

ЗМІСТ

1.	ВСТУП	6
2.	ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	7
2.1.	Основні терміни та поняття	7
2.2.	Призначення та зміст зонінгу	9
3.	ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ	11
3.1.	Перелік та визначення територіальних зон різного функціонального призначення	11
3.2.	Переважаючі та допустимі види забудови в межах територіальних зон	12
3.3.	Громадські зони (Г)	13
3.3.1.	Зона загальносільського центру (Г-1)	13
3.3.2.	Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування (Г-2-1)	14
3.3.3.	Зона шкіл та ДНЗ (Г-3-1)	14
3.3.4.	Спортивна зона (Г-4-1)	15
3.3.5.	Зона розміщення культових та обрядових споруд (Г-4-4)	15
3.4.	Житлові зони (Ж)	16
3.4.1.	Зона садибної житлової забудови (Ж-1)	16
3.5.	Ландшафтно-рекреаційна зона (Р)	17
3.5.1.	Рекреаційна зона озелених територій загального користування (Р-3)	17
3.6.	Зони транспортної інфраструктури (ТР)	18
3.6.1.	Зона транспортної інфраструктури (ТР-2)	18
3.7.	Зони інженерної інфраструктури (ІН)	19
3.7.1.	Зона головних об'єктів електромережі (ІН-1)	19
3.7.2.	Територія головних об'єктів водопостачання, каналізації та зливової каналізації (ІН-2)	19
3.8.	Комунально-складські зони (КС)	20
3.8.1.	Комунально-складська зона (пожежне депо) (КС)	20
3.8.2.	Комунально-складська зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації (діюче кладовище) (КС-3-1)	20
3.8.3.	Комунально-складська зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації (склад) (КС-5)	21
3.8.4.	Зона розміщення очисних споруд (КС-6)	21
3.9.	Спеціальна зона (С)	22
3.9.1.	Зона зелених насаджень спеціального призначення (С-4)	22
4.	Характеристика планувальних обмежень	22

						2021-0304/ПЗТ-ПЗ			
Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата	Пояснювальна записка	Стадія	Арк.	Аркушів
Виконала		Гарнага В.Л.					МБД	1	24
Перевірив		Гужва Л.П.					ТОВ		
ГАП		Гужва Л. П.					«АНАЛІТИКА»		
Нач. відділу		Тетеря І.А.				м. Вінниця			

1. ВСТУП

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

Зонінг визначає функціональне призначення, вимоги до забудови та ландшафтної організації території.

Метою розробки зонінгу є:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку населеного пункту з урахуванням його містобудівних особливостей, об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану;
- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;
- вдосконалення мережі соціально-культурного та торговельно-побутового обслуговування населення;
- збереження об'єктів природно-заповідного фонду.

Зонінг виконано ТОВ «АНАЛІТИКА», м. Вінниця, відповідно до договору № 2021-0304 від 05 квітня 2021 року, укладеного з Ананівською міською радою Подільського району Одеської області, яка виступає замовником.

Дана містобудівна документація, затверджена в установленому чинним законодавством порядку, є обов'язковою для усіх суб'єктів містобудування, які здійснюють свою діяльність на території села Кохівки.

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

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

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

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

									2021-0304/ПЗТ-ПЗ	Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					2

2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

2.1. Основні терміни та поняття

Вихідні дані для проектування – містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, технічні умови, завдання на проектування.

Лінія забудови – відстань між червоною лінією та фасадом будівлі.

Генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Гранична висота забудови (блакитна лінія) – встановлюється для зони кожного типу, виходячи з архітектурно-композиційних, функціональних, економічних міркувань.

Допустимий вид забудови – вид забудови, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів забудови у плані зонування території для даної зони, але можливий при умові спеціального погодження після необхідного обґрунтування.

Єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок – установлені планом зонування території для кожної окремої зони з урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон:

- гранично допустимі поверховість будинків і споруд та щільність забудови;
- мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок;
- вимоги до впорядкування доріг та під’їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів;
- вимоги до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури;
- вимоги до озеленення та впорядкування територій;
- вимоги до утримання будинків і споруд;
- перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно- епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних).

Забудова територій – розміщення та здійснення будівництва нових об’єктів, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування існуючих об’єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств (далі - будівництво).

