

МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ І ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ
ДП «НДПІ МІСТОБУДУВАННЯ»

СТЕПОВЕ

ДНІПРОПЕТРОВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПЛАН ЗОНУВАННЯ (ЗОНІНГ)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА



Київ-2019

МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ І ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ
ДП «НДПІ МІСТОБУДУВАННЯ»

*арх. № 42/10/13
прим. №*

ПЛАН ЗОНУВАННЯ (ЗОНІНГ)

с. С Т Е П О В Е Слобожанської селищної ради Дніпровського району Дніпропетровської області

Замовник: Виконавчий комітет Слобожанської селищної ради

Договір: № 2019-42 від 22.05.2019 р.

Директор інституту

Сюр М.Г.

Головний архітектор проекту

Швець С.П.

Київ - 2019 р.

СКЛАД ПРОЕКТУ

№ з/п	Найменування матеріалів	Масштаб	Арх. №
<i>Графічні матеріали</i>			
1	План зонування території	1:5000	42/10/9
2	План червоних ліній	1:2000	42/10/10
<i>Текстові матеріали</i>			
1	План зонування території (зонінг)	брошура	42/10/13

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
1. ПЕРЕЛІК ТА ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН РІЗНОГО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	6
2. ПЕРЕВАЖНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ЗАБУДОВИ В МЕЖАХ ФУНКЦІОНАЛЬНИХ ЗОН.	8
3. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	18
4. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ І ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, НА ЯКІ ДІЮТЬ ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ.....	26

ВСТУП

План зонування (зонінг) території с. Степове Дніпропетровської області розроблений у складі генерального плану села на замовлення виконавчого комітету Слобожанської селищної ради Дніпровського району Дніпропетровської області. Підставою для виконання даної роботи є рішення XXXI сесії VI скликання Степнянської сільської ради № 8-31-6 від 16.04.2015 р. про розроблення Генерального плану села Степове Дніпропетровського району Дніпропетровської області.

План зонування території (зонінг) – містобудівна документація місцевого рівня, яка визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб в межах виділених зон.

План зонування території визначає функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території.

Зонування територій с. Степове (зонінг) розроблено у відповідності до ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території».

Метою розробки зонінгу є:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку села, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;
- вдосконалення мережі соціально-культурного та торгівельно-побутового обслуговування населення.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» в складі зонінгу розроблено схему зонування території. Визначено перелік територіальних зон та перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах кожної окремої територіальної зони, а також визначено перелік єдиних містобудівних умов та обмежень для кожної територіальної зони.

Вимоги, установлені в зонуванні території, поширюються на всі об'єкти нерухомості незалежно від форми власності, в тому числі при зміні власника, користувача, чи орендаря нерухомого майна.

Регламенти зонування обов'язкові для виконання всіма об'єктами містобудівної діяльності.

На основі зонування замовникам будівництва можуть надаватися містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію зонінгу, граничні параметри яких не відповідають

містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність з містобудівним регламентом, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людей, та для навколишнього середовища.

1. ПЕРЕЛІК ТА ВИЗНАЧЕННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН РІЗНОГО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

В основу формування переліку територіальних зон в межах села Степове покладені вимоги ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території». Зонування території базується на рішеннях Генерального плану с. Степове та враховує можливості встановлення на території зони достатньо однорідних параметрів містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок з урахуванням характеру існуючої забудови.

Встановлені зони відображені на кресленні «План зонування території».

В межах села визначені наступні зони:

- житлові Ж;
- громадські Г;
- ландшафтно-рекреаційні Р;
- транспортної інфраструктури ТР;
- інженерної інфраструктури ІН;
- комунально-складські КС;
- виробничі В;
- спеціальні С;
- сільськогосподарського призначення СВ;

В межах міста визначені **додаткові види** територіальних зон, на які діють планувальні обмеження згідно ДБН Б.1.1-22:2017, Додаток Д «Індексація планувальних обмежень», позначенні **«індексом обмеження»**.

Підзони утворені в межах планувальних обмежень, що запропоновані до скорочення за умови проведення відповідних заходів позначені «*».

ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж.

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

Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості в залежності від місця розташування і характеру забудови території населеного пункту.

