

**ФОП Плескач М.А.**

*вул.Світла,16, с.Щербані, Полтавського району Полтавської області*

## **с. Підгір'я**

**План зонування території (зонінг) с. Підгір'я**

**Остап'ївської сільської ради**

**Великобагачанського району Полтавської області**

Том 3

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ**

10-20МД

ПЗ

ФОП

М.А.Плескач

ГАП

О.С.Логвиненко

Полтава 2020р.

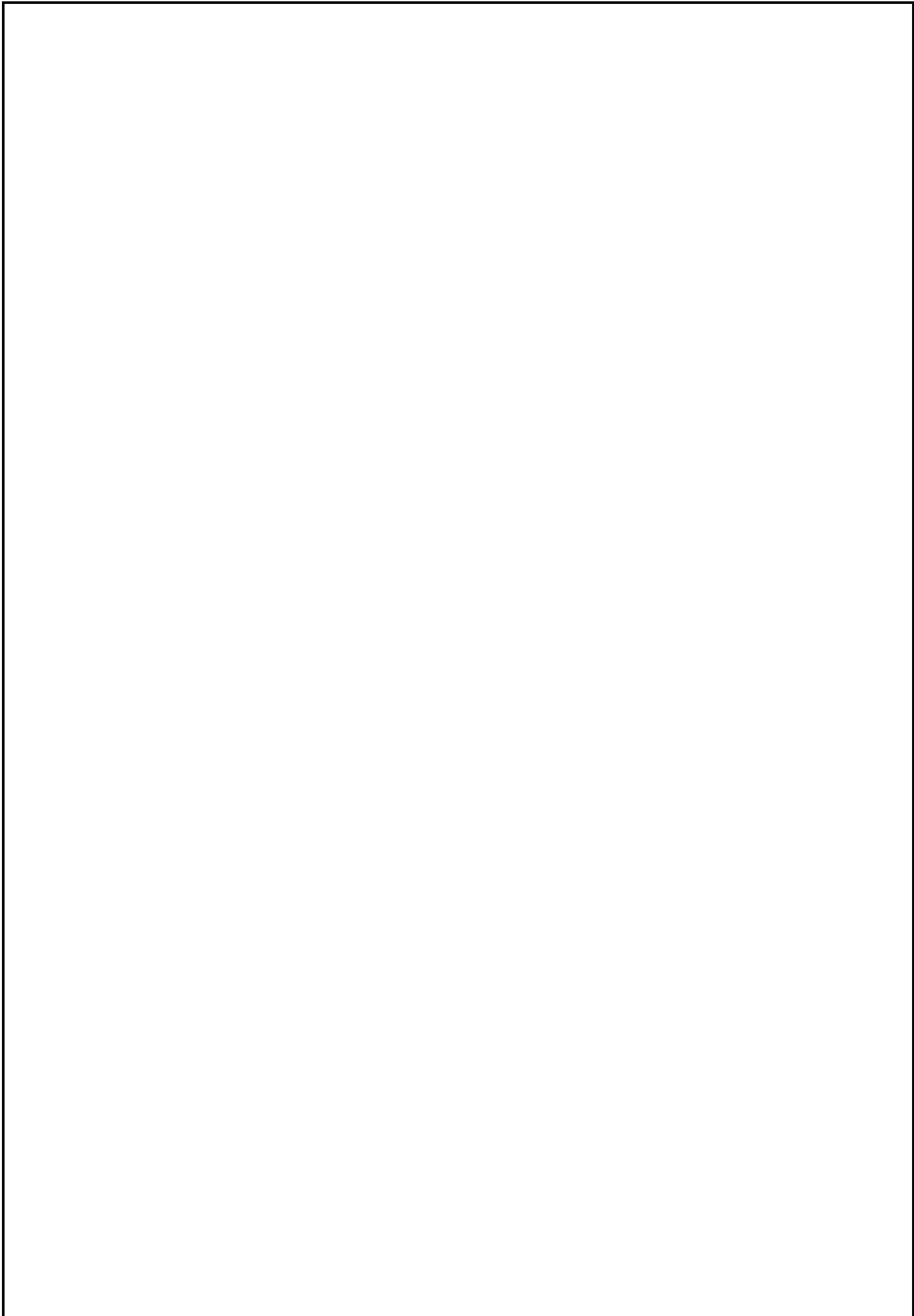
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата	<b>ГП-10-20МД-ПЗ</b>					
						<i>План зонування території (зонінг) села Підгір'я Остап'ївської сільської ради Великобагачанського району Полтавської області</i>					
ГАП		Логвиненко				Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш	Аркушів		
Кер.гр.		Логвиненко					П	1			
Склав		Гальченко					ФОП «Плескач М.А.»				

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ РОЗРОБЛЕНА ВІДПОВІДНО  
ДО ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ.

