**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**

«УКРГРУППРОЕКТ ПЛЮС»

**РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

**ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА КОЗЛІВ**

**БОРИСПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

Договір № 440

Директор ТОВ «УКРГРУППРОЕКТ ПЛЮС» А.В. Козубенко

КИЇВ–2021

1

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА КОЗЛІВ БОРИСПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ

Головний архітектор проєкту О.С. Іванченко



# АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Розділ проєкту** | **Посада виконавця** | **Прізвище виконавця** | **Підпис** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Архітектурно- планувальна частина | Головний архітектор проєкту | Іванченко О.С. |  |
|  | Головний спеціаліст, архітектор | Чуприна М.О. |  |
| Техніко- економічна частина | Економіст проєкту | Іваницька Ю.М. |  |

**СКЛАД ПРОЄКТУ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Позначення** | **Найменування** | **Примітки** |
|  | **I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА** |  |
|  | Пояснювальна записка | Книга |
|  | **IІ. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ:** |  |
| ГП-1 | Схема зонування території населеного пункту (його окремих частин) | 1:5 000 |
| ГП-2 | Схема проєктних планувальних обмежень | 1:5 000 |

# ЗМІСТ

[**ПЕРЕДМОВА 7**](#_bookmark0)

[**РОЗДІЛ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ 9**](#_bookmark1)

* 1. [*ЗМІСТ ТА ПРИЗНАЧЕННЯ ЗОНІНГУ 9*](#_bookmark2)
  2. [*ЗМІСТ ОСНОВНИХ ПОНЯТЬ ТА ТЕРМІНІВ 10*](#_bookmark3)

[**РОЗДІЛ II. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ 13**](#_bookmark4)

* 1. [*ІСТОРИКО-ГЕОГРАФІЧНИЙ ОГЛЯД СЕЛА КОЗЛІВ 13*](#_bookmark5)
  2. [*ПЛАНУВАЛЬНА СТРУКТУРА СЕЛА КОЗЛІВ. ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ. 13*](#_bookmark6)
  3. [*ВУЛИЧНА МЕРЕЖА 15*](#_bookmark7)
  4. [*АНАЛІЗ ДІЮЧОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ 15*](#_bookmark8)

[**РОЗДІЛ ІІІ. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА КОЗЛІВ**](#_bookmark9)

[**....................................................................................................................................................... 16**](#_bookmark9)

[**РОЗДІЛ ІV. ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ ТА МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ 19**](#_bookmark10)

* 1. [*ФУНКЦІОНАЛЬНА КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІЙ 19*](#_bookmark11)
  2. [*ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН, ЩО ВИЗНАЧАЮТЬСЯ НА СХЕМІ*](#_bookmark12)

[*ЗОНУВАННЯ 19*](#_bookmark12)

* 1. [*ВИДИ ПЕРЕВАЖНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ В РІЗНИХ*](#_bookmark13)[*ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНИХ ЗОНАХ. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА*](#_bookmark13)

[*ОБМЕЖЕННЯ ПО ЗОНАХ 21*](#_bookmark13)

* + 1. [*ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ «Г» 21*](#_bookmark14)
    2. [*ЖИТЛОВІ ЗОНИ «Ж» 33*](#_bookmark15)

[*4.3.3 ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ «Р» 39*](#_bookmark16)

* + 1. [*ЗОНА ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ «ТР» 43*](#_bookmark17)
    2. [*ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ «ІН» 46*](#_bookmark18)
    3. [*КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ «КС» 48*](#_bookmark19)
    4. [*ВИРОБНИЧІ ЗОНИ «В» 50*](#_bookmark20)
    5. [*ЗОНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ «СВ» 52*](#_bookmark21)
    6. [*СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ «С» 55*](#_bookmark22)

[**ДОДАТКИ**](#_bookmark23)

[**ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**](#_bookmark24)

# ПЕРЕДМОВА

План зонування території села Козлів Бориспільського району Київської області виконаний ТОВ «УКРГРУППРОЕКТ ПЛЮС» на замовлення Студениківської сільської ради Бориспільського району Київської області відповідно до роботи «Генеральний план села Козлів Переяслав- Хмельницького району Київської області», виконаної ТОВ «УКРГРУППРОЕКТ» (м. Київ).