Завдання на проектування – документ, у якому містяться обґрунтовані в межах законодавства вимоги замовника (забудовника) до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об’єкта архітектури, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і який складається відповідно до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, технічних умов.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Зам. інв. №
Підпис і дата
2021
Інв. № ор.
05-07-003

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док	Підпис	Дата				

2021-0304/ПЗТ-ПЗ

Зона – територія, стосовно якої (і відповідно до всіх земельних ділянок, які там розташовані) планом зонування території встановлюється містобудівний регламент дозволеного використання.

Інженерна, транспортна та соціальна інфраструктури – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій, а також об'єктів соціального та культурно-побутового обслуговування населення, призначених для забезпечення стійкого розвитку та функціонування населеного пункту.

Існуючий вид використання земельної ділянки – вид використання земельної ділянки або будівлі на момент прийняття плану зонування території.

Коефіцієнт забудови – відношення сумарної поверхової (загальної) площі будинків та споруд до площі земельної ділянки. Встановлюється для житлової та громадської забудови.

Коефіцієнт озеленення – співвідношення площі зелених насаджень (збережених і запроектованих) до загальної площі ділянки.

Комплексна забудова території – упорядкування території шляхом забезпечення громадських та приватних інтересів, спрямованих на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, жилих будинків, благоустрою території, інших об'єктів містобудування. Комплексна забудова території може здійснюватися шляхом комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду і забезпечуватися одним або кількома інвесторами.

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

Містобудівний регламент – використання земельних ділянок, що встановлюється у межах відповідних територіальних зон і визначає види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного нового будівництва, реконструкції об'єктів архітектури, і використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів.

Нове будівництво – зведення нового об'єкта із заданими техніко-економічними показниками та призначенням, який споруджується за єдиним проектом в першу та наступні черги, на визначених для цього об'єкта, нових майданчиках або територіях, звільнених від існуючих будівель.

Переважний вид забудови – вид забудови, який відповідає переліку дозволених планом зонування території для даної зони та не потребує спеціального погодження.

План зонування території (зонінг) – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Санітарно-захисна зона – функціональна територія між промисловим підприємством або іншим виробничим об'єктом, що є джерелом надходження шкідливих чинників в навколишнє середовище, і найближчою житловою забудовою (чи

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

2021-0304/ПЗТ-ПЗ

Лист

4

прирівняними до неї об'єктами), яка створюється для зменшення залишкового впливу цих факторів до рівня гігієнічних нормативів з метою захисту населення від їх несприятливого впливу.

Супутній вид використання земельної ділянки – вид використання, який необхідний для повноцінного функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

Схема зонування території – карта, на якій показано розташування і типи зон в межах села, що відрізняються за видами використання земельних ділянок і вимогами до їх забудови, зафіксованими в плані зонування території та затвердженими сільською радою.

Територія – частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами.

Територіальна зона – територія у визначених межах на схемі зонування, стосовно якої встановлено містобудівний регламент.

Територіальна підзона – частина зони, в межах якої умови та обмеження забудови земельних ділянок відрізняються від аналогічних показників територіальної зони лише окремими показниками, що пов'язані з відповідними обмеженнями.

Цільове призначення земельної ділянки - використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

2.2. Призначення та зміст зонінгу

Зонінг призначений для:

- забезпечення реалізації планів та програм (в тому числі в затвердженій містобудівній документації) розвитку сільської території, систем інженерного та транспортного забезпечення, соціального обслуговування, збереження природного та культурно- історичного середовища;

- встановлення гарантій і визначення щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухомість (в т.ч. земельну ділянку) у власність та оренду;

- підвищення ефективності використання земельних ділянок, в тому числі шляхом створення умов для залучення інвестицій в будівництво та впорядкування сільської території;

- забезпечення вільного доступу громадян до інформації та їх участь в прийнятті рішень з питань землекористування та забудови;

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

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

2021-0304/ПЗТ-ПЗ

Лист

5

Згідно ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зонінг встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.

Зонінг є інформаційною базою для фізичних та юридичних осіб, які:

- володіючи земельними ділянками, іншими об’єктами нерухомості на довгостроковій основі (на правах власності, довгострокової оренди, безстрокового користування), готують і здійснюють зміни функціонального призначення нерухомості, яка належить їм;
- приймають участь в аукціонах, що проводяться сільською радою, по наданню прав довгострокової оренди та власності на земельні ділянки з метою реконструкції та нового будівництва;
- за своєю ініціативою звертаються до сільської ради про надання земельної ділянки (ділянок) для нового будівництва, реконструкції, у власність або оренду;
- переоформляють один вид прав власності на інший;
- змінюють один вид використання на інший;
- здійснюють інші дії, пов’язані з підготовкою та реалізацією планів по забудові та землекористуванню.

