

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ФІРМА «ЛАН»

**МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ**

щодо розробки плану зонування території (зонінгу)  
с. Лісна Поляна Марківського району Луганської області

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПІСКА**

Замовник: Ліснополянська сільська рада

Договір: від « 16 » 11 2016р. № 156

Директор, к.е.н

Заступник директора

Головний архітектор проекту  
(кваліфікаційний сертифікат архітектора  
серія АА № 001948 від 18.11.2013 р.)



В.М. Белослудцева

О.В. Попелнуха

М.А. Пономарьова

м. Старобільськ - 2016 р.

Технічна документація є інтелектуальною власністю ТОВ «Землевпорядна фірма «ЛАН» і не може бути цілком або частково, в оригіналі або в копіях передана третім особам або представникам третіх компаній без письмової згоди на те ТОВ «Землевпорядна фірма «ЛАН». Відповідальність за порушення права власності регулюється ст.44 Закону України «Про авторські та суміжні права», ст. 2, 6 ,15 Закону України «Про науково-технічну інформацію» від 25.06.1993 року № 3322-ХІІ, Указом Президента України «Про заходи щодо охорони інтелектуальної власності в Україні» від 27.04.2001 року №285/2001.

### Склад проекту

| № з/п                         | Найменування матеріалів                                                            | Формат креслення | Масштаб | Кількість примірників |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|-----------------------|
| 1                             | 2                                                                                  | 3                | 4       | 5                     |
| <b>I. Графічні матеріали</b>  |                                                                                    |                  |         |                       |
| 1                             | Схема зонування території с. Лісна Поляна Марківського району Луганської області   | A1               | 1:5000  | 4                     |
| 2                             | План червоних ліній вулиць с. Лісна Поляна Марківського району Луганської області  | A1               | 1:5000  | 4                     |
| 3                             | Схема планувальних обмежень с. Лісна Поляна Марківського району Луганської області | A1               | 1:5000  | 4                     |
| <b>II. Текстові матеріали</b> |                                                                                    |                  |         |                       |
| 1.                            | Пояснювальна записка.                                                              | Книга            |         | 4                     |

Зонінг розроблений у цифровій формі на векторній топографічній зйомці в М1:2000. Аналогові графічні матеріали роздруковані в М 1:5000.

## ЗМІСТ

|                                                                                                                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>ВСТУП</b> .....                                                                                                                                                                           | 4   |
| <b>РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ</b> .....                                                                                                                                                    | 5   |
| 1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ.....                                                                                                                                                         | 5   |
| 1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ЗОНІНГУ .....                                                                                                                                                               | 8   |
| 1.3. ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРИ ДІЇ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ.....                                                                                                                     | 9   |
| <b>РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО с. ЛІСНА ПОЛЯНА</b> .....                                                                                                                                | 9   |
| 2.1. СУЧАСНИЙ СТАН СЕЛА.....                                                                                                                                                                 | 9   |
| 2.2. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....                                                                                                                                     | 100 |
| <b>РОЗДІЛ 3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА НА ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ</b> .....                                                                                                                         | 13  |
| 3.1. ТИПИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН_(ФУНКЦІОНАЛЬНА КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІЙ).....                                                                                                                     | 14  |
| <b>Розділ 4. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ</b><br><b>НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ</b> .....                                                                                             | 15  |
| 4.1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ.....                                                                                                                              | 15  |
| 4.2. ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МЕЖАХ ЗОН.....                                                                                                                                    | 17  |
| <b>РОЗДІЛ 5. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ</b> .....                                                                                                                                               | 17  |
| 5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ВІДІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ<br>ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ.....                                                                                               | 17  |
| 5.2. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ<br>ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ.....                                                                                         | 28  |
| <b>РОЗДІЛ 6. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА</b> .....                                                                                                                    | 41  |
| 6.1. ЄДИНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ, ВИКОРИСТАННЯ<br>ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН.....                                                                       | 41  |
| 6.2. ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ (СЗЗ),<br>ЗОНАХ ВПЛИВУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ, В ЗОНАХ З НЕСПРИЯТЛИВИМИ<br>ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИМИ УМОВАМИ..... | 43  |
| <b>РОЗДІЛ 7. ПОРЯДОК РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ</b><br><b>ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК</b> .....                                                                                       | 45  |
| 7.1. ЗАГАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ.....                                                                                                                                                       | 45  |
| 7.2. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ.....                                                                                                                                                     | 45  |
| <b>РОЗДІЛ 8. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ</b> .....                                                                                                                                 | 46  |
| 8.1 ПІДСТАВИ ВНЕСЕННЯ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ.....                                                                                                                                                | 46  |
| 8.2 ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ І ЗМІН ДО ЗОНІНГУ.....                                                                                                                                        | 47  |
| <b>ДОДАТКИ</b> .....                                                                                                                                                                         | 48  |

## ВСТУП

Містобудівна документація щодо розробки плану зонування території (зонінгу) с. Лісна Поляна Марківського району Луганської області розроблена на замовлення Ліснополянської сільської ради Марківського району Луганської області згідно договору №156 від 15.11.2016 р. та відповідно до завдання, затвердженого Замовником.

План зонування території (далі зонінг) є містобудівною документацією місцевого рівня, що виконана відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зі змінами – К., 2011-2013 і яка визначає умови та обмеження використання території населених пунктів для містобудівних потреб в межах визначених зон.

***Нормативно-правовою основою для виконання зонінгу також є:***

- Земельний кодекс України - К, 2000;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» зі змінами – К., 2011-2013;
- Закон України «Про землеустрій» - К., 2003;
- ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень»;
- ДСТУ-Н Б Б.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».
- нормативно-правові акти, якими регулюються питання забудови і використання території населених пунктів відповідно до вимог безпеки та охорони здоров'я населення, охорони навколишнього середовища.

При розробці Плану зонування територій враховувалися проектні матеріали:

- «Генеральний план с. Лісна Поляна Марківського району Луганської області» (розробник Госстрой УССР «УкрНИИПгражданстрой», м. Київ, 1985р.);
- «Проект землеустрою щодо встановлення і зміни меж населених пунктів Ліснополянської сільської ради (с. Лісна Поляна, с. Крупчанське, с. Марківське, с. Скородна, с. Тишківка, с. Фартуківка) Марківського району Луганської області» (розробник ДП «Луганський науково–дослідний та проектний інститут землеустрою», м. Луганськ, 2003 р.);
- «Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів Ліснополянської сільської ради (с. Лісна Поляна, с. Крупчанське, с. Марківське, с. Скородна, с. Тишківка, с. Фартуківка) Марківського району Луганської області» (розробник ДП «Луганський науково–дослідний та проектний інститут землеустрою», м. Луганськ, 2012 р.).

Містобудівна документація щодо розробки плану зонування території (зонінгу) с. Лісна Поляна розроблена на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі М1:2000 в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у місцевій системі координат МСК – 44 з прив'язкою до державної геодезичної системи координат УСК-2000.

***Зонінг розробляється з метою:***

- регулювання планування та забудови території с. Лісна Поляна з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території;
- 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 населеного пункту;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою;
- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;
- вдосконалення мережі соціально-культурного та торговельно-побутового обслуговування населення.

Проект, в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та розроблення плану функціонального зонування с. Лісна Поляна, базується на рішеннях містобудівної документації «Генеральний план с. Лісна Поляна», та інформації, наданої Ліснополянською сільською радою, щодо землекористування території села.

План зонування території (зонінг) затверджуються та набуває юридичної сили у порядку, визначеному законодавством України.

## **РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

### **1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ**

Наведені нижче терміни, встановлені Законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про природний заповідний фонд України», Земельним Кодексом України, ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011:

• **вид використання території** – використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважний, супутній та допустимий вид використання;

• **водоохоронні зони** – території, які прилягають до берегової лінії морів, річок, струмків, каналів, озер, водосховищ і на яких встановлюється спеціальний режим здійснення господарської

та іншої діяльності з метою запобігання забруднення, засмічення, замулення зазначених водних об'єктів і виснаження їх вод.

- **генеральний план населеного пункту** – містобудівна документація, що визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;

- **громадські слухання** – процедура, спрямована на врахування законних інтересів фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави при плануванні і забудові територій відповідно до вимог законодавства;

- **дозволений (переважний та супутній) вид використання території** – використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та 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. Спеціальне погодження передбачає обов'язковий розгляд архітектурно-містобудівною радою після надання нею позитивного висновку;

- **єдині зональні вимоги** – вимоги до функціонального призначення, параметрів забудови та іншого використання території, що діють в межах кожної територіальної зони, встановленої в Зонінгу відповідно до містобудівної документації, державних будівельних норм;

- **замовник** – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву;

- **земельна ділянка** – частина території на яку поширюється дія Зонінгу, із визначеним місцем розташування, розмірами та правовим режимом, щодо якої Планом зонування території передбачаються умови і обмеження забудови та іншого використання. Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

- **землі лісогосподарського призначення належать** – землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, які надані та використовуються для потреб лісового господарства;

- **зонування** – встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, об'єктів нерухомості та встановленням містобудівного регламенту;

- **інженерно-транспортна інфраструктура** – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій;

- **лінії регулювання забудови** – визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій;

- **містобудівна документація** – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій;

- **містобудівний регламент** – визначає порядок використання земельних ділянок, що встановлюється у межах відповідних територіальних зон і визначає види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів будівництва і використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів;

- **містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки** (далі – містобудівні умови та обмеження) – 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;

- **об'єкт будівництва** – будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури;

- **Об'єкти інженерної інфраструктури** – об'єкти, споруди і комунікації, у тому числі водопостачання, каналізування, санітарної очистки, тепло-, газо- та електропостачання, зв'язку, радіомовлення і телебачення.