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

# РОЗДІЛ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

* 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 надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх складу та змісту, затвердженого наказом Мінрегіону України від 07.07.2011 р. № 109 та зареєстрованого у Мінюсті України за № 912/19650 від 22.07.2011 р., 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. *ЗМІСТ ОСНОВНИХ ПОНЯТЬ ТА ТЕРМІНІВ*

Основні поняття та терміни, що прямо або опосередковано стосуються питань і проблем зонування території та використані 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 озеленених 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 забудови земельної ділянки* – 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.

*Переважний 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 дозволенним 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

* 1. *ІСТОРИКО-ГЕОГРАФІЧНИЙ ОГЛЯД СЕЛА КОЗЛІВ*

Територія сільської ради знаходиться в східній частині Бориспільського району Київської області на відстані 62 км від районного центру - м. Бориспіль.

Площа села складає 442,7449 га.

Чисельність населення (на момент розроблення) складає 476 осіб.

Територія села Козлів згідно з природно-кліматичним районуванням розташована на лівобережній частині України, у межах Придніпровської низовини. На території села можна спостерігати наявність невисоких пагорбів, які підкреслюють мальовничу територію села, проте освоєння таких ділянок вимагає спеціальних інженерно-будівельних заходів.

Територія села має вигідне географічне положення.

Крім того, вона має вагомий рекреаційний потенціал. В південно-західній частині села знаходиться група мальовничих ставків, що може використовуватись для короткочасного відпочинку місцевого населення та туристів.

Територія населеного пункту у повній мірі забезпечена потужностями електроенергії, газопостачанням та частково централізованими водопостачанням та каналізацією.

До зовнішніх та внутрішніх факторів, що визначають конкурентні переваги розвитку населеного пункту можна віднести:

* вигідне географічне положення населеного пункту – знаходиться на відстані 2.7 км від автомобільної дороги державного значення 1Б технічної категорії М-О3 – Київ – Харків - Довжанський;
* вагомий рекреаційний потенціал, оскільки в межах населеного пункту знаходиться пам’ятка археології національного значення, значну частину території сільської ради займають лісові насадження, та знаходяться штучні водойми;
* наявність територій передбачених під житлову забудову, що сприятиме виконанню Програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки яка затверджена рішенням Київської обласної ради від 21.10.2010 3843-35-V та Київської обласної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2017 роки, яка затверджена рішенням Київської обласної ради від 16.05.2013 №593-32-VI;
* обмеження в розвитку населеного пункту – недостатня кількість території для розвитку виробничого будівництва.
  1. *ПЛАНУВАЛЬНА СТРУКТУРА СЕЛА КОЗЛІВ. ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ*

Територія села характеризується рівнинним рельєфом, зручними транспортними зв’язками з прилеглими територіями, сприятливими інженерно-

будівельними умовами. Сукупність позитивних факторів створює умови для успішного розвитку території та обумовлює її привабливість як екологічного поселення, спрямованого на організацію сільського і зеленого туризму.

Генеральним планом передбачається розширення межі с. Козлів за рахунок включення в межі населеного пункту територій, які знаходяться в адмінмежах сільської ради в південній, південно-західній, північно-західній та північно-східній частинах від існуючою забудови з уточненням межі відповідно до даних державного земельного кадастру і топографічної зйомки.

При визначенні меж перспективного розвитку території села було проаналізовано всю територію сільської ради, актуальність існуючої межі населеного пункту та враховано дані державного земельного кадастру і інженерно-топографічного плану, пропозиції сільської ради.

На основі проведеного комплексного містобудівного аналізу с. Козлів, містобудівною документацією пропонується основний напрямок розвитку – це упорядкування функціональних зон: житлової, установ обслуговування, зелених насаджень загального користування, виробничих і комунально- складських.

