

Розробник:



**Товариство з обмеженою відповідальністю
«Інститут Ефективних Технологій - Сателіт»**

ПЛАН ЗОНУВАННЯ

с. Степне Запорізького району Запорізької області

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Замовник:

Степненська сільська рада Запорізького району Запорізької області

Шифр: 131Г-4/2019-МДГП

Директор ТОВ

«Інститут Ефективних Технологій - Сателіт»

Головний архітектор проекту

Головний інженер проекту

Головний економіст проекту

Федченко С.С.

Голощатов Є.М.

Сосюра А.А.

Зарецький Ю.О.

Запоріжжя – 2021 р.

СКЛАД АВТОРСЬКОГО КОЛЕКТИВУ:

Головний архітектор проекту

Голощатов Є.М.

Головний інженер проекту

Сосюра А.А.

Головний економіст проекту

Зарецький Ю.О.

Провідний архітектор

Лифарь Ю.В.

Спеціаліст ГІС

Яценко Д.Г.

СКЛАД ПРОЕКТУ

Назва матеріалів	На чому виконано	Масштаб	Примітки
I. Графічні матеріали			
Схема зонування території	Папір	1:5000	
II. Текстові матеріали			
Пояснювальна записка	Книга		
III. Цифрові матеріали			
Креслення та пояснювальна записка	DVD-диск		

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА

РОЗДІЛ І. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ НА ОСНОВІ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ

ГЛАВА 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Основні терміни та поняття.

1.2. Зміст та призначення зонінгу. Принципи зонування території населеного пункту.

1.3. Правові основи введення та сфери дії плану зонування територій.

ГЛАВА 2. РЕЖИМИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

2.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території населеного пункту.

**2.2. План зонування території населеного пункту (зонінг).
Переважні та супутні види забудови земельних ділянок в межах зон.**

2.3. Містобудівні регламенти в питанні обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання території.

2.4. Встановлення земельних сервітутів.

РОЗДІЛ ІІ. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ. ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТУ. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТУ.

ГЛАВА 3. ОПИС ГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ

3.1. Схема зонування території населеного пункту.

ГЛАВА 4. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН НАСЕЛЕННОГО ПУНКТУ

**4.1. Типи основних територіальних зон згідно з ДБН Б.1.1-22:2017
«Склад та зміст плану зонування території (зонінг)».**

4.2. Перелік територіальних зон, визначених проектом.

4.3. Функціональна класифікація територіальних зон, визначених проектом.

4.4. Перелік переважних та супутніх видів забудови.

ГЛАВА 5. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТУ.

5.1. Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу інженерно-транспортних комунікацій, санітарно-захисних зон та зон природоохоронного призначення.

5.2. Ділянки з несприятливими інженерно-геологічними умовами (рельєф, стан ґрунтів, ділянки, що потребують інженерної підготовки для їх забудови).

**РОЗДІЛ ІІІ. РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО РОЗРОБКИ МЕХАНІЗМУ
ВПРОВАДЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ
НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ.
ДОДАТКИ**

ПЕРЕДМОВА

Містобудівна документація «План зонування смт Балабине Запорізького району Запорізької області» виконана на основі містобудівної документації «Генеральний план с. Степне Запорізького району Запорізької області».

План зонування території виконаний відповідно до договору 131Г-4/2019, укладеного з ТОВ «Інститут Ефективних Технологій - Сателіт».

Законодавчою базою для розробки і впровадження плану зонування є наступні законодавчі акти:

Конституція України надає територіальній громаді право самостійно вирішувати питання місцевого значення. Територіальна громада безпосередньо або через створені нею органи місцевого самоврядування керує майном і використанням ресурсів, що є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування. Рішення органів місцевого самоврядування є обов'язковими для виконання на відповідній території.

Закон “Про місцеве самоврядування в Україні”

Відповідно до статей Закону виконавчі місцеві ради встановлюють на відповідній території режим використання і забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність. Виконавчі органи місцевих рад надають забудовникам відповідно до закону містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок.

Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності”

Стаття 18 Закону визначає, що план зонування території населеного пункту (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, а також право вносити зміни в ці розділи за поданням місцевого спеціально уповноваженого органу містобудування та архітектури.

Інші законодавчі акти, якими встановлені повноваження місцевих рад у вирішенні питань забудови територій населених пунктів, благоустрою територій і окремих земельних ділянок, а також передачі земельних ділянок у власність, користування або продаж.

Таким чином, в Україні існує правова основа для розробки плану зонування території, що протягом останніх років отримала свій розвиток і конкретизацію в законодавчих актах і методичних документах, розроблених з урахуванням закордонного та вітчизняного досвіду.

Розроблення плану зонування території здійснюється на основі Генерального плану населеного пункту або Проекту внесення змін до генерального плану. Внесення змін до плану зонування також повинно відповідати рішенням генерального плану.

План зонування території населеного пункту – 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 використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

В розробленому плані зонування території населеного пункту розглянуті наступні питання:

- загальні положення плану зонування;
- загальні положення плану зонування;
- регулювання планування та забудови території населеного пункту;
- зонування території населеного пункту та характеристики територіальних зон;
- планувальні обмеження;
- переважні та супутні види забудови;
- єдині умови та обмеження для кожної зони.

План зонування смт Балабине виконаний у масштабі 1:5000 із застосуванням програмного забезпечення QGis.

Після затвердження Плану зонування території смт Балабине головною метою його запровадження стане забезпечення ефективної реалізації «Генерального плану смт Балабине Запорізького району Запорізької області. Оновлення з розширенням меж населеного пункту», а саме 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 після затвердження Степенською сільською радою є обов'язковим для виконання всіма розташованими на території населеного пункту органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на території населеного пункту, за умови здійснення ними містобудівної діяльності.

РОЗДІЛ І. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ НА ОСНОВІ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ

ГЛАВА 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Основні терміни та поняття

В плані зонування території вживаються терміни, що встановлені:

- Законом України "Про основи містобудування": **містобудівна документація;**

- Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності": **генеральний план населеного пункту, детальний план території, містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, будівельний паспорт земельної ділянки, червоні лінії, лінії регулювання забудови;**

- Законом України "Про охорону культурної спадщини": **об'єкт культурної спадщини, пам'ятка культурної спадщини, зони охорони пам'ятки, історичне населене місце, історичний ареал населеного місця;**

- Законом України "Про охорону навколишнього природного середовища": **природно-заповідний фонд;**

- Земельним Кодексом України: **земельна ділянка, землі загального користування, землі природно-заповідного фонду, землі оздоровчого призначення, землі рекреаційного призначення, землі історико-культурного призначення, землі лісового фонду, прибережні захисні смуги, межа села, селища, міста.**

Також прийняті терміни згідно з ДБН Б.1.1-22:2017 "Містобудування. Склад та зміст плану зонування території":

Автостоянка (парковка, паркінг) – спеціально обладнане місце для тимчасової стоянки автотранспорту, позначене дорожніми знаками, яке має тверде покриття, огорожу, може бути наземною, підземною, вбудовано-прибудованою та окремо розташованою.

Аналогові графічні матеріали – графічні креслення зонінгу, виконані на паперових носіях у відповідному масштабі.

Архітектурне рішення – авторський задум щодо просторової, планувальної, функціональної організації, зовнішнього вигляду, інтер'єрів об'єкта архітектури, а також інженерного та іншого забезпечення його

реалізації, викладений в архітектурній частині проекту на всіх стадіях проектування і зафіксований у будь-якій формі.

Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Будівля – це споруда, що складається з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

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

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

Генеральний план населеного пункту – вид містобудівної документації, що визначає принципові рішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Гранична висота забудови (блакитна лінія) встановлюється для зони кожного типу з огляду на архітектурно-композиційні, функціональні, економічні міркування.

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

Детальний план території – вид містобудівної документації, 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 міста.

Дозволений (переважний та супутній) вид використання території – вид використання, який відповідає переліку переважних та супутніх видів використання для відповідної зони, встановленої в зонінгу відповідно до містобудівної документації.

Єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок – установлені планом зонування території для кожної

окремої зони з урахуванням місцевих умов під час визначення функціональних зон:

- гранично допустима поверховість будинків і споруд та щільність забудови;
- мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок;
- вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів;
- вимоги до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури;
- вимоги до озеленення та впорядкування територій;
- вимоги до утримання будинків і споруд;
- перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних).

Забудова територій – розміщення та здійснення будівництва нових об'єктів, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування існуючих об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств (далі – будівництво).

Завдання на проектування – документ, у якому містяться обґрунтовані в межах законодавства вимоги замовника (забудовника) до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта архітектури, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва. Даний документ укладається відповідно до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, технічних умов.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

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

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

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

Зонінг – вид містобудівної документації місцевого рівня, що розробляється з метою визначення умов та обмежень використання території населених пунктів для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Інженерна, транспортна та соціальна інфраструктура – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій, а також об'єктів соціального та культурно-побутового обслуговування населення, призначених для забезпечення сталого розвитку та функціонування населеного пункту.

Історичний ареал – частина території міста, 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), яка визначає 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.

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 запроєктованих) до загальної площі земельної ділянки (%).

Комплексна забудова території – упорядкування території шляхом забезпечення громадських та приватних інтересів, спрямоване на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, житлових будинків, благоустрою території, інших об'єктів містобудування. Комплексна забудова території може здійснюватися шляхом комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду і забезпечуватися одним або кількома інвесторами.

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.

Містобудівна діяльність – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян зі створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, яка включає в себе прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів за умови збереження традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

Містобудівна документація – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій.

Містобудівний кадастр – система даних, яка містить дані генерального плану, плану зонування території або детального плану, належність територій до відповідних зон, їхній правовий статус, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови та обмеження забудови окремих земельних ділянок, відомості про функціональне призначення, поверховість та матеріал стін будівель, магістральні інженерні мережі, інші відомості згідно з державними будівельними нормами.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки – документ, що містить комплекс містобудівних і архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів містобудування, встановлені законодавством та затвердженою містобудівною документацією (містобудівний паспорт ділянки).

Об'єкт культурної спадщини – місце, споруда (витвір мистецтва), комплекс (ансамбль), їхні частини, пов'язані з ними території чи водні об'єкти, інші природні, природно-антропогенні або створені людиною об'єкти незалежно від їхнього стану збереженості, що донесли до нашого часу цінність з антропологічного, археологічного, естетичного, етнографічного,

історичного, мистецького, наукового чи художнього погляду і зберегли свою автентичність.

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

Погоджувальна комісія – комісія, що створюється під час проведення громадських слухань для розгляду пропозицій (зауважень) фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави до проекту містобудівної документації, плану зонування території і для прийняття узгоджених рішень.

Санітарно-захисна зона (СЗЗ) – функціональна територія між промисловим підприємством або іншим виробничим об'єктом, що є джерелом надходження шкідливих чинників в навколишнє середовище, та 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.

Стадії проектування – складові частини проектної документації (ескізний проект (ЕП); техніко-економічне обґрунтування (ТЕО); техніко-економічний розрахунок (ТЕР); проект (П); робочий проект (РП); робоча документація (Р)).

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

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

Територія – частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами.

Цільове призначення земельної ділянки – це встановлені законодавством і конкретизовані відповідним органом влади допустимі види використання земельної ділянки її власником або користувачем відповідно до категорії земель.

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.

1.2. Зміст та призначення зонінгу. Принципи зонування території населеного пункту.

На території населеного пункту план зонування (зонінг) визначає межі зон (підзон) з однорідними видами умов використання та встановлює містобудівні регламенти, що діють у межах цих зон (підзон).

Зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту та з урахуванням детальних планів території; крім того, зонінг може розроблятися у складі генерального плану або як окремий документ після затвердження генерального плану.

Зонінг не визначає розміщення конкретних об'єктів та обсяги будівництва, а лише встановлює види використання території ділянок, умови та обмеження в межах визначених зон та підзон.

У випадку одночасного розроблення зонінгу та детальних планів території окремих частин населеного пункту обов'язково здійснюється узгодження їх проектних рішень.

Зонінг може розроблятися на всю територію населеного пункту або на окрему частину його території.

За умови розроблення зонінгу для частини території населеного пункту схема зонування відповідної території виконується у межах структурно-планувальних елементів – планувальних зон та планувальних утворень (житлових, промислових, рекреаційних районів, мікрорайонів, кварталів), обмежених магістральними вулицями або природними межами.

Зонінг містить дві невід'ємні частини: текстову та графічну.

Основною складовою зонінгу є схема зонування, яка розробляється в цифровій векторній формі в державній системі координат УСК 2000.

На схемі зонування територія населеного пункту згідно з функціональним призначенням поділяється на територіальні зони, для кожної з яких встановлюється власний містобудівний регламент.

На схемі зонування відображаються межі та кодові позначення територіальних зон та підзон, встановлених зонінгом.

Кодові позначення зон та підзон групуються за видами. Кодове позначення підзони включає в себе код територіальної зони, в межах якої вона виділена, і цифровий додаток, що встановлюється залежно від виду планувальних обмежень, які розповсюджуються на територію підзони.

Сукупність видів використання, граничних параметрів нового будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості у складі містобудівного регламенту є єдиною для всіх 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, які обумовлені дією планувальних обмежень.

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

Обмеження за вимогами охорони культурної спадщини визначаються за 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 додаткові переліки переважних, супутніх та допустимих видів забудови та іншого використання території земельних ділянок окремо не встановлюються.

Для окремої земельної ділянки дозволеним є такий вид використання, який відповідає містобудівному регламенту зони (підзони), на території якої розташована дана ділянка.

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

Суттєва зміна параметрів існуючих земельних ділянок і об'єктів нерухомості, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, є можливою лише шляхом погодження таких об'єктів з вимогами містобудівного регламенту або шляхом зменшення їх невідповідності містобудівному регламенту.

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

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до введення зонінгу в дію, граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх погодження з містобудівним регламентом, якщо вони не створюють

загрози для життя, здоров'я людей, для навколишнього середовища, об'єктів культурної спадщини та природно-заповідного фонду.

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

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

Графічна частина зонінгу містить:

За умови розроблення зонінгу у складі генерального плану:

- схему зонування території населеного пункту (його окремих частин);
- інші графічні матеріали, які обґрунтовують або деталізують рішення, прийняті в схемі зонування території населеного пункту (за необхідності);
- план червоних ліній вулиць (розробляється у разі відсутності цих креслень у складі генерального плану населеного пункту або з метою їх актуалізації відповідно до завдання на проектування за окремим договором).

За умови розроблення зонінгу як окремої містобудівної документації:

- схему зонування території населеного пункту (його окремих частин);
- історико-архітектурний опорний план, зони охорони пам'яток культурної спадщини (для населених пунктів, занесених до списку історичних населених місць України) (за необхідності);
- схему планувальних обмежень (за необхідності);
- план червоних ліній вулиць (за необхідності);
- інші графічні матеріали, що обґрунтовують або деталізують рішення, прийняті в схемі зонування території населеного пункту (за необхідності).

На схемі зонування території населеного пункту (його окремих частин) відображаються територіальні зони (підзони) та наводиться перелік типів територіальних зон.

Графічні матеріали створюються з умовними позначеннями, що відповідають текстовим матеріалам зонінгу.

Для графічних елементів зонінгу встановлюються зв'язки з Переліком класів об'єктів містобудівного кадастру.

Топографічна основа, на якій виконується схема зонування території, не повинна містити спеціальної інформації, що передбачає обмежений доступ до неї.

Зонінг розробляється із застосуванням геоінформаційних технологій у

цифровій векторній формі на актуалізованій картографічній основі деталізації об'єктного складу в масштабі 1:2000, 1:5000.

Як правило, аналогові графічні матеріали схеми зонування території населеного пункту роздруковуються у масштабі генерального плану населеного пункту:

для найзначніших, значних міст у масштабі 1:10 000;

для великих і середніх міст у масштабі 1:10 000-1:5 000;

для малих міст та інших населених пунктів у масштабі 1:5 000-1:2 000.

Аналогові графічні матеріали схеми зонування, що виконуються для окремих частин населеного пункту, можуть роздруковуватись у відповідних форматах графічних матеріалів у збільшеному або зменшеному масштабі залежно від площі території, що охоплена зонінгом. Додаткові демонстраційні графічні матеріали зонінгу можуть надаватися у довільному масштабі.

Для найзначніших та значних міст на демонстраційних матеріалах допускається зображення зон для розміщення громадських об'єктів площею менше ніж 3 га у вигляді символів без відображення меж ділянок (сквери, дитячі навчальні заклади, школи, лікарні, спортивні заклади, культурні заклади, адміністративні установи, пошта, організації безпеки, правопорядку, пожежної безпеки, ВНЗ, наукові інститути тощо).

Встановлення меж територіальних зон (підзон) на території населеного пункту здійснюється на схемі зонування на основі відповідних графічних матеріалів генерального плану населеного пункту, у тому числі:

основного креслення;

схеми планувальних обмежень;

плану червоних ліній;

історико-архітектурного опорного плану;

схеми інженерної підготовки території.

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.

1.3 Правові основи введення та сфери дії плану зонування територій

Нормативно-правовою базою плану зонування територій (далі – зонінг) є сукупність законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів, у тому числі державних норм, які регламентують питання містобудування, земельних та майнових відносин, охорони здоров'я громадян, охорони природи, збереження культурної спадщини, а також розподілу повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування під час вирішення зазначених питань.

Застосування зонінгу здійснюється відповідно 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 статей 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 є обов'язковими для судових органів як підстава для вирішення спірних питань щодо забудови та іншого використання земельних ділянок.

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

Зонінг застосовується разом з:

- нормами та стандартами, встановленими 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.

ГЛАВА 2. РЕЖИМИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

2.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території

Розміщення житлового, соціально-побутового, 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; тематичних схем – розміщення АЗС, ринків і т. ін.).

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

Виключно на основі детального плану та планів зонування території здійснюється розташування та будівництво окремих об'єктів містобудування, для яких відповідно до зонінгу необхідно отримати спеціальне погодження, або нових об'єктів інженерного забезпечення кварталу, групи кварталів, мікрорайону, житлового району.

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» на основі ДБН Б.1.1-15:2012 п. 6 та ДБН Б.1.1-22:2017 п.п. 4.11, 4.12, 4.13, 8.

2.2. План зонування території населеного пункту (зонінг). Переважні та супутні види забудови земельних ділянок в межах зон

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

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

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

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

Для кожної територіальної зони встановлюються:

- переважні види використання;
- супутні види використання;
- щільність населення в межах житлової забудови, осіб/га;

- відсоток озеленення, % (для рекреаційних зон);
- гранична поверховість або висота будівель у метрах.

Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та супутніх видів, єдині умови та обмеження, виділяються на плані зонування території населеного пункту (М 1:5000).

Межі встановлюються з урахуванням:

- червоних ліній;
- меж земельних ділянок;
- меж або ліній відведення для інженерних комунікацій;
- адміністративних меж населеного пункту;
- меж природних об'єктів;
- інших меж.

Для територій та об'єктів нового будівництва додатково, за необхідності, можуть встановлюватись граничні параметри об'єктів будівництва або граничні параметри земельних ділянок, що визначаються за наступними позиціями:

- для масивів нової садибної забудови:
- мінімальна або максимальна площа ділянки, га;
- мінімальна довжина лицьового боку ділянки (по фронту вулиці), м;
- мінімальна ширина (глибина) ділянки, м;
- максимальна висота огорож, м;
 - для інших об'єктів:
- максимальний коефіцієнт забудови, %;
- мінімальний коефіцієнт озеленення, %
- мінімальна кількість м/місць для зберігання індивідуального транспорту, одиниці;
- мінімальна кількість м/місць на розвантажувальних майданчиках, одиниці;
- мінімальна кількість м/місць для зберігання (технологічного відстою) вантажного автотранспорту на території земельних ділянок, одиниці.

Містобудівні умови та обмеження для окремих земельних ділянок, граничні розміри конкретних об'єктів визначаються відповідно до детальних планів території, будівельних паспортів, містобудівних розрахунків (залежно від типу об'єкта, що розміщується) та на підставі містобудівних регламентів для кожної територіальної зони.

Перелік переважних видів використання встановлюється відповідно до функціонального призначення зони, яке визначене в основному кресленні генерального плану населеного пункту.

До переважних видів використання територіальної зони можуть

встановлюватися супутні. За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання супутній вид використання не допускається.

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

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

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

Для переважних видів забудови діє процедура загальних погоджень.

До супутніх видів використання можуть відноситися:

- 1) об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, у тому числі, протипожежні об'єкти, відповідно до чинної нормативно-технічної документації;
- 2) споруди, що призначені для охорони об'єктів переважного виду використання;
- 3) об'єкти інженерної інфраструктури;
- 4) об'єкти транспортної інфраструктури (автостоянки, велостоянки, гаражі, наземні та підземні паркінги);
- 5) дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку, громадські вбиральні тощо.

2.3. Містобудівні регламенти в питанні обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання території.

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

Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок встановлюються у зонах з особливими умовами використання територій на підставі схеми планувальних обмежень, що розповсюджується 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).

З огляду на розповсюдження дії планувальних обмежень у відповідних зонах на плані зонування виділяються підзони.

У випадку, коли 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.

«Схема планувальних обмежень» встановлює межі розповсюдження відповідних обмежень. На основі державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання земельної ділянки.

Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються під час розроблення землевпорядної документації відповідної земельної ділянки. Типи та види планувальних обмежень, що діють на території населеного пункту, вказані на «Схемі планувальних обмежень».

На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від пром підприємств, кладовищ, складів та баз, об'єктів з перевищенням рівня електромагнітного фону, інших СЗЗ режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначають з урахуванням іншого законодавства (санітарно-епідеміологічні служби міста, управління екобезпеки та природних ресурсів на основі ДСП 173-96, ДБН Б.1.1-21:2017, містобудівна документація).

На територіях, які потрапляють до водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, умови використання нерухомості та режим ведення господарської діяльності визначаються технічною документацією, що розробляється згідно з вимогами Водного та Земельного кодексу України, постанов Кабінету Міністрів України та погоджується Обласним управлінням водних ресурсів (Облводресурсів) та іншими уповноваженими державними органами в сфері охорони навколишнього природного середовища.

На територіях з несприятливими інженерно-геологічними умовами (підтоплення, затоплення), на ділянках, що потребують інженерної підготовки для їх забудови режими використання та межі розповсюдження обмежень визначають спеціалізовані сільські (обласні) управління з інженерного захисту території на основі чинного законодавства.

