

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«УКР-ГРУППРОЕКТ»
РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ
СЕЛА ПРИСТРОМИ
БОРИСПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Договір № 0420-ЗН

Директор ТОВ «УКР-ГРУППРОЕКТ»

О.М.Аверіна

КИЇВ – 2021

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ ПЛАН ЗОНУВАННЯ СЕЛА ПРИСТРОМИ
РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ

Головний архітектор проєкту

О.С.Іванченко

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

| Розділ проекту | Посада виконавця | Прізвище виконавця | Підпис |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|--------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Архітектурно-планувальна частина | Головний архітектор проекту | Іванченко О.С. | |
| | Провідний архітектор | Голубенко В.В. | |
| Техніко-економічна частина | Економіст проекту | Іваницька Ю.М. | |

СКЛАД ПРОЄКТУ

| № п/п | Найменування матеріалів | На чому виконано | Масштаб | Номери креслень чи томів проектної документації |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------|---------|---|
| I. Текстові матеріали | | | | |
| 1. | Пояснювальна записка | книга | | |
| II. Графічні матеріали | | | | |
| 1. | Схема зонування території | папір | 1:5 000 | 1 |
| 2. | Схема планувальних обмежень | папір | 1:5 000 | 2 |

ЗМІСТ

| <i>Найменування розділів</i> | <i>Стор.</i> |
|---|--------------|
| ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ..... | 1 |
| АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ..... | 4 |
| СКЛАД ПРОЄКТУ | 5 |
| ПЕРЕДМОВА | 7 |
| РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ..... | 9 |
| 1.1. Зміст та призначення Зонінгу | 9 |
| 1.2. Зміст основних понять та термінів..... | 10 |
| РОЗДІЛ ІІ.ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ ... | 12 |
| 2.1. Історико-географічний огляд села Пристроми..... | 12 |
| 2.2. Планувальна структура села Пристроми. Зонування території. | 12 |
| 2.3. Вулична мережа | 13 |
| 2.4. Аналіз діючої містобудівної документації | 13 |
| РОЗДІЛ ІІІ. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА ПРИСТРОМИ | 16 |
| РОЗДІЛ ІV. ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ ТА МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ..... | 18 |
| 4.1. Функціональна класифікація територій..... | 18 |
| 4.2. Перелік територіальних зон, що визначаються на схемі зонування..... | 18 |
| 4.3. Види переважного використання об'єктів нерухомості в різних функціонально-планувальних зонах. Містобудівні умови та обмеження по зонах | 20 |
| 4.3.1. Громадські зони Г | 20 |
| 4.3.2. Житлові зони | 32 |
| 4.3.3. Ландшафтно-рекреаційні зони Р | 37 |
| 4.3.4. Зона транспортної інфраструктури ТР | 40 |
| 4.3.5. Зони інженерної інфраструктури..... | 42 |
| 4.3.6. Комунально-складські зони..... | 45 |
| 4.3.7. Виробничі зони В..... | 51 |
| 4.3.8. Спеціальні зони | 56 |
| 4.3.9. Зони сільськогосподарського призначення..... | 57 |
| 4.4. Містобудівні регламенти в частині обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій..... | 61 |
| 4.5. Таблиця для спрощеного розрахунку впливу зонінгу на клімат..... | 66 |
| ДОДАТКИ..... | 69 |
| ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ | |

ПЕРЕДМОВА

План зонування території (Зонінг) села Пристроми Бориспільського району Київської області виконаний ТОВ «УКР-ГРУПППРОЕКТ» на замовлення виконавчого комітету Студениківської сільської ради Київської області (договір № 0420-ЗН) відповідно до роботи «Генеральний план села Пристроми Переяслав-Хмельницького району Київської області», виконаної ТОВ «УКР-ГРУПППРОЕКТ» (м. Київ) та затвердженої у 2020 році.

Нормативно-правовим підґрунтям для розробки і впровадження плану зонування виступають наступні документи:

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 органи сільських, селищних і міських рад установлюють на відповідній території режим використання і забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність;

Закон України **«Про регулювання містобудівної діяльності»** встановлює юридичне визначення плану зонування території як нормативно-правового документа, яким установлюється порядок планування і забудови, а також іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх припустимих видів, умов і обмежень забудови й іншого використання територій і окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом забудови;

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

Закон України **«Про внесення змін у деякі законодавчі акти України щодо сприяння будівництву»** від 16 вересня 2008 року №509-VI;

ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»;

Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України **«Про затвердження порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень»** від 09 червня 2017 р. за № 714/30582;

Інші законодавчі акти, якими встановлені повноваження місцевих рад у рішенні 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 ряду останніх років отримала свій розвиток і конкретизацію в законодавчих актах і методичних документах, розроблених з урахуванням зарубіжного та вітчизняного досвіду.

В розробленому плані зонування території розглянуті наступні питання:

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

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

РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Зміст та призначення Зонінгу

Основною задачею плану зонування (зонінгу) є визначення меж зон та підзон з однорідними видами та умовами використання території населеного пункту і встановлення по зонах та підзонах містобудівних регламентів. Зонінг розробляється відповідно до генерального плану населеного пункту.

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

Відповідно до Зонінгу та Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства від 31.05.2015 № 135), надаються містобудівні умови та обмеження для кожної конкретної земельної ділянки.

Сукупність, видів використання та граничних параметрів нового будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості у складі містобудівного регламенту є єдиними для усіх об'єктів в межах відповідної зони (підзони), якщо інше не обумовлене у складі регламенту. Для територіальної підзони окремо не встановлюються додатковий переліки переважних, супутніх та допустимих видів забудови та іншого використання території земельних ділянок, відповідно до ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території».

Для кожної земельної ділянки дозволеним є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту відповідної зони. Невідповідність наміру забудови встановленому виду дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів, зазначеним у містобудівному регламенті, означає, що його застосування, у відповідній територіальній зоні не допускається.

Зміна існуючих параметрів земельних ділянок і об'єктів нерухомості, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об'єктів у відповідність до містобудівного регламенту, або шляхом зменшення їх невідповідності граничним параметрами в процесі дозволеного будівництва. Розташування в межах земельних ділянок об'єктів соціального призначення та супутніх видів забудови – інженерно-технічних об'єктів, споруд, комунікацій, що забезпечують реалізацію дозволеного використання об'єктів будівництва на цих ділянках, можливе за умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм).

Невідповідними містобудівним регламентам вважаються земельні ділянки та існуючі об'єкти: - види використання існуючих земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів нерухомості, які не відповідають видам дозволеного використання.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію Зонінгу, граничні розміри і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини.

Законом України «**Про регулювання містобудівної діяльності**» передбачено розроблення Плану зонування території (далі зонінгу) – містобудівної документації на місцевому рівні, яка визначає умови та обмеження використання території населених пунктів.

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 історико-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 до містобудівних регламентів, забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням, сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану.

Основною задачею зонінгу є визначення меж зон і підзон однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах та підзонах, містобудівних регламентів.

1.2. Зміст основних понять та термінів

Основні поняття та терміни, що прямо або опосередковано стосуються питань і проблем зонування території та використанні в даній пояснювальній записці:

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

Вид використання території – використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються дозволений (переважний, супутній) та допустимий вид використання.

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

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

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

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

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 (%).

Максимальний відсоток забудови у межах земельної ділянки - відношення сумарної площі земельної ділянки, що може бути забудована, до всієї площі земельної ділянки. Встановлюється для житлової та громадської забудови;

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, гостьових автостоянок, інженерного обладнання, проходів та проїздів відповідно до державних будівельних норм.

Мінімальна площа земельної ділянки для розміщення об'єкту - допускається не менша, ніж сума площі, зайнятої існуючим чи запроєктованим об'єктом будівництва, площі необхідних озелених територій, площі для розташування 9 машино-місць, проїздів та інших необхідних допоміжних об'єктів, призначених для обслуговування і експлуатації згідно з Зонінгом, будівельними нормами, містобудівними нормативами, технічними регламентами.

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

Містобудівні умови та обмеження для проєктування об’єкта будівництва – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проєктування 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 будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією;

Переважаючий вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не потребує спеціального погодження.

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

Супутній вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки (не потребує спеціального погодження).

Спеціальне погодження – погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони за Зонінгом, але відносяться до допустимих. Спеціальні погодження передбачають відповідні погодження зі службами, перелік яких визначають органи місцевого самоврядування, та проведення громадських слухань.

Територіальна зона – територія (у визначених межах) на схемі зонування, стосовно якої встановлені містобудівні регламенти.

Територіальна підзона – частина зони, в межах якої деякі умови та обмеження забудови земельних ділянок відрізняються від аналогічних показників територіальної зони, що пов’язане з відповідними планувальними обмеженнями.

РОЗДІЛ II. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

2.1. Історико-географічний огляд села Пристроми

Село Пристроми згадуються у 1622 році - як чисельне поселення. Також про Пристроми йдеться в привілеї польського короля Сигізмунда III, який він видав у 1620 р., даруючи волинському воєводі Я. Заславському в прижиттєве користування Переяславське староство, яке залишилося вільним після смерті князя Я.Острозького, одержаного ним у 1585 р. від Стефана Баторія.

За переписом в 1764 р., у Пристромах було 109 хат (дворів). В «Описах Лівобережної України» кінця XVII- початку XIX ст. значиться, що в селі проживало 358 осіб.

На фронтах Великої Вітчизняної війни загинуло 232 односельці, 118 жителів села нагороджені орденами і медалями.

За радянських часів існував колгосп ім. Менжинського, а згодом- ім. Черняхівського.

На сьогодні землі селян знаходяться в оренді у ПОП «Пристроми».

У селі діють ЗОШ I-III ступенів, лікарня, працює м'ясо переробне підприємство.

2.2. Планувальна структура села Пристроми. Зонування території.

Територія села Пристроми за функціональним призначенням і характером використання поділяється на житлову забудову, громадську забудову та виробничі території.

Планувальна структура села встановлена виходячи з географічних особливостей місцевості та раціональної організації території в умовах даного рельєфу та сформувалася річкою Трубіж, її меліоративною системою, межами сільської ради та існуючими виробничими потужностями.

Через село Пристроми проходять електромережі 10кВ та 35кВ, охоронна зона від яких складає 10 та 15 метрів відповідно по обидва боки.

Житлова забудова. На даний час зона житлової забудови села Пристроми має компактну форму, згуртувавшись навколо кладовища та громадських об'єктів. Здебільшого вона представлена індивідуальною садибною забудовою. В центральній та південній частині села знаходиться багатоквартирна житлова забудова, частина якої знаходиться в санітарно-захисній зоні сільськогосподарського виробничого комплексу. В селі Заострів, в санітарно-захисній зоні кладовища, знаходиться два індивідуальні житлові будинки.