Ведення зонінгу забезпечує:

- відкрити інформацію про умови використання земельних ділянок на території села;
- спрощену процедуру надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;
створення підстав та умов для контролю на відповідність затвердженій містобудівній та проектній документації будівельних намірів забудовника, вже закінчених об’єктів містобудування та умов використання цих об’єктів;
- створення інформаційної бази для судових органів, на яку необхідно спиратися при вирішенні спірних питань, пов’язаних з забудовою та використанням території села та окремих земельних ділянок.

Інв. № ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №
05-07-003	2021	

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	

2021-0304/ПЗТ-ПЗ

3. ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

3.1. Перелік та визначення територіальних зон різного функціонального призначення

На основі аналізу існуючої забудови населеного пункту, перспективи функціонально-планувального розвитку, який передбачений генеральним планом, виділено функціональні типи території, що поділяються на планувальні елементи – територіальні зони.

В межах населеного пункту визначені наступні зони:

Таблиця 1. Основні зони населеного пункту

№ п/п	Тип зони	Шифр зони	Види територій за функціональним призначенням
1.	Громадська (Г)	Г-1	Зона загальносільського центру
		Г-2-1	Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування
		Г-3-1	Зона шкіл та ДНЗ
		Г-4-1	Спортивна зона
		Г-4-4	Зона розміщення культових та обрядових споруд
2.	Житлова (Ж)	Ж-1	Зона садибної забудови
3.	Рекреаційна (Р)	Р-3	Рекреаційні зони озелених територій загального користування
4.	Транспортної інфраструктури (ТР)	ТР-2	Зона транспортної інфраструктури
5.	Інженерної інфраструктури (ІН)	ІН-1	Зона головних об'єктів електромережі
		ІН-2	Територія головних об'єктів водопостачання, каналізації та зливової каналізації
6.	Комунально-складська (КС)	КС	Комунально-складська зона (пожежне депо)
		КС-3-1	Комунально-складська зона для розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації (діюче кладовище)
		КС-5	Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації (склад)
		КС-6	Зона розміщення очисних споруд
7.	Спеціальна (С)	С-4	Зона зелених насаджень спецпризначення

Додаткові індекси для класифікації зон (підзон):

П - проектна зона;

1 - санітарно-захисні зони промислових підприємств I-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури;

5 - зони санітарної охорони споруд та мереж водопостачання;

30 – обмеження на територіях всіх видів зон охорони пам'яток культурної спадщини.

Зам. інв. №							
Підпис і дата	2021						
Інв. № ор.	05-07-003						
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	2021-0304/ПЗТ-ПЗ	Лист 7

3.2. Переважні та допустимі види забудови в межах територіальних зон

В містобудівних регламентах для кожної територіальної зони встановлюються:

- переважні види використання;
- супутні види дозволеного використання;
- допустимі види використання.

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

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

До супутніх видів переважного використання можуть відноситися:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють їх безпеці, в тому числі протипожежні, у відповідності до чинної нормативно-технічної документації;
- об'єкти торгівлі, громадського харчування та іншого громадського, побутового обслуговування;
- споруди, що призначені для охорони об'єктів переважного чи дозволеного виду використання;
- об'єкти транспортної інфраструктури:
- автостоянки,
- гаражі,
- паркінги;
- об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);
- громадські туалети.

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

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Інв.№ ор. 05-07-003	Підпис і дата 2021	Зам. інв. №	Лист	8

3.3. Громадські зони

3.3.1. Зона загальносільського центру (Г-1)

Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає загальносільський центр з багатофункціональним використанням території.

Переважні види використання:

- адміністративні споруди, офіси, організації управління;
- культурно-просвітницькі установи;
- будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об’єктів ділового, культурного, комерційного використання;
- готелі, центри обслуговування туристів;
- юридичні установи;
- відділення зв’язку, поштові відділення;
- установи освіти та виховання;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- заклади культури та мистецтва;
- музеї, виставкові зали, художні галереї;
- культові споруди;
- підприємства громадського харчування;
- магазини, торговельні комплекси;
- підприємства побутового обслуговування населення;
- відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
- парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об’єктів;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об’єктів;
- розважальні комплекси;
- громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			

2021-0304/ПЗТ-ПЗ

Лист

9

3.3.2. Зона розміщення об’єктів повсякденного обслуговування (Г-2-1)

Призначається для розташування магазинів, торговельних закладів, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в мікрорайонах. До зони відносяться об’єкти центрів повсякденного обслуговування.