Житлові зони формуються на території існуючої сельбищної забудови населеного пункту та в районах, передбачених містобудівною документацією під нову житлову забудову.

Садибна забудова Ж-1 (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.

Багатоквартирна житлова забудова Ж-3 (зона багатоквартирної житлової забудови). Призначається для розташування житлових будинків до 4 поверхів включно, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів. Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення.

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ Г.

Зона сільського центру Г-1. Призначається для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів тощо).

Громадська зона Г-2. Призначається для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.

Навчальні зони Г-3.

До навчальних зон відносяться:

Зона Г-3-1. Призначається для розташування шкіл та дошкільних навчальних закладів.

Зона Г-3-2. Призначається для розташування позашкільних установ, клубів творчості та дозвілля для дітей.

Лікувальні зони Г-5 (зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів). Призначаються для розташування лікувальних закладів. Зону формують території, на яких розміщуються об'єкти, що відносяться до установ охорони здоров'я та соціального забезпечення.

Торговельні зони Г-6 (зони розміщення об'єктів торгівлі). Призначаються 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.

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.

Рекреаційна зона озеленених територій загального користування Р-3.

Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, тощо.

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР.

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

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН.

До зон інженерної інфраструктури відносяться:

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

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

КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС.

Зона розміщення об'єктів ІV класу санітарної класифікації.

В проекті виділена підзона розміщення закритих кладовищ – КС-4-2.

Санітарно-захисна зона від об'єктів становить 100 м.

ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В.

Зона розміщення підприємств V класу шкідливості В-5. Призначається для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 50 метрів або в межах ділянки.

В-5-1 підзона об'єктів дорожнього сервісу, які повинні мати санітарно-захисні зони до 50 метрів, або в межах ділянки.

СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С.

Режим використання цих зон визначається їх призначенням.

Зона озеленення спеціального призначення С-4. Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно-захисних зон (зелені насадження спецпризначення).

ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СВ-1.

Використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів, фермерських господарств.

2. ПЕРЕВАЖНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ЗАБУДОВИ В МЕЖАХ ФУНКЦІОНАЛЬНИХ ЗОН.

В містобудівних регламентах для кожної територіальної зони встановлюються:

- **переважні види використання;**
- **супутні переважним видам використання;**
- **допустимі види використання.**

Допустимі види використання можуть бути дозволені за умови виконання визначених вимог і отримання спеціальних погоджень з відповідними підрозділами органів виконавчої влади та територіальними спеціально – уповноваженими органами центральних органів виконавчої влади та розробником генерального плану (в разі необхідності).

До переважних видів використання територіальної зони можуть встановлюватися супутні. За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид не допускається.

До супутніх видів переважного використання можуть відноситися:

1) об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють їх безпеці, в тому числі протипожежні, у відповідності до чинної нормативно-технічної документації;

2) об'єкти торгівлі, громадського харчування та іншого громадського, побутового обслуговування;

3) споруди, що призначені для охорони об'єктів переважного чи дозволеного виду використання;

4) об'єкти транспортної інфраструктури:

- автостоянки, дороги, проїзди, мости, естакади та ін..;

- паркінги;

5) об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку, тощо);

6) гаражі;

7) громадські туалети.

Сумарна площа об'єктів супутнього виду використання не повинна перевищувати загальну площу переважних та допустимих видів використання.

Ж-1. Зони садибної забудови.

Переважні види використання:

- індивідуальні житлові будинки з господарськими будівлями та спорудами в межах присадибних ділянок;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, об'єкти побутового обслуговування;

Супутні види використання:

- лазні;
- будинки та споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- теплиці;
- оранжереї;
- сади, городи;
- дозволяється на присадибних ділянках: вирощування сільгоспкультур, квітів, овочів, фруктів, будівництво для утримання дрібних тварин (собак птиці, кролів);
- резервуари для зберігання води;
- колодязі;
- відкриті автостоянки;
- інженерні споруди;

Допустимі види використання:

- аптеки та ветеринарні прийомні пункти
- малі архітектурні форми
- дрібні підприємства ремісничо-виробничої діяльності, які не мають екологічних обмежень;

- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- артезіанські свердловини;

Ж-3. Зона багатоквартирної житлової забудови.