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

На територіях, які відповідно до містобудівної документації змінюють своє функціональне призначення, потрапляють у зону реконструкції, на яких ведеться нове будівництво або реконструкція, режим (умови) використання та забудови, а також основні параметри забудови (гранично допустима поверховість, щільність, мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок, вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування

транспортних засобів, вимоги до озеленення та впорядкування територій, вимоги до утримання будинків і споруд, інші вимоги) визначає відділ містобудування та архітектури райдержадміністрації відповідно до зонінгу, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

Обмеження, пов'язані з дотриманням санітарно-гігієнічних та природоохоронних норм:

- санітарно-захисні зони промислових підприємств I-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних, складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури;
- санітарно-захисні зони кладовищ, які підлягають закриттю до завершення кладовищного періоду;
- санітарні відстані від лікарняних містечок, комплексів спеціального профілю (протитуберкульозні, психіатричні тощо);
- санітарні розриви та зони обмеження забудови за акустичними умовами від автодоріг, аеропортів, аеродромів, вертодромів тощо;
- санітарно-захисні зони та зони обмеження забудови від джерел електромагнітного випромінювання (теле- та радіоретрансляторів, радіолокаційних засобів тощо);
- зони санітарної охорони споруд та мереж водопостачання;
- зони санітарної охорони курортів та оздоровчо-лікувальних ресурсів;
- санітарні відстані від санаторно-курортних та оздоровчих закладів;
- території природно-заповідного фонду та охоронних зон об'єктів природно-заповідного фонду;
- території водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та пляжних зон.

Обмеження, що пов'язані з поширенням інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва:

- зона підтоплення, що вимагає зниження рівня ґрунтових вод більше ніж на 0,5 м;
- зони затоплення паводковими та повеневими водами більше 0,5 м при 1 % забезпеченості і паводковими та повеневими водами при 4 % забезпеченості;
- зони значної заболоченості, торфовища шаром 2 м;
- зони поширення активних зсувів великих потужностей;
- зони розповсюдження воронок активного карсту завглибшки понад 10 м та зони з наявністю підземних пустот;
- зони інтенсивного розвитку та утворення ярів;
- зони просідання ґрунтів II типу (осідання яких відбувається від ваги ґрунту, що лежить вище, у нижній частині площі осідання, а за наявності

зовнішнього навантаження – у межах зони, що деформується);

- зони гірничих виробок (розроблювані території, де очікується утворення провалів та зсувів), а також зони великих денудаційних порушень (великі кар'єри, каменоломні понад 4 га, глибина воронок обвалу до 50 м);
- зони прояву селів (дуже селюносні зони з винесенням до 25 тис. кв.м твердого стоку з 1 кв.км басейну).

Обмеження, що пов'язані з охороною магістральних мереж інженерної інфраструктури та об'єктів в їхніх межах:

- охоронні зони магістральних електромереж та об'єктів в їхніх межах;
- зони санітарної охорони магістральних водоводів;
- захисні охоронні зони магістральних колекторів водовідведення;
- охоронні зони магістральних газо-, нафто- та продуктопроводів, а також об'єктів в їхніх межах;
- смуги відведення меліоративних каналів.

Інші специфічні планувальні обмеження:

- охоронні зони метеостанцій.

Обмеження використання земельних ділянок за вимогами охорони пам'яток культурної спадщини:

- обмеження на територіях всіх видів пам'яток культурної спадщини;
- обмеження на територіях охоронних зон пам'яток культурної спадщини;
- обмеження на територіях зон регулювання забудови;
- обмеження на територіях зон охоронюваного ландшафту;
- обмеження на територіях зон охорони археологічного культурного шару;
- обмеження на територіях історичних ареалів населених місць.

У процесі розроблення зонінгу необхідно дотримуватись цифрової індексації планувальних та історико-культурних обмежень (див. Додаток 3).

2.4. Встановлення земельних сервітутів

Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості надання права обмеженого користування нерухомістю для реалізації громадських потреб (земельного сервітуту) – забезпечення проходу та проїзду через земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропостачання, зв'язку та трубопроводів, забезпечення їх ремонту, а також виконання заходів, які забезпечують збереження культурного шару, інших громадських потреб, які не можуть бути встановлені іншим чином, ніж шляхом публічного сервітуту.

Межі дії земельних сервітутів вказуються на плані земельної ділянки.

Умови використання земельної ділянки в межах земельного сервітуту визначаються відповідно до чинного законодавства шляхом угоди між

органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки; угода реєструється в установленому порядку.

РОЗДІЛ II. КАРТОГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ. ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ.

ГЛАВА 3. ОПИС КАРТОГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ

3.1. Схема зонування території населеного пункту

Схема зонування території є невід'ємною частиною Плану зонування території (зонінгу) населеного пункту. На основі Схеми зонування території встановлюється перелік переважних та супутніх видів забудови та іншого використання території зон та окремих земельних ділянок, а також єдині умови та обмеження використання земельних ділянок.

Схема зонування території розроблена на основі креслення «Генеральний план с. Степне Запорізького району Запорізької області».

Схема зонування території відображає територіальні зони за видами використання і забудови й підзони з обмеженою містобудівною діяльністю. Всі зони та підзони мають кодові позначення, що складаються з коду територіальної зони, в межах якої виділена ділянка, та цифровий чи буквенний додаток.

У процесі визначення територіальних підзон з обмеженою містобудівною діяльністю враховувались планувальні обмеження, визначені містобудівною документацією «Генеральний план с. Степне Запорізького району Запорізької області». На схемі зонування відображені межі проектних та існуючих санітарно-захисних зон (СЗЗ).

Для всіх територіальних зон та підзон, відображених на Схемі зонування території смт Балабине, визначені відповідні містобудівні регламенти, які містять переважні види використання; супутні види дозволеного використання; умови та обмеження забудови земельних ділянок.

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

Також на схемі проілюстровані всі планувальні обмеження, обумовлені розміщенням промислових, сільськогосподарських, комунально-складських та інших підприємств, та інші екологічні обмеження.

Відображені санітарно-захисні зони шкідливості від виробничих, промислових, сільськогосподарських, комунальних та складських об'єктів відповідним індексом у зоні, на яку вони потрапляють. Крім того, виділені території, які потрапляють до прибережно-захисної смуги, що передбачена містобудівною документацією «Генеральний план с. Степне Запорізького району Запорізької області» та потребує подальшої розробки спеціалізованого проекту землеустрою з винесенням ПЗС на місцевість.

ГЛАВА 4. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

4.1. Типи основних територіальних зон згідно з ДБН 5.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території (зонінг)».

Відповідно до вимог стандарту (п. 5.8 р.5 ДБН 5.1.1-22:2017) Схема зонування складається з наступних типів територіальних зон:

- Г – громадські;
- Ж – житлові;
- Р – ландшафтно-рекреаційні;
- К – курортні;
- ТР – транспортної інфраструктури;
- ІН – інженерної інфраструктури;
- В – виробничі;
- КС – комунально-складські;
- СВ – сільськогосподарського призначення;
- С – спеціальні;
- ІК – історико-культурного призначення.

Згідно з п. 4.13 Загальних положень ДБН 5.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території (зонінг)» перелік і кількість територіальних зон та перелік видів використання земельних ділянок визначаються залежно від містобудівних особливостей населеного пункту, рішень містобудівної документації.

Під час першого етапу розробки плану зонування було проаналізовано наявну містобудівну та землевпорядну документацію населеного пункту, нормативні документи, проблемні та перспективні території населеного пункту, планувальні обмеження. Відповідно до цих вихідних даних було доповнено перелік територіальних зон, запропонований «Настановою про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».

4.2. Перелік територіальних зон, визначених проектом

Планом зонування території смт Балабине визначено наступні територіальні зони:

1) Громадські зони Г (невиробничі):

- Г-1, Зона розміщення об'єктів селищного центру
- Г-2, Громадські зони
- Г-3, Зона розміщення навчальних закладів
- Г-3-1, Зона шкіл та ДНЗ
- Г-4-1, Спортивна зона
- Г-6, Зона розміщення об'єктів торгівлі

2) Житлові зони Ж:

- Ж-1, Зона садибної забудови
- Ж-3, Зона багатоквартирної житлової забудови

3) Зони сільськогосподарського призначення:

- СВ-1, Зона земель сільськогосподарського призначення
- СВ-2, Зона сільськогосподарських підприємств, установ і

організацій

4) Ландшафтно-рекреаційні зони Р:

- Р-2, Рекреаційна зона активного відпочинку
- Р-3, Рекреаційна зона озелених територій загального користування
- Р-4, Рекреаційна зона обмеженого користування

5) Спеціальні С:

- С-4, Зона озеленення спеціального призначення

6) Зони транспортної інфраструктури ТР:

- ТР-2, Зона транспортної інфраструктури

7) Зони інженерної інфраструктури ІН:

- ІН-2, Зона інженерної інфраструктури

8) Комунально-складські зони КС:

- КС-3, Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації
- КС-3-1, Зона розміщення кладовищ
- КС-5, Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації
- КС-6, Зона розміщення об'єктів VI класу санітарної класифікації без екологічних наслідків

9) Виробничі зони В:

- В-4, Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості
- В-5, Зона розміщення підприємств V класу шкідливості
- В-6, Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків

10) Зони історико-культурного призначення ІК:

- ІК, Зона земель історико-культурного призначення

11) Курортна зона К

- КВТ, Зона розміщення установ відпочинку і туризму

ІНДЕКСАЦІЯ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ

№ з/п	Планувальні та інші обмеження. Необхідно дивитися разом зі схемою зонування території населеного пункту.	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	Санітарно-захисні зони кладовищ, які підлягають закриттю до завершення кладовищного періоду	1a
3	Санітарні відстані від лікарняних містечок, комплексів спеціального профілю (протитуберкульозні, психіатричні тощо)	2
4	Санітарні розриви та зони обмеження забудови за акустичними умовами від автодоріг, залізниці, аеропортів, аеродромів, вертодромів тощо	3
5	Санітарно-захисні зони та зони обмеження забудови від джерел електромагнітного випромінювання (теле- та радіотрансляторів, радіолокаційних засобів тощо)	4
6	Зони санітарної охорони споруд та мереж водопостачання	5
7	Зони санітарної охорони курортів та оздоровчо-лікувальних ресурсів	6
8	Санітарні відстані від санаторно-курортних та оздоровчих закладів	7
9	Території природно-заповідного фонду	8
10	Охоронних зон об'єктів природно-заповідного фонду	9
10	Території водоохоронних зон	10
11	Прибережних захисних смуг	11
12	Пляжних зон	12
11	Зони підтоплення, що вимагають зниження рівня ґрунтових вод більше ніж на 0,5 м	13
12	Зони затоплення паводковими та повеневими водами більше 0,5 м при 1 % забезпеченості	14
13	Зони затоплення паводковими та повеневими водами при 4 % забезпеченості	15
13	Зони значної заболоченості, торфовища шаром 2 м	16
14	Зони поширення активних зсувів великих потужностей	17
15	Зони розповсюдження воронок активного карсту завглибшки понад 10 м та зони з наявністю підземних пустот	18
16	Зони просідання ґрунтів II типу (осідання яких відбувається від ваги ґрунту, що лежить вище, у нижній частині площі осідання, а за наявності зовнішнього навантаження – у межах зони, що деформується)	19

17	Зони інтенсивного розвитку та утворення ярів	20
18	Зони гірничих виробок (розроблювані території, де очікується утворення провалів та зсувів)	21
	Зони великих денудаційних порушень (великі кар'єри, каменоломні понад 4 га, глибина воронко обвалу до 50 м)	22
19	Зони прояву селів (дуже сільноносні зони з винесенням до 25 тис. кв.м твердого стоку з 1 кв.км басейну)	23
20	Охоронні зони магістральних електромереж та об'єктів в їхніх межах	24
21	Зони санітарної охорони магістральних водоводів	25
22	Захисні охоронні зони магістральних колекторів водовідведення	26
23	Охоронні зони магістральних газо-, нафто- та продуктопроводів, а також об'єктів в їхніх межах	27
24	Смуги відведення меліоративних каналів	28
25	Охоронні зони метеостанцій	29
26	Обмеження на територіях всіх видів зон охорони пам'яток культурної спадщини	30
27	Обмеження на територіях комплексних зон охорони пам'яток культурної спадщини	31
28	Обмеження на територіях зон регулювання забудови	32
29	Обмеження на територіях зон охоронюваного ландшафту пам'яток культурної спадщини	33
30	Обмеження на територіях зон охоронюваного археологічного культурного шару	34

4.3. Функціональна класифікація територіальних зон, визначених проектом

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ Г (невиробничі)

Г-1, Зона розміщення об'єктів селищного центру (зона розміщення об'єктів загальноміського (сільського, селищного) центру). Призначається для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення або груп цих об'єктів на території міста та супутніх елементів транспортної інфраструктури. Зона включає центральні та прилеглі до загальноміського центру території. Зона також може розташовуватися в інших районах міста з багатофункціональним використанням території.

