

**ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ
СЕЛА СОМКОВА ДОЛИНА
ПЕРЕЯСЛАВ-ХМЕЛЬНИЦЬКОГО РАЙОНУ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

Договір № 2019/ЗН-3

Директор ТОВ «УКРГРУПППРОЕКТ ПЛЮС»

А.В.Козубенко

КИЇВ–2019

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

Головний архітектор проекту

О.С.Іванченко

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Розділ проекту	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
Архітектурно-планувальна частина	Головний архітектор проекту	Іванченко О.С.	
	Архітектор	Олійник Н.Ю.	
Техніко-економічна частина	Економіст проекту	Мариморич А.В.	

СКЛАД ПРОЕКТУ

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

ЗМІСТ

<i>Найменування розділів</i>	<i>Стор.</i>
ПЕРЕДМОВА	7
РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	9
1.1. Зміст та призначення Зонінгу	9
1.2. Зміст основних понять та термінів.....	10
РОЗДІЛ ІІ. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	12
2.1. Історико-географічний огляд села Сомкова Долина.....	12
2.2. Планувальна структура села Сомкова Долина. Зонування території.....	12
2.3. Вулична мережа	13
2.4. Аналіз діючої містобудівної документації	13
РОЗДІЛ ІІІ. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА	
ДІВИЧКИ	14
РОЗДІЛ ІV. ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ ТА МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ.....	16
4.1. Функціональна класифікація територій.....	16
4.2. Перелік територіальних зон, що визначаються на схемі зонування.....	16
4.3. Види переважного використання об'єктів нерухомості в різних функціонально-планувальних зонах. Містобудівні умови та обмеження по зонах	17
4.3.1. Громадські зони	17
4.3.2. Житлові зони	21
4.3.3. Ландшафтно-рекреаційні зони	25
4.3.4. Зона транспортної інфраструктури.....	28
4.3.5. Зона інженерної інфраструктури.....	30
4.3.6. Комунально-складські зони.....	32
4.3.7. Виробничі зони.....	35
4.3.8. Зони сільськогосподарського призначення.....	39
4.3.9. Спеціальні зони.....	39
ДОДАТКИ.....	40
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	

ПЕРЕДМОВА

План зонування території (Зонінг) села Сомкова Долина Переяслав-Хмельницького району Київської області виконаний ТОВ «УКРГРУПППРОЕКТ ПЛЮС» на замовлення Дівичківської сільської ради Переяслав-Хмельницького району Київської області (договір №2019/ЗН-3) відповідно до роботи «Генеральний план села Сомкова Долина та села Соснівка Переяслав-Хмельницького району Київської області», виконаної ТОВ «УКРГРУПППРОЕКТ» (м.Київ) та затвердженої у 2019 році.

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

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

Закон «Про місцеве самоврядування в Україні». Відповідно до статей Закону виконавчі органи сільських, селищних і міських рад установлюють на відповідній території режим використання і забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність;

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

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

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

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

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

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

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

В розробленому плані зонування території розглянуті наступні питання:

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

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

РОЗДІЛ І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Зміст та призначення Зонінгу

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

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

Відповідно до Зонінгу та Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх складу та змісту, затвердженого наказом Мінрегіону України від 07.07.2011 № 109 та зареєстрованого у Мінюсті України за № 912/19650 від 22.07.2011, надаються містобудівні умови та обмеження для кожної конкретної земельної ділянки.

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

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

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

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

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

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

Зонінг населеного пункту створюється з метою регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, раціонального використання території населеного пункту, забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку населених пунктів, збереження природного середовища та охорони історико-культурної спадщини, встановлення правових гарантій з

використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості, створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності до містобудівних регламентів, забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням, сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану.

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

1.2. Зміст основних понять та термінів

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

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

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

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

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

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

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

Коефіцієнт забудови - відношення сумарної поверхової (загальної) площі будинків та споруд до площі земельної ділянки. Встановлюється для житлової та громадської забудови; Коефіцієнт озеленення - співвідношення площі зелених насаджень (збережених і запроектованих) до загальної площі земельної ділянки (%).