Головний архітектор проекту (ГАП)

О.С.Логвиненко

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		2



					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		3

## СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

№	Позначення	Найменування	Примітки
I.		<b>ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ</b>	
1.	№ 10-20МД -ПЗ	Пояснювальна записка	Книга, 61 арк.
II.		<b>ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ</b>	
1.	№10-20МД-ГП-1	Схема зонування території населеного пункту	М 1:5000

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		4

## ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка стор.
1	2	3
	Титульний аркуш	1
	Підтвердження ГАПа	2
серія АА №004241	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	3
	Скла □ містобудівної докумен □ ації	4
	Зміст	5
	Авторський колектив	8
	<b>I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА</b>	9
	ВСТУП	10
	1. Загальні положення	11
	1.1. Основні терміни та поняття	11
	1.2 Зміст та призначення зонінгу	14
	1.3 Правові основи введення і сфери дії плану зонування території	15
	1.4 Стисла характеристика населеного пункту	16
	2. Загальні вимоги до благоустрою та забудови населеного пункту	17
	3. Принципи зонування території населеного пункту	21
	4. Перелік територіальних зон та обґрунтування їх меж, що визначаються на схемі зонування	22
	5. Містобудівні регламенти (обов'язкові вимоги до використання земельних ділянок, в межах відповідних територіальних зон)	30
	5.1. Перелік дозволених видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах різних територіальних зон	30
	5.2. Режими використання території, пов'язані з дією обмежень, що розповсюджуються на територію населеного пункту	41
	5.3. Планувальні обмеження	53
	6. Підстави та порядок внесення доповнень та змін до зонінгу	56
	<b>II. ДОДАТКИ</b>	58

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		5

	<b>Перелік вихідних даних</b>	59
від 16.09.19	Рішення тридцять четвертої сесії сьомого скликання Остап'ївської сільської ради Великобагачанського району Полтавської області «Про розробку Генеральних планів с.Запсілля, с.Уханівка, с.Нове Остапове та с.Підгір'я Остап'ївської сільської ради Великобагачанського району Полтавської області»	
Додаток №1 до договору № 10-20МД	Завдання на розроблення генерального плану з планом зонування території с. Підгір'я Великобагачанського району Полтавської області	
2013р.	Матеріали технічної документації з нормативної грошової оцінки земель с.Підгір'я Остап'ївської сільської ради Великобагачанського району Полтавської області, виконаної ДП «Центр державного земельного кадастру»	
№04-32/377 від 22.04.2020р.	Лист Державному підприємству «Полтавського обласного лісового господарства», Висновок Державного підприємства «Полтавського обласного лісового господарства»	
№01-33/1246 від 06.05.2020р.	Лист Департаменту будівництва, містобудування і архітектури та житлово-комунального господарства Полтавської облдержадміністрації	
№01-20/581 від 01.04.2020р.	Лист управління культури Полтавської облдержадміністрації, Висновок департаменту культури і туризму Полтавської обласної державної адміністрації	
	Лист РОВР у Полтавській області, Висновок РОВР у Полтавській області	
	Лист Центру охорони та досліджень пам'яток археології Департаменту культури та туризму Полтавської облдержадміністрації, Висновок Центру охорони та досліджень пам'яток археології Департаменту культури та туризму Полтавської облдержадміністрації	
	Лист Полтавській філії ПАТ «Укртелеком», Висновок Полтавської філії ПАТ «Укртелеком»	
	Лист Державному підприємству «Агенства місцевих доріг Полтавської області», Висновок Державного підприємства «Агенства місцевих доріг Полтавської області»	
№03-18/5304 від 27.03.2020р.	Лист ПАТ «Полтаваобленерго», Висновок ПАТ «Полтаваобленерго»	

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		6

	<b>III. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ</b>	61
№ 10-20МД -ГП-1	Схема зонування території населеного пункту	

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		7

## Відомість учасників

Організація-розробник проекту	Посада	Прізвище	Підпис
<b>Склад авторського колективу</b>			
ФОП Плескач М.А.	Керівник ФОП Плескач М.А.	М.А. Плескач	
	Головний архітектор проекту	О.С. Логвиненко	
	Архітектор	О.М. Гальченко	
	Архітектор	О.С. Солодовник	
<b>При розробці проекту генерального плану приймали участь:</b>			
Остап'ївська сільська рада	Сільський голова	І.С. Гладкий	
	Спеціаліст землевпорядник		



# І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		9

## **Вступ.**

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

### **Зонінг населеного пункту створюється з метою:**

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку населених пунктів, збереження природного середовища та охорони історико-культурної спадщини;
- встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності до містобудівних регламентів;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, іншого населеного пункту, з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану; Зміст Зонінгу повинен конкретизуватись з урахуванням місцевих особливостей та нормативно-правових актів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

**Підставою для розробки** Плану зонування території (зонінгу) с. Підгір'я є рішення тридцять четвертої сесії сьомого скликання Остап'ївської сільської ради Великобагачанського району Полтавської області «Про розробку Генеральних планів с.Запсілля, с.Уханівка, с.Нове Остапове та с.Підгір'я Остап'ївської сільської ради Великобагачанського району Полтавської області», від 16.09.19р.

Основними цілями територіального планування є створення сприятливого середовища життєдіяльності і сталого розвитку села, забезпечення екологічної і техногенної безпеки, збереження природної і культурної спадщини.

Згідно цього рішення між замовником — Остап'ївською сільською радою, і організацією – розробником Плану зонування території села - ФОП «Плескач М.А.» укладено договір № 10-20МД на розробку «Генеральний план з планом зонування території села Підгір'я Великобагачанського району Полтавської області».

