

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«УКР-ГРУППРОЕКТ»

РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

СЕЛА СИГНАЇВКА

ШПОЛЯНСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Договір № 0819-ЗН

Директор ТОВ «УКР-ГРУППРОЕКТ»

О.М. Аверіна

КИЇВ–2020

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ ПЛАН ЗОНУВАННЯ СЕЛА
СИГНАЇВКА ШПОЛЯНСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ
РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА
СТАНДАРТИВ

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	Золотуха І.В.	
Техніко-економічна частина	Економіст проекту	Мариморич А.В.	

СКЛАД ПРОЕКТУ

№ п/ п	Найменування матеріалів	На чому виконано	Масштаб	Номери креслень чи томів проектної документа ції
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.....	6
РОЗДІЛ I.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	8
1.1. Зміст та призначення Зонінгу	8
1.2. Зміст основних понять та термінів	9
РОЗДІЛ II.ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ	12
2.1. Історико-географічний огляд села Сигнаївка.....	12
2.2. Планувальна структура села Сигнаївка. Зонування території.....	13
2.3. Вулична мережа.....	15
2.4. Залізничний транспорт	15
РОЗДІЛ III. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА СИГНАЇВКА.....	16
РОЗДІЛ IV. ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ ТА МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ	19
4.1. Функціональна класифікація територій.....	19
4.2. Перелік територіальних зон, що визначаються на схемі зонування.	19
4.3. Види переважного використання об'єктів нерухомості в різних функціонально-планувальних зонах. Містобудівні умови та обмеження по зонах.....	21
4.3.1. Громадські зони.....	21
4.3.2. Житлові зони.....	27
4.3.3. Ландшафтно-рекреаційні зони.....	33
4.3.4. Зона транспортної інфраструктури	39
4.3.5. Зона інженерної інфраструктури.....	40
4.3.6.Комунально-складські зони.....	42
4.3.7.Виробничі зони.....	46
4.3.8. Зони сільськогосподарського призначення.....	48
4.3.9. Спеціальні зони.....	49
ДОДАТКИ.....	51
ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	

ПЕРЕДМОВА

План зонування території (Зонінг) села Сигнаївка Сигнаївської сільської ради Шполянського району Черкаської області розроблено ТОВ «УКР-ГРУППРОЕКТ» згідно з рішенням № 28-1/VII від 19 березня 2019 року Сигнаївської сільської ради на замовлення Сигнаївської сільської ради відповідно до завдання.

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 розвитку громад та територій України «Про затвердження порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень» від 09 червня 2017 р. за № 714/30582;

Наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 16.11.2011 № 290 «Про затвердження порядку розроблення містобудівної документації»

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.

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 31.05.2017 № 135 та зареєстрованого у Мінюсті України за № 714/30582 від 09.06.2017, 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.

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 автомобіля, 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;

Переважаючий вид використання територій (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 територій (земельної ділянки) – вид використання, який є дозволенним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки (не потребує спеціального погодження).

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

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

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

РОЗДІЛ ІІ. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

2.1. Історико-географічний огляд села Сигнаївка

Поселення виникло на вододілі між річками Дніпро та Південний Буг, між річечками Шполка та Гнилий Ташлик, які з'єднувала водна артерія, що пролягала між Мар'янівкою та Сигнаївкою, де курсували тогочасні човни. Поселення Сигнаївка виникло на початку XIII ст. згідно з даними «Історії міст і сіл УРСР. Черкаська область». Однак перша згадка датується серпнем 1197 р. в літописі — виданні Речі Посполитої.

Стосовно походження назви села найпопулярнішою є версія Л. Похилевича, який стверджує в «Сказанні...» (1864 р.), що «Назва села походить від могил край дороги, на яких, за переказами, під час татарської навали жителі виставляли сторожу, яка сигналами повідомляла про наближення ворога».

Сигнаївка, як і більшість правобережних земель, майже до кінця XVIII ст. залишалась у складі Польської держави. Сигнаївці займалися сільським господарством, рибальством, полюванням та гончарством. У 1768 р. жителі Сигнаївки, Лебедина, Матусова, Шполи під проводом ватажків Степана Главацького і Савки Плиханенка стали активними учасниками Коліївщини.

Станом на 1885 рік у колишньому власницькому селі Шполянської волості Звенигородського повіту Київської губернії мешкало 1800 осіб, існували 2 православні церкви, 3 постійних будинки, 3 вітряних млинів.