Громадська забудова. Існуюча громадська забудова розосереджена. Серед індивідуальної садибної житлової забудови вздовж головних та житлових вулиць села точково розміщені заклади торгівлі (5 шт.) та інші громадські об'єкти (сільська рада з адміністративними приміщеннями ТОВ «Стейкагро», їдальня та гуртожиток ТОВ «Стейкагро», літній кінотеатр, відділення зв'язку, спортивні та культова споруди, тощо). Заклади освіти представлені загальноосвітньою школою та дитячим садком, розміщеними в центрі села.

Виробничі території. В центральній частині села Пристроми знаходиться діюче кладовище з санітарно-захисною зоною 300 метрів, яке пропонувалося закрити та озеленити ще на етапі попереднього Генерального плану. Крім того, в південно-східній та північно-західній і центральній частині села розташовані виробничі потужності ТОВ «Стейкагро» та «Укрпромпостач-95» ЛТД: цілісний майновий комплекс по виготовленню м'ясних та ковбасних виробів; автогараж на 8 боксів з ремонтною майстернею, адміністративно-побутовим приміщенням, навісом для автомобілів, складом запчастин та штучною водоймою для протипожежного запасу води; дві артезіанські свердловини

водопостачання; будинок пташника; свинарники; тракторна бригада №1; тракторна бригада №3; виробничий комплекс молочнотоварної ферми; зернотік; автопарк; гараж легкових автомобілів; матеріальний склад; будівельна бригада; склад запчастин; контора №1.

2.3. Вулична мережа

Вулична мережа села сформована здебільшого за прямокутною схемою та складається з головних та житлових вулиць.

Протяжність головних вулиць становить 9,8 км, а загальна протяжність вуличної мережі в селі становить 22,4 км. Щільність вуличної мережі в селі на даний момент становить 13,6 км/км².

2.4. Аналіз діючої містобудівної документації

Основним діючим на сьогодні містобудівним документом для села Пристроми є Генеральний план села Пристроми (ТОВ «УКР-ГРУППРОЕКТ», м. Київ), затверджений у 2020 році.

Генеральний план села є основним планувальним документом, що визначає напрямки і межі територіального розвитку населеного пункту, функціональне зонування території, містить принципові рішення щодо розміщення об'єктів загальноміського значення, організації вулично-дорожньої мережі і дорожнього руху, інженерного обладнання, інженерної підготовки і благоустрою, захисту території від небезпечних природних та техногенних процесів, охорони природи та історико-культурної спадщини.

Так як в існуючих межах населеного пункту майже відсутні резервні території для розвитку села та можливості працевлаштування його жителів, були проаналізовані сусідні території в межах Пристромської сільської ради. Генеральним планом передбачається розширення існуючих меж села Пристроми, що створить сприятливі умови для його розвитку. Розширення меж відбувається в основному за рахунок сільськогосподарських територій. Для освоєння територій меліоративної системи річки Трубіж вона рекомендується до списання та переведення на баланс сільської ради у відповідності до рекомендацій містобудівної ради (згідно протоколу).

Територія села на перспективу включає території:

- житлової забудови;
- громадської забудови;
- озеленені;
- комунальні та логістично-складські;
- сільськогосподарського та промислового виробництва.

Житлова забудова представлена існуючою індивідуальною садибною забудовою та багатоквартирною забудовою. Частина садибної забудови потрапляє в охоронну зону повітряних ліній електропередач 10кВ, частина – в санітарно-захисну зону діючого кладовища. Проектом пропонується частково каблювати ЛЕП 10кВ. Проектом передбачається ущільнення існуючої забудови та формування нових житлових кварталів садибної забудови та соціального житла на південному заході села.

Частково існуючі житлові квартали знаходяться в санітарно-захисній зоні (300м) від існуючого кладовища. Проектом запропоновано закрити останнє, що зумовить зменшення санітарно-захисної зони до 100м., та запроектувати нове кладовище. Частково території з ущільненням, що знаходяться в санітарно-захисній зоні 300м від існуючого кладовища (котре пропонується закрити), зможуть експлуатуватись лише через 20-30 років після його закриття. Існуюча житлова забудова, що потрапляє в санітарно-захисну зону, забезпечується централізованим водопостачанням на першу чергу. Також має обмеження в садівництві та городництві, згідно з санітарними правилами та нормами.

На перший (частково) та розрахунковий етап передбачається освоєння під садибну житлову забудову ділянок нової садибної житлової забудови: ділянки №1 (27 га), №2 (19 га) та №3 (5,5 га) на півночі села; ділянка №4 (34 га) на заході села; ділянки №5 (36 га) та №6 (29 га) на півдні села; ділянка №7 (9,5 га) на сході села. На цих ділянках рекомендується розроблення детальних планів території.

Громадська забудова. Сформований існуючий громадський центр зосереджений в центрі села по вулицям Черняхівського (освітні заклади, будинок культури, літній кінотеатр, культова споруда, відділення зв'язку та заклади громадського обслуговування) та 30-річчя Перемоги (Адміністративна будівля ТОВ «Стейкагро», гуртожиток, амбулаторія та заклади громадського обслуговування).

Проектом передбачається розміщення додаткових громадських закладів першочергового обслуговування населення (магазини, аптеки, відділення банку, заклади побутового обслуговування та громадського харчування, тощо) пропорційно по території села виходячи з радіусу пішохідної доступності до них. Крім того, передбачається зведення бюро ритуальних послуг та культової споруди поблизу ділянки проектного кладовища, спортивних закладів (в тому числі спорткомплексу з басейном та стадіону), закладів освіти (дошкільних навчальних закладів в нових районах садибної забудови, позашкільної установи поблизу школи та коледжу на півдні села поблизу багатоквартирної забудови). Передбачається також розміщення таких громадських закладів як опорний пункт охорони правопорядку, травмпункт, краєзнавчий музей, культурно-дозвільний центр, тощо.

Озеленені території представлені територією прибережно-захисної смуги вздовж річки Трубіж та смугами відведення каналів її меліоративної системи, яка рекомендується до списання. Крім того, Генеральним планом передбачається улаштування зелених насаджень спеціального призначення навколо підприємств сільськогосподарського та іншого виробництва, зелених насаджень обмеженого користування в охоронних зонах нерухомих пам'яток культурної спадщини, а також зелених насаджень загального користування (парків, скверів, тощо) пропорційно по території існуючої садибної забудови та нових житлових кварталів.

Комунальні та логістично-складські території представлені існуючими кладовищами з санітарно-захисними зонами 300 метрів, гаражними та складськими приміщеннями ТОВ «Стейкагро», гаражем для автомобілів та авто ваговою, складськими приміщеннями ТОВ «Стейкагро», складом мінеральних добрив та існуючими інженерними спорудами. Проектом передбачається закриття існуючих кладовищ та скорочення санітарно-захисної зони від них з 300 до 100 метрів, а також визначення територій для розміщення нових інженерних споруд. Крім того, передбачаються території для розміщення критого ринку та ринкової площі для виїзних авто лавок, лазні, пральні та пожежного депо. На території складу мінеральних добрив передбачається розміщення сонячних батарей та біогазової установки. Також передбачається виділення територій для розміщення очисних споруд, станції водопідготовки, артезіанських свердловин та нових ділянок логістично-складських та комунальних підприємств.

Території сільськогосподарського та промислового виробництва представлені цілісним майновим комплексом по виготовленню м'ясних та ковбасних виробів, свинофермою, пташником, літнім табором для випасу великої рогатої худоби, будівельною та тракторними бригадами. Проектом передбачається реконструкція мехмайстерні автопарку по вул.Свободи у млин, іншу територію автопарку реконструювати під овочесховище. Будівельну бригаду пропонується реконструювати в цех з виробництва хлібобулочних, кондитерських та макаронних виробів. Згідно до попереднього Генерального плану села пропонується відновлення роботи літнього табору для випасу великої рогатої худоби та розширення його території, створення комплексу молодняка ВРХ на 2000 голів на півночі села, а також відновлення роботи ставкового господарства між літнім табором та комплексом молодняка. Передбачається

реконструкція тракторної бригади №1 під теплиці, що обігріваються від котельні на соломі. Також запропоновані території для розміщення нових ділянок промислових та сільськогосподарських виробничих підприємств 3-5 класу шкідливості.

РОЗДІЛ III. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА ПРИСТРОМИ

План зонування території розроблено 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 міста; 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 з урахуванням екологічного стану та збереження об'єктів культурної спадщини.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування визначає умови та обмеження використання території міста з урахуванням його містобудівних особливостей та рішень органів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

Основним завданням зонінгу є визначення меж зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів.

Встановлення меж територіальних зон (підзон) на території населеного пункту здійснюється на схемі зонування на основі відповідних графічних матеріалів генерального плану населеного пункту: основного креслення, схеми планувальних обмежень, схеми інженерної підготовки території, схеми інженерного обладнання території, тощо.

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.

Встановлення територіальних зон здійснюється за принципом сумісності і комплексності забудови та іншого використання земельних ділянок. У межах територіальних зон можуть бути виділені підзони з метою відображення окремих додаткових обмежень у використанні та забудові, що стосуються лише окремої частини зони.

Для кожної зони (підзони) встановлюється містобудівний регламент, що визначає види дозволеного (переважного та супутнього) використання земельних ділянок та граничні параметри дозволеного будівництва та реконструкції об'єктів (щільність населення в межах житлової забудови, відсоток озеленення для рекреаційних зон; гранична поверховість або висота будівель).

Для територій та об'єктів нової забудови додатково, за необхідності, можуть встановлюватись граничні параметри об'єктів будівництва або граничні параметри земельних ділянок. Зокрема, для масивів нової садибної забудови – мінімальна або максимальна площа ділянки; мінімальна довжина лицьової сторони ділянки (по фронту вулиці); мінімальна ширина (глибина) ділянки; максимальна висота огорож; для інших видів забудови – максимальний коефіцієнт забудови; мінімальний коефіцієнт озеленення; мінімальна кількість машино-місць для зберігання індивідуального транспорту, для зберігання (технологічного відстою) вантажного автотранспорту та на розвантажувальних майданчиках.

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

регламенту. Тобто, для кожної земельної ділянки дозволеним видом є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту відповідної зони чи підзони.

До переважних видів використання території (земельної ділянки) відносяться види дозволеного використання, що відповідають містобудівній документації (генеральному плану населеного пункту, детальному плану території) для визначеної функціональної зони і не потребує спеціального погодження.

Супутній вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, що є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

До супутніх видів використання можуть відноситися об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють їх безпеці та охороні; об'єкти інженерної інфраструктури; об'єкти транспортної інфраструктури (автостоянки, велостоянки, гаражі, паркінги наземні та підземні); дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку, громадські вбиральні тощо.

За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання супутній вид не допускається. При цьому сумарна площа об'єктів супутнього виду використання не повинна перевищувати загальну площу переважних видів використання.

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

Власники нерухомості мають право вибрати вид (або види) переважного для відповідної зони використання, а також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до чинного законодавства.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію зонінгу, граничні розміри і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення строку їх приведення у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для навколишнього середовища, об'єктів культурної спадщини.