Переважні види використання:

- житлові будинки від 2-х до 5-ти поверхів;
- дитячі садки, загальноосвітні заклади;
- вбудовані заклади торгівлі, культурно-побутового обслуговування та громадського харчування;
- окремо розташовані заклади торгівлі, культурно-побутового обслуговування та громадського харчування (площа території даного виду використання не повинна перевищувати 20% території зони);
- амбулаторії, консультативні медичні заклади;
- аптеки;
- установи органів управління;
- установи громадських організацій;
- житлово-експлуатаційні заклади;
- кредитно-фінансові та банківські установи;
- підприємства зв'язку;
- сквери, бульвари, інші озеленені території.

Допустимі види використання:

- центр соціального обслуговування;
- об'єкти соціального обслуговування;
- медичний центр;
- інформаційний центр;
- фізкультурно-спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди та комплекси;
- сауни;
- готелі, готельний комплекс;
- виставкові зали;
- культові споруди;
- автостоянка місткістю не більше 50 автомобілів;
- другорядні житлові вулиці, проїзди.

Супутні види використання:

- гостьові стоянки перед житловими будинками і об'єктами громадського призначення;
- вбудовані в житлові будинки гаражі;

- існуючі гаражі (або ті, що відведені для будівництва до розробки зонінгу ділянки), якщо додержуються санітарні розриви до житлової та громадської забудови;
- дворові майданчики: дитячі, спортивні, господарські, для відпочинку;
- майданчики для вигулу собак;
- квітники, палісадники;
- площі, алеї, пристосовані для пересування на інвалідних візках;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують основні види використання.

Г-1. Зона сільського центру.

Переважні види використання:

- установи органів управління;
- установи громадських організацій;
- установи правоохоронних органів;
- конференц-зали;
- кредитно-фінансові та банківські установи;
- підприємства зв'язку;
- інформаційні центри, бібліотеки, архіви;
- редакції газет, теле-радіомовлення;
- центри зайнятості;
- центри з підготовки та удосконалення фахівців;
- офісні споруди;
- музеї, художні галереї, виставкові зали;
- центри дитячої та юнацької творчості, центри дозвілля молоді;
- кінотеатри, палаци культури, відеосалони, комп'ютерні клуби;
- торговельно-розважальні центри;
- заклади торгівлі;
- заклади культурно-побутового обслуговування;
- заклади громадського харчування;
- аптеки;
- готелі;
- сквери, бульвари.

Допустимі види використання:

- культові споруди;
- творчі майстерні;
- багатоквартирні житлові будинки з розміщенням в 1-му поверсі (або в нижніх поверхах) об'єктів ділового, культурного, обслуговуючого призначення;
- існуючі житлові будинки;
- громадські вбиральні;
- сезонний парк атракціонів;

- автостоянка місткістю не більше 50 автомобілів;
- тимчасові споруди підприємницької діяльності.

Супутні види використання:

- багатоярусні, підземні та вбудовані в споруди гаражі і автостоянки;
- гостьові автостоянки;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують основні види використання;
- площі, сквери, алеї, пристосовані для пересування на інвалідних візках;
- об'єкти благоустрою.

Г-3. Навчальні зони.

Г-3-1 призначається для розташування шкіл та дошкільних навчальних закладів.

Г-3-2 призначається для розташування позашкільних установ, клубів творчості та дозвілля для дітей.

Переважні види використання:

- загальноосвітні навчальні заклади;
- позашкільні установи;
- дошкільні навчальні заклади;
- навчально-виховні комплекси;
- клуби творчості та дозвілля;
- сквери, бульвари.

Супутні види використання:

- музеї, художні галереї, виставкові зали;
- заклади громадського харчування;
- гостьові автостоянки;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують основні види використання;
- сквери, об'єкти благоустрою.

Допустимі види використання:

- поліклініки, аптеки;
- реабілітаційні центри;
- спортзали, басейни, стадіони, спортивні майданчики.

Г-5. Лікувальні зони.