За переписом 1897 року кількість мешканців зросла до 2621 особи (1293 чоловічої статі та 1328 — жіночої).

В 90-х роках XIX ст. Сигнаївка належала княгині Урусовій. В селі панувала повна неписьменність. В церковно-приходській школі навчалося лише 90-98 дітей заможних верств населення. Після революції 1917 р. в Сигнаївці почала працювати початкова школа, яка пізніше переросла в семирічну, а в 30-х роках — у середню. Неписьменність серед дорослого населення була ліквідована в 1929—1931 рр. Школа була семирічною до 1954 року, а з 1966-67 н.р. школа знову стала 10-річною. Нова історія розвитку освіти у Сигнаївці розпочалась з будівництва нового приміщення школи у 1988 році, яке було здано в експлуатацію 1990 року. Нині це Сигнаївський НВК «ДНЗ-ЗОШ І-ІІІ ступенів». З об'єктів громадського забудови також наявні 4 заклади торгівлі, 2 заклади харчування, культова споруда, лікарська амбулаторія без стаціонару, відділення зв'язку, будинок культури, де функціонує Дитяча музична школа. На території сільської ради розміщений гідрологічний заказник місцевого значення «Котів яр».

Наразі в межах Сигнаївської сільської ради функціонують ряд сільськогосподарських та промислових підприємств: ТОВ «Шпола-Агро Індустрі», ТОВ «КХП», металобаза та ін.

2.2. Планувальна структура села Сигнаївка. Зонування території.

Територія проектування знаходиться на території Сигнаївської сільської ради та за функціональним призначенням і характером використання поділяється на:

- житлову садибну забудову;
- громадську;
- комунальну;
- території транспортної інфраструктури;
- території особистих селянських господарств.

Планувальна структура села Сигнаївка сформована, з врахуванням географічних особливостей місцевості та раціональної організації території в умовах даного рельєфу та формуванням водними поверхнями.

Генеральним планом передбачається розширення існуючих меж села Сигнаївка за рахунок прилеглих територій а саме, на північному-сході території ОСГ та території вільні від забудови, на сході території Сигнаївської КХП, на півдні території ОСГ, а на заході виробничі території.

Площа села Сигнаївка в проектних межах складає 1025,75 га.

Житлова зона. представлена, переважно, упорядкуванням існуючої садибної житлової забудови з ущільненням та формуванням нових житлових кварталів. Частина існуючої садибної житлової забудови потрапляє в зону акустичного дискомфорту від автомобільної дороги, яка в межах села є головною вулицею. Ця територія має певні обмеження у використанні, а саме, дозволяється реконструкція, добудова, ремонт існуючих житлових будинків, але забороняється розміщення нової житлової забудови.

Частково існуючі житлові квартали знаходяться в санітарно-захисній зоні (300м) від існуючого кладовища. Проектом передбачено закриття кладовища, що зумовить зменшення санітарно-захисної зони до 100 метрів. Нове кладовище буде знаходитися в поруч із закритим, для якого уже відведена сільською радою територія, з санітарною зоною 150 метрів відповідно до заключення зі зменшення зони. Перспективні території житлової забудови, що знаходяться в санітарно-захисній зоні 300 метрів від існуючого кладовища, передбачено експлуатувати у поза розрахунковий період згідно з чинними нормами. Існуюча житлова забудова, що потрапляє в санітарно-захисну зону, забезпечується централізованим водопостачанням. Також згідно з санітарними правилами та нормами має обмеження в садівництві та городництві.

Також на перспективу планується формування нових кварталів садибної житлової забудови. Територіально нове житло розміщено переважно у північній та північно-західній частині села на введених на перспективу в межі села територіях, в межах існуючих головних вулиць. Проектом передбачено виділення території під будівництво соціального житла.

На територіях з крутим рельєфом передбачається розміщення терасної забудови а в місцях де існуюча житлова забудова розташована на схилах проектом передбачено житлову забудову яка потребує додаткової інженерної підготовки та додаткових інженерних споруд, щоб забезпечити цих людей централізованим водопостачанням та каналізуванням.

Проектними рішеннями передбачено збереження існуючої багатоквартирної житлової забудови з проведенням заходів з благоустрою прибудинкової території.

Громадська зона. Громадське ядро тяжіння населення пропонується сформувати за рахунок існуючої громадської території та розширити за рахунок культурно-дозвільного центру, аптеки, відділення банку, закладів харчування та обслуговування.

