочинку населення.

Переважаючі види використання:

- спортивні комплекси;
- спортивні центри;
- спортивні школи;
- спортивні клуби;
- стадіони;
- спортивні майданчики;
- тенісні корти;
- сквери;
- пункти прокату;
- громадські вбиральні.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства громадського харчування;
- споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та

закладів;

- відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Зона розміщення культових та обрядових споруд Г-4-4.

Переважаючі види використання:

- культові споруди;
- релігійні центри;
- релігійні громади;
- об'єкти просвітницькі: недільні школи, бібліотеки;
- об'єкти благодійні: богадільні, медичні пункти, кімнати матері і дитини, трапезні, тощо;
- малі архітектурні форми (згідно переліку МАФ, визначеному ЗУ «Про благоустрій населених пунктів»);
- будівлі та споруди, що існували на момент розроблення зонінгу за умови виконання п. 4.11 ДБН Б.1.1-22:2017р. та вимог чинного законодавства.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- сквери, озеленені території;
- громадські вбиральні.
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони (можливе за умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм)).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Г-5 Лікувальна зона.

Переважаючі види використання:

- амбулаторії, фельдшерсько-акушерські пункти;

- пункти надання першої медичної допомоги;
- поліклініки;
- станції «Швидкої допомоги»;

Супутні види дозволеного використання:

- аптеки;
- кабінети лікарів, що займаються практикою;
- адміністративні будівлі;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони (можливе за умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм)).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

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

До житлових зон відносяться 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 навколишнє 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. Зона перспективної садибної забудови ПЖ-1.

Зона призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів включно із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Переважаючі види використання:

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);
- дитячі дошкільні заклади, в тому числі зблоковані з загальноосвітніми школами;
- розміщення зелених насаджень загального користування (парки, сквери, бульвари);
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми благоустрою;
- дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики, стадіони, спортивні заклади;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе,
- 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;
- особисте селянське господарство (надлишок за рахунок городу в межах присадибної ділянки більшої за 0,25га) без комерційного використання, сільський зелений туризм, індивідуальне садівництво;
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації;

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони (можливе за умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм).

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

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Зона змішаної житлової багатоквартирної забудови та громадської забудови Ж-3.

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування. Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається такий вид забудови. Максимальна поверховість об'єктів даної зони до 4 поверхів.

Переважаючі види використання:

- багатоквартирні житлові будинки до 4 поверхів;
- садибні житлові будинки, що існували на території зони до моменту введення зонінгу;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- об'єкти торгівлі;
- об'єкти громадського харчування;
- об'єкти побутового обслуговування;
- приймальні пункти пральні та хімчистки.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні, офісні будівлі;
- кредитно-фінансові установи;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019;
- проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки;
- малі архітектурні форми;

-майданчики: дитячі, для відпочинку дорослого населення, господарські, для занять фізкультурою;

- комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 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, Ж-3. Проте, за рішенням органів санітарно-епідеміологічного контролю СЗЗ може бути зменшена за умови централізованого водопостачання району прилеглої житлової забудови.

Переважаючі види використання:

- господарські будівлі та споруди;
- гаражі;
- магазини;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Супутні види дозволеного використання:

- майданчики для виходу собак;
- майданчики для сміттєзбірників;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.

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 Б.2.2-12:2019 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, Ж-3.

Переважні види використання:

- гаражі;
- 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.
- 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 об'єктів та об'єктів транспортної інфраструктури
Ж-1.4С.**

На земельні ділянки за межами санітарно-захисної зони від об'єктів діють вимоги зони Ж-1, Ж-3.

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.

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 Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Зона (підзона) житлової забудови в межах лінії регулювання забудови від кладовища - Ж-1.6С.

Лінія регулювання забудови діє в період проходження кладовищного періоду – 15-20 років. На земельні ділянки після проходження кладовищного періоду, діють вимоги зони Ж1, Ж-3.

Переважаючі види використання:

- господарські будівлі та споруди;

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

Супутні види дозволеного використання:

- господарські майданчики;
- майданчики для сміттєзбірників;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.

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 Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Ландшафтно-рекреаційні зони Р.