Переважні види використання:

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

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства громадського харчування;
- ательє, майстерні побутової техніки, перукарні, інші об’єкти побутового сервісу;
- офіси, контори;
- банки, відділення банків;
- відділення зв’язку;
- телефонні станції;
- аптеки;
- тимчасові павільйони різних типів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- будинки та споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- громадські туалети.

Допустимі види використання:

- розміщення пам’ятників;
- розміщення культових споруд;
- майданчики для паркування автомобілів;
- готелі, будинки прийому гостей, центри обслуговування туристів.

3.3.3. Зона шкіл та ДНЗ (Г-3-1)

Призначається для розташування шкіл та дошкільних навчальних закладів.

Переважні види використання:

- загальноосвітні навчальні заклади.

Супутні види дозволеного використання:

- гуртожитки та готелі;
- фізкультурно-оздоровчі споруди й комплекси;
- інформаційні комп’ютерні центри;
- заклади громадського харчування, побутового та торговельного обслуговування;
- бібліотеки, архіви, інформаційні центри;
- заклади дозвілля.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

2021-0304/ПЗТ-ПЗ

Допустимі види використання:

- аптеки;
- розміщення пам'ятників;
- розміщення культових споруд;
- майданчики для паркування автомобілів;
- громадські туалети.

3.3.4. Спортивна зона (Г-4-1)

Зона призначена для розташування спортивно-видовищних комплексів, стадіонів тощо. Створюється для організації дозвілля та відпочинку населення.

Переважні види використання:

- універсальні спортивні комплекси (з трибунами);
- спортивні арени (з трибунами);
- спеціалізовані спортивні комплекси;
- спортивні школи;
- басейни криті та відкриті;
- спортивні клуби;
- розважальні комплекси;
- спортивні майданчики;
- тенісні корти;
- парки;
- водно-оздоровчі комплекси;
- пункти прокату.

Супутні види використання:

- інформаційні центри;
- рекламні агенції;
- готелі, центри обслуговування туристів;
- аптеки;
- пункти першої медичної допомоги;
- підприємства громадського харчування;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів;
- відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

3.3.5. Зона розміщення культових та обрядових споруд (Г-4-4)

Переважні види використання:

- розміщення культових споруд;
- професійні та громадські організації;
- офіси професійних та громадських організацій;
- готелі;
- парки, сквери, бульвари та інші озеленені території.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

							2021-0304/ПЗТ-ПЗ	Лист
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			11

Супутні види використання:

- заклади громадського харчування, побутового та торговельного обслуговування;
- тимчасові павільйони різних типів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- будинки та споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- автостоянки, гаражі, паркінги для забезпечення цієї зони;
- громадські туалети.

Допустимі види використання:

- розміщення пам'ятників;
- майданчики для паркування автомобілів;
- готелі, будинки прийому гостей, центри обслуговування туристів.

3.4. Житлові зони

3.4.1. Зона житлової садибної забудови (Ж-1)

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) з господарськими будівлями та спорудами в межах присадибних ділянок.

Зона формується, в основному, на території існуючої сельбищної зони населеного пункту та в районах в межах сельбищних територій села, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

До зони відноситься квартали сформованої та перспективної садибної забудови.

Переважні види використання:

- окремі житлові будинки садибного типу;
- окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї;
- магазини торговельною площею до 40 м², крім спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

Супутні види використання:

- гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- сади, городи;
- споруди для утримання дрібної худоби;
- лазні, сауни за умов каналізування стоків;
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
- господарські майданчики;
- парки, сквери, бульвари.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

2021-0304/ПЗТ-ПЗ

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- окремі багатоквартирні житлові будинки (лише за умови наявності містобудівних розрахунків або детального плану території);
- заклади дитячого дошкільного виховання;
- загальноосвітні школи (початкові, середні);
- спортивні зали, басейни;
- культові споруди;
- аптеки;
- пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
- підприємства побутового обслуговування;
- підприємства громадського харчування;
- аптеки;

В зоні існуючої садибної забудови, яка склалася в межах санітарно-захисних зон, розташування нових житлових будинків не допустиме. Реконструкція існуючих житлових будинків обмежена. Ці обмеження діють до ліквідації СЗЗ.