Окрім існуючих об'єктів обслуговування населення, в селі Сигнаївка запроектовано дитячу дошкільну установу, готель, травм пункт, ТЦ, придорожній комплекс та критий ринок.

На заході в межі села потрапляє Управління ветеринарної медицини.

Інші об'єкти обслуговування такі як заклади торгівлі, харчування, побутового обслуговування, аптеки та банки розташовані рівномірно по всій території села для зручного обслуговування населення.

Рекреаційні території. Пропонується облаштувати зони активного та пасивного відпочинку серед житлової забудови, біля водойм та в прибережних захисних смугах, розмістити зелені насадження вздовж вулиць і доріг. Проектом передбачено благоустрій та ревіталізація водойм та їх прибережних територій.

В східній частині села запроектовано мото та велотрек.

Транспортно-складські та виробничі території. Проектним планом передбачається включення в межі таких виробничих об'єктів, як Сигнаївський КХП, металобазу та паливний склад на сході з санітарно-захисними зонами 100 метрів., поруч передбачається розвиток виробничої зони з виробничими територіями 4 та 5 класів шкідливості з санітарно-захисними зонами 50-100 метрів відповідно, та складською інфраструктурою 4 та 5 класів шкідливості з санітарно-захисними зонами 50-100 метрів для обслуговування виробничих територій. На заході передбачено введення в межі господарських дворів та АЗС, територію пропонується реорганізувати, та перенести подалі від житлової забудови елементи забруднення, тому на місці господарського двору передбачено технопарк, поряд з ним передбачені виробничі території 4-5 класів шкідливості з санітарно-захисними зонами 50-100 метрів та логістичний центр з санітарною зоною 100 метрів. На заході розташовані території альтернативних джерел енергії а на півночі сільськогосподарське виробництво.

Сміттєзвалище проектом закривається, і на сході передбачено сміттє-перевантажувальну станцію, санітарно-захисна зона складає 100 м.

Проектом передбачається зменшення зони акустичного дискомфорту від залізниці до 50 метрів за рахунок висадки зелених насаджень вздовж залізниці та встановлення шумозахисних екранів.

На території села Сигнаївка розташовано 2 пожежні депо III типу на 1 машину розташовано в північній і в південній частинах.

Території інженерних мереж та споруд. Проектом передбачено розмістити очисні споруди в східній частині села, санітарно-захисна зона від яких складає 150 метрів, станція водопідготовки передбачена на півдні, санітарно-захисна зона від якої складає 35 метрів, 6 додаткових артезіанських свердловин та насосні станції господарсько-побутової каналізації та поверхневих вод для кожного басейну окремо.

2.3. Вулична мережа

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

Протяжність головних вулиць становить 18,5 км, а загальна протяжність вуличної мережі в селі становить 90,4 км. Щільність вуличної мережі в селі згідно проектних рішень становить 12,1 км/км².

2.4. Залізничний транспорт

Відповідно до генеральної схеми планування території України та до схеми планування території Черкаської області, по залізниці, яка проходить через село Сигнаївка не передбачається проходження трас міжнародних залізничних коридорів.

Також на розрахунковий строк не передбачається будівництво додаткових колій на перегоні ст. Цвіткове – Ватутіне - Христинівка та проведення його електрифікації.

У зв'язку з тим, що на розрахунковий період не передбачається істотне збільшення кількості потягів на даній гілці, тому проектом не передбачається будівництво шляхопроводів через залізницю.

РОЗДІЛ ІІІ. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА СИГНАЇВКА

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 села 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

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 ІV. 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; ПГ-2-1; ПГ-3);
- житлові (Ж-1; Ж-1-1; Ж-1-2; ПЖ-1-19; Ж-1-3; ПЖ-1);
- ландшафтно-рекреаційні (Р-1; Р-2; Р-3; Р-3-2; Р-3-3;КВТ);
- транспортної інфраструктури (ТР-1; ТР-1-3; ТР-2);
- інженерної інфраструктури (ІН-1; ІН-2);
- комунально-складські (КС-3-1; КС-4; КС-5;КС-6);
- виробничі (В-4; В-5);
- 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 Сигнаївка встановлюються наступні типи територій з відповідними зонами:

1. Громадські зони «Г»:

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

2. Житлові зони «Ж»:

- Ж-1 – садибна забудова;
- Ж-1-1 – зона садибної забудови в санітарно-захисних зонах;

- Ж-1-2 – зона садибної забудови на території прибережних захисних смуг;
- Ж-1-3 – зона садибної житлової забудови в зоні акустичного дискомфорту
- ПЖ-1-19 – житлова забудова, яка розташована в зоні просідання ґрунтів II типу – Терасна забудова
- ПЖ-1 – садибна забудова;

3. Ландшафтно-рекреаційні зони «Р»:

- Р-2 – рекреаційна зона активного відпочинку;
- Р-3-1 – зона озеленених територій загального користування.
- Р-3-11 – зона розміщення озеленених територій в прибережних захисних смугах
- Р-3-3 – рекреаційно-меморіальна зона
- КВТ-2 – зона призначена для розміщення туристичних баз, оздоровчих таборів, баз відпочинку, кемпінгів.