До рекреаційних зон належать території, що призначаються і використовуються для відпочинку населення. Крім рекреаційних, ці території можуть виконувати функції охоронні, захисні, санітарно-гігієнічні і мати історико-культурний потенціал.

Рекреаційні зони активного відпочинку Р-2. Призначаються для виконання активних рекреаційних функцій. До них належать території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення та громадські центри. Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним переліком постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших об'єктів супутніх видів активності.

Переважає види використання:

- території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення та громадські центри;

- оздоровчі установи;
- місця відпочинку з відповідним обладнанням;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- видові майданчики;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважного виду використання або сприяють їх безпеці, в тому числі протипожежні, у відповідності до чинної нормативно- технічної документації;

- заклади громадського харчування.

Супутні види дозволеного використання:

- будинки відпочинку;
- пансіонати;
- об'єкти фізичної культури і спорту, туристичні бази;
- кемпінги, стаціонарні і наметові туристично-оздоровчі табори, дитячі та спортивні табори;
- інші об'єкти, розміщення яких дозволено діючим законодавством та державними нормами. гостьові (тимчасові) автостоянки;
- громадські вбиральні;
- споруди інженерної інфраструктури;
- технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3. призначаються для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки.

Переважні види використання:

- розміщення зелених насаджень загального користування (парки, сквери, бульвари);
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням

(танцювальні майданчики, літні театри);

- малі архітектурні форми благоустрою;
- дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики.

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;
- споруди інженерної інфраструктури;
- технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Тимчасово-невідповідні рекреаційні зони озеленених територій 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).

Підзони земель водного фонду (в тому числі прибережні смуги) Р – пзс.

Переважні 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.

Згідно ст. 88 Земельного кодексу України прибережні захисні смуги уздовж річок та навколо водойм відносяться до земель водного фонду. Користування цими територіями здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення й замулення на санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Для винесення в натуру території ПЗС необхідне розроблення відповідного проекту землеустрою спеціалізованою організацією.

Проекти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг (з установленою в них пляжною зоною) розробляється в порядку, передбаченому законодавством. У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних.

Зони транспортної інфраструктури ТР.

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

Переважає види використання:

- проїзні частини, пішохідні тротуари сільських 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;
- велосипедні доріжки;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- інженерні комунікації;
- огорожа вулиць та відбійники;

- дорожня інформація (знаки та ін.).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

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.

Переважні види використання:

- електропідстанції;
- генеруючі станції.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди транспортної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Зона об'єктів тепломережі, котелень, 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.

Переважні види використання:

- очисні споруди;
- водозабірні споруди;
- насосні станції;
- ГРС, ГРП, ГЕС, ТЕЦ;
- котельні;
- інші споруди інженерної інфраструктури;

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.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Комунально – складські зони КС.

Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації КС-3-1 (зона розміщення кладовищ).

Для розміщення кладовищ і потребує санітарно – захисних зон -300 м.

Переважаючі види використання:

- діючі кладовища;
- технологічні проходи та проїзди.

Супутні види дозволеного використання:

- культові споруди та об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ;
- допоміжні виробництва та адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони
- зелені насадження спеціального призначення (озеленення СЗЗ);
- об'єкти пожежної охорони.
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

В СЗЗ нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ вищого класу.

До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, ДСанПіН 2.2.2.02899.

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

Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ - 50 м.

Переважаючі види використання:

- пожежне депо;
- інженерно-технічні споруди комунального призначення;
- склади, бази V класу санітарної класифікації;
- підприємства обслуговування автомобілів;
- гаражі;
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП);
- сонячні електростанції та модулі.

Супутні види дозволеного використання:

- виробничі підприємства бази V класу санітарної класифікації;
- 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;
- автотранспортні підприємства.

В СЗЗ нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ вищого класу.

До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, ДСанПіН 2.2.2.02899.

Зона розміщення об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон КС-6.*Переважаючі види використання:*

- інженерно-технічні споруди комунального призначення;

- підприємства побутового обслуговування;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
- зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- інженерні комунікації (наземні та підземні).

Супутні види дозволеного використання:

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- об'єкти благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку).