**План зонування розроблений на основі законодавчих актів та нормативних документів:**

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про охорону культурної спадщини»;
- Земельний кодекс України;

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		10

- Постанова Кабінету Міністрів від 26.07.2001р. «Про затвердження Списку історичних населених місць»;
- Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 02.06.2011 р. № 64 «Порядок розроблення історико - архітектурного опорного плану населеного пункту»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;
- «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», затверджені Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. № 173;
- Настанова про склад та зміст плану зонування території (Зонінг) ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011;
- Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

План зонування території розроблений на підставі пропозицій генерального плану і обов'язковий для органів місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб, що здійснюють і контролюють містобудівну (будівельну) діяльність на території с. Підгір'я, а також для судових органів при вирішенні спорів, пов'язаних з землекористуванням, забудовою і благоустроєм території міста і визнанням права на власність.

## **1. Загальні положення.**

### **1.1 Основні терміни та поняття.**

**Зонінг** - містобудівна документація, яка визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

**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 планувальними обмеженнями.

**Червоні лінії** - визначені в містобудівній документації відносно пунктів гео-дезичної мережі межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення.

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

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

**Схема зонування** - картографічний матеріал, який відображає розташування і типи територіальних зон, який поряд з встановленим містобудівним регла-

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		11

мен-том забезпечує надання відповідних умов та обмежень в межах населеного пунк-ту.

**Вид використання території** - використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважний, супутній та допустимий вид використання.

**Дозволений (переважний і супутній) вид використання території** - використання території, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівній документації (генеральному плану населеного пункту, детальному плану території).

**Переважний вид використання території (земельної ділянки)** - вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зо-ни і не потребує спеціального погодження.

**Супутній вид використання території (земельної ділянки)** - вид використання, який є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

**Будівля** - споруда, що складається з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

**Будинок** - будівля для житла, розміщення підприємств, установ тощо.

**Житлова забудова з присадибними ділянками** - окремо стоячі житлові будинки з кількістю поверхів не більше ніж три, призначені для проживання однієї сім'ї.

**Садовий будинок** - будівля для літнього (сезонного) використання, яка в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків.

**Дачний будинок** - житловий будинок для використання протягом року з ме-тою позаміського відпочинку.

**Інженерна, транспортна та соціальна інфраструктура** – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій, а також об'єктів соціального та культу-рно-побутового обслуговування населення, призначених для забезпечення стійко-го розвитку та функціонування населеного пункту

**Культурно-просвітницькі і видовищні об'єкти** - бібліотеки, музеї, ви-ставкові зали, галереї, театри, концертні зали, кінотеатри та інші подібні об'єкти.

**Культові об'єкти** – об'єкти для проведення релігійних обрядів.

**Об'єкти фізкультурно-оздоровчого призначення** - фітнес-клуби, тренажерні зали, міні-басейни, сауни, спортивні майданчики, льодові ковзанки, спор-тивні школи та інші подібні об'єкти.

**Об'єкти охорони здоров'я** - лікарні та поліклініки, установи швидкої меди-чної допомоги інші подібні об'єкти.

**Об'єкти охорони здоров'я першої необхідності** - аптеки, оптики, травма-тологічні пункти, амбулаторно-поліклінічні заклади та інші подібні об'єкти, які об-слуговують зону.

**Об'єкти побутового і комунального обслуговування** - житлово-експлуа-таційні і аварійні служби, майстерні дрібного побутового ремонту, перукарні, кра-вецькі майстерні та фотоательє, пункти прийому пралень і хімчисток, гро-мадські туалети тощо

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		12

**Мала архітектурна форма** - елемент декоративного чи іншого оснащення об'єкта благоустрою (альтанки, павільйони, навіси, паркові арки (аркади) і коло-ни (колонади), вуличні вази, вазони і амфори, декоративна та ігрова скульптура, ву-личні меблі (лавки, лави, столи), сходи, балюстради, паркові містки, огорожі, ворота, ґрати, інформаційні стенди, дошки, вивіски; інші елементи благоустрою, визна-чені законодавством.

**Елементи благоустрою** - покриття площ, вулиць, доріг, проїздів, алей, бу-льварів, тротуарів, пішохідних зон і доріжок відповідно до діючих норм і стан-дартів, зелені насадження, будівлі та споруди системи збирання і вивезення від-ходів; за-соби та обладнання зовнішнього освітлення та зовнішньої реклами, тех-нічні засо-би регулювання дорожнього руху; будівлі та споруди системи інженер-ного захисту території, комплекси і об'єкти монументального мистецтва, декора-тивні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади, обладнання (елементи) дитя-чих, спортивних та інших майданчиків, малі архітектурні форми, інші елементи благоустрою, ви-значені нормативно-правовими актами.

**Автомобільна дорога** - лінійний комплекс інженерних споруд, призначе-ний для безперервного, безпечного та зручного руху транспортних засобів.

**Вулиця** - автомобільна дорога, призначена для руху транспорту і пішо-ходів, прокладання наземних і підземних інженерних мереж у межах населених пунктів.

**Проїжджа частина** - частина автомобільної дороги, безпосередньо призна-чена для руху транспортних засобів.

**Автостоянка** - спеціально обладнане місце для тимчасової стоянки авто-транспорту, позначене дорожніми знаками, має тверде покриття, огорожу; авто-стоянка може бути наземною, підземною, вбудовано-прибудованою і окремо розташованою.

**Інженерне облаштування** - спеціальні споруди та засоби, призначені для забезпечення безпечних та зручних умов руху (освітлення, технологічного зв'язку, вимірювання вагових і габаритних параметрів транспортних засобів, примусового зниження швидкості руху тощо).

**Об'єкти інженерної інфраструктури** – об'єкти, споруди і комунікації, у то-му числі водопостачання, каналізації, санітарної очистки, тепло-, газо - та електро-постачання, зв'язку, радіомовлення і телебачення.