Зміна параметрів земельних ділянок і об'єктів будівництва, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об'єктів у відповідність із містобудівним регламентом або шляхом зменшення їх невідповідності граничним параметрам в процесі дозволеного виду будівництва.

Невідповідність наміру забудови встановленому виду дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів, зазначеним у містобудівному регламенті, означає, що його застосування, у відповідній функціональній зоні не допускається.

РОЗДІЛ IV. ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ ТА МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ

4.1. Функціональна класифікація територій

Згідно ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», схема зонування складається з наступних основних типів зон:

- **громадські** (існуючі – Г-1, Г-2, Г-3-1, Г-4, Г-5, Г-6, та проєктні – ПГ-2, ПГ-2-1, ПГ-3-1, ПГ-3-2, ПГ-4, ПГ-5, ПГ-6);
- **житлові** (існуючі - Ж-1, Ж-1-1, Ж-3, Ж-3-1 та проєктні - ПЖ-1, ПЖ-1-1, ПЖ-2);
- **ландшафтно-рекреаційні** (існуючі – Р-3-1, Р-3-10, та проєктні – ПР-3);
- **транспортної інфраструктури** (ПТР-2);
- **інженерної інфраструктури** (існуючі - ІН-1, ІН-2, та проєктні - ПІН-2);
- **комунально-складські** (існуючі – КС-4, КС-4-1, КС-5, та проєктні – ПКС-3, ПКС-3-1, ПКС-5, ПКС-6);
- **виробничі** (ПВ-3; ПВ-4; ПВ-5);
- **спеціальні** (ПС-4).
- **сільськогосподарського призначення** (існуючі – СВ-1, СВ-2, та проєктні - ПСВ-1, ПСВ-2);

4.2. Перелік територіальних зон, що визначаються на схемі зонування

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

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

Проєктом Зонінгу на території села Пристроми встановлюються наступні типи територій з відповідними зонами:

1. Громадські зони «Г»:

- **Г-1** – зони сільського центру
- **Г-2** - зона адміністративних, наукових, ділових, фінансових установ
- **Г-3-1** – зони шкіл та дошкільних навчальних закладів;
- **Г-4** – культурні та спортивні зони;
- **Г-5** – лікувальна зона;
- **Г-6** – торгівельні зони;
- **ПГ-2** – проєктна зона адміністративних, наукових, ділових, фінансових установ
- **ПГ-2-1** – проєктна зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування
- **ПГ-3-1** – проєктні зони шкіл та дошкільних навчальних закладів;
- **ПГ-3-2** – проєктні зони позашкільних навчальних закладів;
- **ПГ-4** – проєктні культурні та спортивні зони;
- **ПГ-5** – проєктні лікувальні зони;
- **ПГ-6** – проєктні торгівельні зони;

2. Житлові зони «Ж»:

- **Ж-1** – зона садибної забудови (**Ж-1-1** - підзона в санітарно-захисних зонах);
- **ПЖ-1** – проєктна зона садибної забудови (**ПЖ-1-1** - підзона в санітарно-захисних зонах кладовища, передбаченого до закриття);

3. Ландшафтно-рекреаційні зони «Р»:

- **Р-3-1** – рекреаційна зона озелених територій загального користування;
- **Р-3-10** – рекреаційна зона водойм
- **ПР-3** – проектна зона озелених територій загального користування;

4. Зона транспортної інфраструктури «ТР»:

- **ПТР-2** – проектна зона в межах червоних ліній;

5. Зони інженерної інфраструктури «ІН»:

- **ІН-1** - зона розміщення головних об'єктів електромереж
- **ІН-2** – зона інженерної інфраструктури;
- **ПІН-2** – проектна зона інженерної інфраструктури;

6. Комунально-складські зони «КС»:

- **КС-4** - зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації
- **КС-4-1** – зона розміщення закритих кладовищ;
- **КС-5** - зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації
- **ПКС-3** - проектна зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації
- **ПКС-3-1** – проектна зона розміщення кладовищ ;
- **ПКС-4** - проектна зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації
- **ПКС-5** - проектна зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації
- **ПКС-6** – проектна зона розміщення комунальних та складських підприємств без екологічних наслідків.

7. Виробничі зони «В»:

- **ПВ-3** – проектна зона розміщення підприємств 3 класу шкідливості;
- **ПВ-4** – проектна зона розміщення підприємств 4 класу шкідливості;
- **ПВ-5** – проектна зона розміщення підприємств 5 класу шкідливості;

8. Спеціальні зони «С»:

- **ПС-4** – проектна зона озеленення спеціального призначення.

9. Зони сільськогосподарського призначення «СВ»:

- **СВ-1** - зона земель сільськогосподарського призначення;
- **СВ-2** – зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- **ПСВ-1** – проектна зона земель сільськогосподарського призначення;
- **ПСВ-2** – проектна зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

4.3. Види переважного використання об'єктів нерухомості в різних функціонально-планувальних зонах. Містобудівні умови та обмеження по зонах

4.3.1. Громадські зони Г

Г-1. Зони сільського центру. Призначаються для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торгівельних, культурно-просвітницьких установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загально-сільського та регіонального значення, або груп цих об'єктів на території села та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає центральні та прилеглі до загально-сільського центру території, а також може знаходитися в інших районах населеного пункту з багатофункціональним використанням території.

Переважні види використання земельних ділянок:

- органи управління;
- ділові, фінансові, торгівельні, культурно-просвітницькі установи;
- громадські установи;
- організації та установи місцевих органів державної, виконавчої та судової влади;
- банки, банківські установи;
- офіси професійних, громадських організацій, юридичні та нотаріальні установи;
- проєктні організації;
- центральні підприємства зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- меморіальні, культові споруди та комплекси;
- багатофункціональні ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;
- телевізійні та радіостудії
- їдальні
- гуртожитки
- житлові будинки з вбудованими громадськими об'єктами

Супутні види використання земельних ділянок

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- авто мийки;
- лазні, пральні;
- готелі;
- багатоквартирні житлові будинки;
- позашкільні навчальні заклади;
- зелені насадження різного функціонального призначення;

- об'єкти переважних видів використання зон Г-2, Г-4, Г-5, Г-6.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів

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

Переважні види використання земельних ділянок:

- адміністративні, наукові, ділові, фінансові, торгівельні установи;
- заклади обслуговування населення;
- банки, банківські установи;
- офіси професійних, громадських організацій, юридичні та нотаріальні установи;
- проєктні організації;
- багатофункціональні ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;

Супутні види використання земельних ділянок

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- автомийки;
- лазні, пральні;
- готелі;
- організації та установи місцевих органів державної, виконавчої та судової влади;
- центральні підприємства зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- меморіальні, культові споруди та комплекси;
- телевізійні та радіостудії;
- багатоквартирні житлові будинки;
- позашкільні навчальні заклади;
- перукарні, підприємства побутового обслуговування;
- магазини і торгівельні центри;
- поліклініки, аптеки, реабілітаційні та оздоровчі центри;
- існуючі сільськогосподарські угіддя (сади, ОСГ)
- об'єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-4, Г-5, Г-6.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох поверхів.

Г-3-1. Навчальні зони. Зона розміщення навчальних закладів призначається для розташування шкіл та ДНЗ з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Переважні види використання земельних ділянок:

- учбові заклади I-IV рівнів акредитації;
- середні спеціальні учбові заклади;
- загальноосвітні заклади;
- дошкільні заклади;
- сквери, озеленені території;
- бібліотеки, архіви;
- конференц-зали;
- клубні приміщення, кінотеатри, танцювальні зали;
- виставкові зали, музеї;
- спортивні майданчики, спортзали, басейни, стадіони;

Супутні види використання земельних ділянок:

- наукові та науково-пошукові заклади;
- центри наукової інформації;
- школи-інтернати;
- інформаційні, комп'ютерні центри;
- учбово-лабораторні, науково-лабораторні центри;
- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- озеленені території різного функціонального призначення;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів.

Г-4. Культурні та спортивні зони. Зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів. Призначається для розташування культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, стадіонів, тощо.

Переважні види використання земельних ділянок:

- спортивно-видовищні об'єкти;
- стадіони;
- багатофункціональні розважальні заклади;
- стадіони та фізкультурні майданчики;
- спортивні школи;
- спортивні арени (з трибунами);
- велотреки;

- тенісні корти;
- аквапарки;
- багатофункціональні спорткомплекси;
- спеціалізовані спортзали;
- басейни (криті та відкриті);
- озеленені території;
- водно оздоровчі комплекси;
- культурно-мистецькі об'єкти;
- концертні зали, театри, кінотеатри;
- музеї, виставкові зали;
- релігійні комплекси та установи;
- спеціалізовані клуби;
- телевізійні та радіостудії;
- меморіальні споруди та комплекси;
- будівлі та споруди адміністративного та господарського призначення.

Супутні види використання земельних ділянок:

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- готелі;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників;
- об'єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-2, Г-5, Г-6.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів.

Г-5. Лікувальні зони. Зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів. Призначається для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек, інших лікувальних закладів. Зону формують території, на яких розміщуються об'єкти, що відносяться до установ охорони здоров'я та соціального забезпечення.

Переважні види використання земельних ділянок:

- багатофункціональні лікувальні заклади усіх типів;
- лікувальні корпуси лікарень із допоміжними будівлями та спорудами;
- консультативні поліклініки;
- спеціалізовані поліклініки;
- науково-дослідні медичні центри;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- станції переливання крові;
- реабілітаційні та оздоровчі лікувальні заклади (санаторії, профілакторії);

- диспансери;
- аптеки;
- амбулаторії;
- ФАПи.

Дозволені види використання, які супутні переважним видам:

- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- парки, сквери;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників.
- об'єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-2, Г-4, Г-6

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох поверхів.

Г-6. Торгівельні зони. Зони розміщення об'єктів торгівлі. Призначені 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.

Переважні види використання земельних ділянок:

- багатофункціональні торговельно-розважальні комплекси;
- торговельні центри;
- спеціалізовані клуби;
- загальноміські і спеціалізовані будинки побутового обслуговування;
- магазини без обмеження профілю та асортименту, в тому числі магазини товарів першої необхідності;
- аптеки;
- заклади громадського харчування.

Супутні види використання земельних ділянок:

- одно- та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) (до 4-х поверхів включно з мансардним поверхом);
- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- комерційні гаражі підземні;
- громадські туалети;
- майданчики для сміттєзбірників;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;

- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- готелі;
- об'єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-2, Г-4, Г-5.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох поверхів.

ПГ-2. Проектні громадські зони. Призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торгівельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зони призначені для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах. До зон відносяться центри районного значення. В зонах можуть розташовуватися житлові будинки.