4. Зона транспортної інфраструктури «ТР»:

- ТР-1-1 – зона транспортної інфраструктури (відводу залізниці)
- ТР-1-3 – зона транспортної інфраструктури населеного пункту (термінали, транспортні вузли, підприємства, АЗК, СТО, великі стоянки, гаражі, установи і організації транспортного господарства);
- 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.
- КС – 6 - зона розміщення об'єктів без екологічних наслідків

7. Виробничі зони «В»:

- В-3 – зона розміщення підприємств 3 класу шкідливості;
- В-4 – зона розміщення підприємств 4 класу шкідливості;

8. Зони сільськогосподарського призначення «СВ»:

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

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

Переважні види використання земельних ділянок:

- організації та установи міських органів державної, виконавчої та судової влади;
- нотаріальні контори і юридичні консультації
- офіси громадських організацій та установ;
- ЗМІ;
- центральні підприємства зв'язку;
- ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;

Супутні види використання земельних ділянок

- житлова забудова;
- автостоянки для зберігання автомобілів;
- громадські вбиральні;
- підприємства побутового обслуговування;
- підприємства торгівлі.
- центри зайнятості
- місця для відпочинку

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- спорткомплекси (з басейном та без);
- ТС;

- підприємства харчування

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.2.2-12:2019 «Планування та 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:

- підприємства побутового обслуговування;
- підприємства торгівлі;
- підприємства харчування;
- банки; філії (відділення) банків;
- науково-дослідні та проектні організації;
- центральні підприємства зв'язку;
- меморіальні споруди та комплекси;
- готелі;

Супутні види використання земельних ділянок

- спорткомплекси (з басейном та без);
- майданчики для відпочинку
- автостоянки для зберігання автомобілів;
- комерційні підземні гаражі;
- придорожні комплекси
- перукарні

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- ТС;
- навчальні заклади
- підприємства централізованого виконання замовлень
- аптеки

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.2.2-12:2019 «Планування та 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:

- середні загальноосвітні заклади;
- дошкільні заклади;
- дитячі позашкільні установи
- бібліотеки, архіви;
- спортивні майданчики, спортзали, басейни, стадіони;

Супутні види використання земельних ділянок:

– гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;

- медпункти;
- НВК
- Спорткомплекси
- дитячі майданчики;

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

– споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

- невеликі сільські парки, сквери;
- підприємства харчування;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів
- громадські вбиральні.
- підприємства торгівлі;
- технопарки та технополіси

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів.

Максимальний коефіцієнт забудови: відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Заклади освіти» в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 31,5%.

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та 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:

- конференц-зали;
- клубні приміщення, кінотеатри, танцювальні зали;
- виставкові зали, музеї;
- релігійні комплекси та установи;
- споркомплекси, стадіони, арени

Супутні види використання земельних ділянок:

- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- ТС

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди та релігійні установи
- підприємства харчування;
- підприємства торгівлі;
- автостоянки для зберігання автомобілів;
- басейни

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів.

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

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та 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 та спеціалізовані поліклініки;
- науково-дослідні та медичні центри;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- оздоровчі лікувальні
- санаторії, профілакторії.

Супутні переважним видам:

- аптеки;

- будинки для аварійного чергового медперсоналу;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- ветеринарні лікарні
- лабораторії
- реабілітаційні центри

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- підприємства централізованого виконання замовлень
- громадські вбиральні.

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох поверхів.