Максимальний відсоток забудови у межах земельної ділянки - відношення сумарної площі земельної ділянки, що може бути забудована, до всієї площі земельної ділянки. 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 запроектованим об'єктом будівництва, площі необхідних озелених територій, площі для розташування 9 машино-місць, проїздів та інших необхідних допоміжних об'єктів, призначених для обслуговування і експлуатації згідно з Зонінгом, будівельними нормами, містобудівними нормативами, технічними регламентами.

Містобудівний регламент – сукупність обов'язкових вимог до використання земельних ділянок, що встановлюються у межах відповідних територіальних зон і

визначають дозволені та допустимі види використання території земельних ділянок, граничні (мінімальні і (або) максимальні) розміри земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва та реконструкції об'єктів будівництва, обмеження використання земельних ділянок і об'єктів нерухомості, що встановлюються відповідно до законодавства України. Містобудівний регламент використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів 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, який відображає розташування і типи територіальних зон (підзон), що забезпечує визначення відповідних умов та обмежень в межах населеного пункту.

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

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

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

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

РОЗДІЛ II. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

2.1. Історико-географічний огляд села Сомкова Долина

Виникла Сомкова Долина в XVII ст. Земля, на якій розташоване село, належала Каратульській общині. Про історію походження села існує безліч різних переказів.

До Жовтневої революції більша частина земель на території Сомкової Долини належала поміщикам.

Бариня Писаровська на свої кошти і на кошти своєї сестри, в якій помер син Олександр, побудували в селі церкву святого Олександра Невського.

У 1900 р. в селі відкрито першу церковно-парафіяльну школу.

У 1907 році мешканці села Помоклі почали переселятися на свої наділи. Так, поруч з Кисельовим хутором виник хутір Черненький, названий на честь першого переселенця із с. Помоклі. Хутір входив до Помокевської волості.

У 1917 р. Кисилів хутір було перейменовано в с. Сомкова Долина. У 1937 р. до нього приєднано хутір Черненький.

У 1930 р. в селі організовано два колгоспи: ім. Ворошилова та «Вільне життя».

Під час Голодомору в 1933 р. у Сомковій Долині померло 43 особи.

З вересня 1941 р. по вересень 1943 р. село окуповане фашистами. На примусові роботи до Німеччини було вивезено 60 осіб, 9 з них не повернули 197 осіб.

У 1956 р. в Сомковій Долині упорядкована Братська могила, куди було перепоховано із сільського кладовища 11 безіменних героїв.

У 1994р. відбулася газифікація села. Того ж року побудоване селище для переселенців з Поліського району Київської області. У 2002 р. проведена телефонізація.

На території села працюють ФП, поштове відділення, клуб, бібліотека, магазини. Всі вулиці села мають тверде покриття.

2.2. Планувальна структура села Сомкова Долина. Зонування території.

Територія села Сомкова Долина за функціональним призначенням і характером використання поділяється на житлову забудову, громадську забудову, рекреаційні території, комунальні території, виробничі території та інженерні території.

Планувальна структура села встановлена виходячи з географічних особливостей місцевості та раціональної організації території в умовах даного рельєфу, річкою Сага, прибережно-захисна смуга складає 25 метрів, а також основними автомобільними шляхами.

Через село Сомкова Долина проходить електромережа 10кВ, охоронна зона від якої складає 10 м.

Житлова забудова. Житлова забудова представлена індивідуальною садибною забудовою. Через село протікає річка Сага, яка розділяє село на дві частини. Північно-західна частина має компактну форму з видовження в деяких місцях до річки Сага.