Г-2, Громадські зони призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зони призначені для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах. До зон відносяться елементи центрів районного значення. В зонах можуть розташовуватись житлові будинки.

Г-3, Зона розміщення навчальних закладів (зона розміщення навчальних закладів) призначається для розташування вищих навчальних закладів, закладів середньої спеціальної освіти, об'єктів наукового обслуговування та закладів з підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації кадрів.

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

Окремо може виділятися зона шкіл та ДНЗ (Г-3-1), позашкільних навчальних закладів (Г-3-2), спеціалізованих навчальних закладів (Г-3-3) тощо.

Г-3-1, Зона шкіл та ДНЗ призначається для розташування шкіл та дитячих садочків.

Г-4-1, Спортивна зона (зона розміщення спортивних об'єктів) призначаються для розташування великих спортивно-видовищних комплексів, стадіонів, спортивних майданчиків.

Г-6, Зона розміщення об'єктів торгівлі (зона розміщення об'єктів торгівлі) призначається для розташування магазинів, торговельних комплексів, ринків та ринкових комплексів. Зону формують території громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж

Житлові зони у своєму складі мають 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 залежно від місця розташування і характеру забудови території.

Ж-1, Зона садибної забудови призначена для розташування одноквартирних житлових будинків включно із земельними ділянками та

зблокованих одно-, двоквартирних житлових будинків на суміжних земельних ділянках.

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

Ж-3, Зона багатоквартирної житлової забудови призначена для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до 3 поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку.

ЗОНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СВ

СВ-1, Зона земель сільськогосподарського призначення. Використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів, фермерських господарств.

ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р

Р-3, Рекреаційна зона озеленених територій загального користування призначається для повсякденного відпочинку населення та включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні парки.

Р-4, Рекреаційна зона обмеженого користування призначається для розміщення дач та колективних садів.

СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С

С-4, Зона озеленення спеціального призначення. Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно-захисних зон. До зони входять озеленені території (зелені насадження спеціального призначення) з метою організації СЗЗ та покращення екологічної ситуації, створення «захисних бар'єрів» сельбищних територій від виробничих та комунальних об'єктів. Території зелених насаджень спеціального призначення формуються навколо транспортних магістралей і вулиць; на ділянках санітарно-захисних зон довкола промислових підприємств, виставок, кладовищ і крематоріїв, ліній електропостачання високої напруги. До цієї зони входять лісомеліоративні, водоохоронні, вітрозахисні, протиерозійні насадження розсадників, квітникарських господарств, пришляхові насадження в межах населених пунктів.

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР

ТР-1-1, Зона відводу залізниці. До зони відносяться території смуг відводу залізниць.

ТР-1-3, Зона транспортної інфраструктури населеного пункту. До зони відносяться території терміналів, транспортних вузлів, підприємств, АЗК, СТО, великих стоянок, гаражів, установ і організацій транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту).

ТР-2, Зона транспортної інфраструктури. До зони входять території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг.

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН

ІН-1. Зона інженерної інфраструктури. Призначена для розміщення головних об'єктів електромережі.

ІН-2, Зона інженерної інфраструктури призначена для розміщення головних об'єктів тепломережі, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації.

КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС

КС-3, Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації призначається для розміщення комунальних підприємств III класу шкідливості з СЗЗ 300 м.

КС-3-1, Зона розміщення кладовищ. Призначається для розміщення кладовищ.

КС-5, Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації призначена для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 50 м.

КС-6, Зона розміщення об'єктів VI класу санітарної класифікації без екологічних наслідків призначена для розміщення комунальних підприємств, що не потребують встановлення СЗЗ.

ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В

В-3, Зона розміщення підприємств III класу шкідливості. Призначається для підприємств, які є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 300 м.

В-4, Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості призначається для підприємств, які є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 100 м.

В-5, Зона розміщення підприємств V класу шкідливості призначається для підприємств, які є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 50 м.

В-6, Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків призначається для розміщення підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджується за межі території підприємства.

ЗОНИ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК

ІК, Зона земель історико-культурного призначення. Зони, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання території, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини.

Перелік переважних та супутніх видів забудови

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ Г (невиробничі):

Г-1. Зона розміщення об'єктів селищного центру

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- організації та установи міських органів державної, виконавчої та судової влади;
- нотаріальні контори і юридичні консультації;
- науково-дослідні, проектні організації та конструкторські бюро;
- суди;
- банки, відділення та філіали банків;
- офіси професійних, громадських організацій;
- студії теле- та радіомовлення;
- центральні підприємства зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- меморіальні споруди та комплекси;
- готелі;
- ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;
- об'єкти побутового обслуговування.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- багатоквартирна житлова забудова;
- спеціалізовані магазини;
- бібліотеки;
- заклади громадського харчування;
- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі на території громадських будівель;
- комерційні підземні гаражі;
- громадські вбиральні;

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- культові споруди;
- спорткомплекси (з басейном та без);
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності площею не більше 30 м², які не мають фундаменту;
- станції провідникового мовлення, об'єктів радіомовлення, телебачення;
- ОСГ.

Г-2. Громадські зони

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- організації та установи міських органів державної, виконавчої та судової влади;
- нотаріальні контори і юридичні консультації;
- науково-дослідні, проектні організації та конструкторські бюро;
- банки, відділення та філіали банків;
- офіси професійних, громадських організацій;
- підприємства зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- меморіальні споруди та комплекси;
- готелі;
- об'єкти побутового обслуговування.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- житлова забудова;
- магазини;
- бібліотеки;
- заклади громадського харчування;
- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі на території громадських будівель;
- громадські вбиральні;
- культові споруди;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- спортивні споруди;
- станції провідникового мовлення, об'єктів радіомовлення, телебачення;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності площею не більше 30 м², які не мають фундаменту;
- ОСГ.

Г-3. Зона розміщення навчальних закладів.

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- загальноосвітні школи;
- дитячі дошкільні навчальні заклади;
- професійно-технічні і середні спеціальні навчальні заклади;
- школи-інтернати;
- міжшкільні центри комп'ютерного та виробничого навчання;
- позашкільні установи;
- вищі навчальні заклади, в тому числі коледжі та ліцеї у складі вищих навчальних закладів;
- наукові та науково-дослідні заклади;
- центри наукової інформації;
- конференц-зали.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- спортивні майданчики, спортзали, басейни, стадіони;
- спеціалізовані бібліотеки;
- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- виставкові зали, музеї;
- клубні приміщення, кінотеатри, танцювальні зали;
- фізкультурно-оздоровчі центри;
- криті басейни для дітей дошкільного віку;
- поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри;
- сквери, озеленені території;
- спеціалізовані магазини канцелярських товарів;
- заклади громадського харчування;
- перукарні;
- пошта, телеграф, телефон;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- підприємства зв'язку;
- будинки побуту;
- культові споруди;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

Г-3-1, Зона шкіл та ДНЗ

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- дитячі дошкільні навчальні заклади;
- позашкільні установи.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- спортивні майданчики, спортзали, басейни, стадіони;
- спеціалізовані бібліотеки;
- фізкультурно-оздоровчі центри;
- криті басейни для дітей дошкільного віку;
- поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри;
- сквери, озеленені території;
- спеціалізовані магазини канцелярських товарів;
- заклади громадського харчування;
- перукарні;
- пошта, телеграф, телефон;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- підприємства зв'язку;
- будинки побуту;
- культові споруди;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

Г-4-1. Спортивна зона

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- стадіони;
- спортивні майданчики.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- підприємства зв'язку;
- будинки побуту;
- невеликі парки, сквери;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів (підземні та наземні) на території громадських будівель;

- магазини товарів першої необхідності;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності площею не більше 30 м², які не мають фундаменту;
- готелі;
- заклади громадського харчування;
- аптеки;
- громадські вбиральні.

Г-6. Зона розміщення об'єктів торгівлі

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- торговельні центри оптової та роздрібної торгівлі;
- ринки та ринкові комплекси;
- спеціалізовані та інші магазини роздрібної торгівлі;
- магазини кулінарії;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- готелі;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів (підземні та наземні) на території громадських будівель;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності площею не більше 30 м², які не мають фундаменту;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.
- громадські вбиральні.

ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж:

Ж-1. Зона садибної забудови

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- одноквартирні житлові будинки включно з присадибними ділянками (домінуюче функціональне використання);
- одноквартирні житлові будинки, зблоковані на сусідніх земельних ділянках з виходом з кожної квартири на земельну ділянку (домінуюче функціональне використання);
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом).

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;

- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, дитячі дошкільні заклади, аптеки, об'єкти громадського харчування та побутового обслуговування, відділення зв'язку, поліції, банку, будівлі адміністрації, комунальні служби, культові споруди тощо;
- приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності (за місцем проживання);
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або населеного пункту в цілому;
- місця відпочинку;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності площею не більше 30 м², які не мають фундаменту;
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом);
- надвірні туалети – за відсутності централізованої каналізації.

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

Ж-3, Зона багатоквартирної житлової забудови призначена для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до 4 поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку.

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- багатоквартирні житлові будинки;
- житлові будинки поверховістю від одного до чотирьох поверхів.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, об'єкти побутового обслуговування, пральні, хімчистки;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;
- приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності (за місцем проживання);
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;

- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- надвірні туалети – за відсутності централізованої каналізації.
- місця масового відпочинку;
- ОСГ;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності площею не більше 30 м², які не мають фундаменту;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗОНИ СВ

СВ-1. Зона земель сільськогосподарського призначення.

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- багаторічні насадження;
- рілля;
- сіножаті;
- пасовища;
- господарські шляхи та прогони;
- фермерські господарства;
- індивідуальне садівництво;
- колективне садівництво;
- городництво.

Супутні види використання територій (земельних ділянок).

- господарські споруди;
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом);
- споруди транспортної, комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони і населеного пункту в цілому;
- виробничі будівлі;
- установи зв'язку і інші комунікації.

ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р

Р-3. Рекреаційна зона озелених територій загального користування:

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- озеленені території загального користування (парки, сади, сквери, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки);
- навчально-туристичні та екологічні стежки;
- спортивні майданчики.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- споруди, шляхи, лінійні та інші об'єкти транспорту і зв'язку, пов'язані з обслуговуванням даної зони;
- елементи благоустрою;
- відповідно обладнані експозиційні зони, що встановлюються адміністрацією;
- пункти прокату спортивного інвентарю;
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом);
- землі сільськогосподарського призначення;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- інші будівлі для конторських та адміністративних цілей, пов'язані з обслуговуванням даної зони;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності площею до 30 м², які не мають фундаменту (крім споруд з продажу алкогольних, слабоалкогольних напоїв та тютюнових виробів);
- малі архітектурні форми;
- культові споруди;
- меморіальні комплекси;
- оранжереї;
- громадські вбиральні;
- пристані;
- човнові станції, яхт-клуби.