Вигідне географічне положення та наявність зручних транспортних зв’язків визначає інвестиційну привабливість території села Козлів, а аналіз інвестиційних пропозицій свідчить про бажання освоєння цих територій. Сукупність позитивних факторів створює умови для успішного розвитку території, покращення умов проживання та створення робочих місць.

Перспективною планувальною структурою села передбачається удосконалення існуючої планувальної структури для раціонального взаємопов’язаного розташування всіх архітектурно-планувальних елементів, що перетворюють село на єдиний організм, який розвивається.

Основні функціональні зони та території, які передбачаються генеральним планом с. Козлів:

*Зона житлової забудови* формується за рахунок упорядкування територій існуючої садибної забудови, раніше запроектованої садибної забудови і перспективних житлових територій.

Перспективні житлові території складаються із садибної житлової забудови.

Ведення особистого господарства передбачається на присадибних ділянках, площу яких для нової садибної забудови прийнято 0.06-0.25 га.

На присадибній ділянці розміщуються сад, город, господарські будівлі, а також гараж, теплиці, контейнер для сміття, компостна яма.

Господарські приміщення розміщуються з врахуванням санітарних та протипожежних норм.

*Зона громадської забудови* формується за рахунок упорядкування існуючих об’єктів громадської забудови села та нових об’єктів і територій визначених генеральним планом для громадської забудови в різних частинах населеного пункту

*Виробнича зона* формується за рахунок упорядкування існуючих виробничих об’єктів і територій в центральній частині населеного пункту та проектних виробничих територій в південно-східній частині населеного пункту. *Зона комунальної забудови* формуються територіями існуючих свердловин, кладовища, трансформаторних підстанцій та проектними територіями свердловин, очисних споруд поверхневих стічних вод і господарсько-побутових вод, КНС, ШРП, іншими комунальними об’єктами і

територіями.

*Території зелених насаджень* формується за рахунок зелених насаджень загального користування, обмеженого користування та спеціального призначення.

* 1. *ВУЛИЧНА МЕРЕЖА*

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

Відповідно до проєктних рішень генерального плану села загальна протяжність вуличної мережі в селі становить 57,232 км.

* 1. *АНАЛІЗ ДІЮЧОЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ*

Основним містобудівним документом для села Козлів є генеральний план розроблений у 2017 році (ДП «УКРНДПІЦИВІЛЬБУД», м. Київ).

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.

# РОЗДІЛ ІІІ. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА КОЗЛІВ

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, в тому числі:

* основного креслення;
* схеми планувальних обмежень;
* плану червоних ліній;
* історико-архітектурного опорного плану;
* схеми інженерної підготовки території.

Межі зон на схемі зонування встановлюються відповідно до генерального плану з урахуванням меж кварталів, мікрорайонів, інших планувальних утворень населеного пункту, природних меж, елементів інженерно- транспортної інфраструктури, кадастрових меж земельних ділянок.

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 дозволенним 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 вибирати 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 ІV. ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ ТА МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ

* 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 (Г-2-1; Г-4.1; Г-5.1; Г-6.1; ПГ-2; ПГ-2-1; ПГ-2-1.1; ПГ-3; ПГ-4; ПГ-4.1; ПГ-6; ПГ-6.1);

- житлові (Ж-1; Ж-1.1; Ж-1.11; ПЖ-1; ПЖ-1.1);

* + - ландшафтно-рекреаційні (Р-3.10; ПР-3; ПР-3.11);
    - транспортної інфраструктури (ПТР-2);
    - інженерної інфраструктури (ІН-1; ІН-2; ПІН-2);
    - комунально-складські (КС-3-1; ПКС-6);
    - виробничі (ПВ-4);
    - сільськогосподарського призначення (СВ-1; СВ-1.1; СВ-1.11; СВ- 1.24; СВ-2);
    - спеціальні (ПС-4).
  1. *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 Козлів встановлюються наступні типи територій з відповідними зонами:

# Громадські зони «Г»:

* + - **Г-2-1** – зони розміщення об’єктів повсякденного обслуговування;
    - **Г-4.1** – культурні та спортивні зони в санітарно-захисних зонах від кладовища, що закривається, або від промислових підприємств;
    - **Г-5.1** – зони розміщення лікувальних та оздоровчих закладів в санітарно-захисних зонах від кладовища, що закривається, або від промислових підприємств;
    - **Г-6.1** – торгівельні зони в санітарно-захисних зонах від кладовища, що закривається, або від промислових підприємств;
    - **ПГ-2** – громадські зони (проєктні);
    - **ПГ-2-1** – зони розміщення об’єктів повсякденного обслуговування (проєктні);
    - **ПГ-2-1.1** – зони розміщення об’єктів повсякденного обслуговування в санітарно-захисних зонах від кладовища, що закривається, або від промислових підприємств (проєктні);
    - **ПГ-3** – зони розміщення навчальних закладів (проєктні);
    - **ПГ-4** – культурні та спортивні зони (проєктні);
    - **ПГ-4.1** – культурні та спортивні зони в санітарно-захисних зонах від кладовища, що закривається, або від промислових підприємств (проєктні);
    - **ПГ-6** – торгівельні зони (проєктні);
    - **ПГ-6.1** – торгівельні зони в санітарно-захисних зонах від кладовища, що закривається, або від промислових підприємств (проєктні).

# Житлові зони «Ж»:

* + - **Ж-1** – зони садибної забудови;
    - **Ж-1.1** – зони садибної забудови в санітарно-захисних зонах від кладовища, що закривається, або від промислових підприємств;
    - **Ж-1.11** – зони садибної забудови на території прибережних захисних смуг;
    - **ПЖ-1** – зони садибної забудови (проєктні);
    - **ПЖ-1.1** – зони садибної забудови (проєктні).

# Ландшафтно-рекреаційні зони «Р»:

* + - **Р-3.10** – рекреаційна територія водних об’єктів;
    - **ПР-3** – зони озеленених територій загального користування (проєктні);
    - **ПР-3.11** – зони озеленених територій загального користування (проєктні) на території прибережних захисних смуг.

# Зона транспортної інфраструктури «ТР»:

* + - **ПТР**-2 – зона транспортної інфраструктури в межах червоних ліній.

# Зони інженерної інфраструктури «ІН»:

* + - **ІН-1** – зона інженерної інфраструктури головних об’єктів електромереж;
    - **ІН-2** – зони інженерної інфраструктури головних об’єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання;
    - **ПІН-2** – зони інженерної інфраструктури головних об’єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання (проєктні).

# Комунально-складські зони «КС»:

* + - **КС-3-1** – підзона розміщення кладовищ;
    - **ПВ-6** – зони розміщення підприємств без екологічних наслідків (проєктні).

# Виробничі зони «В»:

* + - **ПВ-4** – зони розміщення підприємств 4 класу шкідливості (проєктні).

# Зони сільськогосподарського призначення «СВ»:

* + - **СВ-1** – зони земель сільськогосподарського призначення;
    - **СВ-1.1** – зони земель сільськогосподарського призначення в

санітарно-захисних зонах від кладовища, що закривається, або від промислових підприємств;

* + - **СВ-1.11** – зони земель сільськогосподарського призначення на території прибережно-захисних смуг;
    - **СВ-1.24** – зони земель сільськогосподарського призначення в охоронній зоні електромереж;
    - **СВ-2** – зони сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

# Спеціальні зони «С»:

* + - **ПС-4** – зони озеленення спеціального призначення.
  1. *ВИДИ ПЕРЕВАЖНОГО ВИКОРИСТАННЯ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ В РІЗНИХ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНИХ ЗОНАХ. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ПО ЗОНАХ*
     1. *ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ «Г»*

**Г-2-1. 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;
* 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
* об’єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-4-1, Г-4-2, Г-6.

## Умови та обмеження:

***Гранична поверховість:*** до трьох поверхів

***Щільність населення (для житлової забудови)***: 180 осіб на гектар території мікрорайону.

**Г-4.1. 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.

***Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні кладовища.*** Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу – улаштування централізованого водопостачання на перший етап реалізації рішень генерального плану.