Переважні види використання земельних ділянок:

- адміністративні, наукові, ділові, фінансові, торгівельні установи;
- заклади обслуговування населення;
- банки, банківські установи;
- офіси професійних, громадських організацій, юридичні та нотаріальні установи;
- проектні організації;
- багатофункціональні ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;

Супутні види використання земельних ділянок

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- автомийки;
- лазні, пральні;
- готелі;
- організації та установи місцевих органів державної, виконавчої та судової влади;
- центральні підприємства зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- меморіальні, культові споруди та комплекси;
- телевізійні та радіостудії;
- багатоквартирні житлові будинки;
- позашкільні навчальні заклади;
- перукарні, підприємства побутового обслуговування;

- магазини і торгівельні центри;
- поліклініки, аптеки, реабілітаційні та оздоровчі центри;
- існуючі сільськогосподарські угіддя (сади, ОСГ)
- об'єкти переважних видів використання зон ПГ-2-1, ПГ-4, ПГ-5, ПГ-6.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох поверхів.

Щільність населення (для житлової забудови): 330 осіб на гектар території земельної ділянки прибудинкової території.

Максимальний коефіцієнт забудови: 59%

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 25%

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ПГ-2-1. Проектні зони розміщення об'єктів повсякденного обслуговування. Призначаються для розташування закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зони призначені для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах..

Переважні види використання земельних ділянок:

- адміністративні, наукові, ділові, фінансові, торгівельні установи;
- заклади обслуговування населення;
- банки, банківські установи;
- офіси професійних, громадських організацій, юридичні та нотаріальні установи;
- проектні організації;
- багатофункціональні ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;

Супутні види використання земельних ділянок

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- автомийки;
- лазні, пральні;
- готелі;
- організації та установи місцевих органів державної, виконавчої та судової влади;
- центральні підприємства зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- меморіальні, культові споруди та комплекси;
- телевізійні та радіостудії;
- багатоквартирні житлові будинки;
- позашкільні навчальні заклади;

- перукарні, підприємства побутового обслуговування;
- магазини і торгівельні центри;
- поліклініки, аптеки, реабілітаційні та оздоровчі центри;
- існуючі сільськогосподарські угіддя
- об'єкти переважних видів використання зон ПГ-2, ПГ-4, ПГ-5, ПГ-6.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох поверхів.

Максимальний коефіцієнт забудови: 59%

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 25%

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ПГ-3-1. Проектні зони шкіл та дошкільних навчальних закладів. Зона розміщення навчальних закладів призначається для розташування шкіл та ДНЗ з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Переважні види використання земельних ділянок:

- учбові заклади I-IV рівнів акредитації;
- середні спеціальні учбові заклади;
- загальноосвітні заклади;
- дошкільні заклади;
- сквери, озеленені території;
- бібліотеки, архіви;
- конференц-зали;
- клубні приміщення, кінотеатри, танцювальні зали;
- виставкові зали, музеї;
- спортивні майданчики, спортзали, басейни, стадіони.

Супутні види використання земельних ділянок:

- наукові та науково-пошукові заклади;
- центри наукової інформації;
- школи-інтернати;
- інформаційні, комп'ютерні центри;
- учбово-лабораторні, науково-лабораторні центри;
- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній.
- споруди, призначені для охорони об'єктів
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів.

Максимальний коефіцієнт забудови: відповідно до ДБН В.2.2-3:2018 «Заклади освіти» в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 31,5%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ПГ-3-2. Проектні зони позашкільних навчальних закладів. Зона розміщення навчальних закладів призначається для розташування шкіл та ДНЗ з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Переважні види використання земельних ділянок:

- позашкільні навчальні заклади
- сквери, озеленені території;
- бібліотеки, архіви;
- конференц-зали;
- клубні приміщення, кінотеатри, танцювальні зали;
- виставкові зали, музеї;
- спортивні майданчики, спортзали, басейни, стадіони.

Супутні види використання земельних ділянок:

- учбові заклади I-IV рівнів акредитації;
- середні спеціальні учбові заклади;
- загальноосвітні заклади;
- дошкільні заклади;
- наукові та науково-пошукові заклади;
- центри наукової інформації;
- школи-інтернати;
- інформаційні, комп'ютерні центри;
- учбово-лабораторні, науково-лабораторні центри;
- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній.
- споруди, призначені для охорони об'єктів
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- існуючі сільськогосподарські угіддя
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів.

Максимальний коефіцієнт забудови: відповідно до ДБН В.2.2-3:2018 «Заклади освіти» в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 31,5%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ПГ-4. Проектні культурні та спортивні зони. Зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів. Призначається для розташування культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, стадіонів, тощо.

Переважаючі види використання земельних ділянок:

- культурно-мистецькі об'єкти;
- спортивно-видовищні об'єкти;
- концертні зали, театри, кінотеатри;
- стадіони;
- багатофункціональні розважальні заклади;
- музеї, виставкові зали;
- релігійні комплекси та установи;
- спеціалізовані клуби;
- телевізійні та радіостудії;
- меморіальні споруди та комплекси;
- стадіони та фізкультурні майданчики;
- спортивні школи;
- спортивні арени (з трибунами);
- велотреки;
- тенісні корти;
- аквапарки;
- багатофункціональні спорткомплекси;
- спеціалізовані спортзали;
- басейни (криті та відкриті);
- озеленені території;
- воднооздоровчі комплекси;
- будівлі та споруди адміністративного та господарського призначення.

Супутні види використання земельних ділянок:

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- готелі;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- існуючі сільськогосподарські угіддя
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників
- об'єкти переважних видів використання для зон ПГ-2, ПГ-2-1, ПГ-5, ПГ-6

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів.

Максимальний коефіцієнт забудови та озеленення: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ПГ-5. Проєктні лікувальні зони. Зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів. Призначається для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек, інших лікувальних закладів. Зону формують території, на яких розміщуються об'єкти, що відносяться до установ охорони здоров'я та соціального забезпечення.

Переважні види використання земельних ділянок:

- амбулаторії первинної медичної допомоги;
- багатофункціональні лікувальні заклади усіх типів;
- лікувальні корпуси лікарень із допоміжними будівлями та спорудами;
- консультативні поліклініки;
- спеціалізовані поліклініки;
- науково-дослідні медичні центри;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- станції переливання крові;
- реабілітаційні та оздоровчі лікувальні заклади (санаторії, профілакторії);
- диспансери;
- аптеки;
- амбулаторії;
- ФАПи.

Дозволені види використання, які супутні переважним видам:

- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- парки, сквери;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників.
- існуючі сільськогосподарські угіддя (сади, ОСГ)
- об'єкти переважних видів використання зон ПГ-2, ПГ-2-1, ПГ-4, ПГ-6

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох поверхів.

Максимальний коефіцієнт забудови та озеленення: 50%

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ПГ-6. Проектні торгівельні зони. Зони розміщення об'єктів торгівлі. Призначені для розташування магазинів, торгівельних комплексів, ринків та ринкових комплексів. Зону формують території громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

Переважні види використання земельних ділянок:

- багатофункціональні торгівельно-розважальні комплекси;
- торгівельні центри;
- спеціалізовані клуби;
- загальноміські і спеціалізовані будинки побутового обслуговування;
- магазини без обмеження профілю та асортименту, в тому числі магазини товарів першої необхідності;
- аптеки;
- заклади громадського харчування.

Супутні види використання земельних ділянок:

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- комерційні гаражі підземні;
- громадські туалети;
- майданчики для сміттєзбірників;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- готелі;
- існуючі сільськогосподарські угіддя
- об'єкти переважних видів використання зон ПГ-2, ПГ-2-1, ПГ-4, ПГ-5.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох поверхів.

Максимальний коефіцієнт забудови та озеленення: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

4.3.2. Житлові зони

До житлових зон відносяться території, що призначаються для розташування житлових будинків, споруд для зберігання індивідуальних транспортних засобів, окремих вбудованих чи прибудованих об'єктів соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інших об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон та не створюють негативного впливу на навколишнє середовище.

Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості в залежності від місця розташування і характеру забудови території населеного пункту. Вони формуються на території існуючої сельбищної забудови населеного пункту та в районах, передбачених містобудівною документацією під нову житлову забудову.

Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з проектом забудови території індивідуального будівництва, виходячи з умов дотримання необхідних протипожежних, санітарно-гігієнічних та містобудівних вимог.

У разі розбіжності вимог архітектурно-містобудівних, протипожежних та санітарно-захисних розривів приймаються найбільші з них.

Ж-1. Садибна забудова. Зона садибної забудови. Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Переважаючі види використання земельних ділянок:

- одно- та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) (до 4-х поверхів включно з мансардним поверхом);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе, об'єкти побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, Ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.

Супутні види використання земельних ділянок:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- заклади громадського харчування до 25 посадочних місць;
- магазини торгівельною площею до 40 кв.м. ;
- аптеки;
- 2-х та 3-х поверхові зблоковані будинки з приквартирними ділянками;

- артезіанські свердловини;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності
- об'єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-6.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів.

Щільність населення: 18 осіб на гектар

Ж-1-1. Підзона садибної забудови в санітарно-захисній зоні. Підзона садибної забудови, що потрапляє в санітарно-захисні зони. В підзоні забороняється розміщення житлової забудови та іншої забудови, прирівняної до неї (поліклініки, реабілітаційні та оздоровчі центри, навчальні заклади, готелі, місця для відпочинку, спортивні та дитячі майданчики, тощо). В підзоні обов'язкове виконання вимог ДСП 173-96 та інших законодавчих та нормативних документів що регламентують режими використання територій в санітарно-захисних зонах кладовищ.

В межах житлової забудови, що знаходиться в СЗЗ від закритого кладовища, заборонено користуватися водою з колодязів та підземних джерел, а крім того, необхідний постійний контроль за якістю продукції, що вирощується на цих ділянках (з метою попередження отруєнь). Дані обмеження включаються до містобудівних паспортів відповідних ділянок.

Межі ділянок з несприятливими інженерно-геологічними умовами визначаються “Схемою інженерної підготовки території”, розробленою у складі генерального плану села. Ділянки, розміщені на даній території, потребують спеціальних інженерних заходів при їх будівельному освоєнні (захист від підтоплення та затоплення, водовідведення, озеленення, укріплення кромek, будівництво підпірних стінок тощо).

Перед початком будівництва на таких територіях необхідні додаткові геологічні дослідження. Умови освоєння ділянок, котрі потрапляють до цієї категорії, визначаються з урахуванням висновку відповідних інженерних служб. При освоєнні таких ділянок особливо необхідно дотримуватись умови комплексної забудови території та наявності єдиного рішення по інженерній підготовці всієї території під забудову.

Ж-3. Багатоквартирна житлова. Зона багатоквартирної житлової забудови, призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків **до 4 поверхів включно**, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення. Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення.