Існуюча громадська забудова зосереджена в центрі села і представлена сільською радою, будинком культури, бібліотекою, ФАПом та закладом торгівлі та поштою. Серед індивідуальної садибної житлової забудови вздовж головних вулиць села точково розосереджені наступні об'єкти: культові споруди та адміністративна будівля ППАФ“Сомкова Долина”, закладами торгівлі (2 шт.) та ФАПом в східній частині села. Окрім існуючої громадської забудови, проектом передбачено відділення банку, аптека, придорожній комплекс, бюро ритуальних послуг. Існуючі ФАПі проектом передбачається реконструювати під лікарські амбулаторії без стаціонару.

В східній частині села передбачено дитячу позашкільну установу.

Рекреаційні території представлено зеленими насадженнями загального користування. Що облаштовано під зону активного та пасивного відпочинку територію

біля річки та озеленити територію вздовж вулиць і доріг. В центрі села запроектована територія під пляж.

Комунальні території. Передбачається введення в межі села господарського двору, створення в північній частині села транспортно-складських території 5 класу шкідливості з санітарно-захисною зоною 50 м., підприємств централізованого виконання замовлень, в центрі села передбачено пожежне депо 3 класу на 2 автомобілі, а в північній частині пожежний щит. В селі знаходяться два діючих кладовища, що знаходяться в північно-західній частині, та в південно-східній частині села з санітарно-захисною зоною 300 метрів, а також не діюче – в північно-західній частині з санітарно-захисною зоною 100 метрів. Проектом передбачається закриття кладовищ та скорочення санітарно-захисної зони від нього з 300 до 100 метрів, нове кладовище запроектовано в північній частині села, поряд розташоване бюро похоронного обслуговування.

Виробничі та транспортно-складські території. В селі знаходяться два діючих кладовища, що знаходяться в північно-західній частині та в південно-східній частині села з санітарно-захисною зоною 300 метрів, а також не діюче – в північно-західній частині з санітарно-захисною зоною 100 метрів. Крім того, в південно-східній частині до села прилягають території недіючої ферми на території якої є недіючі силосні ями та літній табір для корів, санітарно-захисна зона від цих об'єктів складає 50 та 100 метрів відповідно, на півночі розташований господарський двір з санітарно-захисною зоною 100 м. На території недіючої ферми, та на її місці запропоновано зробити виробниче підприємство V-го класу шкідливості, частково територію ферми також запропоновано використати під технопарк, в північній частині передбачено виробничі території 4-5 класу з санітарно-захисними зонами 50 та 100м відповідно та сміттесортувальну станцію, поряд запроектовано території альтернативних джерел енергії, а саме під майданчики з сонячними батареями, в східній частині передбачено тепличне господарство а в південній території органічного землеробства.

Також на сході між селами Сомкова Долина та Соснівка існує несанкціоноване сміттєзвалище, санітарно-захисна зона складає 500 метрів. Несанкціоноване сміттєзвалище проектним планом закривається, територія рекультивується

Інженерні території. Рішеннями генерального плану пропонується розмістити в південно-східній частині села території під станцію водопідготовки, 2 свердловини проектом вводяться в межі села.

2.3. Вулична мережа

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

Протяжність головних вулиць становить 4,1 км, а загальна протяжність вуличної мережі в селі становить 22,3 км. Щільність вуличної мережі в селі на даний момент становить 15,1 км/км².

2.4. Аналіз діючої містобудівної документації

Основним діючим на сьогодні містобудівним документом для села Сомкова Долина є генеральний план (ТОВ «УКРГРУПППРОЕКТ», м.Київ), затверджений у 2019 році.

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

РОЗДІЛ ІІІ. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА СОМКОВА ДОЛИНА

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 дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

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

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

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

Власники нерухомості мають право 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 IV. ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ ТА МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ

4.1. Функціональна класифікація територій

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

- громадські (Г-1; Г-2-1; Г-3; Г-4; Г-5; Г-6);
- житлові (Ж-1; Ж-1-1; Ж-1-2; Ж-7);
- ландшафтно-рекреаційні (Р-1; Р-3; Р-3-1);
- транспортної інфраструктури (ТР-2);
- інженерної інфраструктури (ІН-1; ІН-2);
- комунально-складські (КС-3-1; КС-4; КС-5);
- виробничі (В-4; В-5; В-7);
- сільськогосподарського призначення (СВ-2);
- спеціальні (С-4).