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

Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту: згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та 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 роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;
- ТС
- ринки, ринкові комплекси, криті ринки;
- підприємства громадського харчування.
- ТРЦ та ТРК

Супутні види використання земельних ділянок:

- аптеки;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- громадські вбиральні;
- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури;
- майданчики для відпочинку
- підприємства харчування
- ТС

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.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

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

ПГ-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:

- підприємства побутового обслуговування;
- підприємства торгівлі;
- підприємства харчування;
- банки; філії (відділення) банків;
- науково-дослідні та проектні організації;
- центральні підприємства зв'язку;
- меморіальні споруди та комплекси;
- готелі;

Супутні види використання земельних ділянок

- спорткомплекси (з басейном та без);
- майданчики для відпочинку
- автостоянки для зберігання автомобілів;
- комерційні підземні гаражі;
- придорожні комплекси
- перукарні

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- ТС;
- навчальні заклади
- підприємства централізованого виконання замовлень
- аптеки

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.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ПГ-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:

- середні загальноосвітні заклади;
- дошкільні заклади;
- дитячі позашкільні установи
- бібліотеки, архіви;
- спортивні майданчики, спортзали, басейни, стадіони;

Супутні види використання земельних ділянок:

- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- медпункти;
- НВК
- Спорткомплекси
- дитячі майданчики;

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- невеликі сільські парки, сквери;
- підприємства харчування;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів
- громадські вбиральні.
- підприємства торгівлі;
- технопарки та технополіси

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до чотирьох поверхів.

Максимальний коефіцієнт забудови: відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Заклади освіти» в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 31,5%.

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

4.3.2. Житлові зони

До житлових зон відносяться території, що призначаються для розташування житлових будинків, споруд для зберігання індивідуальних транспортних засобів, окремих вбудованих чи прибудованих об'єктів

соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інших об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон та не створюють негативного впливу на навколишнє середовище.

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

Ж-1. Житлова забудова. Зона садибної забудови. Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Переважні види використання земельних ділянок:

- одно- та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) (до 3-х поверхів включно з мансардним поверхом);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе, об'єкти побутового обслуговування;
- існуючі території для сільськогосподарських потреб та ОСГ

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;

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- об'єкти інженерної інфраструктури;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;
- артезіанські свердловини;

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох поверхів.

Щільність населення: 18 осіб на гектар.

Мінімальна площа ділянки: 0,06 га.

Максимальна площа ділянки: 0,25 га.

Мінімальна довжина лицьової сторони ділянки: не нормується.

Мінімальна глибина ділянки: не нормується..

Примітка: Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з будівельним паспортом забудови земельної ділянки (ст. 26 ЗУ Про регулювання містобудівної діяльності).

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-захисних зонах. Підзону формують виключно для існуючих житлових будинків до 3 поверхів (включно з мансардним поверхом) або зблокованих житлових будинків, без права на їх кардинальну перебудову або реконструкцію, тому, що вони знаходяться в постійній санітарно-захисній зоні від кладовища і підлягають поступовому винесенню з неї.

Вимоги до водозабезпечення житлових будинків – обов'язкове підключення до мережі централізованого водопроводу.

Переважні види використання земельних ділянок:

- існуючі одно- та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) (до 3-х поверхів включно з мансардним поверхом);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, Ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.
- існуючі території ОСГ.

Супутні види використання земельних ділянок:

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації;

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- об'єкти інженерної інфраструктури;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;

Умови та обмеження:

У санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення:

- житлових будинків з присадибними ділянками, багатопверхових 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.

Ж-1-2. Садибна забудова на території прибережних захисних смуг. Підзона формується для існуючої житлової садибної забудови, що потрапляє в нормативні прибережні захисні смуги та охоронні зони водойм, в межах яких існують обмеження по використанню території за своїм функціональним призначенням.

Переважні види використання земельних ділянок:

- берегоукріплюючі зелені насадження.

Дозволені види використання, які супутні переважним видам:

- гідротехнічні споруди
- гідрометричні споруди
- існуючі ОСГ

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох 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-1-3. Садибна забудова в зоні акустичного дискомфорту. Підзону формують виключно для існуючих житлових будинків до 3 поверхів (включно з мансардним поверхом) або зблокованих житлових будинків, які потрапляють в зони обмеження забудови за акустичними умовами, в нашому випадку від автодороги, з можливістю їх реконструкції, добудови за окремими погодженнями, забороняється лише розміщувати нову житлову забудову.

Вимоги до водозабезпечення житлових будинків – обов'язкове підключення до мережі централізованого водопроводу.

Переважні види використання земельних ділянок:

- існуючі одно- та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з

присадибними ділянками) (до 3-х поверхів включно з мансардним поверхом);

- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе, об'єкти побутового обслуговування;

- існуючі території для сільськогосподарських потреб та території особистого селянського господарства

Супутні види використання земельних ділянок:

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

- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;

- 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:

- об'єкти інженерної інфраструктури;

- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;

Умови та обмеження:

У зоні акустичного дискомфорту не можна допускати розміщення:

- житлових будинків з присадибними ділянками, багатопверхових 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.