Переважні види використання земельних ділянок:

- житлові багатоквартирні будинки до чотирьох поверхів включно, окремо розташовані або зблоковані;
- спортивні, ігрові, господарські майданчики;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані установи та організації, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування;
- технічні будівлі та споруди інженерної інфраструктури;
- озеленення та благоустрій території;
- клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення бібліотеки;
- аптеки;
- консультативні та профілактичні медичні заклади;
- поштові відділення, телефонні та телеграфні станції;

- відкриті тимчасові автостоянки, вбудовані, напівпідземні гаражі;

Супутні види використання земельних ділянок:

- окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дошкільні навчальні заклади, у тому числі зблоковані з початковими школами;
- зблоковані житлові будинки з присадибними ділянками та усім комплексом переважних в зоні Ж-2 об'єктів;
- об'єкти переважних видів використання для зон Г, розміщені окремо або в цокольних чи перших поверхах багатоквартирних будинків;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів включно

Щільність населення: 220 осіб на 1 гектар території мікрорайону, 550 осіб на 1 гектар прибудинкової території (відповідно до додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019)

Ж-3-1. Підзона багатоквартирної забудови в санітарно-захисній зоні. Підзона багатоквартирної забудови, що потрапляє в санітарно-захисні зони. В підзоні забороняється розміщення житлової забудови та іншої забудови, прирівняної до неї (поліклініки, реабілітаційні та оздоровчі центри, навчальні заклади, готелі, місця для відпочинку, спортивні та дитячі майданчики, тощо). В підзоні забороняється добудова та реконструкція житлових будинків: жителі, що проживають в будинках, що підлягають знесенню (ветхих), потребують відселення в зони проєктної житлової забудови.

ПЖ-1. Зона проєктної садибної забудови. Зона садибної забудови. Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Переважні види використання земельних ділянок:

- одно- та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) (до 4-х поверхів включно з мансардним поверхом);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе, об'єкти побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, Ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.
- існуючі території для сільськогосподарських потреб та ОСГ (згідно п.4.12 ДБН Б.1.1-22:2017)

Супутні види використання земельних ділянок:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- заклади громадського харчування до 25 посадочних місць;
- магазини торгівельною площею до 40 кв.м.
- аптеки;
- 2-х та 3-х поверхові зблоковані будинки з приквартирними ділянками;
- артезіанські свердловини;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- існуючі сільськогосподарські угіддя
- об'єкти переважних видів використання зон ПГ-2, ПГ-2-1, ПГ-4, ПГ-6.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів.

Щільність населення: 18 осіб на гектар.

Мінімальна площа ділянки: 0,06 га.

Максимальна площа ділянки: 0,25 га.

Мінімальна довжина лицьової сторони ділянки: 18 метрів.

Мінімальна глибина ділянки: 14 метрів.

ПЖ-1-1. Підзона проєктної садибної забудови в санітарно-захисній зоні кладовища на позарозрахунковий період. Будівництво садибної житлової забудови в зоні від кладовища можливе лише після закриття кладовища та завершення кладовищного періоду (20-25 років), що ініціює зменшення санітарно-захисної зони кладовища з 300 до 100 метрів. До цього часу режим використання території зони регламентується як для зон ПС-4. Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень. Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів. Після закриття кладовища та завершення кладовищного періоду територія зони використовується в якості зони ПЖ-1.

ПЖ-2. Зона проєктної блокованої житлової забудови. Зона блокованої забудови. Призначається для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до трьох поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку.

Переважні види використання земельних ділянок:

- 2-х та 3-х поверхові зблоковані будинки з приквартирними ділянками (з виходом з кожної квартири на земельну ділянку) ;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе, об'єкти побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.

Супутні види використання земельних ділянок:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- заклади громадського харчування до 25 посадочних місць;
- магазини торгівельною площею до 40 кв.м.
- аптеки;
- одно- та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) (до 3-х поверхів включно з мансардним поверхом);
- артезіанські свердловини;
- тимчасові павільйони та кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- об'єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-2, Г-6.
- соціальне житло.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів.

Щільність населення: 80 осіб на гектар.

Мінімальна площа ділянки: 0,02 га.

Максимальна площа ділянки: 0,06 га.

Примітка: Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з проєктом забудови території будівництва, виходячи з умов дотримання необхідних протипожежних, санітарно-гігієнічних та містобудівних вимог.

У разі розбіжності вимог архітектурно-містобудівних, протипожежних та санітарно-захисних розривів приймаються найбільші з них.

4.3.3 Ландшафтно-рекреаційні зони Р

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

Р-3-1. Рекреаційна зона озелених територій загального користування. Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки. Мета організації полягає в забезпеченні мешканців села місцями відпочинку.

Переважні види використання земельних ділянок:

- розміщення зелених насаджень загального користування (ліси, лісопарки, парки, лугопарки), у тому числі спеціалізовані;
- місця короткочасного відпочинку населення.

Супутні види використання земельних ділянок:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- тимчасові комерційні споруди
- громадські вбиральні.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до двох поверхів.

Відсоток озеленення: згідно ДБН Б.2.2-12:2019, але не менше 80%.

Р-3-10. Зона водних об'єктів. Зону складають озера, болота та інші водні об'єкти, частково – прибережні захисні смуги водойм. У прибережних захисних смугах, навколо водойм забороняється:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- улаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

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

Порядок надання земель водного фонду в користування та припинення права користування встановлюється земельним законодавством.

У постійне користування землі водного фонду надаються водогосподарським спеціалізованим організаціям, іншим підприємствам, установам і організаціям, в яких створено спеціалізовані служби для догляду за водними об'єктами, прибережними

захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами та підтриманню їх у належному стані.

У тимчасове користування за погодженням з постійними користувачами земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів можуть надаватися підприємствам, установам, організаціям, об'єднанням громадян, релігійним організаціям, громадянам України, іноземним юридичним та фізичним особам для сінокошіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, а також для проведення науково-дослідних робіт.

Користування цими територіями здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення та замулення, а також з додержанням правил архітектури планування приміських зон та санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Переважаючі види використання ділянок:

- розміщення зелених насаджень загального користування;
- гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- причали.

Супутні види використання ділянок:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- гідротехнічні, інші водогосподарські споруди та канали, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- малі архітектурні форми
- тимчасові споруди

Умови та обмеження:

- **Гранична поверховість:** 1 поверх.
- **Відсоток озеленення:** згідно ДБН Б.2.2-12:2019.

ПР-3. Проектна зона озелених територій загального користування. Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки.

Переважаючі види використання земельних ділянок:

- зелені насадження загального користування (лісопарки, парки, сади, сквери, бульвари, у тому числі спеціалізовані);
- об'єкти фізичної культури і спорту, спортивні майданчики, стадіони;
- місця короточасного відпочинку з відповідним обладнанням та допоміжними будівлями;
- малі архітектурні форми.
- тимчасові споруди
- громадсько-рекреаційні центри

Супутні види використання земельних ділянок:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- постійні та тимчасові споруди для активного відпочинку населення;
- рекреаційні установи (мотелі, кемпінги, будинки відпочинку, пансіонати, інші об'єкти стаціонарної рекреації);
- місця паркування легкових автомобілів;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- культові споруди та комплекси;
- виставкові павільйони та зали;
- меморіальні комплекси;
- кінотеатри, концертні майданчики;
- розважальні комплекси (ігротеки, танцмайданчики, дискотеки).

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до двох поверхів.

Відсоток озеленення: згідно ДБН Б.2.2-12:2019, але не менше 70%.

Максимальний коефіцієнт забудови: 15%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 70%.

Мінімальна кількість машиноміст для зберігання автомобільного транспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

4.3.4. Зона транспортної інфраструктури ТР

ПТР-2. Зона транспортної інфраструктури (проектна). Території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг та проїздів. Червоні лінії вулиць, майданчиків визначаються генеральним планом села відповідно до Закону України «Про планування і забудову територій». За вимогами цього Закону сільські ради та їх виконавчі органи в межах повноважень, визначених законом, відповідно до плану червоних ліній встановлюють межі земель загального користування населених пунктів.

Відповідно до вимог Земельного кодексу України (Право власності на землю територіальних громад) землі загального користування населених пунктів (вулиці, майдани, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо) належать до комунальної власності і не можуть передаватися до приватної власності. Ділянки в межах червоних ліній, що не входять до переліку земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства, але вже знаходяться у приватній власності, можуть бути примусово відчужені до комунальної власності міста відповідно до «Земельного кодексу України». Ширина червоних ліній вулиць, майданів визначаються на підставі нормативних документів.

Після затвердження розробленої схеми червоних ліній забороняється передавати ділянки землі в межах червоних ліній до приватної власності (окрім земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства, які визначені Земельним кодексом України). При виконанні вищезазначених робіт необхідно передбачати заходи з поліпшення безпеки руху на автодорогах, магістральних та житлових вулицях.

Безпека руху на перехрестях в першу чергу визначається забезпеченням трикутника видимості в плані. Мінімальною відстанню видимості в плані називається відстань від точки перебування автомобіля до перехрестя, яка достатня для своєчасного гальмування та безпечної зупинки.

У межах червоних ліній вулиць можливо розміщувати тільки павільйони для зупинок громадського транспорту та камери інженерних мереж. У межах червоних ліній вулиць можуть розміщуватись також парковки, але не за рахунок ширини проїжджої частини. У зонах малоповерхової індивідуальної забудови гаражі слід будувати на території садиб. У разі, коли для садибної забудови використовуються вигрібні ями, біля них слід будувати стоянки асенізаційних машин, але не за рахунок тротуарів і проїжджої частини вулиць. При майданчиках для розміщення сміттєзбиральних контейнерів слід передбачати автостоянки з в'їзними та виїзними шлюзами шириною 5,0 м, але не за рахунок тротуарів і проїжджої частини вулиць.

Переважні види використання земельних ділянок:

- проїзні частини, пішохідні тротуари головних вулиць, велодоріжки;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- майданчики для стоянки автотранспорту;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;
- інженерні комунікації;
- огорожа вулиць та відбійники;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Супутні види використання земельних ділянок:

- елементи зовнішньої реклами;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку, вуличні меблі);

- пам'ятники;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

- ***Гранична поверховість:*** 1 поверх.
- ***Мінімальний коефіцієнт озеленення:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від ширини червоних ліній вулиць.
- ***Мінімальна кількість машино-місць для зберігання автомобільного транспорту:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

4.3.5 Зони інженерної інфраструктури

ІН-1. Зона розміщення головних об'єктів електромереж. Призначена для розміщення головних об'єктів мереж енергетичної інфраструктури.

Переважні види використання:

- Об'єкти електромереж

Супутні види використання:

- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи;
- інші споруди інженерної інфраструктури;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 2 поверхи.

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

Переважні види використання:

- Об'єкти теплопостачання;
- Об'єкти водопостачання;
- Об'єкти водовідведення;
- Об'єкти газопостачання.

Супутні види використання:

- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи;
- інші споруди інженерної інфраструктури;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 2 поверхи.