- **Охоронна зона інженерних комунікацій** – спеціальна територія з особливим режимом використання, яка встановлюється вздовж інженерних комунікацій в межах якої забороняється здійснення господарської та іншої діяльності;

- **переважний вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не потребує спеціального погодження;

- **план зонування території (зонінг)** – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон;

- **прибережна захисна смуга** – частина території водоохоронної зони водного об'єкта, яка безпосередньо прилягає до акваторії водного об'єкта (берегова лінія) і в межах якої забороняється здійснення господарської та іншої діяльності, за винятком випадків, передбачених водним законодавством;

- **санітарно-захисна зона** – спеціальна територія з особливим режимом використання, що встановлюється навколо об'єктів і виробництв, які є джерелами шкідливого впливу на довкілля і здоров'я;

- **схема зонування** – картографічний матеріал, якій відображає розташування і типи територіальних зон, що забезпечує надання відповідних умов та обмежень в межах населеного пункту;

- **супутній вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який є дозволенним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки, (який не потребує спеціального погодження);

- **територіальна зона** – територія (у визначених межах) на схемі зонування, стосовно якої встановлені єдині зональні вимоги;

- **територіальна підзона** – частина зони, в межах якої умови та обмеження забудови земельних ділянок, відрізняються від аналогічних показників територіальної зони окремими показниками, що пов'язані з відповідними планувальними обмеженнями;

- **червоні лінії** – визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення.

## 1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ЗОНІНГУ

План зонування території (зонінг) – встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) міста, їх ландшафтною організації, встановлює для кожної зони перелік дозволених та допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови.

Зонінг призначений для:

- забезпечення реалізації планів та програм (в т.ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку територій, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного та історичного середовища;
- встановлення гарантій та визначеності щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухоме майно, в т.ч. земельну ділянку, у власність або оренду;
- підвищення ефективності використання земельних ділянок, в т.ч. шляхом створення умов для залучення інвестицій у будівництво та впорядкування селищної території;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації щодо використання територій та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови;

- здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

### 1.3 ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРИ ДІЇ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ

Нормативно-правова база плану зонування територій являє собою сукупність законодавчих та підзаконних актів, у тому числі державних норм, якими регламентується питання містобудування, земельних і майнових відносин, охорони здоров'я громадян, охорони природи, збереження культурної спадщини тощо, а також розподілу повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при вирішенні зазначених питань.

Застосування зонінгу здійснюється згідно зі статтею 18 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та статті 180 Земельного кодексу України, Законом "Про місцеве самоврядування в Україні" та статтями 15, 20, 21 та ін. Закону України "Про місцеві державні адміністрації", з урахуванням вимог Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Законів України "Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення", "Про охорону навколишнього природного середовища" та інші.

Зонінг є містобудівною документацією, вимоги якого обов'язкові для виконання на відповідній території органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами, посадовими особами, що здійснюють і контролюють містобудівну діяльність на території населеного пункту.

Зонінг затверджується рішенням на сесійному засіданні сільської ради і набуває відповідний юридичний статус згідно ст. 73 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні".

Рішення Ліснополянської сільської ради та її виконавчого комітету з питань забудови та регулювання земельних відносин прийняті до затвердження плану зонування території (зонінг) зберігають свою чинність.

Порушення вимог Плану зонування території (зонінг) тягне за собою відповідальність згідно чинного законодавства.

## РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО с. ЛІСНА ПОЛЯНА

### 2.1. СУЧАСНИЙ СТАН СЕЛА

Село Лісна Поляна являється адміністративним центром сільської ради, знаходиться на заході, на відстані 6 км від районного центру.

Площа села, згідно земельно – кадастрового обліку, становить 571,7 га. В селі проживає 619 осіб, кількість дворів складає 258.

Основною структурно-планувальною одиницею села є квартали з одноповерховою забудовою садибного типу. В центральній частині села розташовані: сільська рада, укртелеком, ФАП, будинок культури, контора ПрАТ «Агротон», пошта, магазини, бар та кав'ярня. По вулиці Власа Погребенка розташована школа, шкільна майстерня зі спортивним майданчиком, а також по вулиці є дитячий садочок не діючий.

Село повністю електрифіковане, водо – та газифіковане. Усі вулиці з твердим покриттям. З західної межі села на схід проходить автодорога загального користування місцевого значення (територіальна) Т-13-07 Сватове – Новопсков – Мілове. З півночі до центру села заходить автодорога загального користування місцевого значення (районна) С130703 (Сватове – Мілове) – Крупчанське.

За функціональним призначенням територія населеного пункту є сільбищним з веденням сільського господарства в особистих підсобних господарствах.

## 2.2 АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

### Планувальна структура с. Лісна Поляна

Планувальна структура села Лісова Поляна - компактна. Всі функціональні зони села розташовані у єдиному периметрі.

Установи і підприємства громадського обслуговування становлять єдину систему, що охоплює житлові райони, місця прикладання праці і зону відпочинку. Сучасна містобудівна тенденція спрямована на об'єднання об'єктів обслуговування в єдиний громадський центр.

Загальний громадський центр сформований по вулиці Центральна з адміністративною будівлею сільради, будинком культури, укртелекомом, ФАП, поштою, конторою ПрАТ «Агротон», магазинами, кав'ярнею, баром. Місцем відпочинку населення є зелена зона – парк проти громадського центру. У парку розташована стела загиблим воїнам – односельцям. по вул. Підборна на перетині з р. Борова, де організований спортмайданчик.

Планувальна структура селища має лінійний характер забудови. Основною структурно-планувальною одиницею є вулиці і квартали з одноповерховою забудовою садибного типу.

На півночі села сформована виробнича зона, що складається з промислової та комунально - складської зони. Розташовані: молочно – товарна ферма на 20 голів, господарські двори, склад пально – мастильних матеріалів (ПММ) «Агротон», базова станція МТС, а також підприємства з переробки та складування сільгосппродукції, гаражами.

Зі сходу розміщені контора та пилорама ДП «Біловодське ЛМГ».

На заході села в минулому була сформована виробнича зона з розміщенням колишнього пташника. На даний час підприємство не діє.

Вважаємо можливим розглядати цю територію для подальшого розвитку сільськогосподарських підприємств.

### **Функціональне зонування території**

Сформоване функціональне зонування с. Лісна Поляна досить чітке, в основному носить сільбищний характер.

До недоліків зонування села слід віднести:

- наявність житлової забудови в санітарно-захисній зоні від існуючих кладовищ, складських, сільськогосподарських підприємств.

Проектне рішення функціонального зонування засноване на необхідності поступового усунення цих недоліків і впорядкування зон за видами їх використання.

Крім цього, враховується специфіка функціональних зон та їх можливий вплив і взаємодію з прилеглими територіями іншого функціонального призначення.

На підставі виконаного аналізу планувальних обмежень і з урахуванням перспективного розвитку проектом передбачається проектне функціональне зонування територій з виділенням основних зон: сільбищної, комунально - складської, виробничої, сільськогосподарського використання, ландшафтно-рекреаційної.

**Сільбищна зона** – для розміщення існуючих та нових ділянок садибної забудови, центрів обслуговування і зелених насаджень загального користування;

**Комунально-складська зона** – для розміщення складів, баз та комунальних об'єктів;

**Виробнича зона** – для розміщення виробничих підприємств;

**Зона сільськогосподарського використання** (земельні, лісові угіддя);

**Ландшафтно-рекреаційна зона** – система озелених територій та інших відкритих просторів.

#### **Сільбищна зона**

Рациональне і ефективне функціональне зонування і використання території є однією з головних умов планувальної структури населеного пункту.

Для визначення напрямку територіального розвитку села був проведений аналіз рішень Генерального плану, земель, які перебувають у межах селища.

Сільбищна зона, призначена для розміщення житлових кварталів, громадських центрів (адміністративних, наукових, навчальних, медичних, спортивних та ін), а також зелених насаджень загального користування.

Село характеризується низькою щільністю забудови. Це обумовлюється наявністю великих площ територій вкритих лісовою рослинністю, зайнятих сільськогосподарськими угіддями, землями водного фонду (річка, озера, ставки), а поруч з ними - заболочених територій.

В даний час у межах села вільних територіальних ресурсів, придатних для розміщення кварталів нового житлового будівництва, не має.

В умовах сформованої забудови присадибна ділянка навколо будинку зберігається в існуючих розмірах, якщо вона не перевищує норм, встановлених законодавством, й не перешкоджає вдосконаленню планувальної структури населеного пункту.

Від рівня благоустрою та архітектурного оформлення кожної індивідуальної ділянки залежить загальний естетичний рівень не тільки вулиць, але і всього населеного пункту.

Існуючі об'єкти соціальної сфери зберігаються, території, на яких вони розташовані, впорядковують і озеленюють.

Архітектурно-планувальна організація громадського центру села вирішена на базі вже сформованої.

Система транспортного і пішохідного руху усередині села з'єднає існуючі квартали житлових будинків з громадським центром, місцями прикладання праці.

### **Комунально - складська зона**

Комунально-складська зона, в якій розміщуються бази і склади, гаражі, кладовище та ін), що знаходяться в селі зберігаються без їх розширення.

Ангари, склади зерна та інші склади сільгосппродукції, а також майстерня – потребують встановлення санітарно-захисної зони (СЗЗ) в 50 м.

Склад ПММ «Агротон» потребує встановлення санітарно-захисної зони (СЗЗ) в 100 м.

Деякі підприємства на сьогоднішній день не діють, але їх території можливі для використання підприємствами аналогічного профілю.

На території селища є кладовище, що повинно мати СЗЗ в 300 м.

В межах села розташований полігон твердих побутових відходів, він потребує СЗЗ в 500 м.

### **Виробнича зона**

Виробничі зони складаються з сільськогосподарських підприємств, підприємств з переробки та складування продукції агропромислового комплексу, переробки лісової деревини та інше. Всі вони мають свій клас шкідливості і потребують встановлення санітарно-захисних меж.

В межах села розташована молочно – товарна ферма на 20 голів. Фактична кількість голів худоби потребує встановлення СЗЗ в 25 м згідно вимог ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.5.