Р-4, Рекреаційна зона обмеженого користування призначається для розміщення дач та колективних садів.

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- окремо розташовані 1-2 поверхові житлові будинки, дачні та літні (сезонного типу) будинки;
- сади, городи;
- зелені насадження вздовж вулиць, проїздів.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки;
- резервуари для зберігання води;
- господарські будівлі для зберігання садового інвентарю;
- окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе;

- танцювальні майданчики, дискотеки;
- літні театри, естради;
- культові споруди;
- тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
- об'єкти інженерної інфраструктури міського та районного значення.

СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С

С-4. Зона озеленення спеціального призначення.

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

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

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- квітники, газони;
- пішохідні доріжки;
- багаторічні зелені насадження;
- транспортні комунікації;
- об'єкти інженерної інфраструктури;
- ділянки для ведення сільськогосподарської діяльності;
- санітарно-захисна зона від кладовища;
- санітарно-захисна зона від підприємств;
- малі архітектурні форми.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- адміністративні споруди, офісні будівлі;
- торговельні комплекси, магазини;
- комунальні та виробничі підприємства, розміщення яких не заборонено санітарними правилами;

- гаражі та паркінги, автостоянки та інші об'єкти комунального призначення за умови дотримання граничної допустимої площі озеленення санітарно-захисної зони залежно від категорії санітарної класифікації підприємств;

- лазні;

- об'єкти автосервісу (СТО, ремонтні майстерні автосервісу, автомийки тощо) за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;

- автозаправні станції за умови розміщення вздовж магістральних вулиць.

Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.

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

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР

ТР-2. 2-а зона транспортної інфраструктури.

До зони входять території вулиць, майданів та доріг, які згідно з містобудівною документацією знаходяться в межах червоних ліній.

Переважні види використання земельних ділянок:

- території вулиць, майданів;
- зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків;
- наземні пішохідні переходи;
- підземні пішохідні переходи.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- інформаційна реклама;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- велосипедні доріжки;
- тротуари, хідники;
- зелені насадження спеціального призначення;
- інженерне устаткування та пристрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні розв'язки в одному рівні);
- відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом);
- стаціонарні малі архітектурні форми.

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН

ІН-1. Зона інженерної інфраструктури. Призначена для розміщення головних об'єктів електромережі.

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- об'єкти електромережі;
- інші головні об'єкти інженерної інфраструктури.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- споруди і мережі, необхідні для функціонування об'єктів переважного виду використання;
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом);
- зелені насадження спеціального призначення.

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

ІН-2. Зона інженерної інфраструктури. Призначена для розміщення головних об'єктів тепломережі, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації.

Переважні види використання територій (земельних ділянок):

- очисні споруди;
- джерела водозабору;
- об'єкти тепломережі;
- об'єкти газопостачання;
- інші головні об'єкти інженерної інфраструктури.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- споруди і мережі, необхідні для функціонування об'єктів переважного виду використання;
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом);
- зелені насадження спеціального призначення.

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

КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС:

КС-3, Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації

Територія розміщення комунальних підприємств III класу шкідливості з СЗЗ 300 м.

Переважні види використання:

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- комунальні підприємства;
- бази для зберігання продукції і матеріалів;
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства ремонту машин, виробничого і невиробничого обладнання;

- оптові ринки;
- боксові гаражі;
- наземні та підземні паркінги;
- підприємства комунального господарства (парки комунального транспорту, бази експлуатації і ремонту житла та інженерних комунікацій).

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
- промислові підприємства III категорії небезпеки (санітарно-захисна зона 300 м);
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- автостанції;
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом);
- зелені насадження спеціального призначення;
- магазини (непродовольчого спрямування);
- підприємства побутового обслуговування;
- споруди інженерної інфраструктури.

КС-3-1, Зона розміщення кладовищ

Переважні види використання:

- кладовища;
- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- адміністративні об'єкти;
- культові споруди;
- пункти прокату інвентарю;
- зелені насадження спеціального призначення;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів даної зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- громадські вбиральні.

КС-5, Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації

Призначається для розміщення комунально-складських підприємств, які є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 50 м.

Переважні види використання:

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- комунальні підприємства;
- бази для зберігання продукції і матеріалів;
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства ремонту машин, виробничого і невиробничого обладнання;
- оптові ринки;
- боксові гаражі;
- наземні та підземні паркінги;
- підприємства комунального господарства (парки комунального транспорту, бази експлуатації і ремонту житла та інженерних комунікацій).

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
- промислові підприємства V категорії небезпеки (санітарно-захисна зона 50 м);
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- автостанції;
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом);
- зелені насадження спеціального призначення;
- магазини (непродовольчого спрямування);
- підприємства побутового обслуговування;
- споруди інженерної інфраструктури.

КС-6, Зона розміщення об'єктів VI класу санітарної класифікації без екологічних наслідків

Територія розміщення комунальних підприємств VI класу санітарної класифікації без екологічних наслідків.

Переважні види використання:

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- комунальні підприємства;
- бази для зберігання продукції і матеріалів;
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства ремонту машин, виробничого і невиробничого обладнання;

- оптові ринки;
- боксові гаражі;
- наземні та підземні паркінги;
- підприємства комунального господарства (парки комунального транспорту, бази експлуатації і ремонту житла та інженерних комунікацій).

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
- промислові підприємства VI категорії небезпеки (санітарно-захисна зона відсутня);
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- автостанції;
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом);
- зелені насадження спеціального призначення;
- магазини (непродовольчого спрямування);
- підприємства побутового обслуговування;
- споруди інженерної інфраструктури.

ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В:

В-4. Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості.

Призначається для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 100 м.

Переважні види використання:

- підприємства IV класу шкідливості відповідно до державних санітарних норм.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств, приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони, відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом);

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- пасовища;
- споруди інженерної інфраструктури;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), які безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- об'єкти пожежної охорони;
- адміністративні організації, офіси, контори;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій та санітарно-захисних зон;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- санітарно-технічні споруди та обладнання комунального призначення;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового зберігання відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатопверхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів, АЗС (АГЗС) за умови дотримання необхідних розривів від споруд переважного та супутнього видів використання;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

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

В-5. Зона розміщення підприємств V класу шкідливості.

Призначається для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 50 м.

Переважні види використання:

- підприємства V класу шкідливості відповідно до державних санітарних норм.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств, приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони, відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти с/г використання;
- пасовища;
- споруди інженерної інфраструктури;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- об'єкти пожежної охорони;
- адміністративні організації, офіси, контори;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом);
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств.

В СЗЗ нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ вищого класу. До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

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

В-6, Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків.

Призначається для розміщення підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджується за межі території підприємства, та які не є джерелами забруднення навколишнього середовища.

Переважні види використання:

- сонячні електростанції;
- технопарки;
- газогенераторні заводи.

Супутні види використання територій (земельних ділянок):

- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств, приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони, відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти сільськогосподарського використання;
- пасовища;
- особисті селянські господарства (до виникнення потреби у використанні за домінуючим видом);
- споруди інженерної інфраструктури;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- об'єкти пожежної охорони;
- адміністративні організації, офіси, контори;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств.

ЗОНИ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК

ІК, Зона земель історико-культурного призначення. Зони, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання території, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини.

Переважні види використання:

- історико-культурні заповідники, музеї народної архітектури та побуту;
- меморіальні парки;
- могили, пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;
- музеєфіковані археологічні об'єкти (городища, кургани, залишки військових фортець, поселень, стоянок);
- ділянки історичного культурного шару;
- архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова.

Супутні види дозволеного використання:

- вказівні знаки;
- гостьові автостоянки;
- павільйони для охорони, очікування транспорту з вбудованими кіосками;
- об'єкти, що створюються з метою збереження та вивчення об'єктів історико-культурної спадщини відповідно діючого законодавства;
- громадські туалети;
- паркові доріжки, алеї;
- малі архітектурні форми.

**ГЛАВА 5. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ
ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ СМТ БАЛАБИНЕ.**

Містобудівні умови земельних ділянок визначаються згідно з додатками Б, В та Г ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території».

Г-1. Зона розміщення об'єктів селищного центру		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови: ДБН В.2.2-9-2009; ДБН В.2.2-20:2008; ДБН В.2.2-26:2010; ДБН В.2.2-28:2010 та історико-містобудівного обґрунтування.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови: ДБН В.2.2-9-2009; ДБН В.2.2-20:2008; ДБН В.2.2-26:2010; ДБН В.2.2-28:2010.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з 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)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану

		населеного пункту", Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з Законом України "Про благоустрій населених пунктів", ст. 22, 23.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
Г-2. Громадська зона		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови: ДБН В.2.2-9-2009; ДБН В.2.2-20:2008; ДБН В.2.2-26:2010; ДБН В.2.2-28:2010 та

		історико-містобудівного обґрунтування.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови: ДБН В.2.2-9-2009; ДБН В.2.2-20:2008; ДБН В.2.2-26:2010; ДБН В.2.2-28:2010.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з 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)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.

8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з Законом України "Про благоустрій населених пунктів", ст. 22, 23.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.

Г-3. Зона розміщення навчальних закладів.

1	Гранично допустима висота будівель	Згідно з державними будівельними нормами щодо учбових закладів – ДБН В.2.2-3:2018; ДБН В.2.2-4:2018.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з державними будівельними нормами щодо учбових закладів – ДБН В.2.2-3:2018; ДБН В.2.2-4:2018.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.

4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з 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)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту", Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з Законом України "Про благоустрій населених пунктів", ст. 22, 23.

10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.

Г-4. Культурна та спортивна зона.

1	Гранично допустима висота будівель	Згідно з державними будівельними нормами щодо культурних та спортивних споруд: ДБН В.2.2-13:2003; ДБН В.2.2-16:2005.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з державними будівельними нормами щодо культурних та спортивних споруд: ДБН В.2.2-13:2003; ДБН В.2.2-16:2005.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.33, табл. 9.1.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони

	смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту", Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з Законом України "Про благоустрій населених пунктів", ст. 22, 23.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.

12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
Г-6. Зона розміщення об'єктів торгівлі.		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно з державними будівельними нормами для підприємств торгівлі – ДБН В.2.2-23:2009.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з державними будівельними нормами для підприємств торгівлі – ДБН В.2.2-23:2009.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.33, табл. 9.1.
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 ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.

	проектуються, до існуючих будинків та споруд	
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з Законом України "Про благоустрій населених пунктів", ст. 22, 23.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.

Ж-1. Зона садибної забудови.

1	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 "Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні
---	------------------------------------	---

		положення"; затвердженою містобудівною документацією.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначати у кожному окремому випадку з огляду на містобудівну ситуацію та вид забудови.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з 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)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.

8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з Законом України "Про благоустрій населених пунктів", ст. 22, 26.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.

СВ-1. Зона земель сільськогосподарського призначення.		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН В.1.2-7:2008 "Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека".
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з СНіП 2.09.03:85 "Споруди промислових підприємств"; передпроектними розробками; профільними ДБН за типом об'єкту.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Не визначається.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з ДБН Б.2.2-1:2008; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173).
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 ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.