ПЖ-1. Житлова забудова проектна. Зона садибної забудови. Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Переважні види використання земельних ділянок:

- одно- та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) (до 3-х поверхів включно з мансардним поверхом);

- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе, об'єкти побутового обслуговування;

- існуючі території для сільськогосподарських потреб та ОСГ

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;

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- об'єкти інженерної інфраструктури;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;

- артезіанські свердловини;

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до трьох поверхів.

Щільність населення: 18 осіб на гектар.

Мінімальна площа ділянки: 0,06 га.

Максимальна площа ділянки: 0,25 га.

Мінімальна довжина лицьової сторони ділянки: не нормується.

Мінімальна глибина ділянки: не нормується..

Примітка: Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з будівельним паспортом забудови земельної ділянки (ст. 26 ЗУ Про регулювання містобудівної діяльності).

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.

ПЖ-1-19. Проектна житлова забудова, яка розташована в зоні просідання ґрунтів II типу – Терасна забудова. Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 2 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках в особливих інженерно-геологічних умовах. Зведення будівель і споруд в особливих інженерно-геологічних умовах зв'язано з додатковими матеріальними витратами на здійснення конструктивних заходів захисту, спрямованих на підвищення міцності і жорсткості конструктивної системи чи на підвищення її піддатливості з метою пристосування до нерівномірних деформацій основи

Переважні види використання земельних ділянок:

- одно- та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) (до 2-х поверхів включно з мансардним поверхом);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе, об'єкти побутового обслуговування;
- існуючі території для сільськогосподарських потреб та території особистого селянського господарства

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;
- Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:**
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;
 - артезіанські свердловини;
 - об'єкти інженерної інфраструктури;
 - технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до двох 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 будівельним паспортом забудови земельної ділянки (ст. 26 ЗУ Про регулювання містобудівної діяльності).

Як уже відзначалося, будівництво будівель і споруд в особливих інженерно-геологічних умовах сполучено з додатковими матеріальними витратами на здійснення конструктивних заходів захисту від впливу нерівномірних деформацій основ і фундаментів. За довідковими даними, вартість зведення фундаментів будівель і споруд у складних інженерно-геологічних умовах може перевищувати їхню вартість у звичайних умовах будівництва на 10 – 50 %. Будівлі і споруди в особливих інженерно-геологічних умовах розраховують на особливі сполучення навантажень, що включають впливи у вигляді додаткових нерівномірних переміщень (осідань, кренів і горизонтальних зсувів) деформованої основи.

4.3.3 Ландшафтно-рекреаційні зони Р

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

Р-2. Рекреаційна зона активного відпочинку. Ландшафтно-рекреаційна зона загально-сільського значення, призначена для виконання активних рекреаційних функцій. До неї належать території загального

користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення та громадсько-рекреаційні центри. Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним переліком постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших об'єктів супутніх видів активності.

Переважні види використання земельних ділянок:

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

Супутні види використання земельних ділянок:

- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- рекреаційні установи (мотелі, кемпінги, будинки відпочинку, пансіонати, інші об'єкти стаціонарної рекреації);
- місця паркування легкових автомобілів;
- заклади громадського харчування;
- тимчасові павільйони і кіоски для роздрібної торгівлі;
- культові споруди та комплекси;
- виставкові павільйони та зали;
- меморіальні комплекси;
- кінотеатри, концертні майданчики;
- розважальні комплекси (мототреки, велотреки, ігротеки, танцмайданчики, дискотеки).

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до двох поверхів.

Відсоток озеленення: згідно ДБН Б.2.2-12:2019, але не менше 60%.

Максимальний коефіцієнт забудови: 15%.

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

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

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

Переважні види використання земельних ділянок:

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

Супутні види використання земельних ділянок:

- громадські вбиральні.
- майданчики спортивного призначення, стадіони
- дитячі майданчики

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- меморіальні комплекси;
- концертні майданчики;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- оранжереї;
- тс;

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: до двох поверхів.

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

Максимальний коефіцієнт забудови: 15%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 70%.

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

Р-3-11. Рекреаційні зони озелених територій загального користування (підзона водойм). Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки. Підзону складають озера, болота та інші водні об'єкти, частково – прибережні захисні смуги водойм.