**Лінійні об'єкти** - лінії електропередачі, лінії зв'язку (в т. ч. лінійно-кабельні споруди), трубопроводи, автомобільні дороги, залізничні колії та інші подібні спо-руди.

**Споруди дорожнього водовідводу** - споруди, призначені для відводу по-верхневих та ґрунтових вод від земляного полотна та проїзної частини (бокові ка-нави, водовідвідні канали, нагірні канали, водопропускні труби, відкриті та за-криті дренажні системи, зливові каналізація тощо).

**Зона охорони** – територія, встановлювана навколо всіх пам'яток архітекту-ри та містобудування для їх збереження, для охорони безпосередньо навколиш-нього історичного середовища, забезпечення найкращих умов функціонування та огляду, а також для композиційного взаємозв'язку з навколишнім середовищем

**Водоохоронні зони** - території, які прилягають до берегової лінії морів, рі-чок, струмків, каналів, озер, водосховищ і на яких встановлюється спеціальний

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		13

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

**Прибережна захисна смуга** - частина території водоохоронної зони водного об'єкта, яка безпосередньо прилягає до акваторії водного об'єкта (берегової лінії) 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, що є джерелами шкідливого впливу на довкілля і здоров'я людини.

**Охоронна зона інженерних комунікацій** - спеціальна територія з особливим рішенням використання, яка встановлюється вздовж інженерних комунікацій у межах якої забороняється здійснення господарської та іншої діяльності.

**Смуга відведення залізниць** - земельні ділянки, прилеглі до залізничних колій, земельні ділянки, зайняті залізничними коліями або призначені для розміщення таких колій, а також земельні ділянки, зайняті або призначені для розміщення залізничних станцій, водовідвідних і укріплювальних пристроїв, захисних смуг лісів вздовж залізничних колій, ліній зв'язку, пристроїв електропостачання, виробничих та інших будівель, будов, споруд, пристроїв та інших об'єктів залізничного транспорту.

**Історико-архітектурний опорний план** – основний документ, який визначає культурну спадщину населеного місця та історико-культурну цінність його території.

## 1.2. Зміст та призначення плану зонування.

Зонінг розробляється з метою:

- визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон;
- створення сприятливих умов для життєдіяльності людини;
- забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру;
- запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва;
- зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтних, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення.

Зонінг встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтною організації.

План зонування території (Зонінг), виконаний у складі «Генеральний план з планом зонування території села Підгір'я Великобагачанського району Полтавської області», розробленого ФОП «Плескач М.А.» у 2020р.

Графічні матеріали Плану зонування території с. Підгір'я виконувалися на картографічному матеріалі масштабу 1:2000, розробленому у векторному форматі.

План зонування території обов'язковий для органів місцевого самоуправління, фізичних та юридичних осіб, для посадових осіб, що здійснюють і контролюють містобудівну (будівельну) діяльність на території населеного пункту, а та-

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		14

кож для судових органів при вирішенні спорів, пов'язаних із землекористуванням, будівництвом і благоустроєм території з визначенням права на власність.

Введення зонінгу забезпечує:

- відкрити інформацію про умови використання земельних ділянок на території населених пунктів;

- спрощену процедуру надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;

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

- створення підстав та умов для контролю на відповідність затвердженій міс-тобудівній та проектній документації, будівельних намірів забудовника, вже закінчених об'єктів містобудування та умов використання цих об'єктів. Основною задачею зонінгу є визначення меж зон і підзон однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах та підзонах, містобудівних регламентів

Зміст Зонінгу повинен конкретизуватись з урахуванням місцевих особливостей та нормативно-правових актів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

### **1.3 Правові основи введення та сфери дії плану зонування територій.**

Нормативно-правовою базою плану зонування територій (далі зонінг) є сукупність законодавчих та підзаконних актів, в тому числі державних норм, якими регламентується питання містобудування, земельних та 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 у відповідності до статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та статті 180 Земельного кодексу України для забезпечення дієвого механізму реалізації повноважень місцевих рад та їх виконавчих органів, органів виконавчої влади, визначених статтями 25, 31, 33, 73 та ін. Закону «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» тощо.

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

Зонінг затверджується рішенням на сесійному засіданні сільської ради і набуває відповідного юридичного статусу згідно ст.73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Зонінг застосовується поряд із:

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		15

- нормами та стандартами, що встановлені відповідними уповноваженими органами виконавчої влади з метою забезпечення безпеки життєдіяльності та здоров'я людини, міцності споруд, збереження навколишнього природного середовища та історико-культурної спадщини, природно-техногенної безпеки, інших обов'язкових вимог;
- іншими відповідними місцевими нормативно-правовими актами.

#### **1.4 Стисла характеристика населеного пункту.**

Село Підгір'я знаходиться на правому березі річки Псел, вище за течією на відстані 1 км розташоване село Остап'є, нижче за течією примикає село Нове Остапове. Річка в цьому місці звивиста, утворює лимани, стариці та заболочені озера.

Орган місцевого самоврядування — Остап'ївська сільська рада Великобагачанського району.

Село розташоване за 61,10 км від обласного центру – м.Полтава та за 16 км від районного центру – смт. Велика Багачка.

На відстані 17,4 км на північ проходить автошлях М03 «Київ-Харків-кпп Довжанський» — автомобільний шлях міжнародного значення на території України (Європейський маршрут Е40). На відстані 37 км знаходиться залізнична станція «Сагайдак».