Переважні види використання:

- лікувальні корпуси лікарень, крім туберкульозних відділень;
- консультативні поліклініки;
- амбулаторії загальної практики сімейної медицини;
- медичні науково-дослідні і методичні центри;
- станції швидкої допомоги;

Допустимі види використання:

- культові споруди;
- будинок дитини.
- громадські вбиральні.

Супутні види використання:

- аптеки;
- заклади громадського харчування;
- комунальні та інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують основні види використання;
- стоянки для автомобілів швидкої допомоги;
- гостьові автостоянки.

Г-6. Торгівельні зони.**Переважні види використання:**

- магазини;
- торговельні центри;
- виставкові зали, торговельні палати;
- ринки.

Супутні види використання:

- підприємства громадського харчування;
- перукарні, інші об'єкти побутового сервісу;
- відділення банків;
- відділення зв'язку;
- аптеки;
- тимчасові павільйони різних типів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- будинки та споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- громадські туалети.

Допустимі види використання:

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

Р-3. Рекреаційна зона озелених територій загального користування.

Зона виокремлена для забезпечення правових умов зберігання і використання ландшафтно-природних об'єктів в цілях короткочасного відпочинку, спорту і проведення дозвілля населення при дотриманні нижче перелічених видів і параметрів дозволеного використання об'єктів нерухомості.

Переважні види використання:

- парки;
- сквери;
- бульвари;
- водойми;

Супутні види використання:

- споруди для відпочинку;
- об'єкти інфраструктури відповідного виду;
- ігрові та спортивні майданчики;
- приміщення для зберігання ігрового і спортивного інвентарю;
- танцювальні майданчики, дискотеки;
- літні театри та кінотеатри, естради;
- некапітальні і відкриті споруди підприємств громадського харчування (кафе, літні кафе);
- елементи дизайну, скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
- малі архітектурні форми

Допустимі види використання:

- пункти першої медичної допомоги;
- культові споруди;
- місця паркування;
- майданчики для вигулу домашніх тварин;
- зоомайданчики;
- будівлі і споруди інженерної інфраструктури, що обслуговують дану територію;
- громадські туалети.

ТР. Зона транспортної інфраструктури.**ТР-2 зона території вулиць, майданів.****Переважні види використання:**

- проїзні частини, пішохідні тротуари сільських вулиць;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- майданчики для стоянки автотранспорту;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- інженерні комунікації;
- дорожня інформація (знаки та ін.);
- вуличне освітлення.

Допустимі види використання:

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

- пам'ятники.

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

- усі інші об'єкти, що не вказані як переважні та допустимі види використання земельних ділянок у червоних лініях;
- ті, що займають площу більше 30 м², мають фундамент;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- елементи вищі за 0,5 метра, включаючи зелені насадження, у зоні трикутника видимості.

ІІ. Зони інженерної інфраструктури.

ІІ – 1 зона головних об'єктів електромережі

Переважні види використання:

- електропідстанції;

ІІ – 2 зона головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації.

Переважні види використання:

- каналізаційні насосні станції;
- газорозподільні пункти;
- очисні споруди поверхневих вод;
- водопровідні насосні станції;
- ділянки водопровідних споруд.

Використання земельних ділянок в охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж повинне бути письмово узгоджене з власниками цих мереж, державними органами пожежної охорони та санітарного нагляду.

В-5, В-5-1. Зона підприємств V класу шкідливості.

Переважні види використання:

- виробничі і промислові підприємства V класу відповідно до державних санітарних норм,
- усі підприємства, установи і організації, що дозволені для підприємств V класу шкідливості.

Супутні види 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:

- 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;
- 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;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- автомийки;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

Комунально-складські зони КС

КС-4-2. Підзона розміщення закритих кладовищ.

Переважні види використання:

- місця традиційного захоронення;
- колумбарії;
- існуючі адміністративні та господарські будівлі, які пов'язані з обслуговуванням
- кладовища;
- озеленення території, благоустрій.

Допустимі види використання:

- культові споруди;
- сквери.

Супутні види використання:

- кіоски та лотки з продажу ритуального приладдя, квітів;
- некапітальні допоміжні господарські будівлі;
- автостоянки для короткострокового зберігання автомобілів;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують функціонування кладовища;
- громадські туалети.