6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 з урахуванням санітарних норм.
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з ДБН Б.2.2-5:2011 "Благоустрій територій"; ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173).
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів"; передпроектними розробками; спеціалізованими нормами.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН В.2.3-15:2007 "Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів"; спеціалізованими нормами.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом

		України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
--	--	---

Р-3. Рекреаційна зона озелених територій загального користування.

1	Гранично допустима висота будівель	Згідно з Державними будівельними нормами для спортивних споруд – ДБН В.2.2-13:2003.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 8, табл. 8.1, 8.2; містобудівним розрахунком.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 8, табл. 8.5, 8.6.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.33, табл. 9.1. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць – не менше 6 м, житлових – не менше 3 м.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, табл. 9.1, 15.2, розділ 8, табл. 8.5.

7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11, додатки Ж.3, И.1, И.2, И.3.
8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з Законом України "Про благоустрій населених пунктів", ст. 22; ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 8.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 10, п. 10.1.6, розділ 10.4, табл. 10.4, розділ 8, табл. 8.11.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 8.4.8, табл. 8.7, розділ 10.8, табл. 10.5, 10.6.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.

С-4. Зона озеленення спеціального призначення.

1	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН В.1.2-7:2008 "Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека".
---	------------------------------------	--

2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з передпроектними розробками; профільними ДБН за типом об'єкту.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з генеральним планом.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з генеральним планом.
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 ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 з урахуванням санітарних норм.
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11, додатки Ж.3, И.1, И.2, И.3.
8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".

9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з ДБН Б.2.2-5:2011 "Благоустрій територій"; ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173).
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів"; передпроектними розробками; спеціалізованими нормами.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН В.2.3-15:2007 "Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів"; спеціалізованими нормами.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
ТР. Зони транспортної інфраструктури		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.3-15-2007 та містобудівним розрахунком.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з містобудівним розрахунком; передпроектними розробками; спеціалізованими нормами.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Не визначається.

4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць – не менше 6 м, житлових – не менше 3 м.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з Законом України "Про благоустрій населених пунктів", ст. 22, 24
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з Законом України "Про благоустрій населених пунктів"; спеціалізованими нормами.

11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів"; передпроектними розробками; спеціалізованими нормами.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН В.2.3-15:2007 "Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів"; спеціалізованими нормами.

ІН. Зони інженерної інфраструктури.

1	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; містобудівним розрахунком; передпроектними розробками; спеціалізованими нормами.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з містобудівним розрахунком; передпроектними розробками; спеціалізованими нормами.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Не визначається.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць – не менше 6 м, житлових – не менше 3 м.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги,	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012

	санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	"Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з Законом України "Про благоустрій населених пунктів"; спеціалізованими нормами.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів"; передпроектними розробками; спеціалізованими нормами.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН В.2.3-15:2007 "Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів"; спеціалізованими нормами.

12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
КС. Комунально-складські зони.		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно з СНіП 2.11.01:85 "Складські будівлі"; ДБН Б.2.2-1:2008 "Кладовища, крематорії та колумбарії. Норми проектування"; СНіП 2.09.03:85 "Споруди промислових підприємств"; передпроектними розробками; профільними ДБН за типом об'єкту.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з СНіП 2.11.01:85 "Складські будівлі"; ДБН Б.2.2-1:2008 "Кладовища, крематорії та колумбарії. Норми проектування"; передпроектними розробками; профільними ДБН за типом об'єкту.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з профільними ДБН за типом об'єкту.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з ДБН Б.2.2-1:2008 "Кладовища, крематорії та колумбарії. Норми проектування"; СНіП 2.11.01:85 "Складські будівлі"; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затвержені Наказом Міністерства охорони здоров'я

		України від 19 червня 1996 року № 173).
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 ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); ДСанПіН 2.2.2.028:99 "Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України".
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".

9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); СНіП 2.09.03:85 "Споруди промислових підприємств"; передпроектними розробками; профільними ДБН за типом об'єкту; ДБН Б.2.2-5:2011 "Благоустрій території".
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів"; передпроектними розробками; спеціалізованими нормами.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН В.2.3-15:2007 "Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів"; спеціалізованими нормами.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
В. Виробничі зони.		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно з генеральним планом промислового підприємства; СНіП 2.11.01:85 "Складські будівлі"; СНіП 2.09.03:85 "Споруди промислових підприємств";

		передпроектними розробками; профільними ДБН за типом об'єкту.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з генеральним планом промислового підприємства.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з генеральним планом промислового підприємства.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з ДБН Б.2.2-1:2008; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173).
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 ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я

		України від 19 червня 1996 року № 173).
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019.
8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з СНіП 2.09.03:85 "Споруди промислових підприємств"; передпроектними розробками; профільними ДБН за типом об'єкту; ДБН Б.2.2-5:2011 "Благоустрій територій".
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів"; передпроектними розробками; спеціалізованими нормами.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН В.2.3-15:2007 "Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів"; спеціалізованими нормами.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом

		України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
В-6. Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків.		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно з генеральним планом промислового підприємства; СНіП 2.11.01:85 "Складські будівлі"; СНіП 2.09.03:85 "Споруди промислових підприємств"; передпроектними розробками; профільними ДБН за типом об'єкту.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з генеральним планом промислового підприємства.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з генеральним планом промислового підприємства.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з ДБН Б.2.2-1:2008, п. 6.1.33, табл. 9.1; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173).
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 ДБН Б.2.2-12:2018; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173); затвердженою містобудівною документацією; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-

		архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018, табл. 9.1, 15.2; державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів (затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173).
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018, розділ 11, додатки Ж.3, И.1, И.2, И.3.
8	Вимоги щодо необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	Згідно з ДБН А.2.1-1:2014 "Інженерні вишукування для будівництва".
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно з СНіП 2.09.03:85 "Споруди промислових підприємств"; передпроектними розробками; профільними ДБН за типом об'єкту; ДБН Б.2.2-5:2011 "Благоустрій території".
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018; ДБН В.2.3-5:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів"; передпроектними розробками; спеціалізованими нормами.

11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН В.2.3-15:2007 "Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів"; спеціалізованими нормами.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018; ДБН Б.2.2-3:2012 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"; Законом України "Про охорону культурної спадщини", ст. 22-30.

ГЛАВА 5. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ.

Містобудівні умови земельних ділянок визначаються згідно з додатками Б, В та Г ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території».

5.1. Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу інженерно-транспортних комунікацій, санітарно-захисних зон та зон природоохоронного призначення.

З метою охорони й оздоровлення навколишнього середовища території населеного пункту у межах проекту рекомендовано виконати ряд планувальних і технічних заходів. Спланований комплекс заходів має бути реалізований завдяки дії законів України про екологічний стан та санітарно-епідеміологічний контроль території, дії місцевого самоврядування.

У даному пункті наводяться загальні вимоги до режиму використання земельних ділянок, де проходять інженерні та транспортні комунікації, та до ділянок, які потрапляють у санітарно-захисні зони від цих комунікацій, вимоги до експлуатації та проектування інженерних мереж, а також режим використання земельних ділянок, що потрапляють у санітарно-захисні зони від промислових та комунальних підприємств, інші санітарно-захисні зони.

Інженерне обладнання

Всі роботи з інженерного обладнання повинні здійснюватися відповідно до Генерального плану населеного пункту та розроблених схем або проектів інженерних мереж, а саме водопостачання, каналізації, теплопостачання, телефонізації, освітлення, транспортної інфраструктури.

Планомірність і взаємне узгодження рішень з розвитку інженерних систем здійснюється на основі проектів забудови.

Проектна документація на будівництво або реконструкцію інженерних комунікацій, споруд повинна розроблятися з урахуванням повного забезпечення районів сучасними комунальними послугами – 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 з урахуванням вимог ДБН і методів їх прокладання в умовах реконструкції проїздів, вулиць, набережних, благоустрою парків, скверів і т. ін.

У процесі прокладання інженерних комунікацій і розміщення споруд необхідно враховувати порядок взаємного розташування нових мереж поряд з існуючими та можливість їхнього подальшого розвитку, максимальне збереження дорожнього покриття і підвищення рівня благоустрою територій, збереження і надійне функціонування інженерних комунікацій, безпеку експлуатації і можливість проведення ремонтних робіт, максимальне збереження існуючих зелених насаджень.

З метою охорони навколишнього природного середовища проведення реконструкції комунальних систем та об'єктів тепло- і водопостачання має відбуватись шляхом впровадження новітніх енергоефективних технологій з енергозбереження.

В охоронних і санітарно-захисних зонах інженерних комунікацій забороняється розташовувати:

- житлові та дачні будинки;
- громадські будівлі;
- автозаправні станції;
- сховища паливно-мастильних матеріалів;
- спортивно-ігрові майданчики, стадіони;
- ринки;
- зупинки громадського транспорту.

Транспортні комунікації і споруди

Під час нового будівництва або реконструкції існуючої забудови в зоні негативного впливу транспортних засобів на ділянках, суміжних із магістральними вулицями, необхідно застосовувати відповідні шумозахисні прийоми планування, розміщувати спеціальні шумозахисні будинки, застосовувати шумозахисні вікна (потрійне застосування, склопакети).

Заїзд до кварталних територій потрібно здійснювати не з магістральних вулиць загальноміського значення, а з районних магістралей або вулиць місцевого значення. Внутрішньоквартальні проїзди до одного будинку повинні мати ширину проїзної частини 5,0 м, а якщо проїзд використовується для двох і більше будинків, ширина проїзної частини повинна бути 6,0 м з тротуарами шириною 1,5 м.

Автостоянки необхідно розміщувати згідно з розрахунками відповідно до діючих норм на початку проїзду до багатоповерхових будинків. Радіуси кривих на внутрішньоквартальних проїздах повинні прийматись не менше 8,0 м та бути придатними для проїзду сміттєзбиральних і пожежних машин. З метою безпеки руху пішоходів і транспорту на прилеглих до внутрішньоквартальних проїздів територіях не слід розміщувати зелені насадження, особливо низькорослих сортів.

У процесі будівництва житлових і громадських будівель необхідно передбачати будівництво гаражів підземних, чи наземних вбудованих, чи розташованих окремо.

У межах червоних ліній вулиць можливо розміщувати тільки павільйони для зупинок громадського транспорту та камери інженерних мереж. У межах червоних ліній вулиць можуть розміщуватись також автостоянки, але не за рахунок ширини проїзної частини.

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

В зонах садибної житлової забудови для зберігання автомобілів необхідно будувати гаражі на території садиб, а перед входами до садиб можна будувати автостоянки, але не за рахунок тротуарів.

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

У майданчиків для розміщення сміттєзбиральних контейнерів необхідно передбачати автостоянки з в'їзними та виїзними шлюзами шириною 5,0 м, але не за рахунок тротуарів і проїзної частини вулиць.

Санітарно-захисні зони від промислових підприємств і виробництв, транспортних, комунально-складських об'єктів та залізничних колій

Відповідно до нормативних документів (ДСП 173-96 п. 5.4) промислові та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, за неможливості створення безвідходних технологій, повинні відокремлюватись від житлової забудови санітарно-захисними зонами.

Система планувальних обмежень у даному проекті представлена з урахуванням зміни функціонального призначення певних ділянок після реалізації заходів, передбачених рішеннями генплану. Однією з головних передумов таких рішень є необхідність дотримання розмірів СЗЗ та дотримання режимів господарської діяльності, визначених санітарно-гігієнічними нормами та природоохоронним законодавством.