Пилорама ДП «Біловодське ЛМГ» потребує встановлення СЗЗ в 50 м.

Господарський двір (ТІК) потребує встановлення СЗЗ в 100 м.

Санітарні розриви від існуючих підприємств до житла в основному витримуються.

### **Ландшафтно-рекреаційна зона**

Зелені насадження в населених пунктах мають особливе значення для формування вигляду населеного пункту. За характером використання зелені насадження можуть бути:

- загального користування (парки, сквери, бульвари);
- обмеженого користування (на ділянках громадських установ);
- спеціального призначення (озеленені смуги на вулицях, захисні, санітарно-захисні).

В даний час зелені насадження загального користування представлені парком проти сільського громадського центру по вул. Центральна.

В озелененні селища великий відсоток займають насадження на присадибних ділянках, посадки дерев вздовж вулиць, а також озеленені простори біля водойм. На черезсмужних ділянках розміщені території садівничих товариств. Всі ці озеленені території відносяться до рекреаційної зони обмеженого користування.

Проектом передбачається благоустрій і розвиток існуючих, а також організація нових масивів зелених насаджень спеціального призначення (озеленення санітарно-захисних зон підприємств, створення прибережної охоронної зони водойомів). Основним завданням є поліпшення мікроклімату та створення на території села сприятливих санітарно-гігієнічних умов для проживання.

В південній частині села є три водойми, площа яких становить: 0,30 га, 1,03 га та 4,62 га. Згідно ст. 88 Водний кодекс України прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів - 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них та ставків площею більше 3 гектарів - 50 метрів.

### **РОЗДІЛ 3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА НА ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ**

Виходячи з аналізу існуючої забудови с. Лісна Поляна та з перспектив планувального розвитку на території села виділяється ряд територіально-планувальних зон шляхом формування єдиної системи житлових кварталів, громадського центру села, виробничих, комунально-складських, рекреаційних та інших функціонально-планувальних утворень, параметри і характеристики яких встановлюються відповідно до державних норм і правил.

Межі територіальних зон встановлюються з урахуванням:

- червоних ліній вулиць, автодоріг;
- меж земельних ділянок;
- меж або ліній відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних кордонів;
- меж природних об'єктів;
- інших кордонів.

Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розроблення детальних планів території на окремі ділянки та приведені у відповідність до вказаної документації. На території зон можуть бути виділені підзони, наявність яких регламентується планувальними обмеженнями, які розповсюджуються на території поселень. Відповідно до них встановлюються обмеження забудови та використання земельних ділянок.

Порядок виділення територій повинен забезпечувати охорону прав і інтересів населення при одночасній гарантії врахування загальних державних і місцевих інтересів.

Приватизація земельних ділянок будь-яких форм власності, на яких розміщені будівлі і споруди, що знаходяться в державному, сільському володінні, може здійснюватися тільки з функціональною метою, передбаченою у функціональній класифікації території зазначених населених пунктів.

### 3.1. ТИПИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН (ФУНКЦІОНАЛЬНА КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІЙ)

Для с. Лісна Поляна встановлені основні типи територіальних зон, перелік яких наведений в таблиці 3.1.1. згідно з ДСТУ-Н Б Б. 1-1-12: 2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (Зонінг)».

#### Перелік територіальних зон та підзон

Таблиця 3.1.1

| <b>НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ Г (ГРОМАДСЬКІ)</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Г-1</b><br><b>Г-1п</b>                  | <b>Зона сільського громадського центру</b><br>Призначаються для розташування об'єктів адміністративних будівель органів управління, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загально селищного значення. |
| <b>ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж</b>                      |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ж – 1</b>                               | <b>Садибна забудова</b><br>Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків включно із земельними ділянками та зблокованих одноквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках (існуючі та проектні).                                |
| <b>Ж – 6</b>                               | Зона збереження та обмеження використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва на території СЗЗ до періоду її зміни                                                                                                                            |
| <b>ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Р-3</b>                                 | <b>Рекреаційні зони озелених територій загального користування</b><br>Призначаються для повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери, сади, бульвари, лісові насадження в межах населеного пункту, водойми, лугопарки.                          |
| <b>Р-4</b>                                 | <b>Рекреаційна зона озелених територій обмеженого користування</b><br>Призначаються для розміщення дач і колективних садів                                                                                                                                      |
| <b>ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ТР – 3</b>                                                                            | Відносяться території вулиць, майданів (у межах червоних ліній), доріг                                                                                                                                         |
| <b><i>ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН</i></b>                                          |                                                                                                                                                                                                                |
| <b>ІН-3</b>                                                                              | Магістральні інженерні мережі                                                                                                                                                                                  |
| <b><i>КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС</i></b>                                               |                                                                                                                                                                                                                |
| <b>КС-2</b>                                                                              | <b><i>Зони розміщення об'єктів 2-го класу санітарної класифікації</i></b><br>Призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон – 500 м.                                 |
| <b>КС-3</b>                                                                              | <b><i>Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації</i></b><br>Призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон – 300 м.                                 |
| <b>КС-4</b>                                                                              | <b><i>Зони розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації</i></b><br>Призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон – 100 м.                                 |
| <b>КС-5</b>                                                                              | <b><i>Зони розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації</i></b><br>Призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон – 50 м.                                  |
| <b><i>СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ С</i></b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                |
| <b>С-1п</b>                                                                              | <b><i>Зона земель насаджень спецпризначення</i></b><br>Призначаються для озеленення насадженнями спеціального призначення територій санітарно-захисних і водоохоронних зон, для озеленення схилів, балок, ярів |
| <b><i>ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СГ</i></b>                          |                                                                                                                                                                                                                |
| <b>СГ-1</b>                                                                              | Використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів.                                                                                                     |
| <b><i>ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ СВ-2</i></b> |                                                                                                                                                                                                                |
| <b>СВ-2</b><br><b>СВ-2п</b>                                                              | Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.                                                                                                |

**Примітка:** При визначенні індексів територіальних зон, в разі зміни існуючих видів забудови відповідно до Генерального плану, застосовується літерний додаток П (проектний).

## **Розділ 4. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

### **4.1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

Основною складовою зонінгу є креслення «Схема зонування території с. Лісна Поляна...». На Схемі зонування територія поділяється на територіальні зони, для кожної з яких встановлюється містобудівний регламент.

Містобудівний регламент, встановлений для кожної територіальної зони, визначає:

- види дозволеного (переважного, супутнього та допустимого) використання земельних ділянок;

- граничні параметри дозволеного будівництва і реконструкції об'єктів архітектури.

Сукупність видів використання і граничних параметрів нового будівництва і реконструкції об'єктів архітектури в складі містобудівного регламенту є єдиними для всіх об'єктів в межах відповідної зони, якщо інше не обумовлено в складі регламенту.

Для кожної земельної ділянки дозволеним видом є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту відповідної зони.

Невідповідність намірів забудови встановленого виду дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів, зазначених у містобудівному регламенті, означає, що його застосування у відповідній територіальній зоні не допускається. Зміна параметрів земельних ділянок і об'єктів будівництва, види використання та граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можливо тільки шляхом приведення таких об'єктів у відповідність з містобудівним регламентом або шляхом зменшення їх невідповідності граничних параметрів в процесі дозволеного виду будівництва.

Розташування в межах земельних ділянок об'єктів соціального призначення та супутніх видів забудови об'єктів інженерно-технічної інфраструктури (споруд, комунікацій), що забезпечують реалізацію дозволеного виду використання об'єктів будівництва на цих ділянках, можливо за умови обов'язкового отримання технічних умов (норм).

Земельні ділянки і розташовані на них об'єкти, які існували до введення в дію зонінгу, граничні розміри та граничні параметри яких не відповідають містобудівній регламентом, можуть використовуватися без визначення строку їх приведення у відповідність з містобудівним регламентом, якщо вони не створюють загрозу для життя, здоров'я людини, довкілля, об'єктів культурної спадщини.

Зміна видів використання земельних ділянок та об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності з переліком видів переважного і супутніх видів прийнятного використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та у порядку, визначеному законодавством, за умови забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомості.

Планування (розміщення) будь-яких об'єктів містобудування на території населених пунктів, їх будівництво здійснюється при дотриманні зонінгу та отримання містобудівних умов і обмежень у випадках, передбачених законодавством.

Реконструкція, капітальний ремонт, технічне переоснащення існуючих будівель і споруд, які не відповідають вимогам зонінгу, дозволяється, якщо це не призведе до збільшення невідповідностей зонінгу. Будівлю або споруду, що не відповідає вимогам зонінгу, не може бути змінена на іншу будівлю або споруду, якщо це призведе до невідповідності вимогам зонінгу.

Площа об'єктів нерухомого майна, вид використання яких не зазначено у переліку дозволених для відповідної територіальної зони, не може бути збільшена.

На цих об'єктах не допускається збільшення обсягу випуску продукції чи наданих послуг.

#### 4.2. ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МЕЖАХ ЗОН

У межах окремих зон визначаються *переважні, супутні та допустимі види* використання територій (земельних ділянок).

До *переважних видів* відносяться види забудови та використання територій, які за умови дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені.

До *супутніх видів* відносяться види забудови та використання, які по відношенню до переважних є допоміжними. Належать об'єкти, які технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють безпеці у відповідності з нормативно-технічною документацією, споруди яких необхідні для охорони об'єктів переважного і допустимого видів використання.

До *допустимих видів* використання належать види, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але можуть бути дозволеними за умови спеціального погодження (порядок надання погоджень див. розділ 7).

Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних, супутніх чи допустимих видів забудови земельних ділянок у межах зон, є забороненими для відповідної функціональної зони.