Спеціальні зони - С**С-4. Зона озеленення спеціального призначення.**

Зона С-4 – зелених насаджень спеціального призначення виділена для забезпечення правових умов створення і збереження спеціальних зелених насаджень як фактору захисту навколишнього природного середовища від негативного антропогенного впливу .

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:

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;

СВ-1. Зона земель сільськогосподарського призначення.**Переважні види використання:**

- рілля, сіножаття, пасовища та багаторічні насадження;
- господарські шляхи і прогони;
- фермерські господарства.

Супутні види використання:

- сільськогосподарські підприємства;
- господарські будівлі і двори;
- об'єкти складського призначення;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин;
- ведення особистого селянського господарства.

Допустимі види використання:

- санітарно-технічні споруди та обладнання комунального призначення;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

3. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Г-1. Зона сільського центру		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається проектною документацією (рекомендовано до 4 поверхів)
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до Державних будівельних норм по видах забудови
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не вимагається.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м.	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019.
5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації. При наявності – відображені на схемі планувальних обмежень.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з п.6.1.39-6.1.41, п. 15.2.1 та п. 15.2.2 ДБН Б.2.2-12:2018, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації (в тому числі детальних планів території)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11.
8	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів Ст. 22,23
9	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 10.
10	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, п 10.8.10
11	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Відсутні

Г-3. Навчальні зоні.		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3:2018; ДБН В.2.2-4:2018; затвердженої містобудівної документації (в тому числі детальних планів території)
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3:2018; ДБН В.2.2-4:2018; затвердженої містобудівної документації (в тому числі детальних планів території)
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не вимагається
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, таблиця. 9.1.
5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні зони та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації. При наявності – відображені на схемі планувальних обмежень.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	За нормами інсоляції та освітленості
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11.
8	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів. Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3:2018; ДБН В.2.2-4:2018.
9	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 10.
10	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, п 10.8.10
11	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Відсутні

Г-5 . Лікувальні зони		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001, затвердженої містобудівної документації (в тому числі детальних планів території)
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001, затвердженої містобудівної документації (в тому числі детальних планів території)
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не вимагається
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019.
5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації. При наявності – відображені на схемі планувальних обмежень.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно п. 15.2.1 та п. 15.2.2 ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173).
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11.
8	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів. Відповідно ДБН В.2.2-10-2001.
9	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 10.
10	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, п 10.8.10
11	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Відсутні

Г-6. Торговельні зони		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі; ДБН В.2.2-23-2009; затвердженої містобудівної документації (в тому числі детальних планів території)
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі; ДБН В.2.2-23-2009; затвердженої містобудівної документації (в тому числі детальних планів території)
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не вимагається
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019.
5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації. При наявності – відображені на схемі планувальних обмежень.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно п. 15.2.1 та п. 15.2.2 ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173).
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11.
8	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів. Відповідно ДБН В.2.2-23-2009
9	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 10.
10	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, п 10.8.10
11	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Відсутні

Ж-1, Зони садибної забудови		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно п. 6.1 ДБН Б.2.2-12:2019 (не більше 4-х поверхів без урахування мансарди.)
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно табл. 6.2 ДБН Б.2.2-12:2019; затвердженої містобудівної документації (в тому числі детальних планів території)
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Згідно табл. 6.6 ДБН Б.2.2-12:2019; затвердженої містобудівної документації (в тому числі детальних планів території)
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.33. відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м.
5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації. При наявності – відображені на схемі планувальних обмежень.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173).
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11.
8	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів
9	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 10.
10	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019
11	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Відсутні

Ж-3. Зони багатоквартирної житлової забудови.		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку.
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019; затвердженої містобудівної документації (в тому числі детальних планів території).