4.2. Перелік територіальних зон, що визначаються на схемі зонування

Виходячи з аналізу існуючої забудови села, а також перспектив функціонального використання та планувального розвитку, передбачених проектною 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.

Проектом Зонінгу на території села Дівички встановлюються наступні типи територій з відповідними зонами:

1. Громадські зони «Г»:

- Г-1 – зони сільського центру;
- Г-2-1 – зони розміщення об'єктів повсякденного обслуговування;
- Г-3 – зони розміщення навчальних закладів;
- Г-4 – зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів;
- Г-5 – зона розміщення лікувальних та оздоровчих споруд;
- Г-6 – зона розміщення об'єктів торгівлі ;

2. Житлові зони «Ж»:

- Ж-1 – садибна забудова;
- Ж-1-1 – садибна забудова в санітарно-захисній зоні кладовища;
- Ж-1-2 – садибна забудова на території прибережних захисних смуг;
- Ж-7 – змішана забудова.

3. Ландшафтно-рекреаційні зони «Р»:

• Р-1 – зона озеленених територій загального користування на території прибережних захисних смуг;

- Р-3 – зона озеленених територій загального користування;
- Р-3-1 – зона озеленених територій загального користування (проектна), підзона пляжів.

4. Зона транспортної інфраструктури «ТР»:

- ТР-2 – зона транспортної інфраструктури в межах червоних ліній.

5. Зони інженерної інфраструктури «ІН»:

- ІН-1 – зона інженерної інфраструктури головних об'єктів електромережі.
- ІН-2 – зона інженерної інфраструктури головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання.

6. Комунально-складські зони «КС»:

- **КС-3-1** – підзона розміщення кладовищ;
- **КС-4** - зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації;
- **КС-5** - зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації.

7. Виробничі зони «В»:

- **В-4** – зона розміщення підприємств 4 класу шкідливості;
- **В-5** – зона розміщення підприємств 5 класу шкідливості;
- **В-7** – зона комерційного призначення.

8. Зони сільськогосподарського призначення «СВ»:

- **СВ-2** – зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

9. Спеціальні зони «С»:

- **С-4** – зона озеленення спеціального призначення.

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

4.3.1. Громадські зони Г

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

Переважні види використання земельних ділянок:

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

Супутні види використання земельних ділянок

- житлова забудова;
- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- комерційні підземні гаражі;
- громадські вбиральні;
- об'єкти переважних видів використання зон Г-2-1, Г-3, Г-4, Г-6.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- спорткомплекси (з басейном та без);
- тимчасові споруди для провадження підприємницької діяльності;
- станції провідникового мовлення, об'єктів радіомовлення телебачення;

- автозаправні станції.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів

Щільність населення (для житлової забудови): 130 осіб на гектар території мікрорайону.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Г-2-1. Громадські зони. Призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торгівельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зони призначені для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах. **В зонах розміщуються об'єкти повсякденного обслуговування.**

Переважні види використання земельних ділянок:

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

Супутні види використання земельних ділянок

- житлова забудова;
- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- комерційні підземні гаражі;
- громадські вбиральні;
- об'єкти переважних видів використання зон Г-2-1, Г-3, Г-4, Г-6.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- спорткомплекси (з басейном та без);
- тимчасові споруди для провадження підприємницької діяльності;
- станції провідникового мовлення, об'єктів радіомовлення телебачення;
- автозаправні станції.

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 з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

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

Переважні види використання земельних ділянок:

- учбові заклади I-IV рівнів акредитації;
- середні спеціальні учбові заклади;

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

Супутні види використання земельних ділянок:

- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри;
- магазини;
- перукарні;
- пошта, телеграф, телефон;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- підприємства зв'язку;
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- будинки побуту;
- невеликі парки, сквери;
- розважальні комплекси;
- культові споруди;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів
- громадські вбиральні.