Рішення про забудову, землекористування та благоустрій території населеного пункту та окремих ділянок приймаються на основі встановленого зонінгом переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання територій (земельних ділянок), єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених зонінгом, і поширюються рівною мірою на всі, розташовані в межах відповідних зон, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності. Виняток становлять транспортні та інженерно-технічні комунікації, в т. ч. автомобільні дороги, вулиці, під'їзди. Використання територій існуючих і перспективних транспортних та інженерних комунікацій, а також технічних зон інженерних споруд та інших об'єктів визначається за їх цільовим призначенням.

### РОЗДІЛ 5. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ

#### 5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ВІДІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ

##### **НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ (ГРОМАДСЬКІ)**

##### **Зона сільського громадського центру Г-1**

##### ***Переважні види використання:***

Об'єкти установ і організацій загальносільського значення:

- організації та установи органів виконавчої влади, органів правопорядку;
- адміністративно-господарчі заклади;
- професійні й громадські організації;
- відділення зв'язку, телекомунікацій;
- комерційні об'єкти, що пов'язані з обслуговуванням населення;
- бібліотеки; музеї;
- багатофункціональні будинки та комплекси, що включають приміщення різного призначення.

### ***Супутні види використання:***

- багатоквартирні малоповерхові житлові будинки, будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
- підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування населення; аптеки;
- будинки культури, музикальні, хореографічні, художні школи та студії;
- спортивні центри та комплекси;
- дитячі дошкільні та шкільні установи;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами, які віднесено до переважних видів або сприяють їх безпеці, у відповідності з чинною нормативно-технічною документацією;
- будівлі та споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури:
  - автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);
- громадські вбиральні;
- сквери, парки й інші озеленені території.

### ***Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):***

- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- встановлення нових монументальних пам'ятників;
- культові споруди;
- консультативні медичні заклади.

## **ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж**

### **Зони садибної забудови Ж-1**

До зони відносяться квартали сформованої та перспективної садибної забудови (житлові будинки з присадибними ділянками).

### ***Переважні види використання:***

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки з присадибними ділянками;
- зблоковані одноквартирні житлові будинки з окремими присадибними ділянками.

### ***Супутні види використання:***

- господарські будівлі на території присадибної ділянки: гаражі, вбудовані та прибудовані до житлових будинків, окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки в межах присадибних ділянок; сараї, хліви, літні кухні, майстерні, погребі, парники, теплиці, тощо та інженерно-технічні споруди, що призначені для обслуговування присадибної ділянки;
- заклади соціально-культурного, торгівельного та побутового обслуговування (третього рівня);
- дитячі дошкільні, шкільні та позашкільні установи;
- приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять;
- амбулаторії, аптечні пункти;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- павільйони й кіоски для роздрібної торгівлі та обслуговування;
- будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- озеленені території загального користування (сквери, бульвари);
- ігрові, спортивні майданчики.

### ***Допустимі види використання***

***(потребують спеціального дозволу або погодження):***

- 1-3-х-поверхові зблоковані житлові будинки;
- культові споруди;
- підприємства громадського харчування;
- ветеринарні пункти;
- об'єкти автомобільного сервісу (малі АЗС) при розміщенні вздовж головних вулиць;
- невеликі підприємства підприємницької діяльності, що не мають екологічних обмежень для розташування в житловій зоні;
- антени сотового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

**Примітка:** У районах садибної забудови розміщення об'єктів соціальної сфери слід передбачати на територіях загального використання, на спеціально відведених ділянках, у складі громадських центрів або у вигляді окремих споруд. Допускається розміщення цих об'єктів в житлових будинках на присадибних ділянках при обов'язковому дотриманні державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил і наявності вільної території для забезпечення розмірів земельних ділянок під об'єкти відповідно до вимог ДБН-360-92\*\*.

**Зона збереження та обмеження використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва на території СЗЗ до періоду її скорочення Ж – 6**

Обмеження використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва на території санітарних, захисних та санітарно-захисних зон встановлюються з метою забезпечення необхідних гігієнічних норм вмісту в приземному шарі атмосфери забруднюючих речовин, зменшення негативного впливу підприємств, транспортних комунікацій, ліній електропередач на оточуюче населення, факторів фізичного впливу шуму, електромагнітних хвиль.

Організацію санітарно-захисних зон для підприємств та об'єктів слід здійснювати відповідно до вимог, встановлених ДСП – 173-96 ("Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів").

В цілях забезпечення безпеки населення навколо об'єктів і виробництв є джерелами впливу на довкілля і здоров'я людини, встановлюється спеціальна територія з особливим режимом використання санітарно-захисна зона.

Згідно із зазначеним режимом використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва на території СЗЗ, межі яких відображені на схемі містобудівного зонування міста в частині відображення меж зон з особливими умовами використання території, в частині меж зон виділяються за екологічним вимогам, санітарно-гігієнічним нормам та вимогам, а також меж територій, на які дію містобудівного регламенту не поширюється, запроваджуються такі обмеження господарської та іншої діяльності:

***Допустимі види використання  
(потребують спеціального дозволу або погодження):***

- нежитлові приміщення для чергового аварійного персоналу,
- приміщення для перебування працюють за вахтовим методом (не більше двох тижнів);
- будівлі управління;
- конструкторські бюро;
- будівлі адміністративного призначення;
- науково-дослідні лабораторії, поліклініки;
- лазні, пральні;
- об'єкти торгівлі та громадського харчування;
- гаражі, майданчики та споруди для зберігання громадського та індивідуального транспорту;
- пожежні депо;
- місцеві та транзитні комунікації;
- ЛЕП, електропідстанції;
- нафто-газопроводи;
- артезіанські свердловини для технічного водопостачання;
- водоохолоджувачі споруди для підготовки технічної води;

- каналізаційні насосні станції;
- споруди оборотного водопостачання;
- автозаправні станції, станції технічного обслуговування автомобілів.

Захисне озеленення санітарно-захисних зон деревно-чагарниковими насадженнями має займати площу (з розрахунку по ширині зони):

Мінімальна площа озеленення для зони до 300 м – 60%, від 300 до 1000 м – 50%.

Санітарно-захисна зона або якась її частина не може розглядатися як резервна територія об'єкта і використовуватися для розширення промислової території з збільшення розміру санітарно-захисної зони.

Тимчасове скорочення обсягу виробництва не є підставою до перегляду прийнятої величини санітарно-захисної зони для максимальної проектної або фактично доступною його потужності.

#### ***У санітарно-захисній зоні не допускається розміщувати:***

- житлову забудову, включаючи окремі житлові будинки;
- ландшафтно-рекреаційні зони;
- зони відпочинку;
- території санаторіїв - профілакторіїв і будинків відпочинку;
- територій садівницьких товариств та котеджної забудови;
- колективних або індивідуальних дачних і садово-городніх ділянок, а також інших територій з нормованими показниками якості середовища проживання;
- спортивні споруди;
- дитячі майданчики;
- освітні та дитячі установи;
- лікувально-профілактичні та оздоровчі заклади загального користування;
- об'єкти з виробництва лікарських речовин, лікарських засобів та (або) лікарських форм;
- склади сировини і напівпродуктів для фармацевтичних підприємств;
- об'єкти харчових галузей промисловості;
- оптові склади продовольчої сировини і харчових продуктів;
- комплекси водопровідних споруд для підготовки та зберігання питної води.

#### **ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р**

До ландшафтно-рекреаційних зон відносяться такі території населеного пункту, які створюють неперервну систему озелених площ та відкритих просторів.

#### **Рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3**

Зони призначені для організації повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери, сади, бульвари, водойми, ліси, що знаходяться в межах населеного пункту.

#### ***Переважні види використання:***

- зелені насадження загального користування;
- лісові насадження в межах населеного пункту;

- водойми природні, штучні;
- дорожня мережа (дороги, алеї, стежки, вело доріжки);
- місця відпочинку, що облаштовані малими архітектурними формами;
- культурно-освітні й видовищні установи (бібліотеки, клуби за інтересами, концертні майданчики і т. п.);
- розважальні комплекси (дитячі ігрові майданчики, атракціони, ігротеки, танцювальні майданчики);
- фізкультурно-оздоровчі, спортивні комплекси та майданчики.

***Супутні види використання:***

- адміністративно-господарчі споруди, що призначені для обслуговування даної зони;
- об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
- павільйони й кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі й обслуговування;
- громадські туалети;
- будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів.

***Допустимі види використання  
(потребують спеціального дозволу або погодження):***

- підприємства громадського харчування (кафе, бари);
- культові споруди.

**Рекреаційні зони озеленених територій обмеженого користування Р-4**

Зони призначені для розміщення дач і колективних садів, організації заміського відпочинку громадян, ведення садівництва і городництва з можливістю розміщення садових і дачних будинків.

***Переважні види використання:***

- садові і дачні ділянки;
- городництво чи садівництво;
- будинки садові та дачні.

***Супутні види використання:***

- вулиці та дороги;
- місцеві трубопроводи та комунікації;
- будівлі та споруди адміністративного призначення, необхідні для обслуговування зони;
- гаражі;
- майданчики для сміттєзбірників загального користування.

## **ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР**

До зон транспортної інфраструктури відносяться:

### **Зони транспортної інфраструктури ТР-3**

До зони входять території, які за містобудівною документацією знаходяться в межах червоних ліній житлових вулиць, автодоріг.

#### ***Переважні види використання:***

- проїзна частина вулиць, тротуари;
- магістральні інженерні мережі;
- велосипедні доріжки;
- зелені насадження спеціального призначення.

#### ***Супутні види використання:***

- інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (освітлення, дорожні знаки, розмітка проїзної частини);
- облаштовані наземні пішохідні переходи;
- зупинки громадського транспорту з кіосками продажу преси;
- інформаційна реклама.

#### ***Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):***

- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО, тощо).

## **ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН**

До зон інженерної інфраструктури відносяться:

### **Зона об'єктів газопостачання ІН-3**

#### ***Переважні види використання:***

- ГРС;
- ГРП, ГНС;
- магістральні мережі газопостачання.