Об'єкти, що заборонені до розміщення:

- житлові, громадські та дачні (садові) будинки;
- спортивні майданчики, стадіони, ринки.
- виробничі об'єкти.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, ДСанПіН 2.2.2.02899.

Виробничі зони В.

В-2–виробнича зона підприємств II класу шкідливості.

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються комунально-складські, виробничі, транспортні підприємства та пов'язані з цією функцією об'єкти, які потребують санітарно-захисної зони – 500м.

Зона розміщена на вул.Центральній - в південно-східній частині села.

Переважні види використання:

- підприємства II, III, IV, V класу шкідливості;
- склади, бази II, III, IV, V класу санітарної класифікації, пов'язані з діяльністю підприємств зони або ті, які допускаються відповідно до санітарних та технологічних ознак до розміщення в безпосередній близькості до них;
- підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для

обслуговування виробничих підприємств зони;

- будівлі та споруди, що існували на момент розроблення зонінгу за умови виконання п. 4.11 ДБН Б.1.1-22:2017р та вимог чинного законодавства.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
- підприємства, технологічно-пов'язані з діяльністю об'єктів зони;
- об'єкти обслуговування персоналу;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- автостоянки для тимчасового та постійного зберігання транспортних засобів;
- зелені насадження спеціального призначення (озеленення СЗЗ);
- об'єкти пожежної охорони;
- пожежні депо;
- інженерні захисні споруди.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства України.

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

В-4 – виробнича зона підприємств IV класу шкідливості.

Для цих підприємств зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності промислових підприємств IV класу шкідливості, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду важких металів, пилу, надмірному освітленню, вібруванню, шуму та іншими незручностями, 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 100 м. Поєднання різних допустимих до використання видів виробництв в єдиній зоні можливо тільки при умові додержання нормативних санітарних вимог.

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

Переважні види використання:

- підприємства IV, V класу шкідливості;
- склади, бази IV, V класу санітарної класифікації;
- підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
- підприємства, технологічно-пов'язані з діяльністю об'єктів зони;
- об'єкти для обслуговуючого персоналу: підприємства харчування;
- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- споруди інженерної інфраструктури;
- пожежні депо;
- зелені насадження спеціального призначення (озеленення СЗЗ).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства України.

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 тяжких металів, пилю, надмірному освітленню, вібруванню, шуму та іншими незручностями, 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 виробництв в єдиній зоні можливо тільки при умові дотримання нормативних санітарних вимог.

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

Переважаючі 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;
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП);
- сонячні електростанції та модулі;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони.

Не допускається розміщувати:

- житлові, громадські та дачні (садові) будинки;
- спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту.

В СЗЗ нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ вищого класу.

До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, ДСанПіН 2.2.2.02899.

Спеціальні зони С.

У спеціальних зонах передбачається розміщення об'єктів, які несумісні із функціонування з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог. Режим використання цих зон визначається їх призначенням.

Зони режимних об'єктів зв'язку С-1, що виділяються для розташування радіотелевізійних передаючих та ретрансляційних центрів, антенних полів, телебашт;

Переважні види використання:

- радіотелевезійний передаючий центр;

- антенні поля;
- телебашти;
- вежі мобільного зв'язку.

Супутні види дозволеного використання:

- контрольно-пропускні пункти;
- зелені насадження спеціального призначення;
- адміністративні споруди;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- пішохідні доріжки; проїзди.
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Зони озеленення спеціального призначення С-4.1.

Зона (підзона) озеленення спеціального призначення, формується в межах санітарно-захисних зон підприємств II-V класу шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури.

Зона зелених насаджень спеціального призначення створена для захисту об'єктів інженерної інфраструктури, а також з метою нівелювання шкідливого впливу виробничих, комунальних об'єктів та підприємств на навколишнє середовище. У межах зони забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей санітарно-епідеміологічної захищеності. Площа озеленення санітарно-захисної зони повинна складати 40-60 %.