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 проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження впливу кладовища на грунти.

## Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні підприємств.

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 сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

**Г-5.1. 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.

***Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні кладовища.*** Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу – улаштування централізованого водопостачання на перший етап реалізації рішень генерального плану.

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 проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження впливу кладовища на грунти.

***Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні підприємств.*** Забороняється розміщення готелів, лікувальних та навчальних закладів, а також рекреаційних, оздоровчих та інших об’єктів, заборонених для розміщення 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 сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

**Г-6.1 Торгівельні зони в санітарно-захисних зонах від кладовища, що закривається, або промислових підприємств.** 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.

***Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні кладовища.*** Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу – улаштування централізованого водопостачання на перший етап реалізації рішень генерального плану.

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 проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження впливу кладовища на грунти.

## Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні підприємств.

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 сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

**ПГ-2 Громадські зони (проєктні)..** 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;
* малі архітектурні форми 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;
* об’єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-3, Г-4, Г-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. Зони розміщення об'єктів повсякденного обслуговування (проєктні).** 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;
* 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
* об’єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-4-1, Г-4-2, Г-6.

## Умови та обмеження:

***Гранична поверховість:*** до трьох поверхів

***Щільність населення (для житлової забудови)***: 180 осіб на гектар території мікрорайону.

**ПГ-2-1.1. Зони розміщення об'єктів повсякденного обслуговування в санітарно-захисних зонах від кладовища, що закривається, або промислових підприємств (проєктні).** Призначаються для розташування закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зони призначені для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах.

***Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні кладовища.*** Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу – улаштування централізованого водопостачання на перший етап реалізації рішень генерального плану.

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 проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження впливу кладовища на грунти.

## Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні підприємств.

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 сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

**ПГ-3 Зони розміщення навчальних закладів (проєктні).** 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 І-ІV 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-4. Культурні та спортивні зони (проєктні).** Зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об’єктів. Призначається для розташування культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, стадіонів, тощо.

## Переважні 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;
* малі архітектурні форми 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.

## 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-4.1. Культурні та спортивні зони (проєктні).** Зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об’єктів. Призначається для розташування культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, стадіонів, тощо.

***Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні кладовища.*** Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу – улаштування централізованого водопостачання на перший етап реалізації рішень генерального плану.

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 проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження впливу кладовища на грунти.

## Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні підприємств.

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 сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

**ПГ-6. Торгівельні зони (проєктні).** 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;
* малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності;
* готелі;
* об’єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-2, Г-3, Г-5, Г-6.

## 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.

**ПГ-6.1. Торгівельні зони (проєктні).** 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.

***Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні кладовища.*** Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу – улаштування централізованого водопостачання на перший етап реалізації рішень генерального плану.

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 проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження впливу кладовища на грунти.

## Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні підприємств.

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 сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.
  + 1. *ЖИТЛОВІ ЗОНИ «Ж»*

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

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

**Ж-1. Зони 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.

## 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 павільйони та кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
* об’єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-2, Г-6.

## Умови та обмеження:

***Гранична поверховість:*** до чотирьох поверхів.

***Щільність населення***: 18 осіб на гектар.

***Примітка****:* Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з проєктом 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-1.1. Зони садибної забудови в санітарно-захисних зонах кладовища, що закривається, або підприємств.** Підзона садибної забудови, що потрапляє в санітарно-захисні зони недіючих кладовищ, або підприємств.

## Переважні види використання земельних ділянок:

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

## Супутні види використання земельних ділянок:

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

## Не допускається розміщувати:

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

***Примітка***: Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з проєктом 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.

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 кромок, 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.

***Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні кладовища.*** Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу – улаштування централізованого водопостачання на перший етап реалізації рішень генерального плану.

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 проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження впливу кладовища на грунти.

## Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні підприємств.

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 сельбищних територій, якщо містобудівною

документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

**Ж-1.11 Садибна забудова на території прибережно-захисних смуг.** Підзона садибної забудови, що потрапляє в нормативні прибережно-захисні смуги та охоронні зони водойм.