#### ***Супутні види використання:***

- зелені насадження;
- об'єкти благоустрою;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, жарні водойми).

#### ***Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):***

- будівлі та споруди, що відносяться до обслуговування зони;
- гаражі;
- відкриті стоянки.

## **КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС**

Зони призначені для розміщення окремих підприємств, що забезпечують потреби населення в зберіганні товарів, комунальних та побутових послугах, з загальними для них об'єктами інженерно-технічного й адміністративного забезпечення.

### **Зони розміщення об'єктів 2-го класу санітарної класифікації – КС-2**

Зона КС-2, з СЗЗ-500м призначена для розміщення полігону твердих побутових відходів та пов'язаних з цією функцією об'єктів.

#### ***Переважні види використання:***

- полігон твердих побутових відходів.

#### ***Супутні види використання:***

- споруди інженерно-транспортної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- виробничі будівлі та споруди для здійснення переважного вида використання території;
- автостоянки.

### **Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації – КС-3**

Призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон – 300 м:

- кладовища;
- скотомогильники з біологічними камерами;
- бойні дрібних тварин та птахів.

#### ***Супутні види використання:***

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- культові споруди (для територій кладовищ);
- озеленені території спеціального призначення;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів.

### **Зони розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації – КС-4**

Призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон – 100 м:

#### ***Переважні види використання:***

- склади зберігання сільгосппродукції: грубих кормів, зерна;
- базисні склади кам'яного вугілля, дров, легкозаймистих та паливних рідин;
- автогазонаповнювальні компресорні станції;
- загальнотоварні склади.

### ***Супутні види використання:***

- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- офіси, контори різних фірм, компаній, організацій господарчої діяльності;
- підприємства транспортного господарства:
  - гаражі, станції технічного обслуговування вантажних автомобілів, автозаправні станції, автобусні парки;
  - відкриті стоянки короткочасного зберігання автомобілів;
- будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що обслуговують дану зону;
- озеленені території спеціального призначення.

### ***Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):***

- окремі об'єкти 5-го класу санітарної класифікації, що потребують встановлення санітарно-захисних зон 50 м:
  - склади зберігання сільгосппродукції (овочі і фрукти);
  - матеріально-технічні склади.

### **Зони розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації – КС-5**

Призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон – 50 м:

### ***Переважні види використання:***

- склади зберігання сільгосппродукції (овочі і фрукти);
- матеріально-технічні склади;
- підприємства з технічного обслуговування сільськогосподарської техніки і автотранспорту.

### ***Супутні види використання:***

- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- офіси, контори різних фірм, компаній, організацій господарчої діяльності;
- підприємства торгівлі, ремонту побутової техніки, одягу, меблів;
- автозаправні станції;
- будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що обслуговують дану зону;
- озеленені території спеціального призначення;
- відкриті стоянки короткочасного зберігання автомобілів.

### ***Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):***

- окремі виробничі підприємства V класу шкідливості, що потребують встановлення санітарно-захисних зон 50 м:
  - підприємства та об'єкти харчової промисловості (смакових речовин, м'ясної і молочної);

- підприємства металообробної промисловості з термічною обробкою без ливарень;
- виробництва з обробки сировини (столярно-теслярні, меблеві, паркетні, тощо).

### **СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ - С**

#### **Зона зелених насаджень спеціального призначення С-1п**

Призначаються для розміщення зелених насаджень спеціального призначення всередині і поза населеними пунктами, які залежно від їх цільового призначення і місцевих умов поділяються на:

- захисні - вітро-снігозахисні, шумозахисні,
- санітарно-захисні - між житловими територіями і кладовищем, між житловими територіями і залізницею,
- водоохоронні - навколо річки,
- ґрунтозахисні - на схилах балок, ярів, схильних до розмивання і зсувів,
- насадження вздовж автомобільних доріг та залізниць - посадки для захисту полотна дороги від снігових і піщаних заметів, а також для формування ландшафту прилеглих до доріг територій.

#### ***Переважні види використання:***

- захисні зелені насадження;
- санітарно-захисні зелені насадження;
- зелені насадження прибережних смуг річки;
- ґрунтозахисні зелені насадження.

#### ***Супутні види використання:***

- породи дерев і чагарників, стійкі проти промислових викидів;
- породи дерев і чагарників, що зміцнюють береги водоймищ, річок, схили балок, ярів, відкоси.

#### ***Допустимі види використання***

***(потребують спеціального дозволу або погодження):***

- лазні, пральні;
- кладовища без збільшення розміру СЗЗ;
- гаражі, майданчики і споруди для зберігання громадського та індивідуального транспорту;
- пожежні депо;
- об'єкти інженерної інфраструктури;
- артезіанські свердловини для технічного водопостачання;
- автозаправні станції;
- станції технічного обслуговування автомобілів.

### **ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СГ**

Призначаються для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів.

***Переважні види використання:***

- сільськогосподарські угіддя;
- лісосмуги;
- багаторічні насадження;
- розсадники.

***Супутні види використання:***

- інженерні комунікації;
- транспортні комунікації;
- земельні ділянки, що надані громадянам для ведення господарства, у тому числі фермерські;
- земельні ділянки, що надані громадянам для ведення особистого підсобного господарства;
- земельні ділянки, надані іншим несільськогосподарським організаціям для ведення сільського господарства.

***Допустимі види використання  
(потребують спеціального дозволу або погодження):***

- переробні підприємства;
- ринки;
- крамниці.

**ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ,  
УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ СВ-2, СВ-2п**

Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва

***Переважні види використання:***

- рослинницькі підприємства, в т.ч. культиваційні (теплиці та парники);
- тваринницькі підприємства;
- підприємства з виробничо-технічного обслуговування сільськогосподарських підприємств.

***Супутні види використання:***

- адміністративні будівлі, офіси підприємств і організацій господарської діяльності;
- об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, обслуговуванням об'єктів транспорту;
- підприємства комерційної діяльності;
- будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що обслуговують дану зону;
- стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- зелені насадження спеціального призначення.

**Допустимі види використання  
(потребують спеціального дозволу або погодження):**

- споруди інженерної інфраструктури загально сільського значення.

## 5.2. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ

### 1. НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ (ГРОМАДСЬКІ) Г

#### **Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зонах Г-1**

|     |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Вид об'єкта містобудування.                                                                                                                                   | Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.                                                                                       |
| 2.  | Площа земельної ділянки.                                                                                                                                      | Згідно з ДБН 360-92**, п.п.3,21*,6.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п.5.1-5.4 та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.   |
| 3.  | Гранично допустима висота будівель.                                                                                                                           | 1-3 поверхи, з урахуванням ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека».                                                                 |
| 4.  | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки.                                                                                                   | Згідно з ДБН 360-92** зі Зміною №2, додаток 5.1а ; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. |
| 5.  | Максимально допустима щільність населення.                                                                                                                    | Не визначається                                                                                                                                                     |
| 6.  | Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови.                                                                 | Згідно з ДБН 360-92**, п.п. 3.14, 3.32, 7.32; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4.                                                    |
| 7.  | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони охорони). | Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.                                   |
| 8.  | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд.                                                                 | Згідно з ДБН 360-92**, п. 3.13 зі Зміною №1, додаток 3.1, з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.                                                          |
| 9.  | Зони охорони інженерних комунікацій.                                                                                                                          | Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією.                                                                                      |
| 10. | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань.                                                                                                      | Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»; ДБН 360-92**.                                                                                    |
| 11. | Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою).                                                                                          | Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-                                                                                            |

|     |                                                                                |                                                                                                                                                                                     |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                | VI від 22.12.2011, ст. 22, 23; ДБН 360-92** зі Зміною №2, додаток 5.1а та згідно з профільними ДБН за типом об'єкту, ДБН Б.2.2.-5:211 «Благоустрій територій», п.5.                 |
| 12. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку.                             | Визначається згідно з ДБН 360-92**, розділ 7; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В 2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення». |
| 13. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту. | Згідно з ДБН 360-92**, пп. 7.43, 7.51 зі Зміною № 4; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»                                                              |
| 14. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини.                                       | Не має                                                                                                                                                                              |

## **2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж**

### ***Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Ж-1 (садибної забудови)***

|    |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Вид об'єкта містобудування                                                                             | Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. | Площа земельної ділянки                                                                                | Згідно з ДБН 360-92**, п. 3.28; ДБН Б.2.4-1-94 п.3.13                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3. | Гранично допустима висота будівель                                                                     | Згідно з ДБН 360-92**, п. 3.27; ДБН Б.2.4-1-94 п.3.12.<br>Максимальна висота огорож земельних ділянок житлової забудови:<br>- уздовж вулиць і проїздів – 1,8 м;<br>- між сусідніми ділянками забудови – 1,8 м без погодження з суміжними землекористувачами.<br>- більше 1,8 м – за погодженням з суміжними землекористувачами |
| 4. | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки                                             | Згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5. | Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)                                      | Визначається згідно з ДБН 360-92**, додаток 3.2*.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6. | Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови           | Згідно з ДБН 360-92**, п.3.32, 3.30; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України», п.2.7, 2.8.<br>Дозволяється в умовах реконструкції забудови, що склалася, розміщення житлових будівель по червоних лініях.                                                                                           |
| 7. | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги, санітарно- | Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на                                                                                                                                                                                                                         |

|     |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | захисні та інші зони охорони).                                                               | земельній ділянці об'єкту.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 8.  | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 зі Зміною №1, додаток 3.1.; п.3.37.<br>ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України», п.2.9, 2.10, 2.12., 2.13, 2.16., 2.17.                                                                                                                                                                                                              |
| 9.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                          | Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10. | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань                                      | Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 11. | Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)                          | Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011, ст.22, 23, 25; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», п.6.;<br>ДБН 360-92** зі Зміною №2, додаток 5.1а та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.                                                                                                                                            |
| 12. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                            | Визначається згідно з ДБН 360-92**, пп.7.1, прим.2, п.7.41, п. 3.22; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 13. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту                | Згідно з ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України», п. 2.8.; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», п. 4.3.                                                                                                                                                                                                                            |
| 14. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                                      | Не має                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 15. | Особливі вимоги                                                                              | Розміщення господарських будівель по лінії забудови вулиць і проїздів не допускається.<br>Обмеження на розміщення вбудовано-прибудованих об'єктів громадського призначення в житлових будинках встановлюються у відповідності з нормативними вимогами.<br>При ухилі ската даху в бік сусідньої ділянки необхідно забезпечити водовідведення дощових та талих вод на території своєї ділянки. |

**Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Ж-6 (зона збереження і обмеження використання земельних  
ділянок і об'єктів капітального будівництва на території СЗЗ до періоду її зміни)**

Використання житлової забудови, розташованої в СЗЗ може вирішуватися кількома шляхами:

- територія підлягає реконструкції з організацією СЗЗ;
- житлова забудова може бути винесена за межі СЗЗ з відселенням мешканців;
- розмір СЗЗ для діючих об'єктів може бути зменшений на підставі «Проекту санітарно-захисних зон» із збереженням житловий забудови;
- розміщення існуючих житлових будинків обмежено (допускається тільки для створення житлових умов до нормативних вимог)
- рекомендується проводити реконструкцію зі зміною їх цільового призначення будинків і споруд на допустимі види згідно державним санітарним нормам ДСП 173-46;
- розмір СЗЗ від закритих кладовищ може бути зменшений на підставі ДСП 2.2.2.028-99 із збереженням житлової забудови.

### **3. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р**

**Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Р-3 (рекреаційній зоні озелених територій  
загального користування) та в зоні Р-4 (рекреаційній зоні озелених  
територій обмеженого користування)**

|    |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Вид об'єкта містобудування                                                                                                           | Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.                                                                                                                |
| 2. | Площа земельної ділянки                                                                                                              | Згідно з ДБН 360-92** п.п.5.4; для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92**, п.6.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. |
| 3. | Гранично допустима висота будівель                                                                                                   | Визначається у передпроектних розробках та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.                                                                                                         |
| 4. | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки                                                                           | Згідно з ДБН 360-92** зі Зміною №2, додаток 5.1а; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п.п.5.2.3.,5.2.4. з профільним ДБН за типом об'єкту.                                             |
| 5. | Максимально допустима щільність населення                                                                                            | Згідно з ДБН 360-92**, п.5.6.                                                                                                                                                                |
| 6. | Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови                                         | Згідно з ДБН 360-92**, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4;                                                                                                    |
| 7. | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони). | Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.                                                            |

|     |                                                                                              |                                                                                                                                                                                         |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.  | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проєктуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно з ДБН 360-92**, п. 5.12, додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм.                                                                                                              |
| 9.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                          | Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.                                                                                                            |
| 10. | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань                                      | Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».                                                                                                                      |
| 11. | Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)                          | Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п. 5. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. |
| 12. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                            | Визначається згідно з ДБН 360-92**, пп.5.5, 5.10, 5.11; ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».                                                  |
| 13. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту                | Згідно з ДБН 360-92**, п.п.5.19, 5.20.                                                                                                                                                  |
| 14. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                                      | Не має                                                                                                                                                                                  |

#### **4. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР**

***Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні ТР-3 (зоні вулиць, майданів, доріг в червоних лініях).***

**В межах червоних ліній вулиць і доріг** розміщення і будівництво наземних об'єктів житлово-цивільного, промислового призначення та інших капітальних споруд, крім об'єктів транспорту та інженерних мереж, забороняється, за винятком випадків, передбачених чинним законодавством або державними будівельними нормами.

Межі червоних ліній вулиць і автодоріг визначаються містобудівною документацією, ДБН 360-92 \*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН 2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Території в межах червоних ліній можуть бути декоративно озеленені та не можуть використовуватися для городництва і садівництва.

##### **Правила розміщення об'єктів транспорту в межах червоних ліній вулиць і доріг**

- Станції технічного обслуговування автотранспорту необхідно розміщати біля автомобільних доріг (АЗС, як правило, із двох сторін) при в'їзді в населений пункт чи при виїзді з нього. Розмір ділянки станції повинний прийматися в залежності від її класу в межах 0,3-0,5 га.

- Найменша відстань від в'їзду і виїзду з території АЗС варто приймати :

- до перехрестя з магістральною вулицею (найближча границя її проїзної частини) - 100 м;

- до перехрестя з вулицею чи проїздом місцевого значення (найближча границя проїзної частини) - 35 м;

- до вікон виробничих і житлових приміщень, ділянок загальноосвітніх шкіл, дитячих дошкільних і лікувальних установ, площадок відпочинку - 15 м згідно ДБН 360-92\*\*

Розміщення АЗС на пішохідних вулицях і квартальних проїздах забороняється;

Відстань від автозаправних станцій з підземними резервуарами для збереження рідкого палива до границь ділянок дитячих дошкільних установ, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних установ, до стін житлових і громадських будинків, дитячих ігрових майданчиків і місць відпочинку варто приймати згідно розрахунку забруднення атмосферного повітря викидами АЗС, але не менш 50 м;

- Автомобільні газозаправні станції (АГЗС) і автогазонаповнювальні компресорні станції (АГНКС) варто розміщати на відстані 100 м до житлових, громадських, виробничих і інших будинків згідно ДСП-173-96, доповнення №4;

- АЗС із модулем АГЗП (наземними і підземними резервуарами) варто розміщати згідно ДБН 360-92\*\* і табл. 4 НАПБ.Б.05-019-2005;

- Мінімальні відстані від АЗС і резервуарів для збереження СВГ до транспортних мереж і споруджень варто приймати згідно НАПБ Б.05-019-2005 таб. 3,4,5.

У відповідності зі ст. 52-1 Закону України «Про дорожній рух» погодження розміщення рекламо-носіїв та інших споруд в смугах відведення автомобільних доріг або червоних ліній місцевих вулиць і доріг віднесено до компетенції Державтоінспекції Міністерства внутрішніх справ України у сфері забезпечення безпеки дорожнього руху.

## **5. ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН**

### **Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні ІН-3 (зона об'єктів газопостачання)**

|    |                                    |                                                                                                                                                                                                               |
|----|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Вид об'єкта містобудування         | Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.                                                                                                                                 |
| 2. | Площа земельної ділянки            | Площа земельної ділянки - визначається залежно від галузевої спрямованості і технологічного процесу; ДБН в.2.5-20-2001, ДБН 360-92**, п. 8; ДСанПіН 2.2.2.028-99 та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. |
| 3. | Гранично допустима висота будівель | Гранична висота будівлі/споруди визначається відповідно до містобудівного розрахунку; профільного ДБН за типом об'єкту з урахуванням норм інсоляції сусідніх об'єктів.                                        |

|     |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.  | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки                                                                           | Згідно з профільним ДБН за типом об'єкту з урахуванням ДСП №172-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13.                                                                                                                          |
| 5.  | Максимально допустима щільність населення                                                                                            | Не визначається.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.  | Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови.                                        | ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4; ДБН 360-92** , ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».                                                                                                       |
| 7.  | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони). | Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.                                                                                                                                          |
| 8.  | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд                                         | Згідно з ДБН 360-92**, додаток 3.1.; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».                                                                                                                                                    |
| 9.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                                                                  | Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.                                                                                                                                                                                              |
| 10. | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань                                                                              | Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».                                                                                                                                                                                                         |
| 11. | Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)                                                                  | Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п.7; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13 та з урахуванням спеціалізованих норм. |
| 12. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                                                                    | Визначаються згідно з ДБН 360-92**, пп.7.26 – 7.32*; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».                                                                                                                                                                |
| 13. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту                                                        | Згідно з ДБН 360-92**; п. 7.51 зі Зміною №4; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».                                                                                                                                                            |
| 14. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                                                                              | Не має                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 6. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС

**Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні КС-2  
(зоні розміщення об'єктів 2-го класу санітарної класифікації)**

- Влаштування місць складування чи збереження виробничого побутового сміття та інших відходів, які являються джерелом забруднення атмосферного повітря пилю, шкідливими речовинами і речовинами з неприємним запахом або іншого шкідливого впливу, допускається з дозволу місцевих органів державної виконавчої

влади, органів місцевого самоврядування при дотриманні нормативів економічної безпеки і забезпечення можливості їх подальшого господарського використання.

- Розмір санітарно-захисної зони від полігону 500 м приймається згідно ДСП-173-96\*\*.

- Земельні ділянки, що відводяться для полігонів твердих побутових відходів (вдосконалені звалища) повинні відповідати вимогам:

- територія ділянки повинна бути доступна впливу сонячних променів та вітру;
  - рівень ґрунтових вод не повинен бути ближче 1 м від основи полігону, при більш високому рівні ґрунтових вод необхідно влаштування дренажа або водовідводу;
  - на ділянках, де виявлені глини або важкі суглинки з ґрунтовими водами на глибині більше 2 м, необхідна гідроізоляція для захисту підземних вод від забруднення;
  - ділянки для полігону не повинні розміщатися на берегах відкритих водоймищ і в місцях, що затоплюються повеневими водами;
  - територія полігону твердих побутових відходів повинна бути захищена від талої та дощової води шляхом влаштування гідротехнічних споруд для водовідведення і водо збирання.
- Дотримання охоронних зон інженерних комунікацій згідно ДБН 360-92\*\*, розділ 8, додаток 8.1;

Забезпечення умов транспортного зв'язку – згідно ДБН 360-92\*\*, розділ 7.

***Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні КС-3  
(зоні розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації)***

|    |                                                            |                                                                                                                                                                                                       |
|----|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Вид об'єкта містобудування                                 | Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.                                                                                                                         |
| 2. | Площа земельної ділянки                                    | Площа земельної ділянки - визначається залежно від галузевої спрямованості і технологічного процесу; ДБН 360-92**, п.п. 4.17-4.21.; ДСанПіН 2.2.2.028-99 та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. |
| 3. | Гранично допустима висота будівель                         | Гранична висота будівлі/споруди визначається відповідно до містобудівного розрахунку; профільного ДБН за типом об'єкту з урахуванням норм інсоляції сусідніх об'єктів.                                |
| 4. | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Згідно з профільним ДБН за типом об'єкту з урахуванням ДСП №172-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13.                                                     |
| 5. | Максимально допустима щільність населення                  | Не визначається.                                                                                                                                                                                      |

|     |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.  | Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови.                                        | ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4; ДБН 360-92**.                                                                                                                                                                                           |
| 7.  | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони). | Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.                                                                                                                                          |
| 8.  | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд                                         | Згідно з ДБН 360-92**, додаток 3.1.; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», додаток 4.                                                                                                                                         |
| 9.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                                                                  | Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.                                                                                                                                                                                              |
| 10. | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань                                                                              | Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».                                                                                                                                                                                                         |
| 11. | Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)                                                                  | Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п.7; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13 та з урахуванням спеціалізованих норм. |
| 12. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                                                                    | Визначаються згідно з ДБН 360-92**, пп.7.26 – 7.32*; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».                                                                                                                                                                |
| 13. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту                                                        | Згідно з ДБН 360-92**; п. 7.51 зі Зміною №4; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».                                                                                                                                                            |
| 14. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                                                                              | Не має                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зонах КС-4, КС-5  
(зоні розміщення об'єктів 4-го, 5-го класів санітарної класифікації)**

|    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Вид об'єкта містобудування         | Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2. | Площа земельної ділянки            | Площа земельної ділянки - визначається залежно від галузевої спрямованості і технологічного процесу; згідно з ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.4-5.7; ДБН 360-92**, п.п. 4.17-4.21; СНиП 2.11.01-85* «Складские здания»; ДБН В.2.2-28 «Будинки адміністративного та побутового призначення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. |
| 3. | Гранично допустима висота будівель | Гранична висота будівлі/споруди                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|     |                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                      | визначається відповідно до містобудівного розрахунку; профільного ДБН за типом об'єкту з урахуванням норм інсоляції сусідніх об'єктів, ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека».                                                            |
| 4.  | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки                                                                           | Відповідно до передпроектних розробок, згідно з профільним ДБН за типом об'єкту з урахуванням ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».                                                                                           |
| 5.  | Максимально допустима щільність населення                                                                                            | Не визначається.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.  | Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови.                                        | ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4; ДБН 360-92**.                                                                                                                                                                                           |
| 7.  | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони). | Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.                                                                                                                                          |
| 8.  | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд                                         | Згідно з ДБН 360-92**, додаток 3.1; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», додаток 4.                                                                                                                                          |
| 9.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                                                                  | Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.                                                                                                                                                                                              |
| 10. | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань                                                                              | Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».                                                                                                                                                                                                         |
| 11. | Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)                                                                  | Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п.7; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13 та з урахуванням спеціалізованих норм. |
| 12. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                                                                                    | Визначаються згідно з ДБН 360-92**, пп.7.26 – 7.32*; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».                                                                                                                                                                |
| 13. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту                                                        | Згідно з ДБН 360-92**, п. 7.51 зі Зміною №4; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»                                                                                                                                                             |
| 14. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                                                                              | Не має                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## **7. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ - С**

### **ЗОНА ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ С-1п**

#### ***Містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок, розташованих в зоні С -1п***

- Вимоги до планування, перелік допустимих видів забудови та порядок використання території визначений на підставі:
  - ДСН - 173-96 - санітарно-захисні зони,
  - спеціальними нормами, правилами, інструкціями, постановами - охоронні зони
- У санітарно-захисній зоні не допускається розміщувати:
  - житлову забудову, включаючи окремі житлові будинки,
  - ландшафтно-рекреаційні зони,
  - зони відпочинку,
  - території санаторіїв - профілакторіїв і будинків відпочинку,
  - територій садівничих товариств та котеджної забудови,
  - колективних або індивідуальних дачних і садово-городніх ділянок, а також інших територій з нормованими показниками якості середовища проживання,
  - спортивні споруди,
  - дитячі майданчики,
  - освітні та дитячі установи,
  - лікувально-профілактичні та оздоровчі заклади загального користування,
  - об'єкти з виробництва лікарських речовин, лікарських засобів та (або) лікарських форм,
  - склади сировини і напівпродуктів для фармацевтичних підприємств,
  - об'єкти харчових галузей промисловості,
  - оптові склади продовольчої сировини і харчових продуктів,
  - комплекси водопровідних споруд для підготовки та зберігання питної води.
- Захисне озеленення санітарно-захисних зон деревно-чагарниковими насадженнями має займати площу (з розрахунку по ширині зони):
  - мінімальна площа озеленення для зони до 300 м - 60%, від 300 до 1000 м - 50%.
- Санітарно-захисна зона або якась її частина не може розглядатися як резервна територія об'єкта і використовуватися для розширення промислової території із збільшенням розміру санітарно-захисної зони.
- Озеленення санітарно-захисних зон має здійснюватися з урахуванням характеру промислового забруднення, а також місцевих природно-кліматичних і топографічних умов, в даному випадку від підприємств вугільної промисловості.
- Рослини, що використовуються для озеленення санітарно-захисних зон, повинні бути ефективними в санітарному відношенні і досить стійкими до забруднення атмосфери і ґрунтів промисловими викидами.

- При озелененні санітарно-захисних зон створюються зелені насадження ізолюючої та фільтруючої посадки.
- При цьому пропонуються стійкі проти виробничих викидів дерева: атлант високий, акація біла, тополя канадська, абрикос звичайний, клен польовий, черемха звичайна, чагарники: бузина червона, шипшина червонолиста, глід звичайний.
- Відносно стійкі:
  - дерева - береза бородавчаста, в'яз звичайний, клен польовий, осика, тополя китайська та ін,
  - чагарники - айва звичайна, барбарис звичайний, глід звичайний, калина звичайна.
- Для зміцнення берегів водоймищ, річок, схилів балок, ярів пропонуються наступні рослини: клен польовий, татарський, вільха біла, ірга, акація жовта, глід, обліпіха, кизильник і ін.

### **8. ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СГ** **Містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок,** **розташованих в зоні СГ**

До земель сільськогосподарського призначення належать :

- сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища і т. д.)
- несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи, полезахисні смуги та інші захисні насадження, крім тих, які відносяться до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями та і спорудами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації).

Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення

- Землі, придатні для потреб сільськогосподарського виробництва, повинні видаватися в основному для сільськогосподарського використання;
- Землі, придатні для потреб сільськогосподарського виробництва, відводяться на підставі даних державного земельного кадастру;
- Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізничних і автомобільних доріг, ліній електропередач та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, відводяться переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарських угіддя (неродючі землі).
- Розміщення сільгосп підприємств з дотриманням санітарних розривів до сільбищних територій, згідно додатку №5 ДСП 173-96.

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 360-92

**\*\***, розділ 11 історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних пра-вил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173), затвердженої містобудівної документації.

### **9. ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ СВ-2, СВ-2п**

#### **Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні СВ-2, СВ-2п**

|     |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Вид об'єкта містобудування                                                                                                                                                                  | Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.  | Площа земельної ділянки                                                                                                                                                                     | Площа земельної ділянки - визначається залежно від галузевої спрямованості і технологічного процесу; згідно ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.1-5.14; ДБН 360-92**, п.4.22-4.28; ДБН Б.2.4-3-95 "Генеральні плани сільськогосподарських підприємств" |
| 3.  | Гранично допустима висота будівель                                                                                                                                                          | Гранична висота будівлі/споруди визначається відповідно до містобудівного розрахунку; профільного ДБН за типом об'єкту з урахуванням норм інсоляції сусідніх об'єктів, ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» .                                                          |
| 4.  | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки                                                                                                                                  | Відповідно до передпроектних розробок, згідно з профільним ДБН за типом об'єкту з урахуванням ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».                                                                                                                          |
| 5.  | Максимально допустима щільність населення                                                                                                                                                   | Не визначається                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.  | Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови                                                                                                | ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4; ДБН 360-92**.                                                                                                                                                                                                                          |
| 7.  | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони). | Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.                                                                                                                                                                         |
| 8.  | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд                                                                                                | Згідно з ДБН 360-92**, додаток 3.1, п.4.29. та з урахуванням спеціалізованих норм.                                                                                                                                                                                                                        |
| 9.  | Зони охорони інженерних комунікацій                                                                                                                                                         | Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.                                                                                                                                                                                                                             |
| 10. | Вимоги до необхідності проведення                                                                                                                                                           | Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|     |                                                                               |                                                                                                                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | інженерних вишукувань                                                         | вишукування для будівництва».                                                                                                                                                         |
| 11. | Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)           | Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13. |
| 12. | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку                             | Згідно з ДБН 360-92**, пп.7.26, 7.41; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».                                                                                          |
| 13. | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно з ДБН 360-92**, п. 7.51 зі Зміною №4; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».                                                                       |
| 14. | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                       | Не має                                                                                                                                                                                |

## **РОЗДІЛ 6. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА**

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням планувальних обмежень, що встановлені зонінгом, які діють у межах зон, та поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості цих зон незалежно від форм власності.

Виключенням є:

- автодороги, житлові вулиці, площі, використання території яких визначається їх цільовим призначенням.

Межі дії планувальних обмежень нанесені на «Схему планувальних обмежень с. Лісна Поляна...».

Для кожної земельної ділянки дозволяється таке використання, яке відповідає видам забудови та використання, режиму використання територій з відповідними планувальними обмеженнями. Якщо земельна ділянка розміщується в зоні дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий з цих режимів.

### **6.1. ЄДИНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ, ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН**

Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються у відповідності до «Схеми планувальних обмежень», державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів, тощо.