Переважні види використання ділянок:

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

Супутні види використання ділянок:

- гідротехнічні, інші водогосподарські споруди та канали, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- місця для відпочинку;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;

Умови та обмеження:

- **Гранична поверховість:** 1 поверх.
- **Відсоток озеленення:** згідно ДБН Б.2.2-12:2019.
- **Примітка:** У прибережних захисних смугах, навколо водойм

забороняється:

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

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг. Порядок надання земель водного фонду в користування та припинення права користування встановлюється земельним законодавством. У постійне користування землі водного фонду надаються водогосподарським спеціалізованим організаціям, іншим підприємствам, установам і організаціям, в яких створено спеціалізовані служби для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами та підтриманню їх у належному стані. У тимчасове користування за погодженням з постійними користувачами земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів можуть надаватися підприємствам, установам, організаціям, об'єднанням громадян, релігійним організаціям, громадянам України, іноземним юридичним та фізичним особам для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, а також для проведення науково-дослідних робіт. Користування цими територіями здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення та замулення, а також з додержанням правил архітектури планування приміських зон та санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Р-3-3. Рекреаційно-меморіальна зона. Призначається для збереження місць пам'ятних історичних поховань, що одночасно виконують рекреаційну та культурницьку функцію (як правило рекреаційно-меморіальні території розташовані в зонах дії обмеження за вимогами охорони пам'яток культурної спадщини).

Переважні види використання ділянок:

- землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі);
- історико-культурні заповідні території, заповідники;
- охоронні археологічні території;
- музеї просто неба.

Супутні види використання ділянок:

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- пішохідні доріжки;
- проїзди;

Умови та обмеження:

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

Примітка: Зони охорони пам'яток архітектури та містобудування визначають на основі натурних досліджень території, детального аналізу історичних і картографічних матеріалів розвитку прилеглої до пам'ятки території та ролі пам'яток у довкіллі, з максимальним використанням матеріалів, здійснених раніше досліджень і обстежень, зокрема історико-архітектурного опорного плану.

Основні критерії при визначенні меж зон охорони пам'яток

- історико-культурна цінність прилеглих до пам'ятки забудови і територій; – особливості композиційного впливу пам'ятки на довкілля;
- пейзажні зв'язки пам'ятки з об'єктами оточення;
- цінність пов'язаного з пам'яткою ландшафту;
- геологічна та гідрологічна ситуація;
- техногенні навантаження.

В охоронних зонах забороняється:

- будь-яка діяльність, котра негативно впливає на стан об'єктів культурної спадщини чи перешкоджає їх експонуванню;
- будівництво транспортних магістралей, розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, котрі створюють динамічні впливи;
- прокладання інженерних мереж не пов'язаних з умовами експонування пам'яток;
- нове будівництво, земляні роботи, не пов'язані з реабілітаційними роботами щодо пам'яток та благоустрою їхніх територій;
- застосування технічних заходів та споруджень, котрі можуть негативно вплинути на ландшафт або пошкодити зелені насадження.

КВТ. Зона установ відпочинку та туризму. Зона призначається для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, центрів обслуговування туристів, парків. До зони входять рекреаційні території, на яких згідно містобудівної документації розміщуються об'єкти туристичної інфраструктури.

Переважні види використання:

- скаутські містечка
- туристичні бази (табори);
- табори для розвитку дитини
- пансіонати;
- будинки відпочинку. - туристичні готелі;
- готельні комплекси;
- мотелі;
- кемпінги;

Супутні види використання:

- підприємства торгівлі;
- підприємства громадського харчування;
- культурно-видовищні, мистецькі та заклади дозвілля;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди;
- відділення зв'язку;
- екскурсійні бюро, агенції;
- пункти прокату;
- підприємства побутового обслуговування;
- тс;

Допустимі види використання:

- споруди інженерної інфраструктури, пов'язані з функціонуванням закладів; - громадські вбиральні;
- гостьові автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Граничнодопустима висота будівель - 18м (4 поверхи), або відповідно до діючої містобудівної документації

Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки - відповідно до Державних будівельних норм по видах забудови, орієнтовно 50%

Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)
- не передбачається.

Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній - не регламентується

4.3.4. Зона транспортної інфраструктури ТР

ТР-1. Зони транспортної інфраструктури (відводу залізниці)

До зони відносяться території смуг відводу залізниці, залізничних станцій, установ і організацій залізничного транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, ремонту будівель та споруд залізниці та рухомого складу.