Транспортний зв'язок села з районним центром, іншими населеними пунктами району, області здійснюється автомобільними дорогами районного значення.

Згідно даних Остап'ївської сільської ради чисельність населення станом на 1.01.20 року складає 61 осіб. Площа території села становить 99,2га. Житловий фонд складає 57 житлові будинки. Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одноповерховою забудовою. За функціональним призначенням територія села поділяється на сельбищну, виробничу та рекреаційну.

Об'єкти соціально-культурного забезпечення представлені церквою.

Виробнича територія представлена цегляним заводом (недіючим). На території села – діюче кладовище.

Інженерне забезпечення села представлене наступними мережами: газопостачання, електропостачання, радіомовлення та зв'язок. Дороги та вулиці здебільшого з твердим покриттям. Мережі каналізації та тепlopостачання відсутні.

Рельєф території села здебільшого рівнинний. Землі села відносяться до 06 Миргородського агрогрунтового (природно-сільськогосподарського) району. Грунтоутворюючі породи – леси алювіальні та лесовидні суглинки. Небезпечні геологічні процеси відсутні.

Природні ресурси підземних вод є одним із основних джерел господарсько-питного водопостачання населених пунктів Полтавщини. Підземні води залягають у виді декількох водоносних горизонтів, які відрізняються за своїми запасами та хімічними показниками. На території села розташовані водні об'єкти. Підгрунтові води залягають в основному на глибині понад 3 метри. Село Підгір'я розташоване у водоохоронній зоні р. Псел.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		16



Основними водоносними горизонтами, придатними до використання, на території регіону є: четвертинний (алювіальний) Полтавський, Харківський, Бучакський, Сінеман-нижньокрейдовий і Юрський. Найбільше розповсюджений Бучакський водоносний горизонт, який залягає на відносно невеликих глибинах і повсюди на території області.

Село розташоване на території Великобагачанського району, у західній частині Полтавської області, в зоні лісостепу. Адміністративним центром району є смт. Велика Багачка.

Містобудівною документацією передбачено:

- будівництво магазинів(2), офісно– діловий центр, кафе, центр дитячого дозвілля, організація зони активного відпочинку з рятувальною станцією, облаштування дитячого та спортивного майданчиків;

- організувати систему переробки та утилізації твердих побутових відходів за межами населеного пункту.

Проектом передбачена реконструкція головних вулиць: улаштування тротуарів з обох сторін проїжджої частини; реконструкція житлових вулиць з розширенням ширини смуг руху транспорту до нормативних вимог, прокладання нових проїздів у кварталах запроектованої житлової забудови.

Територія навколо населеного пункту не придатна для забудови, територіальне обмеження у розбудові населеного пункту становить межа населеного пункту, сформована пайовими наділами. Землі навколо села пропонується використовувати, як рекреаційні, сільськогосподарського призначення.

Виходячи з територіальних можливостей, враховуючи містобудівну доцільність використання території та планувальні обмеження, генпланом пропонується освоєння окремих вільних ділянок серед існуючої забудови для будівництва об'єктів обслуговування, використання вільних територій в межах населеного пункту та за рахунок нових земель, для будівництва житла. Перспективна планувальна структура села композиційно підпорядкована планувальній структурі, що склалася, а також передбачає розташування територій під нову житлову садибну забудову, громадську забудову, виробництво та території зелених насаджень загального користування.

Проектом передбачається зберегти існуюче функціональне зонування території. Нові житлові масиви передбачається розмістити на вільних територіях шляхом ущільнення існуючої житлової забудови.

**2. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території населеного пункту:**

Невід'ємною частиною плану зонування є:

- переліки дозволених видів забудови земельних ділянок у межах кожної зони;

- єдині умови і обмеження, які діють у межах зон, визначених планом зонування, і які у рівній мірі розповсюджуються на всі земельні ділянки, розташовані в одній зоні, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності;

- планувальні обмеження, які діють на території села Підгір'язгідно з рішеннями Генерального плану населеного пункту.

Межі зон встановлюються по:

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		17

- осьових лініях магістралей, вулиць, проїздів;
- межах земельних ділянок;
- межах або осях відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних межах населеного пункту;
- межах природних об'єктів;
- інших межах.

Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у списках переважних та дозволених видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально-правової зони.

Згідно з нормативними вимогами невідповідними містобудівним регламентам вважаються земельні ділянки, об'єкти:

- існуючі види використання земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва, які не відповідають видам переважного використання;
- існуючі розміри земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва, які не відповідають граничним розмірам земельних ділянок і граничним параметрам дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів будівництва;
- виробничі об'єкти та санітарно-захисні зони, які розповсюджуються за межі виробничої території, внаслідок чого їх функціонування наносить шкоду об'єктам, розташованим у межах суміжних земельних ділянок.

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

Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами повинна здійснюватися у відповідності до переліку видів переважного та супутніх видів дозволеного використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку визначеному законодавством, за умов забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомості.

Планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту (далі – планувальні обмеження) визначають загальні вимоги до режиму використання земельних ділянок, по яких проходять інженерні та транспортні комунікації, та до ділянок, які потрапляють в охоронні зони від цих комунікацій, вимоги до експлуатації та проектування інженерних мереж, а також режим використання земельних ділянок, що потрапляють в санітарно-захисні та охоронні зони від промислових, комунальних підприємств та інших об'єктів.