До підприємств IV класу шкідливості переважно належать будівельно-монтажні, ремонтно-будівельні, транспортні підприємства. До V кл. шк. – підприємства по обслуговуванню транспорту, харчової промисловості, промислово-складські бази.

СЗЗ деяких виробничих підприємств, санітарно-технічних споруд та комунальних об'єктів не відповідають нормам і охоплюють житлову забудову.

Відповідно до ДСН №173-96 (п. 5.14) проекти організації СЗЗ необхідно розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємств з першочерговою реалізацією заходів, передбачених в СЗЗ; тобто, проблема організації СЗЗ є складовою виробничо-технологічного процесу самих підприємств. Головне завдання підприємств, що їх створюють, полягає у впровадженні новітніх технологій з подальшим погодженням скорочення даних нормативів СЗЗ до мінімально можливих розмірів.

Органи виконавчої влади і місцевого самоврядування повинні забезпечити виконання проектних рішень Генерального плану в питанні скорочення розмірів (ліквідації) СЗЗ підприємств, від яких параметри СЗЗ не дотримані, а також забезпечити недопущення підвищення класу шкідливості певних промислових, комунальних та сільськогосподарських підприємств і об'єктів та нарощування їх виробничих потужностей, що спричинить збільшення розмірів СЗЗ. Механізмом реалізації даних вимог є законодавча база з охорони довкілля шляхом механізму приписів, штрафів, компенсаційно-соціальних виплат та закриття виробництв державними контролюючими органами.

СЗЗ потрібно встановлювати від джерела шкідливого впливу до межі житлової забудови, ділянок громадських установ, будинків і споруд в т. ч. дитячих, навчальних, лікувально-профілактичних установ, закладів соціального забезпечення, спортивних споруд та ін., а також територій парків, скверів та інших об'єктів зеленого будівництва загального користування, ділянок оздоровчих та фізкультурно-спортивних установ, місць відпочинку, садівничих товариств та інших прирівняних до них об'єктів. СЗЗ встановлюються:

- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами забруднення атмосферного повітря;

- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами шуму, ультразвуку, вібрації, електромагнітних випромінювань, іонізуючих випромінювань та інших шкідливих факторів, – від будівель, споруд та майданчиків, де встановлено обладнання (агрегати, механізми), що спричинює цей шкідливий вплив;

- для теплових електростанцій, промислових та опалювальних котелень – від димарів та місць зберігання і підготовки палива, джерел шуму;

- для санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення, а також сільськогосподарських підприємств – від межі об'єкту.

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

СЗЗ не повинна розглядатись як резерв розширення підприємств, сільської території і прирівняних до них об'єктів. Основою для встановлення СЗЗ є санітарна класифікація підприємств та об'єктів виробничого і комунального призначення та санітарно-технічних споруд, згідно з ДСП № 173 від 19.06.1996.

В 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;
- джерел водопостачання та їх охоронних зон, водозабірних споруд та споруд водорозподільної мережі;
- не допускається використання з метою вирощування сільськогосподарської продукції та худоби на землях СЗЗ підприємств, що забруднюють довкілля високотоксичними речовинами.

У СЗЗ допускається розташування:

- пожежних депо, лазні, пральні, гаражів, складів (крім продовольчих), будівель, управлінь, конструкторських бюро, навчальних закладів, виробничо-технічних училищ без гуртожитків, крамниць, підприємств громадського харчування, поліклінік, науково-дослідних лабораторій, пов'язаних з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;
- приміщень для чергового персоналу з боротьби з аваріями та добової охорони підприємств, стоянок громадського та індивідуального транспорту, місцевих та транзитних комунікацій, ЛЕП, електростанцій, нафто- і газопроводів, свердловин для технічного водопостачання, споруд для підготовки технічної води, КНС, споруд оборотного водопостачання, розсадників рослин для озеленення підприємств та СЗЗ.

Територія СЗЗ має бути розпланованою та упорядкованою. Проекти СЗЗ необхідно розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства з першочерговою реалізацією заходів, передбачених у зоні.

Органи виконавчої влади і місцевого самоврядування своїм розпорядженням визначають порядок розробки і погодження проектів СЗЗ промислових, сільськогосподарських та комунальних підприємств. У першу чергу, правовому врегулюванню підлягають підприємства і комунальні об'єкти I-III класів шкідливості, нормативні параметри СЗЗ яких не дотримуються. Контроль за виконанням цих заходів здійснюють установи санепідемслужби.

Можливість розміщення перспективної забудови на територіях, що входять до складу нормативних СЗЗ (згідно з ДСП 173-96), треба розглядати лише після отримання відповідного висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи про скорочення СЗЗ у визначеному чинним законодавством порядку.

Подальше зменшення нормативних розмірів СЗЗ можливе за умови розробки спеціалізованих наукових висновків, що розробляються сертифікованими санітарно-епідеміологічними установами МОЗ України відповідно до вимог ДСП 173-96, – «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»(п. 5.5-5.9)

Санітарно-захисні та охоронні зони від інженерних комунікацій

Відстань газопроводів високого тиску (від 3 до 6 кгс/см²) від:

- фундаментів будівель – 9 м;
- автомобільних доріг – 2,5 м;
- залізничних колій – 7 м;
- трамвайних колій – 3 м.

Для повітряних і кабельних ліній електропостачання, 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, садові та дачні будинки;
- розташовувати автозаправні станції або сховища паливно-мастильних матеріалів;
- влаштовувати спортивно-ігрові майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту;
- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах ліній електропостачання напругою 330 кВ і вище.

В охоронних і санітарно-захисних зонах ЛЕП напругою до 330 кВ включно, якщо затвердженою містобудівною документацією не передбачено іншого виду використання цих земель, дозволяється розміщення виробничих будинків і споруд, колективних гаражів та відкритих стоянок легкових транспортних засобів.

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

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

Санітарно-захисні зони від кладовищ

В графічних матеріалах Плану зонування території населеного пункту представлені санітарно-захисні зони від кладовищ.

В СЗЗ від кладовищ заборонено користуватися водою з колодязів та підземних джерел; необхідне першочергове 100% забезпечення житлових будинків, що знаходяться у 300-метровій СЗЗ кладовищ, централізованими мережами водопостачання та водовідведення. Крім того, необхідний постійний контроль за якістю продукції, що вирощується на цих ділянках (з метою попередження отруєнь). Дані обмеження включаються до містобудівних паспортів відповідних ділянок.

Зонінгом враховані пропозиції «Генерального плану з розширенням меж населеного пункту» щодо закриття діючих кладовищ (зі 100% заповненням), санітарно-захисні зони яких до житлової та громадської забудови не дотримані. Підзахоронення в їх межах необхідно заборонити. Разом із рішенням про припинення нових захоронень потрібно розглядати можливість скорочення СЗЗ до 100 м від окремих ділянок кладовищ, для яких завершений кладовищний період і які можна вважати закритими, з оформленням відповідного висновку (п. 3.12 ДСанПіН 2.2.2.028-99; п.п. 5.7-5.9 ДСП 173-96). Проектом генерального плану було визначено розташування нових кладовищ з урахуванням вимог ДСП 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України» від 01.07.1999 з санітарно-захисною зоною 300 м.

Природоохоронні зони

З метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності вздовж річок, морів і навколо озер,

водосховищ та інших водойм в межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Залежно від типу джерела водопостачання (поверхневий, підземний), ступеня його захищеності і ризику мікробного та хімічного забруднення, особливостей санітарних, гідрогеологічних і гідрологічних умов, а також характеру шкідливих речовин встановлюються межі ЗСО та їх окремих поясів.

Межі ЗСО визначаються проектом землеустрою. Вони встановлюються органами місцевого самоврядування на їх території за погодженням з державними органами земельних ресурсів, санітарно-епідеміологічного нагляду, охорони навколишнього середовища, водного господарства та геології.

Повинен здійснюватись державний контроль та нагляд за дотриманням водоохоронного режиму у зонах санітарної охорони свердловин.

Правовий режим ЗСО визначений Постановою КМУ № 2024 від 18.12.1998.

Згідно з цією постановою у межах 1-го поясу ЗСО підземних джерел водопостачання здійснюється:

- планування огороження, озеленення та монтаж охоронної сигналізації;
- каналізування будівель з відведенням стічних вод у найближчу систему побутової чи промислової каналізації або на місцеві очисні споруди, розміщені на території другого поясу ЗСО;
- відведення стічних вод за межі цього поясу.

У межах 1-го поясу ЗСО підземних джерел водопостачання забороняється:

- перебування сторонніх осіб, розміщення житлових та господарських будівель, застосування пестицидів, органічних і мінеральних добрив, прокладання трубопроводів, видобування гравію чи піску та проведення інших будівельно-монтажних робіт, безпосередньо не пов'язаних з будівництвом, реконструкцією та експлуатацією водопровідних споруд та мереж;
- скидання будь-яких стічних вод та випасання худоби;
- проведення головної рубки лісу.

Зони земель історико-культурного призначення

Відповідно до ст. 53 «Склад земель історико-культурного призначення» Земельного Кодексу України:

1. До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:

а) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;

б) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;

в) архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова.

Відповідно до ст. 32 «Зони охорони пам'яток, історичні ареали населених місць» Закону України «Про охорону культурної спадщини»:

1. З метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій навколо них мають встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару. { Абзац перший частини першої статті 32 в редакції Закону N 2518-VI (2518-17) від 09.09.2010 }.

Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються відповідною науково-проектною документацією і затверджуються відповідним органом охорони культурної спадщини.

Порядок визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення до них змін встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини. { Абзац третій частини першої статті 32 зі змінами, внесеними згідно із Законом N 5461-VI (5461-17) від 16.10.2012 }.

2. З метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України.

Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини. { Абзац третій частини другої статті 32 зі змінами, внесеними згідно із Законом N 5461-VI (5461-17) від 16.10.2012 }.

3. На охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини { Частина третя статті 32 в редакції Закону N 2245-IV (2245-15) від 16.12.2004 }.

5.2. Ділянки з несприятливими інженерно-геологічними умовами (рельєф, стан ґрунтів, ділянки, що потребують інженерної підготовки для їх забудови)

Територія населеного пункту характеризується несприятливими інженерно-геологічними умовами з точки зору наявності просідних ґрунтів.

Для освоєння, забудови та проведення благоустрою таких ділянок території потрібно виконання загальних та спеціальних заходів з інженерної підготовки території, а саме:

- вертикального планування;
- організації відведення дощових та талих вод;
- заходів щодо запобігання підтопленню техногенного характеру;
- протиерозійних заходів;
- рекультивації порушених територій.

Будівництво на таких територіях необхідно вести згідно з будівельними нормами щодо будівництва на просідних ґрунтах.

З метою запобігання підтоплення та затоплення прибережних зон річок, що проходять територією населеного пункту, генеральним планом передбачено розчищення їх русел у межах населеного пункту.

Освоєння територій з несприятливими інженерно-геологічними умовами потрібно виконувати відповідно до проектної документації. Перед початком проектування необхідне проведення ретельних інженерно-геологічних вишукувань. Умови освоєння ділянок, які потрапляють до цієї категорії, визначаються з урахуванням прогнозу зміни

інженерно-геологічних і гідрологічних умов та висновків відповідних інженерних служб. Під час освоєння таких ділянок необхідно особливо дотримуватись вимог комплексної забудови території та наявного єдиного рішення з інженерної підготовки всієї території під забудову.

РОЗДІЛ ІІІ. РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО РОЗРОБКИ МЕХАНІЗМУ ВПРОВАДЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

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

Відповідно до 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.