ПНН-2. Проектна зона інженерної інфраструктури. Призначена для розміщення головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації. Усі роботи з інженерного обладнання села здійснюються відповідно до розробленого генерального плану та розроблених в його розвиток схем або проектів інженерних мереж: водопостачання, каналізації, енергопостачання, телефонізації, освітлення вуличного і транспортного розвитку села, озеленення, охорони навколишнього середовища.

Планомірність і взаємна ув'язка рішень з розвитку інженерних систем здійснюється на основі проектів розміщення будівництва. Відповідні структурні підрозділи міської ради розробляють щорічно плани на проектування і будівництво об'єктів. Проектна документація на будівництво або реконструкцію інженерних комунікацій, споруд повинна розроблятися з урахуванням повного забезпечення районів сучасним інженерним обладнанням: каналізацією, водопостачанням, теплопостачанням, електропостачанням, телефонізацією, радіофікацією, дощовою каналізацією, сміттєвидаленням.

Забудовникам, які здійснюють реконструкцію і реставрацію існуючих будівель, забудову кварталів, районів, необхідно керуватися комплексним проектом інженерного забезпечення, який передбачає реконструкцію всіх інженерних комунікацій і споруд відповідно до технічних умов служб з урахуванням вимог ДБН і методів їх прокладання в умовах реконструкції проїздів, вулиць, набережних, благоустрою парків, скверів тощо. При прокладанні інженерних комунікацій і розміщенні споруд необхідно враховувати: порядок взаємного розташування нових мереж поряд з існуючими і можливість подальшого розвитку, максимальне збереження дорожніх покриттів і підвищення рівня благоустрою територій, збереження і надійне функціонування інженерних комунікацій, безпеку експлуатації і можливість проведення ремонтних робіт, максимальне збереження існуючих зелених насаджень.

Переважні види використання:

- Об'єкти теплопостачання;
- Об'єкти водопостачання;
- Об'єкти водовідведення;
- Об'єкти газопостачання.

Супутні види використання:

- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи;
- інші споруди інженерної інфраструктури;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 2 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» в залежності від типу об'єкту інженерної інфраструктури.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» в залежності від типу об'єкту інженерного забезпечення та класу його шкідливості.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автомобілів: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» в залежності від типу об'єкту інженерного забезпечення та кількості працюючих.

4.3.6. Комунально-складські зони

Зона комунально-складських підприємств виділена для забезпечення правових умов формування територій для розміщення об'єктів складування і розподілу товарів. У цю зону включені склади, криті і відкриті бази, гаражі, стоянки, а також магазини дрібнооптової, роздрібної торгівлі та супутні об'єкти обслуговування, підприємства, що надають деякі види виробничих послуг.

КС-4-1 Зона розміщення закритих кладовищ. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 100 метрів після завершення кладовищного періоду. Зона розміщення існуючих кладовищ, що передбачені до закриття. У санітарно-захисних зонах забороняється користуватися водою з колодязів та підземних джерел. Необхідний постійний контроль за якістю продукції, яка вирощується на території існуючої житлової забудови, що знаходиться поблизу від кладовищ.

Переважні види використання земельних ділянок:

- діючі кладовища (в тому числі передбачені до закриття);
- культові споруди;
- крематорії.

Супутні види використання:

- адміністративні будівлі та споруди, пов'язані з роботою зони;
- алеї, сквери;
- господарські будівлі для обслуговування кладовищ;
- майстерні по виготовленню ритуальних засобів;
- громадські вбиральні;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 2 поверхи.

КС-5. Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації. Призначена для розміщення підприємств по обслуговуванню автомобілів (легкові автомобілі, крім тих, що належать громадянам, і автобуси, крім автобусів міського транспорту) тощо, і потребує санітарно-захисних зон. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 50 метрів. У санітарно-захисних зонах від об'єктів зони забороняється користуватися водою з колодязів та підземних джерел. Необхідний постійний контроль за якістю продукції, яка вирощується на території існуючої житлової забудови, що знаходиться поблизу від кладовищ.

Переважні види використання земельних ділянок:

- об'єкти складського призначення різного профілю 5 класу шкідливості;

- об'єкти виробничої зони 4 класу шкідливості, санітарно-захисна зона яких не виходить за межі відповідного планувального обмеження згідно «Схеми планувальних обмежень»;
- гаражі легкових автомобілів;
- матеріальні склади (в тому числі автозапчастин);
- тракторні бригади (за умови розміщення споруд 4 класу шкідливості на регламентованій нормативній відстані 100 метрів від території житлової та прирівняної до неї забудови);
- гаражі, автостоянки і транспортні господарства (станції технічного обслуговування автомобілів, автомийки, тролейбусні депо, автобусні та таксомоторні парки);
- виробничо-складські комплекси;
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, майстерні з ремонту побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства з ремонту машин, виробничого і невиробничого обладнання;
- підприємства комунального господарства (парки дорожньо-прибиральних машин, бази експлуатації і ремонту житла, інженерних комунікацій);
- громадські і ділові установи;
- установи підвищення кваліфікації і підготовки кадрів;
- підстанції швидкої допомоги;
- магазини роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;
- фабрики-заготівельні;
- відділення зв'язку;
- філії (відділення) банків;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- пожежні депо
- зелені насадження санітарно-захисної зони та обмеженого користування.

Супутні види використання земельних ділянок:

- адміністративні будівлі та споруди, пов'язані з роботою зони;
- ринки продовольчі оптові, дрібнооптові, роздрібною торгівлі;
- виробничі підприємства V класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 50 м);
- пожежні станції;
- майданчики та спорудження контролюваного організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи

ПКС-3. Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації (проектна).
Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ до 300 метрів.

Переважні види використання земельних ділянок:

- об'єкти складського призначення 3 класу шкідливості;
- склади мінеральних добрив;
- склади хімічної продукції;
- біогазові установки;
- сонячні батареї;
- гаражі, автостоянки і транспортні господарства (станції технічного обслуговування автомобілів, автомийки, тролейбусні депо, автобусні та таксомоторні парки);
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, майстерні з ремонту побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства з ремонту машин, виробничого і невиробничого обладнання;
- підприємства комунального господарства (парки дорожньо-прибиральних машин, бази експлуатації і ремонту житла, інженерних комунікацій);
- громадські і ділові установи;
- установи підвищення кваліфікації і підготовки кадрів;
- підстанції швидкої допомоги;
- магазини роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;
- фабрики-заготівельні;
- відділення зв'язку;
- філії (відділення) банків;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- сміттесортувальні та сміттєперевантажувальні станції
- зелені насадження санітарно-захисної зони та обмеженого користування.

Супутні види використання земельних ділянок:

- адміністративні будівлі та споруди, пов'язані з роботою зони;
- ринки продовольчі оптові, дрібнооптові, роздрібною торгівлі;
- виробничі підприємства 4 та 5 класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 100 м);
- пожежні станції;
- майданчики та спорудження контролюваного організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 60%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 40%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ПКС-3-1 Проектна зона розміщення кладовищ. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 300 метрів. Зона розміщення проектних кладовищ. У санітарно-захисних зонах забороняється користуватися водою з колодязів та підземних джерел. Необхідний постійний контроль за якістю продукції, яка вирощується на території існуючої житлової забудови, що знаходиться поблизу від кладовищ.

Переважаючі види використання земельних ділянок:

- кладовища;
- культові споруди;
- крематорії.

Супутні види використання:

- адміністративні будівлі та споруди, пов'язані з роботою зони;
- алеї, сквери;
- господарські будівлі для обслуговування кладовищ;
- майстерні по виготовленню ритуальних засобів;
- громадські вбиральні;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 2 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: не менше 15% (в тому числі дороги, алеї).

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 15%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ПКС-5. Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації (проектна). Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 100 метрів.

Переважаючі види використання земельних ділянок:

- об'єкти складського призначення різного профілю 5 класу шкідливості;
- об'єкти виробничої зони 4 класу шкідливості, санітарно-захисна зона яких не виходить за межі відповідного планувального обмеження згідно «Схеми планувальних обмежень»;

- тракторні бригади (за умови розміщення споруд 4 класу шкідливості на регламентованій нормативній відстані 100 метрів від території житлової та прирівняної до неї забудови);
- гаражі, автостоянки і транспортні господарства (станції технічного обслуговування автомобілів, автомийки, тролейбусні депо, автобусні та таксомоторні парки);
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, майстерні з ремонту побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства з ремонту машин, виробничого і невиробничого обладнання;
- підприємства комунального господарства (парки дорожньо-прибиральних машин, бази експлуатації і ремонту житла, інженерних комунікацій);
- громадські і ділові установи;
- установи підвищення кваліфікації і підготовки кадрів;
- підстанції швидкої допомоги;
- магазини роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;
- фабрики-заготівельні;
- відділення зв'язку;
- філії (відділення) банків;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- зелені насадження санітарно-захисної зони та обмеженого користування.

Супутні види використання земельних ділянок:

- адміністративні будівлі та споруди, пов'язані з роботою зони;
- ринки продовольчі оптові, дрібнооптові, роздрібною торгівлі;
- виробничі підприємства V класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 50 м);
- пожежні станції;
- майданчики та спорудження контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 60%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 40%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ПКС-6. Підзона розміщення об'єктів, для яких клас шкідливості не встановлюється (проектна). Підзона комунально-складських об'єктів, що не потребують санітарно-захисних зон.

Переважні види використання земельних ділянок:

- підприємства побутового обслуговування населення, що не потребують санітарно-захисної зони;
- підприємства комунального господарства, що не потребують санітарно-захисної зони;
- громадські і ділові установи;
- установи підвищення кваліфікації і підготовки кадрів;
- підстанції швидкої допомоги;
- магазини роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;
- фабрики-заготівельні, що не потребують санітарно-захисної зони;
- відділення зв'язку;
- філії (відділення) банків;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- зелені насадження санітарно-захисної зони.

Супутні види використання земельних ділянок:

- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні, бари, ресторани);
- адміністративні будівлі та споруди, пов'язані з роботою зони;
- криті ринки продовольчі, дрібнооптові, роздрібною торгівлі;
- виробничі підприємства, що не потребують санітарно-захисної зони;
- пожежні станції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 60%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 40%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

4.3.7. Виробничі зони В

ПВ-3. Проектна зона виробничих підприємств 3 класу шкідливості. Призначені для підприємств, що є джерелом забруднення і потребують санітарно-захисних зон 300 метрів. Зона ПВ-3 призначена для підприємств виробництва III класу шкідливості, які є джерелом шуму, руху транспорту і забруднення навколишнього середовища. Найраціональніше розміщення зони поблизу основних транспортних шляхів, що забезпечують підвіз сировини і вивіз продукції.

Також зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності виробничих підприємств 4 та 5 класу шкідливості, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду тяжких металів, пилу, надмірного освітлення, вібрування, шуму та інших факторів, які можуть вплинути на навколишнє середовище. Можливо вирішення деяких комерційних послуг, які сприяють розвитку підприємницької діяльності. Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам з рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 300,0 м. Поєднання різних видів допустимого використання нерухомості в єдиній зоні можливо тільки за умови дотримання нормативних санітарних вимог.