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 з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Г-4. 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.

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;
- водно оздоровчі 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;
- об'єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-2-1, Г-3, Г-6.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів.

Максимальний коефіцієнт забудови та озеленення: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Г-5. Лікувальна зони. Зона розміщення лікувальних та оздоровчих. Призначається для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек, інших лікувальних закладів.

Переважні види забудови земельних ділянок:

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

- санаторії, профілакторії.

Супутні переважним видам:

- аптеки;
- будинки для аварійного чергового медперсоналу;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні);
- громадські вбиральні.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох поверхів.

Максимальний коефіцієнт забудови та озеленення: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

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

Переважні види використання земельних ділянок:

- торгові центри, спеціалізовані та інші магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;
- ринки;
- підприємства громадського харчування.

Супутні види використання земельних ділянок:

- готелі;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні) при громадських будівлях;
- громадські вбиральні;
- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури;
- об'єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-2, Г-3, Г-5, Г-6.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

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

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох поверхів.

Максимальний коефіцієнт забудови та озеленення: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

4.3.2. Житлові зони

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

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

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

Переважаючі види використання земельних ділянок:

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

Супутні види використання земельних ділянок:

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації;
- об'єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-2, Г-6.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;
- тимчасові павільйони та кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- АЗС (відповідно до містобудівної документації);
- артезіанські свердловини;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

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 проектом забудови території індивідуального будівництва, виходячи з умов дотримання необхідних протипожежних, санітарно-гігієнічних та містобудівних вимог.

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

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

Ж-1-1. Садибна забудова в санітарно-захисній зоні кладовищ. Підзона садибної забудови, що потрапляє в санітарно-захисні зони недіючих кладовищ. 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:

- існуючі 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:

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації;
- об'єкти переважних видів використання зон Г-1, Г-2, Г-6.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;
- приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.

Умови та обмеження:

У санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення:

- житлових будинків з присадибними ділянками, багатоповерхових житлових будинків, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних й оздоровчих закладів, стаціонарів;
- спортивних споруд, садів, парків, садівничих товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд;
- не допускається вирощування сільськогосподарської продукції, ведення тваринництва.

Допустимі види забудови визначаються й уточнюються проектом санітарно-захисної зони промислового підприємства.

При зменшенні СЗЗ діє зона нової (проектної) СЗЗ.

Ж-1-2. Садибна забудова в охоронній зоні водойм. 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

Ж-7. Змішана забудова. Зона змішаної житлової забудови, призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків **до 4 поверхів включно**, садибних та блокованих будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення. Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення, це територія соціального житла.

Переважні види використання земельних ділянок:

- житлові багатоквартирні будинки до чотирьох поверхів, окремо розташовані або зблоковані;
- зблоковані житлові будинки з присадибними ділянками та усім комплексом переважних в зоні Ж-2 об'єктів;
- одно- та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) (до 4-х поверхів включно з мансардним поверхом);
- спортивні, ігрові, господарські майданчики;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані установи та організації, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування;
- технічні будівлі та споруди інженерної інфраструктури;
- озеленення та благоустрій території;
- клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення бібліотеки;
- аптеки;
- консультативні та профілактичні медичні заклади;
- поштові відділення, телефонні та телеграфні станції;
- відкриті тимчасові автостоянки, вбудовані, напівпідземні гаражі;

Супутні види використання земельних ділянок:

- окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дошкільні навчальні заклади, у тому числі зблоковані з початковими школами;
- об'єкти переважних видів використання для зон Г, розміщені окремо або в цокольних чи перших поверхах багатоквартирних будинків чи в окремих будівлях ділянок садибної забудови;
- 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.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- установи охорони здоров'я, відпочинку, туризму, фізкультурно-оздоровчі заклади;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів включно.