Загальна площа садибної забудови на перспективний період становить 113,75 га, на яких планується розмістити 364 жителя. Отже, щільність населення в межах житлової садибної забудови становитиме 3,2 особи/га.

Таблиця 3. Максимальна щільність населення в садибній забудові

Тип забудови	Розмір ділянки, м ²	Кількість ділянок на 1 га	Щільність населення, осіб/га
Садибна	до 2500	4-5	8-10

Висотність житлових будинків приймати згідно чинних норм.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

3.5. Ландшафтно-рекреаційні зони (Р)

3.5.1. Рекреаційна зона озелених територій загального користування (Р-3)

Зона призначена для організації повсякденного відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари та інші озеленені території, що активно використовуються населенням для відпочинку, об'єкти відпочинку, туризму, спортивні та рекреаційні для дітей та дорослих.

Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним переліком постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших об'єктів супутніх видів діяльності.

2021-0304/ПЗТ-ПЗ

Лист

13

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

Переважні види використання земельних ділянок:

- зелені насадження загального користування: міські парки, у т. ч. спеціалізовані: спортивні, дитячі, меморіальні, зоологічні, ботанічні, виставкові;
- лісопарки, гідропарки;
- сквери;
- водні поверхні;
- доріжки, майданчики для відпочинку;
- набережні.

Супутні види використання:

- культові споруди;
- допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
- ігрові майданчики;
- спортивні майданчики;
- пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
- комплекси атракціонів;
- танцювальні майданчики, дискотеки;
- літні театри, естради;
- некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
- малі архітектурні форми;
- скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- пункти надання першої медичної допомоги;
- підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);
- громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

3.6. Зони транспортної інфраструктури (ТР)**3.6.1. Зона транспортної інфраструктури (ТР-2)**

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

Переважні види використання:

- зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків;
- наземні пішохідні переходи;
- підземні пішохідні переходи;
- інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перетини в одному рівні).

Супутні види використання:

- реклама;
- малі архітектурні форми

Інв. № ор.	Зам. інв. №
05-07-003	2021

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

2021-0304/ПЗТ-ПЗ

3.7. Зони інженерної інфраструктури (ІН)

3.7.1. Зона головних об'єктів електромережі ІН-1

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти електромережі.

Переважні види використання земельних ділянок:

- електричні підстанції;
- електричні розподільчі пункти;
- трансформаторні підстанції.

3.7.2. Зона головних об'єктів водопостачання, каналізації та зливової каналізації ІН-2

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти водопостачання, каналізації та зливової каналізації.

Переважні види використання:

- водозабірні споруди;
- ділянки водопровідних споруд;
- очисні споруди;
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи;
- огорожі.

Супутні види використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.

Використання території зони здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

2021-0304/ПЗТ-ПЗ

3.8. Комунально-складські зони (КС)

3.8.1. Зона розміщення пожежного депо КС.

Призначаються для розміщення пожежного депо на один автомобіль.

Переважні види використання:

- малі архітектурні форми;
- зелені насадження спеціального призначення;
- громадські вбиральні.

Супутні види дозволеного використання:

- допоміжні виробництва та адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- зелені насадження спеціального призначення (озеленення С33);
- об'єкти пожежної охорони;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- об'єкти побутового обслуговування та торгівлі, але не більше 20 м² торгової площі;

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

3.8.2. Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації (діюче кладовище) КС-3-1.

Призначаються для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 300 м.

Переважні види використання:

- малі архітектурні форми;
- зелені насадження спеціального призначення;
- громадські вбиральні.

Супутні види дозволеного використання:

- обрядові та культові споруди;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- зелені насадження спеціального призначення (озеленення С33);
- об'єкти пожежної охорони;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

2021-0304/ПЗТ-ПЗ

3.8.3. Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації (склад) КС-5.

Призначаються для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 50 м.

Зона складування і оптової торгівлі КС-5 виділена для забезпечення правових умов формування територій для розміщення об'єктів складування і розподілу товарів. В дану зону включені склади, криті і відкриті бази, а також магазини дрібнооптової, роздрібною торгівлі та супутні об'єкти обслуговування.

Переважні види забудови земельних ділянок:

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

Супутні види використання:

- магазини роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;
- виставочні приміщення;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібною торгівлі та обслуговування;
- громадські вбиральні;
- зелені насадження санітарно-захисної зони.