Переважаючі види використання земельних ділянок:

- виробничі підприємства III класу відповідно до державних санітарних норм;
- технологічні об'єкти та установки III класу шкідливості
- комплекси з вирощування та відгодівлі великої та малої рогатої худоби

Супутні види використання земельних ділянок:

- установи та організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного та інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення та обмеженого користування;
- розсадники рослин для озеленення виробничих територій і санітарно-захисних зон;
- комунальні та інші об'єкти, що потребують санітарно-захисної зони 100 метрів;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібної торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- об'єкти оборонного призначення;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- майданчики та спорудження контролюваного організованого тимчасового зберігання відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;

- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- автомийки;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників;
- громадські вбиральні.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 70%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 30%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ПВ-4. Зона виробничих підприємств 4 класу шкідливості (проектна). Призначені для підприємств, що є джерелом забруднення і потребують санітарно-захисних зон 100 метрів.

Переважні види використання земельних ділянок:

- виробничі підприємства IV класу (в тому числі переробної, машинобудівної та іншої промисловості) відповідно до державних санітарних норм;
- технологічні об'єкти та установки IV класу шкідливості
- цілісні майнові комплекси (в тому числі з м'ясопереробним виробництвом та забійними цехами)

Супутні види використання земельних ділянок:

- установи та організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного та інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення та обмеженого користування;
- розсадники рослин для озеленення виробничих територій і санітарно-

захисних зон;

- комунальні та інші об'єкти, що потребують санітарно-захисної зони 100 метрів;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібної торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- об'єкти оборонного призначення;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- майданчики та спорудження контролюваного організованого тимчасового зберігання відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- автомийки;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників;
- громадські вбиральні.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 70%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 30%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Примітка: Зона ПВ-4 призначена для підприємств виробництва IV класу шкідливості, які є джерелом шуму, руху транспорту і забруднення навколишнього середовища. Найраціональніше розміщення зони поблизу основних транспортних шляхів, що забезпечують підвіз сировини і вивіз продукції.

Також зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності виробничих підприємств V класу шкідливості, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду тяжких металів, пилу, надмірного освітлення, вібравання, шуму та інших факторів, які можуть вплинути на навколишнє середовище. Можливо вирішення деяких комерційних послуг, які сприяють розвитку підприємницької діяльності.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам з рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 100,0 м. Поєднання

різних видів допустимого використання нерухомості в єдиній зоні можливо тільки за умови дотримання нормативних санітарних вимог.

ПВ-5. Зона виробничих підприємств 5 класу шкідливості (проектна). Призначені для підприємств, що є джерелом забруднення і потребують санітарно-захисних зон 50 метрів.

Переважні види використання земельних ділянок:

- виробничі підприємства V класу відповідно до державних санітарних норм;
- технологічні об'єкти та установки V класу шкідливості;
- будівельні бригади;
- тепличні господарства;
- склади;

Супутні види використання земельних ділянок:

- установи та організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проєктні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного та інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення та обмеженого користування;
- розсадники рослин для озеленення виробничих територій і санітарно-захисних зон;
- комунальні та інші об'єкти, що потребують санітарно-захисної зони 100 метрів;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- об'єкти оборонного призначення;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- майданчики та спорудження контрольованого організованого тимчасового зберігання відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- автомийки;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;

- зони;
 - об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів
- зони;
 - об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників;
- громадські вбиральні.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 70%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 30%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Примітка: Зона ПВ-5 призначена для підприємств виробництва V класу шкідливості, які є джерелом шуму, руху транспорту і забруднення навколишнього середовища. Найраціональніше розміщення зони поблизу основних транспортних шляхів, що забезпечують підвіз сировини і вивіз продукції.

Також зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності виробничих підприємств V класу шкідливості, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду тяжких металів, пилу, надмірного освітлення, вібравання, шуму та інших факторів, які можуть вплинути на навколишнє середовище. Можливо вирішення деяких комерційних послуг, які сприяють розвитку підприємницької діяльності.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам з рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 50,0 м. Поєднання різних видів допустимого використання нерухомості в єдиній зоні можливо тільки за умови додержання нормативних санітарних вимог.

4.3.8. Спеціальні зони С

Призначені для розташування спец.територій, пенітенціарних установ, тощо. У спеціальних зонах передбачається розміщення об'єктів, які за своєю функцією несумісні з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог. Режим використання цих зон визначається їх призначенням.

ПС-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» житлової території від виробничих та комунальних об'єктів. Території зелених насаджень спеціального призначення формуються навколо виробничих підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій тощо.

Переважні види використання земельних ділянок:

- зелені насадження;
- пішохідні доріжки;
- квітники, газони багаторічні
- нежитлові споруди (в тому числі автовагові, адміністративні будівлі, тощо)

Супутні види використання земельних ділянок:

- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- тимчасові споруди
- сільськогосподарські угіддя
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури;
- об'єкти транспортної інфраструктури;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників;
- громадські вбиральні;
- лазні.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 2 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 50%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 50%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

4.3.9. Зони сільськогосподарського призначення СВ

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

Переважні види використання земельних ділянок:

- багаторічні зелені насадження;
- рілля;
- сіножаті;
- городи;
- пасовища;
- господарські шляхи, прогони;
- фермерські господарства, для яких не встановлюється санітарно-захисна зона.
- екофермерство та органічне землеробство, для яких не встановлюється санітарно-захисна зона;
- теплиці на електроенергії.

Супутні види використання земельних ділянок:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників;
- громадські вбиральні.
- території обслуговування житлової та інших зон (сади, ОСГ, тощо)

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

СВ-2. Зона земель сільськогосподарського призначення. Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Переважні види використання земельних ділянок:

- багаторічні зелені насадження;
- рілля;
- городи;
- сіножаті;
- пасовища;
- господарські шляхи, прогони;
- пташники;
- свиноферми;
- крільчатники;
- ферми малої та великої рогатої худоби;
- тепличні господарства
- фермерські господарства, для яких не встановлюється санітарно-захисна зона;

- екофермерство та органічне землеробство, для яких не встановлюється санітарно-захисна зона;
- теплиці на електроенергії
- сільськогосподарські виробничі підприємства 5 та 4 класу шкідливості, санітарно-захисна зона яких знаходиться в межах відповідних планувальних обмежень згідно «Схеми планувальних обмежень»
- інженерні об'єкти
- виробничо-складські комплекси (в тому числі молочно-товарних ферм)
- зерноток
- адміністративні будівлі та споруди

Супутні види використання земельних ділянок:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників;
- громадські вбиральні.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

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

Переважні види використання земельних ділянок:

- багаторічні зелені насадження;
- рілля;
- сіножаті;
- городи;
- пасовища;
- господарські шляхи, прогони;
- фермерські господарства, для яких не встановлюється санітарно-захисна зона.
- екофермерство та органічне землеробство, для яких не встановлюється санітарно-захисна зона;
- теплиці на електроенергії
- тракторні бригади (за умови відповідності санітарно-захисним зонам, показаним на «Схемі планувальних обмежень»).

Супутні види використання земельних ділянок:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;

- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників;
- громадські вбиральні.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 50%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 50%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ПСВ-2. Проектна зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Переважні види використання земельних ділянок:

- багаторічні зелені насадження;
- рілля;
- сіножаті;
- пасовища;
- фермерські господарства, санітарно-захисна зона яких знаходиться в межах підприємства;
- автопарки;
- виробничо-складські комплекси;
- екофермерство та органічне землеробство, для яких не встановлюється санітарно-захисна зона;
- теплиці на електроенергії
- пекарня з борошномельним відділенням
- кондитерський цех
- склади напівфабрикатів
- консервний цех з переробки овочів, соків та виготовлення соків

Супутні види використання земельних ділянок:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників;
- громадські вбиральні
- млини, крупорушки, зерно обдиральні підприємства;
- Підприємства по переробці овочів (сушіння, соління та квашення);
- Кондитерські фабрики;

- Консервні заводи;
- Овочесховища;
- Хлібозаводи;
- Фабрики харчові заготівельні;
- Завод фруктових та овочевих соків і безалкогольних напоїв;
- Склади для зберігання зерна, овочів, фруктів;
- Приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємства;
- Виробнично-лабораторні корпуси;
- Науково-дослідні, проєктні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємства;
- Об'єкти складського призначення різного профілю;
- Об'єкти технічного та інженерного забезпечення підприємства;
- Зелені насадження спеціального призначення;
- Відкриті автостоянки, майданчики транзитного транспорту з місцями для зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- Об'єкти пожежної охорони та безпеки;
- Майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- Санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- Об'єкти допоміжних виробництв і господарств;
- Об'єкти і мережі транспортної та інженерної інфраструктури

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 3 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 55%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 45%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

4.4. Містобудівні регламенти в частині обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій

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

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

Якщо містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій суперечать переліку переважних та супутніх видів використання території, приймається більш жорстка вимога (недопустимість реалізації об'єктів, що суперечать вимогам щодо функціональної організації на території дії планувального обмеження).

1. Підзони в санітарно-захисних розривах. В підзоні забороняється розміщення житлової забудови та іншої забудови, прирівняної до неї (поліклініки, реабілітаційні та оздоровчі центри, навчальні заклади, готелі, місця для відпочинку, спортивні та дитячі майданчики, тощо). В підзоні обов'язкове виконання вимог ДСП 173-96 та інших законодавчих та нормативних документів що регламентують режими використання територій в санітарно-захисних зонах.

Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу. Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень.

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

Для підзони слід застосовувати наступні обмеження:

- заборона розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків;
- заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сільбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

1-1. Підзони в санітарно-захисній зоні кладовищ. В підзоні забороняється розміщення житлової забудови та іншої забудови, прирівняної до неї (поліклініки, реабілітаційні та оздоровчі центри, навчальні заклади, готелі, місця для відпочинку, спортивні та дитячі майданчики, тощо). В підзоні обов'язкове виконання вимог ДСП 173-96 та інших законодавчих та нормативних документів що регламентують режими використання територій в санітарно-захисних зонах кладовищ.

В межах житлової забудови, що знаходиться в СЗЗ від закритого кладовища, заборонено користуватися водою з колодязів та підземних джерел, а крім того, необхідний постійний контроль за якістю продукції, що вирощується на цих ділянках (з метою попередження отруєнь). Дані обмеження включаються до містобудівних паспортів відповідних ділянок.

Межі ділянок з несприятливими інженерно-геологічними умовами визначаються "Схемою інженерної підготовки території", розробленою у складі генерального плану села. Ділянки, розміщені на даній території, потребують спеціальних інженерних заходів при їх будівельному освоєнні (захист від підтоплення та затоплення, водовідведення, озеленення, укріплення кромek, будівництво підпірних стінок тощо).