Щільність населення: Відповідно до додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2018 в залежності від типу забудови.

Максимальний коефіцієнт забудови: 54%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

5.3.3 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-1. Зона озелених територій що, знаходяться у прибережно-захисній смузі 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.

Переважає 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 з ДБН Б.2.2-12:2018.
- **Примітка:** У прибережних захисних смугах, навколо водойм забороняється:
- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), 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 дотриманням правил архітектури планування приміських зон та санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Р-3. Рекреаційна зона озелених територій загального користування.

Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки. Мета організації полягає в забезпеченні мешканців села місцями відпочинку.

Переважні види використання земельних ділянок:

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

Супутні види використання земельних ділянок:

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

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- культові споруди (відповідно до містобудівної документації);
- меморіальні комплекси;
- кінотеатри, концертні майданчики;
- розважальні комплекси (ігротеки, танцмайданчики, дискотеки);
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- оранжереї;
- великі автостоянки;
- АЗС (лише за спеціальним дозволом);
- пристані;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі і обслуговування;
- малі архітектурні форми.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до двох поверхів.

Відсоток озеленення: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018, але не менше 70%.

Максимальний коефіцієнт забудови: 15%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 70%.

Мінімальна кількість машиноміст для зберігання автомобільного транспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Р-3-1. Рекреаційні зони озелених територій загального користування (підзона пляжів). 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 пляжі, що частково знаходяться в прибережних захисних смугах водойм.

Переважаючі види використання ділянок:

- розміщення зелених насаджень загального користування;
- 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;
- 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 з ДБН Б.2.2-12:2018.

Максимальний коефіцієнт забудови: 15%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Мінімальна кількість машино-місць для зберігання автомобільного транспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності

від характеристик об'єкту будівництва.

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 сінокошіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, а також для проведення науково-дослідних робіт.

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

4.3.4. Зона транспортної інфраструктури ТР

ТР-2. Зона транспортної інфраструктури. Відносяться території вулиць, майданів (у червоних лініях), доріг.

Переважні види забудови земельних ділянок:

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

Супутні переважним видам:

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- тролейбусні лінії та їх облаштування;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;
- споруди сигналізації та зв'язку міського електротранспорту;
- інженерні комунікації;
- огорожа вулиць та відбійники;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Допустимі види забудови за умови отримання спеціального погодження

- елементи зовнішньої реклами;

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

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

- ті, що займають площу більше 20 м², мають фундамент;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- в зоні трикутника видимості розміщувати елементи вищі за 0,5 метри, включаючи зелені насадження.

Умови та обмеження:

- **Гранична поверховість:** 1 поверх.
- **Мінімальний коефіцієнт озеленення:** згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від ширини червоних ліній вулиць.
- **Мінімальна кількість машино-місць для зберігання автомобільного транспорту:** згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і 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:

$L_{30 \text{ км/год}} = 22 \text{ м}$, $L_{40 \text{ км/год}} = 32 \text{ м}$, $L_{50 \text{ км/год}} = 43 \text{ м}$, $L_{60 \text{ км/год}} = 55 \text{ м}$.

Для зовнішніх доріг I категорії $L_{90 \text{ км/год}} = 102 \text{ м}$.

Довжина сторін відкладається від точки перетину осей крайньої правої смуги і найближчої осі смуги, що перетинає даний напрям.

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.

4.3.5 Зони інженерної інфраструктури

ІН-1. Зона інженерної інфраструктури. 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 з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» в залежності від типу об'єкту інженерної інфраструктури.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» в залежності від типу об'єкту інженерного забезпечення та класу його шкідливості.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автомобілів: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» в залежності від типу об'єкту інженерного забезпечення та кількості працюючих.

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 2 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» в залежності від типу об'єкту інженерної інфраструктури.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» в залежності від типу об'єкту інженерного забезпечення та класу його шкідливості.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автомобілів: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і 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 проектів інженерних мереж: водопостачання, каналізації, енергопостачання, телефонізації, освітлення вуличного і транспортного розвитку села, озеленення, охорони навколишнього середовища.