а) розміщення житлового, соціально-громадського, виробничого, інженерно-транспортного будівництва проводиться на підставі затвердженої містобудівної документації:

- генерального плану;
- детальних планів території;

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		18

– внесення змін до вказаної документації, у випадках, передбачених законодавством та зонінгом;

– іншої затвердженої документації (проектів розподілу території; тематичні розміщення АЗС, ринків і т. інше);

б) забудова та благоустрій здійснюються шляхом організації комплексної забудови території або розташування та будівництва окремих будинків і споруд в кварталах існуючої забудови;

в) виключно на основі детального плану здійснюється розташування та будівництво окремих об'єктів містобудування, для яких у відповідності до зонінгу необхідно отримати спеціальне погодження, або нових об'єктів інженерного забезпечення кварталу, групи кварталів, мікрорайону, житлового району;

г) зміни до генерального плану населеного пункту вносять шляхом розроблення проекту Зміни до генерального плану населеного пункту відповідно до вимог «Закону України про регулювання містобудівної діяльності».

***План зонування території населеного пункту (зонінг). Переважні та супутні види забудови земельних ділянок в межах зон.***

Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території населеного пункту та окремих ділянок приймаються на основі установленого зонінгом переліку переважних та супутніх видів забудови земельних ділянок, єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених планом зонування, і розповсюджуються у рівній мірі на всі, розміщені 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 та проектних транспортних та інженерних комунікацій, а також технічних зон інженерних споруд та інших об'єктів визначаються їх цільовим призначенням. Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем в межах вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно зонінгу, іншої містобудівної документації та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України.

Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та супутніх видів, єдині умови та обмеження, виділяються на плані зонування території населеного пункту (М 1:2000).

До переважних видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

– види забудови та використання територій, які при умові дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені;

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		19

– при відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид використання таким не є, та вважається недозволенним, якщо інше спеціально не обумовлюється зонінгом стосовно до конкретних випадків та місць розташування нерухомості.

Для переважних видів забудови діє процедура загальних погоджень.

Власники нерухомості, які володіють нею, мають право вибирати вид (або види) використання нерухомості, які є переважними до відповідних територіальних зон, і також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до процедур передбачених зонінгом.

Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних та супутніх видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально-правової зони та не можуть бути дозволені, у тому числі і за процедурою спеціального погодження. У переліку переважних та супутніх видів забудови земельних ділянок в межах зон можуть вноситися доповнення та зміни у порядку, визначеному зонінгом.

### **Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок.**

Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі «Схеми планувальних обмежень», державних будівельних та інших норм.

Схемою планувальних обмежень встановлюються межі розповсюдження відповідних обмежень, на основі державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання земельної ділянки.

Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються при розробленні землепорядної документації відповідної земельної ділянки. Типи та види планувальних обмежень, що діють на території села, вказані на схемі планувальних обмежень. На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон від промислових підприємств, кладовищ, складів та баз, об'єктів з перевищенням рівнів електромагнітного фону, інших санітарно-захисних зон, режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначаються відповідною санітарно-епідеміологічною службою, управлінням екобезпеки та природних ресурсів на основі ДСП 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», містобудівної документації та інших законодавчих і нормативних актів.

На територіях, де розташовані споруди, мережі та комунікації інженерного забезпечення, режим використання та межі поширення обмежень визначають відповідними службами, що обслуговують зазначені мережі та комунікації, на основі діючих нормативних актів.

На територіях з несприятливими інженерно-геологічними умовами (підтоплення, затоплення, на ділянках, що потребують інженерної підготовки для їх забудови) режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначають спеціалізовані управління по інженерному захисту території на основі чинного законодавства.

На територіях, які згідно містобудівної документації змінюють своє функціональне значення, потрапляють у зону реконструкції, на яких ведеться нове будівництво або реконструкція, режим (умови) використання та забудови, а також основні параметри забудови (гранично допустимі поверховість, щільність,

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		20

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 озеленення та впорядкування територій, вимоги до утримання будинків і споруд, інші вимоги) визначає управління містобудування та архітектури на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

### ***Встановлення публічних сервітутів.***

Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості надання права обмеженого користування нерухомістю для реалізації громадських потреб (публічного сервітуту) – забезпечення проходу та проїзду через земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку та трубопроводів, забезпечення їх ремонту, а також виконання заходів, які забезпечують збереження культурного шару, інших громадських потреб, які не можуть бути встановлені інакше, ніж шляхом публічного сервітуту.

Межі дії публічних сервітутів вказуються на плані земельної ділянки.

Умови використання земельної ділянки в межах публічного сервітуту визначаються відповідно чинного законодавства, угодою між органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки, угода реєструється в установленому порядку.

### **3. Принципи зонування території населеного пункту.**

Виходячи з аналізу існуючої забудови с. Верхня Ланна, а також перспектив функціонального використання та планувального розвитку, передбачених генеральним планом, на території села можна виділити ряд функціональних типів територій, які, в свою чергу, підрозділяються на відповідні територіально-планувальні елементи – зони.

На території с. Підгір'я встановлюються такі типи територій з відповідними функціонально-правовими зонами:

- громадські **Г**;
- житлові **Ж**;
- рекреаційні **Р**;
- сільськогосподарські **СВ**;
- виробничі **В**;
- зони транспортної інфраструктури **ТР**;
- зони інженерної інфраструктури **ІН**;
- комунально–складські **КС**.