## Переважні види використання земельних ділянок:

* берегоукріплюючі зелені насадження.

## Дозволені види використання, які супутні переважним видам:

* гідротехнічні споруди
* гідрометричні споруди

## Умови та обмеження:

***Гранична поверховість:*** до двох поверхів.

***Щільність населення (для житлової зони)***: 18 осіб на гектар (відповідно до додатку В ДБН Б.1.1-22:2017).

***Підзона об’єктів в зоні від водних об’єктів.*** 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.

**ПЖ-1 Зони садибної забудови (проєктні).** 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 павільйони та кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
* об’єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-2, Г-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.

***Примітка****:* Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з проєктом 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.

**ПЖ-1.1. Зони садибної забудови (проєктна) на стратегічну переспективу.** 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);
* існуючі території для сільськогосподарських потреб та ОСГ (згідно п.4.12 ДБН Б.1.1-22:2017)
* 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 павільйони та кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
* об’єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-2, Г-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.

***Примітка****:* Будівництво садибної житлової забудови в межах зони впливу ЛЕП можливе лише після закладання ЛЕП в кабель. До цього часу режим використання території зони регламентується як для зони ПС-4.

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.

Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з проєктом 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.

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.

*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-3.10. Рекреаційніна територія водних об’єктів.** Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки. Підзону складають озера, болота та інші водні об’єкти, частково – прибережні захисні смуги водойм.

## Переважні 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.

## Умови та обмеження:

***Гранична поверховість:*** 1 поверх.

***Відсоток озеленення***: згідно ДБН Б.2.2-12:2019.

***Примітка***: *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 сінокосіння,

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.

**ПР-3. Зони озеленених територій загального користування (проєктні).** Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки.

## Переважні види використання 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 короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням та допоміжними будівлями;
* малі архітектурні форми.
* 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 павільйони і кіоски для роздрібної торгівлі;
* 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 машиномість для зберігання автомобільного транспорту*:** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об’єкту будівництва.

**ПР-3.11. Зони озеленених територій загального користування (проєктні).** Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки. **Підзона зелених насаджень загального користування в прибережних захисних смугах.**

***Підзона об’єктів в зоні від водних об’єктів.*** 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.

***Примітка***: *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 сінокосіння, 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.

* + 1. *ЗОНА ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ «ТР»*

**ПТР-2. Зони транспортної інфраструктури (проєктні).** Території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг та проїздів.

## 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».

***Примітка***: 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.

Довжина сторін трикутника видимості визначається в залежності від розрахункової швидкості на магістралі та становить:

L ЗО км/год= 22 м, L 40 км/год = 32 м, L 50 км/год = 43 м, L 60 км/год =

55м.

Для зовнішніх доріг І категорії L 90 км/год = 102 м.

Довжина сторін відкладається від точки перетину осей крайньої правої

смуги і найближчої осі смуги, що перетинає даний напрямок.

Якщо відстань видимості відкладається від центру перехрестя - до зазначеної відстані слід додавати для вулиць з шириною проїзної частини 7 метрів - 2 метри та 3,5 метри на кожну додану смугу.

Заїзд до квартальних територій слід здійснювати не з магістральних вулиць, а з вулиць місцевого значення.

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

Автостоянки слід розміщувати на початку під'їзду до багатоквартирних будинків.

Радіуси кривих на внутрішньоквартальних проїздах повинні прийматись не менш 8,0 м, придатних до проїзду сміттєзбиральних і пожежних машин.

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

Гаражі при будівництві житлових і громадських будівель слід передбачити відповідно до діючих норм.

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

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

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

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

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

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

* + 1. *ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ «ІН»*

**ІН-1 Зона інженерної інфраструктури головних об’єктів електромереж.** Призначена для розміщення головних об’єктів електромереж.

## Переважні види використання:

* Об’єкти електропостачання

## 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.

**ІН-2. Зони інженерної інфраструктури (проєктна).** 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.

**ПІН-2. Зони інженерної інфраструктури (проєктні).** 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.

***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.

***Примітка****:* Усі роботи з інженерного обладнання села здійснюються відповідно до розробленого генерального плану та розроблених в його розвиток схем або проєктів 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 проєктів розміщення будівництва. Відповідні структурні підрозділи міської ради розробляють щорічно плани на проєктування і будівництво об'єктів.