Планомірність і взаємна ув'язка рішень з розвитку інженерних систем здійснюється на основі проектів розміщення будівництва. Відповідні структурні підрозділи міської ради розробляють щорічно плани на проектування і будівництво об'єктів.

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

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

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

4.3.6. Комунально-складські зони

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

КС-3-1 Зона розміщення об'єктів III 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.

Переважаючі 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.

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

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 15%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і 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.

КС-4. Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 100 метрів.

Переважні види використання земельних ділянок:

- об'єкти складського призначення різного профілю 4 класу шкідливості;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- бази для зберігання продукції і матеріалів;
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства по ремонту машин, виробничого і невиробничого обладнання;
- підприємства комунального господарства (парки комунального транспорту, бази експлуатації і ремонту житла та інженерних комунікацій).
- інкубаторії (без санітарно захисної зони).

Супутні види дозволеного використання:

- громадські і ділові установи;
- науково-проектні організації і установи інформаційного обслуговування;
- установи підвищення кваліфікації і підготовки кадрів;
- пункти швидкої допомоги;
- аптеки;
- магазини роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;
- фабрики-заготовочні;
- технічні бібліотеки;
- виставочні приміщення;
- відділення зв'язку;
- філії (відділення) банків;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібною торгівлі та обслуговування;
- громадські вбиральні;
- зелені насадження санітарно-захисної зони;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- готелі, будинки прийому гостей;
- поліклініки;
- будинки культури, клуби;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні, бари, ресторани);
- ринки продовольчі, оптові, дрібнооптові, роздрібною торгівлі;
- спортивні комплекси;
- заклади середньої спеціальної освіти;
- гуртожитки, пов'язані з виробництвом та освітою;
- об'єкти, пов'язані з культовими обрядами;
- виробничі і промислові підприємства V класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 50 м);
- пожежні частини;
- майданчики та споруди контролюваного організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;
- кладовища;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;

- антени щільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.
- майданчики для вигулу собак.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 60%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 40%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

КС-5. Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації. Призначена для розміщення підприємств по обслуговуванню автомобілів (легкові автомобілі, крім тих, що належать громадянам, і автобуси, крім автобусів міського транспорту) тощо, і потребує санітарно-захисних зон. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 50 метрів.

Переважаючі види використання земельних ділянок:

- об'єкти складського призначення різного профілю 5 класу шкідливості;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- бази для зберігання продукції і матеріалів;
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства по ремонту машин, виробничого і невиробничого обладнання;
- підприємства комунального господарства (парки комунального транспорту, бази експлуатації і ремонту житла та інженерних комунікацій).
- інкубаторії (без санітарно захисної зони).

Супутні види дозволеного використання:

- громадські і ділові установи;
- науково-проектні організації і установи інформаційного обслуговування;
- установи підвищення кваліфікації і підготовки кадрів;
- пункти швидкої допомоги;
- аптеки;
- магазини роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;
- фабрики-заготовочні;
- технічні бібліотеки;
- виставочні приміщення;
- відділення зв'язку;
- філії (відділення) банків;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібною торгівлі та обслуговування;
- громадські вбиральні;
- зелені насадження санітарно-захисної зони;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- готелі, будинки прийому гостей;
- поліклініки;
- будинки культури, клуби;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні, бари, ресторани);
- ринки продовольчі, оптові, дрібнооптові, роздрібною торгівлі;
- спортивні комплекси;
- заклади середньої спеціальної освіти;
- гуртожитки, пов'язані з виробництвом та освітою;

- об'єкти, пов'язані з культовими обрядами;
- виробничі і промислові підприємства V класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 50 м);
- пожежні частини;
- майданчики та споруди контролюваного організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;
- кладовища;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;
- антени щільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.
- майданчики для вигулу собак.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 60%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 40%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

4.3.7. Виробничі зони В

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

Переважаючі види використання земельних ділянок:

- виробничі підприємства IV класу відповідно до державних санітарних норм;
- технологічні об'єкти та установки IV класу шкідливості.