В містобудівних регламентах для кожної територіальної зони встановлюються:

- переважні види використання;
- супутні види використання.

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:

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		21

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

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

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

4) об'єкти інженерної інфраструктури:

- автостоянки,

- гаражі,

- паркінги;

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

6) громадські туалети.

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

#### **4. Перелік територіальних зон та обґрунтування їх меж, що визначаються на схемі зонування.**

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

##### **Громадські зони Г.**

Зони загальносільського центру Г-1 (зона розміщення об'єктів загальносільського центру).

Призначаються для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурнопросвітницьких установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення, або груп цих об'єктів на території міста та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає центральні та прилеглі до загальноміського центру території, а також може знаходитися в інших районах міста з багатофункціональним використанням території.

Зона в проекті не представлена.

##### Ділові зони Г-2.

Призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зони призначені для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах. До зон відносяться елементи центрів районного значення. В зонах можуть розташовуватись житлові будинки.

Зона проектом представлена офісно-діловим центром.

##### Навчальні зони Г-3 (зона розміщення навчальних закладів).

Призначаються для розташування вищих навчальних закладів, закладів середньої спеціальної освіти, об'єктів наукового обслуговування та підготовки кад-

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		22

рів. Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних закладів встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля. Для малих міст, селищ та сільських населених пунктів може окремо виділятися зона шкіл та ДНЗ (Г-3-1), позашкільних навчальних закладів (Г-3-2), спеціалізованих навчальних закладів (Г-3-3).

Зона в проекті не представлена.

Культурні та спортивні зони Г-4 (зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів).

Призначаються для розташування великих культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, стадіонів тощо. За необхідності можуть окремо виділятися спортивна зона (Г-4-1), зона розміщення культурно-освітніх закладів (Г-4-2), зона розміщення розважальних комплексів та закладів (Г-4-3), зона розміщення культових та обрядових споруд (Г-4-4).

Зона представлена територіями спортивного майданчика, дитячого майданчика (Г-4-1), центр дитячого дозвілля (Г-4-2), територією культової споруди (Г-4-4).

Лікувальні зони Г-5 (зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів).

Призначаються для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек, інших лікувальних закладів. Зону формують території, на яких розміщуються об'єкти, що відносяться до установ соціального забезпечення та охорони здоров'я. За необхідності, може окремо виділятися зона розміщення лікувальних (Г-5-1), соціальних (Г-5-2) та оздоровчих закладів (Г-5-3).

Дана зона в селі не представлена.

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

Призначаються для розташування магазинів, торгівельних комплексів, ринків та ринкових комплексів. Зону формують території громадської забудови, на яких, за містобудівною документацією, розміщуються торгівельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення. Зона представлена територією магазинів та кафе (Г-6).

**Житлові зони Ж (зони житлової забудови).**

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

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

Садибна забудова Ж-1 (зона садибної забудови).

Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		23

Проектом представлена територією всієї індивідуальної житлової забудови-населеного пункту (Ж-1).

Садибна забудова Ж-1-1 (зона садибної забудови в межах С33).

Підзони садибної житлової забудови в межах санітарно-захисних зон, визначені для існуючої садибної житлової забудови в межах дії санітарно-захисних зон від кладовищ, виробничих підприємств. На цій території у зв'язку з планувальними обмеженнями забороняється розміщення нового житлового будівництва та ряду об'єктів громадського обслуговування, згідно чинних нормативів.

Проектом представлена житловою забудовою, яка потрапляє в межі С33 (Ж-1-1).

Блокована житлова забудова Ж-2 (зона блокованої забудови)

Призначається для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до 3 поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку.

Проектом представлена територією блокованої житлової забудови населеного пункту (Ж-2).

Багатоквартирна житлова забудова Ж-3 (зона багатоквартирної житлової забудови)

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків від 4 до 9 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Домінуюче функціональне використання території - житлова функція з включенням функцій громадського призначення. Для середніх та малих міст, селищ та сільських населених пунктів, в залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків: 2 поверхи (Ж-3-1), 2-4 поверхи (Ж-3-2), тощо.

В проекті не представлена.

Багатоквартирна житлова забудова Ж-4 (зона багатоквартирної житлової забудови).

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 9 до 16 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

Домінуюче функціональне використання території - житлова функція з включенням функцій громадського призначення. Для середніх та малих міст, селищ та сільських населених пунктів залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків: 5 поверхів (Ж-4-1), 9 поверхів (Ж-4-2), змішаної 5-9 поверхів (Ж-4-3) тощо.

В проекті не представлена.

Багатоквартирна житлова забудова Ж-5 (зона багатоквартирної житлової забудови).

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище 16 поверхів, висотних житлових комплекси з розвиненою стилізованою частиною громадського або комерційного призначення, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

Домінуюче функціональне використання території - житлова функція з включенням функцій громадського призначення. В залежності від ситуації, що

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		24



склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків: 10 поверхів (Ж-5-1), 10-14 поверхів (Ж-5-2), 16 поверхів (Ж-5-3), змішної 10-16 поверхів (Ж-5-4) тощо.

В проекті не представлена.

Багатоквартирна житлова забудова Ж-6 (зона багатквартирної житлової забудови).

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків вище 16 поверхів, висотних житлових комплексів з розвиненою стилобатною частиною громадського або комерційного призначення, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів.