Перед початком будівництва на таких територіях необхідні додаткові геологічні дослідження. Умови освоєння ділянок, котрі потрапляють до цієї категорії, визначаються з урахуванням висновку відповідних інженерних служб. При освоєнні таких ділянок особливо необхідно дотримуватись умови комплексної забудови території та наявності єдиного рішення по інженерній підготовці всієї території під забудову.

Будівництво садибної житлової забудови в зоні від кладовища можливе лише після закриття кладовища та завершення кладовищного періоду (20-25 років), що ініціює зменшення санітарно-захисної зони кладовища з 300 до 100 метрів. До цього часу режим використання території зони регламентується як для зон ПС-4. Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень. Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

5. Підзони в зонах санітарної охорони джерел водопостачання.

З метою забезпечення охорони водних об'єктів у районах забору води для централізованого водопостачання населення, лікувальних та оздоровчих потреб встановлюються зони санітарної охорони (ЗСО).

ЗСО водних об'єктів створюються на всіх господарсько-питних водопроводах незалежно від їх підпорядкованості або типу джерела водопостачання.

ЗСО поверхневих та підземних водних об'єктів входять до складу водоохоронних зон і поділяються на три пояси особливого режиму:

- перший пояс (суворого режиму) включає територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водопідвідного каналу;
- другий і третій пояси (обмежень і спостережень) включають територію, що призначається для охорони джерел водопостачання від забруднення.

Відповідно до «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. №2024, у межах першого поясу ЗСО:

для поверхневих джерел водопостачання:

1) здійснюється:

- планування території для відведення поверхневого стоку за її межі, озеленення, огороження та забезпечення постійною охороною або охоронною сигналізацією;
- огороження акваторії буями, іншими попереджувальними знаками, встановлення над водоприймачами водозаборів бакенів з освітленням на судноплавних водних об'єктах;
- проведення будівельних робіт з метою відведення стічних вод у найближчу систему побутової каналізації чи на місцеві очисні споруди;
- встановлення водонепроникних приймачів для нечистот та побутових відходів з наступним їх вивезенням та дезінфекуванням у разі відсутності каналізації;
- обладнання водозаборів рибозахисними пристроями;

2) забороняється:

- скидання будь-яких стічних вод, а також купання, прання білизни, вилов риби, водопій худоби та інші види водокористування, що впливають на якість води;
- перебування сторонніх осіб, розміщення житлових та громадських будівель, організація причалів плаваючих засобів, застосування пестицидів, органічних і мінеральних добрив, прокладення трубопроводів, видобування гравію чи піску, проведення днопоглиблювальних та інших будівельно-монтажних робіт, безпосередньо не пов'язаних з експлуатацією, реконструкцією чи розширенням водопровідних споруд та мереж;

- проведення головної рубки лісу;

для підземних джерел водопостачання:

1) здійснюється:

- планування, огороження, озеленення та монтування 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;

2) забороняється:

- перебування сторонніх осіб, розміщення житлових та господарських будівель, застосування пестицидів, органічних і мінеральних добрив, прокладення 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.

10. Підзони, що знаходиться в водоохоронній зоні. В підзоні заборонена будь-яка забудова, а також розміщення об'єктів, що можуть негативно вплинути на екологічний стан водних ресурсів. В цій підзоні діють усі обмеження (законодавчі та нормативні), пов'язані з режимом використання територій в межах прибережно-захисних смуг та охоронних зон водойм.

Рекомендується застосування режимів використання території відповідно до водного кодексу України та інших законодавчих та нормативних документів. Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень.

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

Для підзони слід застосовувати наступні обмеження:

- заборона на будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів;
- заборона на окремі види діяльності: розорювання земель, садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів та добрив, миття та обслуговування транспортних засобів та техніки.

У прибережних захисних смугах, навколо водойм забороняється:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- улаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

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

Порядок надання земель водного фонду в користування та припинення права користування встановлюється земельним законодавством.

У постійне користування землі водного фонду надаються водогосподарським спеціалізованим організаціям, іншим підприємствам, установам і організаціям, в яких створено спеціалізовані служби для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами та підтриманню їх у належному стані.

У тимчасове користування за погодженням з постійними користувачами земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів можуть надаватися підприємствам, установам, організаціям, об'єднанням громадян, релігійним організаціям, громадянам України, іноземним юридичним та фізичним особам для сінокошення, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, а також для проведення науково-дослідних робіт.

Користування цими територіями здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення та замулення, а також з додержанням правил архітектури планування приміських зон та санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

13. Підзони в зонах підтоплення, що вимагають пониження рівня ґрунтових вод більше ніж на 0,5 м.

- проведення комплексу заходів з метою пониження рівня ґрунтових вод та відведення зливових вод,
- заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям)

24. Підзони, що знаходиться в охоронній зоні ЛЕП. В підзоні заборонено розміщення будівель і споруд, що не пов'язані з діяльністю інженерних мереж. В цій підзоні діють усі обмеження (законодавчі та нормативні), пов'язані з режимом використання територій в охоронних зонах повітряних ЛЕП.

27. Підзони, що знаходяться в охоронних зонах газопроводів.

Охоронна зона об'єктів газорозподільної системи – територія, обмежена умовними лініями, уздовж наземних, надземних і підземних газопроводів та їх споруд по обидва боки від крайніх елементів конструкції розподільних газопроводів та по периметру наземних споруд на визначеній відстані, на якій обмежується провадження господарської та іншої діяльності

З метою забезпечення безпечних умов експлуатації та виключення можливості пошкодження газорозподільної системи вздовж її траси в межах охоронної зони шириною 2 м з обох боків від зовнішньої стінки газопроводу в плані не допускаються:

- обмеження доступу обслуговуючого персоналу у світлу пору доби, а при аварійній ситуації - цілодобово;
- складування матеріалів і устаткування;
- ведення земляних та будівельно-монтажних робіт;
- садіння дерев;
- улаштування стоянок автотранспорту, гаражів та інших споруд, у тому числі тимчасових.

Технічні смуги для ГРП, ШГРП дорівнюють не менше ніж 10 м по периметру цих споруд.

Власники суміжних підземних комунікацій, прокладених на відстані до 50 м по обидва боки від осі газопроводу, зобов'язані забезпечити своєчасне очищення кришок

колодязів і камер від забруднення, снігу і льоду та наявність у них отворів діаметром не менше ніж 15 мм для перевірки на загазованість

31. Обмеження на територіях охоронних зон пам'яток культурної спадщини

- захист пам'ятки від шкідливих техногенних і природних впливів;
- забезпечення оптимального зорового сприйняття пам'ятки.
- забезпечення заходів та вимог зі збереження пам'яток відповідно до законодавства України згідно з розділом 2.13 Генерального плану.

4.5. Таблиця для спрощеного розрахунку впливу зонінгу на клімат

| Назва зони | Існуюча | | Проектна | | |
|--|--------------------|------------|--------------------|------------|---|
| | Ідентифікатор зони | Площа (га) | Ідентифікатор зони | Площа (га) | Площа озеленення (%) |
| Громадські зони. Зони сільського центру | Г-1 | 1,26 га | - | - | - |
| Громадські зони. | Г-2 | 1,39 га | ПГ-2 | 6,45 га | 25% |
| Громадські зони. Зони розміщення об'єктів повсякденного обслуговування | - | - | ПГ-2-1 | 3,21 га | 25% |
| Громадські зони. Навчальні зони | Г-3-1 | 2,26 га | ПГ-3-1 | 2,06 га | 31,5% |
| Громадські зони. Зони позашкільних навчальних закладів. | - | - | ПГ-3-2 | 0,33 га | 31,5% |
| Громадські зони. Культурні та спортивні зони | Г-4 | 0,17 га | ПГ-4 | 1,56 га | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва |
| Громадські зони. Лікувальні зони. | Г-5 | 0,23 га | ПГ-5 | 0,34 га | 50% |
| Громадські зони. Торгівельні зони. | Г-6 | 0,41 га | ПГ-6 | 0,62 га | Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва |
| Житлова зона. Садибна забудова | Ж-1 | 115,78 га | ПЖ-1 | 231,04 га | Не регламентується |
| Житлова зона. Садибна забудова в санітарно-захисних зонах | Ж-1-1 | 1,36 га | ПЖ-1-1 | 17,37 га | 50% |
| Житлова зона. Блокована забудова | - | - | ПЖ-2 | 6,3 га | Не регламентується |
| Житлова зона. Багатоквартирна забудова | Ж-3 | 3,54 га | - | - | - |

| | | | | | |
|--|--------|---------|---------|--------------|---|
| Житлова зона. Багатоквартирна забудова в санітарно- захисних зонах. | Ж-3-1 | 2,01 га | - | - | - |
| Ландшафтно- рекреаційна зона. Зона озелених територій загального користування | P-3-1 | | ПР-3 | 10,82 га | 70% |
| Ландшафтно- рекреаційна зона. Рекреаційна зона водойм | P-3-10 | 14,37 | - | - | - |
| Зона транспортної інфраструктури в межах червоних ліній | - | - | ПТР-2 | 106,63 га | Згідно ДБН Б.2.2- 12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від ширини червоних ліній вулиць |
| Зона інженерної інфраструктури | ІН-1 | 0,13 га | - | - | - |
| Зона інженерної інфраструктури | ІН-2 | 2 га | ПІН-2 | 7,18 га | Згідно ДБН Б.2.2- 12:2019 «Планування та забудова територій» в залежності від типу об'єкту інженерного забезпечення та класу його шкідливості |
| Комунально-складські зони. Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації | - | - | ПКС-3 | 1,61 га | 40% |
| Комунально-складські зони. Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації | КС-4 | 0,27 га | - | - | - |
| Комунально-складські зони. Зона розміщення кладовищ. | КС-4-1 | 3,89 га | ПКС-3-1 | 3,69 га | 15% |
| Комунально-складські зони. Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації | КС-5 | 2,35 га | ПКС-5 | 8,88 га | 40% |
| Комунально-складські зони. Підзона розміщення об'єктів, для яких клас | - | - | ПКС-6 | 2,76 га | 40% |

| | | | | | |
|--|------|----------|-------|-----------|-----|
| шкідливості не встановлюється | | | | | |
| Виробнича зона. Зона виробничих підприємств 3 класу шкідливості. | - | - | ПВ-3 | 30,89 га | 30% |
| Виробнича зона. Зона виробничих підприємств 4 класу шкідливості. | - | - | ПВ-4 | 51,76 га | 30% |
| Виробнича зона. Зона виробничих підприємств 5 класу шкідливості. | - | - | ПВ-5 | 2,76 га | 30% |
| Спеціальні зони. Озеленені території спеціального призначення | - | - | ПС-4 | 157,69 га | 50% |
| Зона земель сільськогосподарського призначення. | СВ-1 | 16,56 га | ПСВ-1 | 298,71 га | 50% |
| Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій | СВ-2 | 7,06 га | ПСВ-2 | 1,44 га | 45% |

ДОДАТКИ

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