«Схемою планувальних обмежень», яка є складовою плану зонування території (зонінгу) с. Лісна Поляна, встановлюються межі розповсюдження

обмежень і на основі державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів, тощо, встановлюється режим використання земельної ділянки.

Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення проектної, землевпорядної документації.

На територіях, що знаходяться:

- *у санітарно-захисних зонах від виробничих, комунальних підприємств*, режим використання та межі поширення обмежень визначаються на основі ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН 360-92\*\*, технічних паспортів, затверджених рішень містобудівної документації;

- *в межах об'єктів транспортно-інженерної інфраструктури*, режим використання та межі поширення обмежень визначають на основі Земельного кодексу України, діючих відомчих нормативних документів, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці и дороги населених пунктів», ДСП №173-96, ДБН 360-92\*\*, вимог СНиП II-12-78 «Защита от шума», затверджених рішень містобудівної документації;

- *в межах прибережної захисної смуги рік та водойм, підземних джерел водопостачання* режим використання об'єктів нерухомості та межі поширення обмежень визначаються на основі статей Водного кодексу України, Земельного кодексу України, ДСП №173-96, підзаконних нормативно-правових актів та на основі затверджених рішень містобудівної документації;

- *в межах зони реконструкції, нового будівництва, або змінюють свою функцію*, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються на основі Закону України «Про планування і забудову територій», ДБН 360-92\*\*, затверджених рішень містобудівної та проектної документації, діючих законодавчих та нормативних актів.

## 6.2. ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ (СЗЗ), ЗОНАХ ВПЛИВУ ІНЖЕНЕРНО- ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ, В ЗОНАХ З НЕСПРИЯТЛИВИМИ ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИМИ УМОВАМИ

| Планувальні обмеження                                                                                                                   | Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Екологічні та санітарні норми</i>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>санітарно-захисні зони від виробничих підприємств IV, V класів шкідливості, комунальних, складських та транспортних підприємств.</b> | <p><b>У СЗЗ допускається розташування:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- пожежних депо, лазень, пралень, гаражів, складів (крім продовольчих), інженерних споруд (котельень, електропідстанцій, тощо), розсадників рослин для озеленення підприємств та СЗЗ.</li> </ul> <p>Територія СЗЗ має бути розпланованою та упорядкованою. Проекти СЗЗ слід розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства з першочерговою реалізацією заходів, передбачених у зоні.</p> <p><b>У СЗЗ забороняється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- розташування житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, спортивних споруд, скверів, парків;</li> <li>- розташування нових джерел водопостачання, водорозбірних споруд та споруд водорозподільної мережі;</li> <li>- розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сільбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств;</li> <li>- використання земель СЗЗ підприємств, що забруднюють довкілля високотоксичними речовинами, для вирощування с/г продукції, худоби.</li> </ul> |
| <b>Зона автотранспорту</b>                                                                                                              | <p><b>Допускається в межах червоних ліній вулиць:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- розміщення тільки павільйонів для зупинок громадського транспорту, газетних кіосків;</li> <li>- об'єктів, що обслуговує транспорт, інженерні мережі;</li> <li>- автостоянок, але не за рахунок проїзної частини дороги.</li> </ul> <p><b>Забороняється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- розміщення і будівництво наземних об'єктів житлово-громадського, промислового призначення й інших капітальних споруд.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури та їх охоронні зони:</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>- магістральних електромереж (ЛЕП)</b>                                                                                               | <p><b>Допускається в охоронних зонах електричних мереж:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- використання земельних ділянок по письмовому узгодженню із власниками мереж, державними органами пожежної охорони і санітарного нагляду.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                        | <p><b>Забороняється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- розміщення житлових, громадських та садових будинків;</li> <li>- влаштування будь-яких звалищ, складів добрив, торфу, мастильних та паливних матеріалів;</li> <li>- розміщення багаторічних насаджень;</li> <li>- влаштування спортивних майданчиків, споруд, зупинок громадського транспорту.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Природоохоронні вимоги</b>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Прибережні захисні смуги рік, водойм</i>                                            | <p><b>Допускається в прибережних захисних смугах:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- будівництво гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.</li> </ul> <p>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</p> <p><b>Забороняється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- будівництво будь-яких, у тому числі, баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів;</li> </ul> <p><b>Забороняються окремі види діяльності:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів та добрив, влаштування літніх таборів для худоби; миття та обслуговування транспортних засобів та техніки;</li> <li>- влаштування кладовищ, звалищ сміття, полів фільтрації.</li> </ul> |
| <b>Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>- зона підтоплення ґрунтовими водами</i>                                            | <p><b>Забороняється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям).</li> </ul> <p><b>Рекомендації:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проведення комплексу заходів з метою пониження рівня ґрунтових вод та відведення зливових вод.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>- затоплення повеневими водами</i>                                                  | <p><b>Забороняється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- влаштування смітте звалищ,</li> <li>- розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям)</li> <li>- розміщення трансформаторних підстанцій.</li> </ul> <p><b>Рекомендації:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проведення робіт з захисту територій від паводків;</li> <li>- застосування складних штучних основ та фундаментів.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## **РОЗДІЛ 7. ПОРЯДОК РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

### **7.1. ЗАГАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ**

Загальне зональне погодження встановлює факт відповідності намірів власника або користувача земельної ділянки містобудівним та іншим умовам, встановленим зонінгом для відповідних територіальних зон. Результатом загального зонального погодження є отримання заявником містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки.

Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст встановлюється органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури.

Загальне зональне погодження здійснюється при відповідності будівельних намірів заявника зонінгу обов'язковим нормативам і стандартам.

### **7.2. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ**

Будівництво об'єктів містобудування, використання нерухомості, інші види землекористування, які віднесені до допустимих видів використання території, вимагають спеціального зонального погодження. Зазначені погодження можуть проводитися на стадії придбання земельних ділянок фізичними і юридичними особами із земель комунальної і державної власності.

Заявка на спеціальне зональне погодження надсилається до спеціально уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури. До заявки додається:

- засвідчені в установленому порядку копії документів про право власності (користування) земельною ділянкою, у разі розташування на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна додається копії документів про право власності (користування) зазначеними об'єктами нерухомого майна та паспорта БТІ;
- ситуаційний план (схема) щодо місцезнаходження земельної ділянки (у довільній формі);
- вкопійовання з оновленої топографо-геодезичного плану М 1:500 з нанесенням меж земельної ділянки та схеми її забудови з визначенням об'єктів, які передбачено побудувати або змінити їх характеристики;
- фотофіксація земельної ділянки (з оточенням);
- містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва та обґрунтованими намірами забудови.

Спеціально уповноважений орган з питань містобудування та архітектури забезпечує проведення громадських слухань у встановленому законом порядку і готує комплексний висновок про можливість надання спеціального зонального погодження із залученням, у разі необхідності, відповідних місцевих підрозділів землевпорядних, санітарних, природоохоронних, пожежних органів відповідно до

їх повноважень. Свої висновки зазначені підрозділи надають протягом двох тижнів від дня звернення до спеціально уповноваженому органу з питань містобудування та архітектури.

Комплексний висновок разом з пропозиціями громадськості подається на розгляд виконавчого комітету міської ради, який приймає відповідне рішення про надання спеціального зонального погодження або відмову у його наданні.

Спеціальне зональне погодження може бути надано з вимогами провести коригування будівельних намірів замовника або без зауважень.

Рішення про надання спеціальних зональних погоджень або про відмову в його наданні має бути прийняте в термін не пізніше 30 днів з дня подання відповідної заяви. Виняток становлять ті випадки, коли з замовником існує домовленість про інших термінах або при проведенні громадських слухань.

Спеціальні зональні погодження діють протягом двох років з дня його надання. У випадках, коли будівництво не було розпочато у строк, після закінчення терміну дії спеціального зонального погодження, необхідно повторне його отримання.

У випадку, коли вид будівництва в конкретній зоні не відповідає допустимим видам забудови, які потребують спеціальних зональних погоджень, орган містобудування та архітектури повертає документацію заявнику із супровідним листом, у якому вказує причини, по яких даний вид будівництва не може бути проведено у відповідній зоні.

## **РОЗДІЛ 8. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ**

### **8.1 ПІДСТАВИ ВНЕСЕННЯ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ**

Підставами для розгляду питань про внесення змін до зонінгу може бути:

- невідповідність генеральному плану, нормативно-правовим актам, державним будівельним нормам;
- пропозиції щодо зміни меж територіальних зон, зміни містобудівних регламентів;
- пропозиції (доручення, розпорядження, рішення), які спрямовуються у місцеві спеціально уповноважені органи з питань містобудування та архітектури;
- звернення органів державної влади щодо розташування об'єктів будівництва державного значення;
- рішення органів місцевого самоврядування в разі необхідності щодо вдосконалення порядку регулювання використання і забудови території населеного пункту;
- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави для реалізації положень зонінгу, які можуть призвести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб і об'єктів будівництва, зниження їх вартості, перешкоди реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об'єднань.

## 8.2 ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ І ЗМІН ДО ЗОНІНГУ

Внесення доповнень і змін до зонінгу здійснюється шляхом прийняття відповідних рішень районною радою.

Відповідний спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури спільно з уповноваженим органом у галузі охорони навколишнього середовища, охорони культурної спадщини і підрозділів виконавчого органу місцевої влади протягом 10 днів з дня подання пропозицій про внесення змін до зонінгу здійснює підготовку висновків з рекомендаціями щодо внесення змін до нього, або за їх відхилення. Цей висновок надається у виконавчий орган місцевої ради, який у двотижневий термін приймає рішення про підготовку проекту внесення змін або про відхилення таких пропозицій.

Проект зонінгу та проект змін до зонінгу підлягає громадським слуханням і затвердженню в установленому порядку і не підлягає експертизі.

## ДОДАТКИ