Переважаючі види використання:

- озеленення (посадка дерев, кущів, газонів) санітарно-захисних зон (СЗЗ) підприємств, шумових зон об'єктів транспорту, охоронних зон, повітряних ліній

електропередач, коридорів та інших комунікацій, санітарно-захисних зон охорони об'єктів водопостачання, територій зсувів.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

Зони (підзони) озеленення спеціального призначення в зонах магістральних електромереж С-4.24.

Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація зелених насаджень спецпризначення. До зони входять озеленені території з метою організації ПЗО та покращення екологічної ситуації, створення «захисних бар'єрів» сельбищних територій.

Переважні види використання:

- багаторічні зелені насадження;
- квітники, газони.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

Зона земель сільськогосподарського призначення СВ.

Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1.

Використовується для ведення особистого селянського господарства, багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів. До зони входять вільні території всередині кварталів, які можуть бути використані для ведення особистого селянського господарства.

Переважні види використання:

- сільськогосподарські угіддя, рілля;
- пасовища;
- сінокоси;
- городи, квітники, палісадники.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонування даної зони;
- розсадники рослин.

Підзона земель сільськогосподарського призначення СВ-1С.

До зони належать землі сільськогосподарського призначення, які знаходяться в санітарно-захисних та охоронних зонах та тимчасово не відповідають містобудівним умовам. Можливість сільськогосподарського використання земель санітарно-захисних зон, що не забруднюються високотоксичними речовинами та речовинами що мають віддалену дію необхідно визначати за погодженням з територіальними органами Мінсільгоспроду і Міністерства охорони здоров'я України (п.5.10 ДСанПіН 2.2.2.02899).

6.4. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Г-1 Зона загальносільського центру.

Г-2-1 Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування.

ПГ-2-1 Перспективна зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування.

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Згідно рекомендацій ДБН В.2.2-9-2018, ДБН В.2.2-13-2003, ДБН В.2.2-15-2019, ДБН В.2.2-16-2019, ДБН В.2.2-20-2008, ДБН В.2.2-28-2010
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60-70% (п.6.2.6 ДБН Б.2.2-12:2019)
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	0,8-0,2 тис.м ² роб.пл//га (табл.6.9 ДБН Б.2.2-12:2019)
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з п. 6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2019 відступ від житлових будинків до червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м. У відповідності з побутовими, санітарними, протипожежними вимогами, табл. 15.2, ДБН Б.2.2-12:2019, а також з врахуванням інсоляції.
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони, визначені Генеральним планом.

захисні смуги та інші охоронювані зони)	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 табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019, 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; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -2,0 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -4,0 м; - високого тиску від 3 до 6 кгс/см ² -7,0 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. И.1, И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 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	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, ст. 22,23,24
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-5:2018
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог п. 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019
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-3-1 Зона шкіл та ДНЗ

1.Гранично допустима висота будівель	Згідно рекомендацій ДБН В.2.2-3:2018, ДБН
--------------------------------------	---

(узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	В.2.2-4:2018
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3:2018, ДБН В.2.2-4:2018.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	-
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з табл.9.1 ДБН Б.2.2-12:2019 відстань від червоної лінії до будівлі – 25м, межі земельної ділянки – 50м
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 табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), п.5.13 ДБН В.2.2-4:2018, п.5.3 ДБН В.2.2-3:2018
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3 м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -2,0 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -4,0 м; - високого тиску від 3 до 6 кгс/см ² -7,0 м; ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м. Згідно з дод. И.1, И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 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	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, ст. 22,23,24
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-5:2018
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог розділу 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019
12. Вимоги щодо охорони культурної	При проведенні будівельних робіт, у випадку

спадщини	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-4-1. Спортивна зона.

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Згідно рекомендацій ДБН В.2.2-9-2018, ДБН В.2.2-13-2003.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо спортивних та фізкультурно-оздоровчих споруд ДБН В.2.2-13-2003.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	-
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з ДБН В.2.2-13-2003.
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 табл. 15.2 ДБН В.2.2-12:2019, 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; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5 кгс/см ² -2,0 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -4,0 м; - високого тиску від 3 до 6 кгс/см ² -7,0 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. И.1, И.2 ДБН В.2.2-12:2019 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	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, ст. 22,23,24
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-5:2018
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог розділу 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019
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-4-4 Зона розміщення культових та обрядових споруд