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

ДОДАТКИ:

Додаток 1.



УКРАЇНА
СТЕПНЕНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ЗАПОРІЗЬКОГО РАЙОНУ ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ
ШІСТДЕСЯТ ВОСЬМА ЧЕРГОВА СЕСІЯ
ВОСЬМОГО СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

20 березня 2020 року

№ 7

Про розробку містобудівної документації
«Генеральний план с. Степне Запорізького району
Запорізької області та План зонування с. Степне
Запорізького району Запорізької області» (у складі
Генерального плану).

Враховуючи необхідність раціонального використання земель, створення належних умов для життєзабезпечення села Степне та керуючись п.42 частини 1 ст.26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», сесія Степненської сільської ради

ВИРІШИЛА:

1. Розробити містобудівну документацію «Генеральний план с. Степне Запорізького району Запорізької області та План зонування с. Степне Запорізького району Запорізької області» (у складі Генерального плану).

2. Визначити замовником містобудівної документації виконавчий комітет Степненська сільської ради.

3. Виконавчому комітету:

3.1. Внести зміни до бюджету 2020 року, передбачити кошти на фінансування розроблення містобудівної документації, також при формуванні проектів бюджету на 2021 рік передбачити кошти на фінансування розроблення містобудівної та землевпорядної документації;

3.2. Визначити організацію-розробника містобудівної документації, яка має право на виконання даного виду робіт, строки розроблення та джерела його фінансування;

3.3. Повідомити, через місцеві засоби масової інформації, про початок розроблення містобудівної документації «Генеральний план с. Степне Запорізького району Запорізької області та План зонування с. Степне Запорізького району Запорізької області» (у складі Генерального плану);

3.4. Заключити договір з організацією-розробником містобудівної документації;

3.5. Звернутись до Запорізької обласної державної адміністрації щодо визначення державних інтересів для їх врахування під час розроблення містобудівної «Генеральний план с. Степне Запорізького району Запорізької області та План

зонування с. Степне Запорізького району Запорізької області» (у складі Генерального плану);

3.6. Забезпечити збір вихідних даних для розроблення містобудівної документації «Генеральний план с. Степне Запорізького району Запорізької області та План зонування с. Степне Запорізького району Запорізької області» (у складі Генерального плану);

3.7. Забезпечити, разом з організацію-розробником, попередній розгляд матеріалів містобудівної документації «Генеральний план с. Степне Запорізького району Запорізької області та План зонування с. Степне Запорізького району Запорізької області» (у складі Генерального плану) архітектурно-містобудівною радою при управлінні містобудування та архітектури Запорізької обласної державної адміністрації;

3.8. Забезпечити проведення громадських слухань, погодження містобудівної документації «Генеральний план с. Степне Запорізького району Запорізької області та План зонування с. Степне Запорізького району Запорізької області» (у складі Генерального плану) згідно чинного законодавства, із зарученням організації-розробника;

3.9. Погодити проект містобудівної документації «Генеральний план с.Степне Запорізького району Запорізької області та План зонування с.Степне Запорізького району Запорізької області» (у складі Генерального плану) з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад, з метою врегулювання питань планування територій та зміни межі с.Степне Запорізького району Запорізької області.

4. Виготовлену та погоджену містобудівну документацію «Генеральний план с.Степне Запорізького району Запорізької області та План зонування с.Степне Запорізького району Запорізької області» (у складі Генерального плану) затвердити на сесії сільської ради.

5. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з планово бюджетних питань, соціального захисту та законності.

Сільський голова



В.М. Любименко

Додаток 2.

Додаток 1 до договору від 06 . 04 .2021 р. № 131Г-4/2021

ПОГОДЖЕНО:

Директор
ТОВ «Інститут Ефективних Технологій - Сателіт»

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Сільський голова
Степненської сільської ради
Запорізького району Запорізької області


С.С. Федченко
(підпис)
« 06 » 04 2021 р.
М.П.




В.М. Любименко
(підпис)
« 06 » 04 2021 р.
М.П.



ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ: ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ с. Степне Запорізького району Запорізької області

I Загальні положення		
1.1	Підстава для проектування	Рішення Степненської сільської ради Запорізького району Запорізької області: «Про розробку містобудівної документації «Генеральний план с. Степне Запорізького району Запорізької області та План зонування с. Степне Запорізького району Запорізької області» (у складі Генерального плану)» від 20.03.2020 р. № 7.
1.2	Замовник проекту	Степненська сільська рада Запорізького району Запорізької обл. 70432, Запорізька обл., Запорізький р-н, с. Степне, вул. Першотравнева, 50 р/р 43 820172 0344240004000021374 в Держказначейській службі України м. Київ МФО 820172 Код ЄДРПОУ: 05383342
1.3	Виконавець	ТОВ «Інститут Ефективних Технологій - Сателіт» 69041, м. Запоріжжя, вул. Кремлівська, 65, 55 р/р UA 17 313399 0000026006055728271 в філії «Запорізьке РУ» ПАТ КБ «Приватбанк», МФО 313399 Код ЄДРПОУ: 40285214
1.4	Вихідні дані, у т.ч. топогеодезична основа (надаються замовником)	Топогеодезична основа в цифровій векторній формі у державній системі координат. Масштаб 1:2000.
1.5	Стадійність проектування	Одна стадія
1.6	Терміни проектування	2021 р.

1.7	Умови передачі проекту замовнику	Замовнику передаються графічні та текстові матеріали містобудівної документації: - три примірники на паперових носіях, з яких один комплект матеріалів для передачі відділу містобудування та архітектури Запорізької райдержадміністрації; - два примірники в електронному виді на магнітних носіях: - графічні матеріали у цифровій векторній формі, як набір профільних геопросторових даних у місцевій системі координат МСК – 23, яка має зв'язок із державною системою координат УСК – 2000; - графічні матеріали в форматі *.pdf; - текстові матеріали в форматі *.pdf, *.odt.
1.8	Вихідна містобудівна та проектна документація	Матеріали містобудівної документації «Генеральний план с. Степне Запорізького району Запорізької області» в електронному вигляді. Детальні плани території (за наявністю).
II Основні вимоги до проекту		
2.1	Законодавче та нормативне забезпечення	Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»
2.2	Основна мета проекту	Зонінг населеного пункту створюється з метою: - 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.

2.3	Вимоги до проекту та завдання проекту	Зонінг розробити із застосуванням геоінформаційних технологій у цифровій векторній формі на актуалізованій картографічній основі. Завдання згідно вимогам ДБН Б.І.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»
2.4	Склад графічних та текстових матеріалів	Графічна частина зонінгу - схема зонування території населеного пункту. Текстова частина зонінгу - пояснювальна записка, яка містить: загальні положення, в яких наводяться основні терміни та розкривається зміст та призначення зонінгу; принципи зонування території населеного пункту; перелік територіальних зон, що визначаються на схемі зонування, та обґрунтування їх меж; містобудівні регламенти як сукупність обов'язкових вимог до використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості, що встановлюються у межах відповідних територіальних зон, і які включають: перелік дозволених видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах різних територіальних зон; режими використання території, пов'язані з дією обмежень, що розповсюджуються на територію населеного пункту; додатки, що містять копії рішень органів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території тощо.
2.5	Особливі вимоги	Немає
2.6	Умови погодження проекту	Погодження проекту здійснює Замовник за участю Виконавця.

Начальник відділу
містобудування, архітектури та
житлово-комунального господарства
Запорізької РА



(Підпис, ПІБ) А.О. Неумивака

Головний архітектор проекту



(Підпис, ПІБ) Є.М. Голошапов

Додаток 3.

ІНДЕКСАЦІЯ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ

№ з/п	Планувальні та інші обмеження. Необхідно дивитися разом зі схемою зонування території населеного пункту.	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	Санітарно-захисні зони кладовищ, які підлягають закриттю до завершення кладовищного періоду	1a
3	Санітарні відстані від лікарняних містечок, комплексів спеціального профілю (протитуберкульозні, психіатричні тощо)	2
4	Санітарні розриви та зони обмеження забудови за акустичними умовами від автодоріг, залізниці, аеропортів, аеродромів, вертодромів тощо	3
5	Санітарно-захисні зони та зони обмеження забудови від джерел електромагнітного випромінювання (теле- та радіоретрансляторів, радіолокаційних засобів тощо)	4
6	Зони санітарної охорони споруд та мереж водопостачання	5
7	Зони санітарної охорони курортів та оздоровчо-лікувальних ресурсів	6
8	Санітарні відстані від санаторно-курортних та оздоровчих закладів	7
9	Території природно-заповідного фонду	8
	Охоронних зон об'єктів природно-заповідного фонду	9
10	Території водоохоронних зон	10
	Прибережних захисних смуг	11
	Пляжних зон	12
11	Зони підтоплення, що вимагають зниження рівня ґрунтових вод більше ніж на 0,5 м	13
12	Зони затоплення паводковими та повеневими водами більше 0,5 м при 1 % забезпеченості	14
	Зони затоплення паводковими та повеневими водами при 4 % забезпеченості	15
13	Зони значної заболоченості, торфовища шаром 2 м	16
14	Зони поширення активних зсувів великих потужностей	17
15	Зони розповсюдження воронок активного карсту завглибшки понад 10 м та з наявністю підземних пустот	18

16	Зони просідання ґрунтів II типу (осідання яких відбувається від ваги ґрунту, що лежить вище, у нижній частині площі осідання, а за наявності зовнішнього навантаження – у межах зони, що деформується)	19
17	Зони інтенсивного розвитку та утворення ярів	20
18	Зони гірничих виробок (розроблювані території, де очікується утворення провалів та зсувів) Зони великих денудаційних порушень (великі кар'єри, каменоломні понад 4 га, глибина воронко обвалу до 50 м)	21 22
19	Зони прояву селів (дуже сільноносні зони з винесенням до 25 тис. кв.м твердого стоку з 1 кв.км басейну)	23
20	Охоронні зони магістральних електромереж та об'єктів в їхніх межах	24
21	Зони санітарної охорони магістральних водоводів	25
22	Захисні охоронні зони магістральних колекторів водовідведення	26
23	Охоронні зони магістральних газо-, нафто- та продуктопроводів, а також об'єктів в їхніх межах	27
24	Смуги відведення меліоративних каналів	28
25	Охоронні зони метеостанцій	29
26	Обмеження на територіях всіх видів зон охорони пам'яток культурної спадщини	30
27	Обмеження на територіях комплексних зон охорони пам'яток культурної спадщини	31
28	Обмеження на територіях зон регулювання забудови	32
29	Обмеження на територіях зон охоронюваного ландшафту пам'яток культурної спадщини	33
30	Обмеження на територіях зон охоронюваного археологічного культурного шару	34

Додаток 4.



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АА №003226

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ
відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг),
пов'язаних із створенням об'єкта архітектури

архітектор
(найменування професії)

Виданий про те, що Голошапов Євгеній Миколайович
(прізвище, ім'я, по батькові)
пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: **архітектор**

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі - Комісія) від _____ № _____
(рішенням **відповідної** _____ секції Комісії
від **13.07.2016** № **8-16** _____, затвердженим президією
Комісії **14.07.2016** № **54-А** _____).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб **14 липня 20 16** року
за № **3226** _____.

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом: _____
Розроблення містобудівної документації

Дата видачі **15 липня 20 16** року

 **Олександр Голови** (підпис) Атестаційної
архітектурно-будівельної комісії

 **Білоус Сергій Ярославович**
(прізвище, ім'я, по батькові)

Держзнак КОФ. Зам. 3584 2012 р. IV кв.