ТР-1-3. Зони транспортної інфраструктури населеного пункту (АЗК, СТО)

Призначені для розміщення терміналів, автотранспортних підприємств, автозаправних станцій, станцій технічного обслуговування автомобілів, великих стоянок, гаражів, установ і організацій транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту будівель та споруд автомобільного транспорту.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

ТР-2. Зона транспортної інфраструктури. Відносяться території вулиць, та 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.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від ширини червоних ліній вулиць.

- **Мінімальна кількість машино-місць для зберігання автомобільного транспорту:** згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Примітка: Червоні лінії вулиць, майданчиків визначаються генеральним планом села відповідно до ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та ДБН Б.1.1-15:2012.

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».

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).

Внутрішньо-квартальні 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 внутрішньо-квартальних проїздах повинні прийматись не менш 8,0 м, придатних до проїзду сміттєзбиральних і пожежних машин.

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.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» в залежності від типу об'єкту інженерної інфраструктури.

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

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

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

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

Примітка: Усі роботи з інженерного обладнання села здійснюються відповідно до розробленого генерального плану та розроблених в його розвиток схем або проектів інженерних мереж: водопостачання, каналізації, енергопостачання, телефонізації, освітлення вуличного і транспортного розвитку села, озеленення, охорони навколишнього середовища.

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, роздрібної 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.

Переважні види використання земельних ділянок:

- діючі кладовища (в тому числі передбачені до закриття);
- культові споруди;
- бюро похоронного обслуговування.

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;
- 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.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

Примітка: У санітарно-захисних зонах забороняється користуватися водою з колодязів та підземних джерел. Необхідний постійний контроль за якістю продукції, яка вирощується на території існуючої житлової забудови, що знаходиться поблизу від кладовищ.

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 роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;
- фабрики-заготовочні;
- технічні бібліотеки;
- виставочні приміщення;
- філії (відділення) банків;
- громадські вбиральні;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- травмпункти;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні, бари, ресторани);
- ринки продовольчі, оптові, дрібнооптові, роздрібної торгівлі;
- гуртожитки, пов'язані з виробництвом та освітою;
- виробничі і промислові підприємства V класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 50 м);
- пожежні частини;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;

Умови та обмеження:

Гранична поверховість: 4 поверхи.

Максимальний коефіцієнт забудови: 60%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: 40%.

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

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.

Переважні 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;

- філії (відділення) банків;

- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібною торгівлі та обслуговування;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- травм пункти;

- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні, бари, ресторани);

- ринки продовольчі, оптові, дрібнооптові, роздрібною торгівлі;

- гуртожитки, пов'язані з виробництвом та освітою;

- виробничі і промислові підприємства V класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 50 м);

- пожежні частини;

- підприємства з утилізації відходів;

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.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

КС-6. Зона розміщення об'єктів без екологічних наслідків. Призначена для розміщення комунальних об'єктів обслуговування населення, пожежне депо, підприємства централізованого виконання замовлень. Призначається для розміщення об'єктів, що не потребують встановлення СЗЗ 50.

Переважні види використання земельних ділянок:

- пожежно-рятувальні підрозділи
- підприємства централізованого виконання замовлень
- технопарки
- технополіси

Супутні види дозволеного використання:

- громадські і ділові установи;
- науково-проектні організації і установи інформаційного обслуговування;
- установи підвищення кваліфікації і підготовки кадрів;
- магазини роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;
- технічні бібліотеки;
- виставочні приміщення;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- 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;
- пожежні частини;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;

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.2.2-12:2019 «Планування та 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.

Переважні види використання земельних ділянок:

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

- підприємства з утилізації відходів;

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- об'єкти зберігання автомобілів;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- автозаправні станції;

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.2.2-12:2019 «Планування та 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 IV класу шкідливості, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду тяжких металів, пилу, надмірного освітлення, вібрування, шуму та інших факторів, які можуть вплинути на навколишнє середовище. Можливо вирішення деяких комерційних послуг, які сприяють розвитку підприємницької діяльності.

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

Переважні види використання земельних ділянок:

- виробничі підприємства V класу відповідно до державних

санітарних норм;

- технологічні об'єкти та установки V класу шкідливості.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- 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;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- травм пункти;
- підприємства торгівлі
- об'єкти зберігання автомобілів;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- автозаправні станції;

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.2.2-12:2019 «Планування та 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.

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.

Переважаючі 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.2.2-12:2019 «Планування та 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.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

ДОДАТКИ

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