4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.23.
5	с	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації. При наявності – відображені на схемі планувальних обмежень.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173).
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11.
8	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів
9	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 10.
10	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019
11	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Відсутні

Р-3. Зона озелених територій загального користування		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по спортивних спорудах; ДБН В.2.2-13-2003
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Для скверів необхідно додержувати рівень озеленення 75-85%, для парків – 65-80%
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не вимагається
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019,
5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації. При наявності – відображені на схемі планувальних обмежень.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173).
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11.
8	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів
9	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 10.
10	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, п 10.8.10
11	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Відсутні

В-5. В-5-1. Зони підприємств V класу шкідливості		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається з урахуванням вимог СНиП 2.09.02-85* «Виробничі будівлі», СНиП П-11-01-85 «Складські будівлі», ДБН.В.2.2-9-2018 «Громадські будівлі та споруди» при безумовному дотриманні вимог ДБН Б.2.2-12:2019
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно вимог СНиП 2.09.02-85* «Виробничі будівлі», СНиП П-11-01-85 «Складські будівлі», ДБН.В.2.2-9-2018 «Громадські будівлі та споруди» при безумовному дотриманні вимог ДБН Б.2.2-12:2019
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не вимагається
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Можливе розміщення без відступу від червоних ліній, якщо для конкретного технологічного процесу це не суперечить вимогам СНиП 2.09.02-85* «Виробничі будівлі», СНиП П-11-01-85 «Складські будівлі», ДБН.В.2.2-9-2018 «Громадські будівлі та споруди» при безумовному дотриманні вимог ДБН Б.2.2-12:2019
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації. При наявності – відображені на схемі планувальних обмежень.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173).
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 11.
8	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів
9	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділ 10.
10	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019
11	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Відсутні

4. РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ І ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ, НА ЯКІ ДІЮТЬ ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ

<i>Планувальні обмеження</i>	<i>Режими використання територій</i>
<p>1. Санітарно-захисні зони від сільськогосподарських, промислових підприємств II-V класу шкідливості, комунальних, складських об'єктів та транспортних підприємств</p>	<p>Заборона розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;</p> <p>В СЗЗ від кладовища заборонено користуватися водою з колодязів та підземних джерел, а крім того, необхідний постійний контроль за якістю продукції, що вирощується на цих ділянках (з метою попередження отруєнь). Для забудови, що знаходиться в межах СЗЗ кладовищ необхідно забезпечення централізованим водопостачанням та водовідведенням. Дані обмеження включаються до містобудівних паспортів відповідних ділянок.</p>
<p>3. Зони акустичного дискомфорту від автодоріг</p>	<p>Житлову забудову, дитячі дошкільні заклади, школи, заклади охорони здоров'я, будинки-інтернати для людей похилого віку потрібно розташовувати в зоні, що найбільш віддалена від джерел акустичного забруднення. При виборі типу забудови, особливо в першому ешелоні поблизу джерел підвищених рівнів звуку, потрібно враховувати захисні акустичні властивості споруд і необхідність максимального зниження колективного акустичного навантаження на населення.</p>

<i>Планувальні обмеження</i>	<i>Режими використання територій</i>
<p>24. Охоронні зони повітряних ліній електропередач (ЛЕП) та газопроводів високого тиску</p>	<ul style="list-style-type: none"> - заборона розміщення житлових і громадських будівель, дачних ділянок та інші місця перебування людей; - заборона влаштування будь-яких звалищ, складів добрив, торфу, сховища нафти і нафтопродуктів, насаджень дерев та багаторічних насаджень, розпалювання вогнищ; - заборона на влаштування спортивних майданчиків, стадіонів, зупинок громадського транспорту, ринків; - заборона на розміщення майданчиків для стоянки та зупинки всіх видів транспорту, підприємства по обслуговуванню автомобілів; - заборона на будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт будівель та споруд без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт; - сільськогосподарські угіддя, що знаходяться на території санітарно-захисних зон ЛЕП, можуть бути використані для вирощування сільськогосподарських культур, що не потребують ручної обробки, тобто повинні бути виключені умови для тривалого перебування людини в зоні дії електричного поля. <p>При проектуванні в санітарно-захисних зонах сільськогосподарських угідь під вирощування винограду, хмелю і т.д. з метою запобігання впливу електричного поля на сільськогосподарських працівників необхідно встановлювати шпалерну проводку для підвіски винограду і хмелю перпендикулярно до осі ЛЕП.</p>
<p>28. Смуги відводу меліоративних каналів</p>	<p>Земельні ділянки в межах смуг відведення надаються для створення водоохоронних насаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо. Режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються за проектами землеустрою, які розробляються і затверджуються в установленому порядку.</p>