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Згідно рекомендацій ДБН В.2.2-9-2018
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	-
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	-
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з табл.9.1 ДБН Б.2.2-12:2019 відстань від червоної лінії до будівлі – 5м.
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 табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019, 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;

	<ul style="list-style-type: none"> - мереж самопливної каналізації 3 м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5 кгс/см² -2,0 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -4,0 м; - високого тиску від 3 до 6 кгс/см² -7,0 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. И.1, И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 та інших нормативних документів</p>
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. 22,23,24
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-5:2018
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог розділу 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019
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)	Згідно рекомендацій ДБН В.2.2-10-2001.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладам охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	0,8-0,2 тис.м ² роб.пл//га (табл.6.9 ДБН Б.2.2-12:2019)
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з п. 2.12 ДБН В.2.2-10-2001 відстань від корпусів закладів охорони здоров'я до червоних ліній не менше 30 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій, прибережні захисні

охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	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 проєктуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з табл. 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), п. 2.12 ДБН В.2.2-10-2001
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3 м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -2,0 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -4,0 м; - високого тиску від 3 до 6 кгс/см ² -7,0 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. И.1, И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 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 проєктуванні 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. 22,23,24
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проєктними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-5:2018
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог розділу 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019
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-проєктної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.

Ж-1. Зона садибної житлової забудовиПЖ-1.Зона перспективної садибної забудови

1.Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Для садибних житлових будинків - до 3-х поверхів включно (табл.6.1. ДБН Б.2.2-12:2019) Для громадських об'єктів – згідно рекомендацій ДБН В.2.2-9-2018, ДБН В.2.2-13-2003, ДБН В.2.2-15-2019, ДБН В.2.2-16-2019, ДБН В.2.2-20-2008, ДБН В.2.2-28-2010
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій. Згідно з табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2019.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	В залежності від площі ділянки та середнього складу сім'ї згідно дод. В ДБН 5.1.1-22:2017, табл.6.6. ДБН Б.2.2-12:2019
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з п. 6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2019 відступ від житлових будинків до 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 розділу 15.2, табл.6.7 ДБН Б.2.2-12:2019 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; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -2,0 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -4,0 м; - високого тиску від 3 до 6 кгс/см ² -7,0 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. И.1, И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 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)	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, ст. 22,23,24,26
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-5:2018
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог п. 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019
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-3. Зона змішаної житлової багатоквартирної забудови та громадської забудови

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Для багатоквартирних житлових будинків - до 4-х поверхів включно, 12м (п.6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019) Для громадських об'єктів – згідно рекомендацій ДБН В.2.2-9-2018, ДБН В.2.2-13-2003, ДБН В.2.2-15-2019, ДБН В.2.2-16-2019, ДБН В.2.2-20-2008, ДБН В.2.2-28-2010
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	45 (табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2019)
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (для житлової забудови)	В залежності від поверховості згідно дод. Б ДБН 5.1.1-22:2017
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з п. 6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2019 відступ від житлових будинків до 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 проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно розділу 15.2, табл.6.7 ДБН Б.2.2-12:2018 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; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -2,0 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -4,0 м; - високого тиску від 3 до 6 кгс/см ² -7,0 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. И.1, И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 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)	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, ст. 22,23,24,26
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-5:2018
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог розділу 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019
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-2. Рекреаційна зона активного відпочинку
Р-3. Зона озеленених територій загального користування.

1. Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по спортивних спорудах ДБН В.2.2-13- 2003 та ДБН Б.2.2-12:2019
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019. 10-30 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 для підприємств обслуговування дод. Е.4
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Не регламентується.
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 розділу 15.2, табл.6.7 ДБН Б.2.2-12:2019 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	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 становити: для ВЛ20 кВ-2 м 2 м; для ВЛ35-110кВ- 3 м; для ВЛ150-220кВ -4 м; для ВЛ330 - 500 -5м. Відстань від елементів вулиць, доріг, будинків, споруд, а також елементів благоустрою та інженерних мереж до дерев та чагарників слід приймати відповідно до розділу 11 ДБН В.2.3-5:2018. Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації - 5 м; - мереж самопливної каналізації - 3 м; - дренажних мереж - 3 м; - кабелі зв'язку - 0,6м. Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні

будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9. Відсоток озеленення території (для рекреаційних зон)	15-75 % Згідно з п.8.2. ДБН Б.2.2-12:2019.
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-5:2018
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог п. 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019
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	-
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Не регламентується.
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)	Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019, від краю проїзної частини до мереж: - водопроводу і напірної каналізації - 2 м; - самопливної каналізації - 1,5 м; кабелі силові всіх напруг - 1,5 м, і т.д.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно розділу 15.2, табл.6.7 ДБН Б.2.2-12:2019 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 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; газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м;

	- газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - високого тиску від 3 до 6 кгс/см ² -2,5 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 1,5 м. (дод.И.1, И.2 ДБН Б.2.2-12:2019)
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. (розділ 11 ДБН В.2.3-5:2019). Прокладати інженерні комунікації з урахуванням проектних рішень Генплану.
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-5:2018
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог п. 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019
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. Зона об'єктів електромереж.

ІН-2. Зона об'єктів тепломережі, котелень, водопостачання, каналізації, зливної каналізації та газопостачання

1. Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по об'єктах визначених в розділі переважних та супутніх видів використання земельних ділянок для даних зон
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по об'єктах визначених в розділі переважних та супутніх видів використання земельних ділянок для даних зон
3. Максимально допустима щільність населення	-
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та	Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019.

ліній регулювання забудови	
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173.
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно розділу 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019
7. Охоронні зони інженерних комунікацій	Відповідно до вимог розділу 11 «Інженерна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019. Згідно з дод. И.1,И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 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 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)	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, ст. 22
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-5:2018
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог п. 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019
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-3-1, КС-5, КС-6. Комунально-складські зони.

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	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	Згідно дод. Г.1 ДБН Б.2.2-12:2019

забудови земельної ділянки	
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019.
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	Згідно розділу 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з дод. И.1, И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 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)	<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</p> <p>Для озеленення майданчиків підприємств та території необхідно застосовувати місцеві види деревно-чагарникових рослин з урахуванням їх санітарно-захисних та декоративних властивостей і стійкості до шкідливих речовин, які виділяються підприємствами. Наявні деревні насадження слід, за можливості, зберігати.</p> <p>На майданчиках підприємств, де можуть виділятися шкідливі речовини, не допускається розміщення деревно-чагарникових насаджень у вигляді щільних груп і смуг, що викликають скупчення шкідливостей.</p> <p>Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників згідно розділу 11 ДБН В.2.3-5:2018.</p> <p>Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків. Передбачити освітлення території.</p> <p>Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити згідно з проектом.</p>

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-5:2018
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог п.10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019
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-2, В-4, В-5. Виробничі зони

1. Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Гранично допустима висота будівель та споруд - 9 м, також дозволена висота для даної зони визначається згідно з проектною документацією.
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	Згідно дод. Г.1 ДБН Б.2.2-12:2019
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019. У відповідності з побутовими, санітарними, протипожежними вимогами, табл. 15.2, ДБН Б.2.2-12:2019, а також з врахуванням інсоляції
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. Мінімумально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно розділу 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з дод. И.1, И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 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)	Площу ділянок під озеленення в межах огорожі підприємства слід передбачати з

	<p>розрахунку не менше 3,0 м² на одного працюючого у найбільшій за чисельністю зміні</p> <p>Для озеленення майданчиків підприємств та території необхідно застосовувати місцеві види деревно-чагарникових рослин з урахуванням їх санітарно-захисних та декоративних властивостей і стійкості до шкідливих речовин, які виділяються підприємствами. Найвні деревні насадження слід, за можливості, зберігати.</p> <p>На майданчиках підприємств, де можуть виділятися шкідливі речовини, не допускається розміщення деревно-чагарникових насаджень у вигляді щільних груп і смуг, що викликають скупчення шкідливостей.</p> <p>Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників згідно розділу 11 ДБН В.2.3-5:2018.</p> <p>Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків. Передбачити освітлення території.</p> <p>Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити згідно з проектом.</p>
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2-12:2019 та ДБН В.2.3-5:2018
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог п. 10.8.10 ДБН Б.2.2-12:2019
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	<p>При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.</p> <p>Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії.</p>

7. Планувальні обмеження використання земельних ділянок, які діють на території населеного пункту

Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень, що розповсюджуються на територію населеного пункту, схеми інженерної підготовки території населеного пункту та історико-архітектурного опорного плану, зон охорони пам'яток культурної спадщини (для історичних населених місць).