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;

- об'єкти оборонного призначення;
- в'язниці;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- майданчики та споруди контролюваного організованого тимчасового збереження відходів з 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;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 70%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 30%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

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

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

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам з рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 100,0 м. Поєднання різних видів допустимого використання нерухомості в єдиній зоні можливо тільки за умови додержання нормативних санітарних вимог.

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

Переважає види використання земельних ділянок:

- виробничі підприємства V класу відповідно до державних санітарних норм;
- технологічні об'єкти та установки V класу шкідливості.

Супутні види дозволеного використання:

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

- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- об'єкти оборонного призначення;
- в'язниці;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів з 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;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 70%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 30%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

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

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

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

В-7. Проектні зони комерційного призначення

Зони формують з метою поступової переорієнтації промислових, комунально-складських та інших амортизованих підприємств на комерційні види використання. До неї

входять цінні території міста, що зараз не використовуються за призначенням (для деградованих територій промислових підприємств, які зупинили виробничу діяльність, територій спецпризначення, територій комплексної реконструкції тощо).

Використання території зони можливе лише на основі розробленого та затвердженого детального плану території.

Переважні види використання земельних ділянок:

– усі об'єкти переважних видів використання земельних ділянок для громадських зон

Супутні види використання земельних ділянок:

- установи та організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- підприємства V класу шкідливості, з санітарно-захисною зоною в межах ділянки;
- санітарно-захисні та інші зелені насадження;
- території під розміщення альтернативних джерел енергії;
- виробничі, складські підприємства, що не потребують санітарно-захисних зон;
- 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.

Примітка: Згідно п. 6.14 ДБН Б.1.1-22:2017 зона утворюється з метою поступової переорієнтації промислових, комунально-складських та інших амортизованих підприємств на комерційні види використання. До неї входять цінні території міста, що зараз не використовуються за призначенням (для деградованих територій промислових підприємств, які зупинили виробничу діяльність, території спецпризначення, території комплексної реконструкції, тощо). Використання території зони можливе лише на основі розробленого та затвердженого детального плану або детального плану зонування в М 1 : 2 000 в комплексі з містобудівними розрахунками. Для цих територій детальний план території та детальний план зонування (в комплексі з містобудівними розрахунками), можуть виконуватись з урахуванням інвестиційних намірів власників та користувачів земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, в разі, якщо ці наміри не суперечать будівельним нормам, державним стандартам і правилам

4.3.8. Зони сільськогосподарського призначення СВ

СВ-2. Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Переважні види використання земельних ділянок:

- багаторічні зелені насадження;
- рілля;

- сіножаті;
- пасовища;
- фермерські господарства, санітарно-захисна зона яких знаходиться в межах підприємства;
- 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: 3 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 50%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 50%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

4.3.9. 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.

С-4. Зона озеленення спеціального призначення. Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно захисних зон. До зони входять озеленені території (зелені насадження спеціального призначення) з метою організації СЗЗ та покращення екологічної ситуації, створення «захисних бар'єрів» житлової території від виробничих та комунальних об'єктів. Території зелених насаджень спеціального призначення формуються навколо виробничих підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій тощо.

Переважні види забудови ділянок:

- озеленення (посадка дерев, кущів, газонів) санітарно-захисних зон (СЗЗ) підприємств, шумових зон об'єктів транспорту, охоронних зон повітряних ліній електропередач, коридорів та інших комунікацій, санітарно-захисних зон охорони об'єктів водопостачання, територій зсувів тощо.

Супутні переважним видам:

- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- спортивні майданчики;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- малі архітектурні форми;
- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для

обслуговування даної зони.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

– розміщення закладів по наданню комерційних послуг та підприємницької діяльності.

– громадські вбиральні.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 2 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 50%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 50%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ДОДАТКИ

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