Допустимі види забудови, які потребують спеціального погодження:

- ринки продовольчі, оптові, дрібнооптові, роздрібною торгівлі;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- об'єкти побутового обслуговування та торгівлі, але не більше 20 м² торгової площі.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

3.8.4. Зона розміщення очисних споруд КС-6.

Переважні види використання:

- каналізаційні очисні споруди;
- насосні станції;
- інші споруди інженерної інфраструктури;
- очисні споруди дощової каналізації.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

2021-0304/ПЗТ-ПЗ

Супутні види дозволеного використання:

- споруди транспортної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- технологічні проїзди.

3.9. Спеціальна зона (С).

3.9.1. Зона зелених насаджень спеціального призначення С-4.

Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно захисних зон. Зона передбачена для розміщення санітарно-захисних та зон санітарної охорони.

Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів , які є джерелами негативного впливу на середовище, з метою відокремлення таких об'єктів від

територій житлової забудови. Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. У межах зони забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей. Площа озеленення санітарно-захисної зони повинна складати 40-60%.

Переважні види використання:

- водні поверхні;
- квітники, газони;
- пішохідні доріжки;
- багаторічні зелені насадження.

Супутні види використання:

- транспортні комунікації;
- споруди малі архітектурні форми.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019. Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.

4. Характеристика планувальних обмежень

Планувальні умови та обмеження, що встановлені законодавством України, державними будівельними, санітарними, природоохоронними або іншими нормами, обов'язково враховуються при забудові чи іншому виді використання території.

До основних факторів, які впливають на встановлення умов та обмежень на забудову земельних ділянок відносяться:

- призначення території на яку встановлюються умови та обмеження;
- наявність виробничих, комунально-складських та транспортних зон;
- наявність інженерної інфраструктури;
- наявність спеціальних зон;
- наявність земель та об'єктів історико-культурного призначення.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	2021-0304/ПЗТ-ПЗ

Таблиця 4. Планувальні обмеження, які діють на території села

Типи обмежень	Види обмежень	Підстава для встановлення обмежень та меж їх дії
Санітарно-захисні зони		
Екологічні та санітарні норми	Санітарно-захисні зони (СЗЗ) від сільськогосподарських підприємств, комунально-складських та транспортних зон	Закон України «Про охорону атмосферного повітря», ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»
Зони санітарної охорони та охоронні зони		
Території водозабірних споруд	Водозабірні свердловини	ДБН В.2.5-74:2013
Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури	Ділянки магістральних електромереж та газопроводів	Земельний Кодекс України, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»

Таблиця 5. Режими використання територій

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на які діють планувальні обмеження
Санітарно-захисні зони (СЗЗ)	<ul style="list-style-type: none"> - Заборона на розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств; охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі; - Заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сільбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	2021
Інв. № ор.	05-07-003

							2021-0304/ПЗТ-ПЗ	Лист
								19
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			

Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва

Порушені території

Після комплексу відновлювальних робіт (часткова або повна засипка, рекультивація озеленення) територія придатна для будь-якого використання

Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури

Охоронні зони (ОЗ) повітряних ліній електропередач (ПЛЕ)

- заборона на розміщення житлових і громадських будівель, дачних ділянок та інші місця перебування людей,
 - заборона на влаштування будь-яких звалищ, складів добрив, торфу, сховища нафти і нафтопродуктів, насадження дерев та багаторічних насаджень, розпалювання вогнищ;
 - заборона на влаштування спортивних майданчиків, стадіонів, зупинок громадського транспорту, ринків,
 - заборона на розміщення майданчиків для стоянки та зупинки всіх видів транспорту, підприємства по обслуговуванню автомобілів,
 - заборона на будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт будівель та споруд без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт.
- Сільськогосподарські угіддя, що знаходяться на території санітарно-захисних зон ПЛЕ, можуть бути використані для вирощування сільськогосподарських культур, що не потребують ручної обробки, тобто повинні бути виключені умови для тривалого перебування людини в зоні дії електричного поля.
- При проектуванні в санітарно-захисних зонах сільськогосподарських угідь під вирощування винограду, хмелю і таке інше з метою запобігання впливу електричного поля на сільськогосподарських працівників необхідно встановлювати шпалерну проводку для підвіски винограду і хмелю перпендикулярно до осі ПЛЕ.

Інв.№ ор.	Підпис і дата	Зам. інв. №					Лист
05-07-003	2021						20
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

2021-0304/ПЗТ-ПЗ