Виходячи з розповсюдження дії планувальних обмежень у відповідних зонах на плані зонування виділяються підзони.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

Перелік планувальних обмежень, що діють на території села Дмитрівка із зазначенням індексу планувальних обмежень наведено у таблиці 7.1.

Таблиця 7.1

№ з/п	Планувальні та інші обмеження	Індекс обмеження
1	Санітарно-захисні зони промислових підприємств I-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури	1
2	Зони санітарної охорони споруд та мереж водопостачання	5
3	Прибережних захисних смуг	11
4	Охоронні зони магістральних електромереж та об'єктів на них	24
5	Охоронні зони магістральних газопроводів та об'єктів на них	27

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 та охоронні 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.

Нормативні СЗЗ основних виробництв та інших об'єктів

Система планувальних обмежень представлена головним чином санітарно-захисними зонами (СЗЗ) від виробничих підприємств, об'єктів комунального призначення. Усі вони відносяться до II-V класу шкідливості, для яких нормативні СЗЗ становлять 500-50м.

Таблиця 7.2

Об'єкти	Нормативна СЗЗ (м)	Документ
1	2	3
<i>Промислові та сільськогосподарські підприємства, склади і бази</i>		
Господарські двори	50-100	ДСП 173-96 (додаток №4-6)
Зерносклади	50	ДСП 173-96 (додаток №6)
Молокозавод	50	ДСП 173-96 (додаток №5)
Гаражі с/г техніки	100	ДСП 173-96 (додаток №5)
ЗАВ	100	ДСП 173-96 (додаток №5)
Склад ПММ	100	ДСП 173-96 (додаток №6)
Свиноферма на 11 тис. голів	500	ДСП 173-96 (додаток №5)
<i>Комунікаційні об'єкти</i>		
ЛЕП (10-35кВ) - охоронна зона	10-15	Постанова КМУ від 04.03.1997р. №209
Трансформаторні підстанції – охоронна зона	10-15	ДСП 173-96 (п. 8.45)
Газопроводи високого, низького та середнього тиску – охоронна зона	2-5	ДБНВ.2.5-20-2018,(табл.6) ДБН Б.2.2-12:2019 (дод.И.2)
Газорегуляторні пункти	15	ДБНВ.2.5-20-2018, (табл.8)
Магістральний газопровід	150-300	Постанова КМУ від 16.11.2002р. №1747 (додаток 1)
Водоводи різного діаметру – охоронна зона	10-50 (в одну сторону)	ДБН Б.2.2-12:2019 (п.11.1.18, п.14.11.6)
<i>Об'єкти комунального призначення в межах села</i>		
Кладовище Після закриття та закінчення кладовищного періоду	300 100	ДСП 173-96 (додаток №4); ДсанПіНх 2.2.2.028-99
Свердловини (I пояс зони санітарної охорони)	30	ДБН Б.2.2-12:2019 (п. 14.4.4); ДБН В.2.5-74:2013 (п.15.2.1)
<i>Природоохоронні об'єкти</i>		
Прибережні захисні смуги струмків, ставків,	25-100	ВКУ (ст. № 88) та ДСП 173-96

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.

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, теплопостачанням, 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.

Санітарно-захисні зони від підприємств та комунальних об'єктів

Промислові підприємства I-V класу санітарної класифікації, що є джерелами забруднення, відокремлюються від територій житлової забудови, ділянок громадських установ, закладів дошкільної освіти, закладів загальної середньої освіти, закладів охорони здоров'я та соціального захисту, оздоровчих, відпочинку та туризму, фізкультурно-оздоровчих та спортивних споруд, закладів культури та мистецтва, а також озелених територій загального користування, місць тимчасового відпочинку, дачної, садової забудови санітарно-захисними зонами (СЗЗ).