Проєктна 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 проєктом 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.

* + 1. *КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ «КС»*

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-3-1 Зона розміщення об’єктів ІІІ класу санітарної класифікації. Підзона розміщення кладовищ.** Призначається для розміщення об’єктів, що потребують встановлення СЗЗ 300 метрів (або 100 метрів після завершення кладовищного періоду). Підзона розміщення існуючих кладовищ, що передбачені до закриття.

## 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.

**ПКС-6 Підзона розміщення об’єктів, для яких клас шкідливості не встановлюється (проєктна).** 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 роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;
  + фабрики-заготівельні, що не потребують санітарно-захисної зони;
  + відділення зв'язку;
  + філії (відділення) банків;
  + тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
  + 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, роздрібної торгівлі;

зони;

* виробничі підприємства, що не потребують санітарно-захисної
* 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***: 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***: 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.

* + 1. *ВИРОБНИЧІ ЗОНИ «В»*

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

## Переважні види використання земельних ділянок:

* + виробничі підприємства ІV класу відповідно до державних санітарних норм;
  + технологічні об’єкти та установки ІV класу шкідливості.

## 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, роздрібної 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;
  + 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 В-4 призначена для підприємств виробництва ІV 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, 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 100,0 м. Поєднання різних видів допустимого використання нерухомості в єдиній зоні можливо тільки за умови додержання нормативних санітарних вимог.

* + 1. *ЗОНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ «СВ»*

**СВ-1 Зони 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.

## Умови та обмеження:

***Гранична поверховість***: 4 поверхи.

**СВ-1.1 Зони земель сільськогосподарського призначення в санітарно- захисній зоні кладовища, що закривається, або підприємств**. Використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів, фермерських господарств при умовах використання, допустимих для земель в санітарно-захисних зонах кладовищ.

***Примітка****:* Для зони заборонена машинна обробка території, а також заглиблення в грунт глибше ніж на 0,5 метрів. В межах зони 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.

***Підзона об’єктів в санітарно-захисній зоні кладовищ, або підприємств.*** 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 сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

**СВ-1.11 Зони земель сільськогосподарського призначення на території прибережно-захисних смуг.** Підзона садибної забудови, що потрапляє в нормативні прибережно-захисні смуги та охоронні зони водойм.

## Переважні види використання земельних ділянок:

* + берегоукріплюючі зелені насадження.

## Дозволені види використання, які супутні переважним видам:

* + гідротехнічні споруди
  + гідрометричні споруди

## Умови та обмеження:

***Гранична поверховість:*** до двох поверхів.

***Підзона об’єктів в зоні від водних об’єктів.*** 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.

# СВ-1.24 Зони земель сільськогосподарського призначення в охоронній зоні електромереж.

Підзону формують території існуючих сільськогосподарських угідь, на які поширюється обмеження охоронних зон магістральних електромереж та об’єктів на них. У межах охоронних зон землі у їх власників та користувачів не вилучаються, а використовуються з обмеженнями. Серед першочергових заходів – погодження розміщення будівель і споруд з власниками мереж.

Після погодження розміщення будівель і споруд з власниками мереж та перенесення повітряних ліній електромережі в кабельні діють вимоги зони СВ-1.

## Переважні види використання земельних ділянок:

* + магістральні інженерні мережі електропостачання;
  + електричні підстанції;
  + технологічні проїзди та проходи;
  + території для ведення сінокосіння.

## Супутні види використання земельних ділянок:

* + огорожі;
  + зелені насадження спецпризначення;

автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

**СВ-2. Зони 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;
  + 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.

## Умови та обмеження:

***Гранична поверховість***: 4 поверхи.

* + 1. *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.

## Супутні види використання земельних ділянок:

* + малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
  + 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.

57

# ДОДАТКИ

58

**ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**