СЗЗ підприємств I-III класу шкідливості слід визначати від джерела забруднення, а при розробленні містобудівної документації, за відсутністю їх визначення, допускається нормативну СЗЗ визначати від групового центру виробничих споруд, а для підприємств IV-V класу шкідливості - від виробничих будівель і споруд.

Розміщення нових підприємств та виробництв I- II класу шкідливості в межах населених пунктів не допускається.

Для існуючих підприємств в межах населених пунктів слід передбачати зниження їх шкідливого впливу шляхом застосування новітніх технологій з

екологізації виробництва.

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

В межах встановленої СЗЗ та охоронної зони газорозподільчої станції магістрального газопроводу, згідно Закону України "Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів" №3041-VI від 17.02.2011р., забороняється:

- споруджувати житлові, громадські, садові та дачні будинки;
- розташовувати автозаправні та авто газозаправні станції і склади паливно-мастильних матеріалів;
- виділяти земельні ділянки для будівництва будь-яких гаражів і автостоянок, садових і дачно-садових товариств та будівництва паралельно трубопроводу автошляхів I-V категорій та залізниць;
- влаштовувати будь-які звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, що спричиняють корозію;
- влаштовувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати будь-які заходи, пов'язані з масовим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт, та інше.

Відстань газопроводів високого тиску (від 3 до 6 кгс/см) від

- фундаментів будівель - 7 м;
- автомобільних доріг - 2,5 м;
- залізничних колій – 7,8 м.

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.

Санітарно-захисні зони від кладовищ

Одними із суттєвих важливих факторів, які обумовлюють планувальну структуру села з точки зору територіальної обмеженості, є кладовища традиційного поховання. Санітарно-захисна зона від території діючих кладовищ до житлових і громадських будівель повинна бути не меншою 300 м, а від закритих (з закінченим кладовищним періодом) – 100 м. Умови утримання та упорядкування кладовищ, а також їх санітарно-захисних зон повинні відповідати вимогам ДСП 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України» від 01.07.1999 року.

Окрім того, для забудови, що знаходиться в межах СЗЗ кладовищ необхідне забезпечення централізованим водопостачанням.

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 берегоруїнування, 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.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Згідно Закону України «Про внесення змін до Водного та Земельного кодексів України щодо прибережних захисних смуг» прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.

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 уточнень.

У план зонування можуть вноситись зміни та уточнення.

Зміна передбачає:

- зміну назви зони і коду класу об'єктів зонування території;
- значну зміну меж (контурів) зон.

Уточнення передбачає:

- незначну зміну меж (контурів) зон, пов'язану з перенесенням графічних матеріалів зонінгу на актуалізовану, більш детальну і точну підоснову, з врахуванням даних земельного кадастру та рішень, прийнятих відповідною радою, без зміни назви і коду класу об'єктів зонування;

- розширення переліку переважних, супутніх та допустимих видів забудови;
- зміну меж (контурів) дії планувальних обмежень у зв'язку з реалізацією технічних або технологічних заходів із їх нейтралізації чи зменшення.

Уточнення плану зонування може здійснюватися при розробленні ДПТ або плану зонування частини території в М 1:2000.

Підставою для розгляду питань про внесення змін до зонінгу може бути:

- внесення змін до генерального плану;
- розроблення та затвердження ДПТ з уточненням рішень генерального

плану;

- уточнення проходження червоних ліній (при розробленні плану червоних ліній);
- невідповідність зонінгу генеральному плану населеного пункту, нормативно-правовим актам, державним будівельним нормам та іншим документам, земельному кадастру;
- надання фізичними, юридичними особами обґрунтованих пропозицій щодо зміни меж територіальних зон, зміни містобудівних регламентів;
- звернення органів державної влади щодо внесення змін до зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;
- звернення органів виконавчої влади населеного пункту щодо внесення змін до зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва громадського значення або розміщення інвестиційних об'єктів;
- рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території населеного пункту;
- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави щодо реалізації положень зонінгу, які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів нерухомості, зниження їх вартості, перешкоджання реалізації прав і законних інтересів 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.