Домінуюче функціональне використання території - житлова функція з включенням функцій громадського призначення. В залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків: 17-20 поверхів (Ж-6-1), висотних житлових комплексів (Ж-6-2).

В проекті не представлена.

Змішана забудова Ж-7 (зона змішаної житлової забудови)

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків різної поверховості.

Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення. Може виділятися окремо зона розташування багатоквартирних житлових будинків різної поверховості.

В проекті не представлена.

### **Рекреаційні зони Р.**

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

Зона об'єктів природно-заповідного фонду - Р-1.

Зона створюється з метою збереження унікальних природних ландшафтів з особливими умовами використання, об'єктів природно-заповідного фонду. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватися з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. Використання території об'єктів ПЗФ повинно відбуватися у відповідності до положення про об'єкт природно-заповідного фонду. Окремо може бути виділена зона природних ландшафтів (Р-1-1), яка створюється з метою збереження цінних природних особливостей ландшафтів.

В проекті не представлена.

Рекреаційна зона активного відпочинку Р-2 (зона ландшафтнорекреаційна загальносільського значення).

Призначається для виконання активних рекреаційних функцій. До неї належать міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення та громадськорекреаційні центри. Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним переліком постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших об'єктів супутніх видів активності.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		25

- рекреаційна зона активного відпочинку загальносільського значення (пляжні зони) (Р-2-12).

В проекті представлена територією активного відпочинку.

Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3.

Призначаються для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні парки. В проекті представлена масивами озеленення по всій території населеного пункту (Р-3).

В залежності від ситуації, що склалася на території населеного пункту, окремо можуть бути виділені:

- зона розміщення парків, скверів, міських садів, бульварів, міських лісів (Р-3-1). Мета організації зони полягає в забезпеченні мешканців населеного пункту місцями відпочинку з високим рівнем благоустрою. В проекті не представлена.

- зона розміщення лугопарків, лісопарків, гідропарків (Р-3-2). Мета організації зони полягає в збереженні цінних природних особливостей ландшафту, створенні умов для відпочинку населення з максимальним виявленням особливостей ландшафту і мінімальним впливом на природне середовище. В проекті не представлена;

- рекреаційно-меморіальна зона (Р-3-3), яка призначена для збереження місць пам'ятних історичних поховань, що одночасно виконують рекреаційну та культурну функцію (як правило, рекреаційно-меморіальні території розташовані в зонах дії обмежень за вимогами охорони пам'яток історії та культури). В проекті не представлена;

- меморіальна зона (Р-3-4), яка призначена як для забезпечення умов охорони існуючих меморіальних комплексів, так і для організації нових в честь пам'ятних подій. В проекті не представлена;

- озеленені території загального користування в межах прибережно-захисної смуги (Р-3-11);

- зона історико-культурної спадщини (Р-3-30), яка призначена для для забезпечення охорони та збереження пам'ятних знаків та братських могил. В проекті не представлена;

- зона пам'яток археології (Р-3-34). Призначена для охорони навколо історико-культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів де встановлюються охоронні зони з заборонаю діяльності, яка шкідливо впливає чи може шкідливо вплинути на додержання режиму використання цих земель. В проекті не представлена.

Можуть бути виділені інші типи озелених територій загального користування.

Прибудинкові зелені насадження, що мають статус скверів, не відносяться до зони Р-3, а є елементом відповідної житлової зони.

Рекреаційна зона обмеженого користування Р-4.

Призначається для розміщення дач та колективних садів.

Проектом не представлена.

Зона озелених територій для виробничих потреб Р-5.

Призначається для розміщення озеленення для виробничих потреб. В проекті не представлена.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		26

### **Зони транспортної інфраструктури ТР.**

До зон транспортної інфраструктури включаються:

#### **Зона транспортної інфраструктури ТР-1.**

Відносяться території смуг відводу залізниці, залізничних і автовокзалів, портів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів, підприємства, установи і організації залізничного транспортного господарства призначені для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту. В залежності від ситуації, що склалася на території населеного пункту, окремо можуть бути виділені:

- зона відводу залізниці (ТР-1-1). В проекті не представлена;
- зона інфраструктури зовнішнього транспорту (залізничних і автовокзалів, портів, морських і річкових вокзалів) (ТР-1-2). В проекті не представлена;
- Зона транспортної інфраструктури населеного пункту (ТР-1-3) терміналів, транспортних вузлів, підприємств, АЗК, СТО, великих стоянок, гаражів, установ і організації транспортного господарства призначені для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту). В проекті не представлена.
- Зона аеропортів (ТР-1-4). В проекті не представлена.

#### **Зона транспортної інфраструктури ТР-2**

Відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг. За наявності в населеному пункті, доцільно виділити зону пішохідних вулиць (ТР-2-1).

Проектом представлена територіями всіх вулиць (ТР-2).

### **Зони інженерної інфраструктури ІН.**

До зон інженерної інфраструктури відносяться:

#### **-зона інженерної інфраструктури ІН-1**

Призначена для розміщення головних об'єктів електромережі. В проекті представлена територією КТП (ІН-1).

#### **- зона інженерної інфраструктури ІН-2**

Призначена для розміщення головних об'єктів тепломереж, воопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації.

В проекті – території розміщення водонапірної вежі мережі водопостачання (ІН-2-3), ГРП мережі газопостачання (ІН-2-2), очисних споруд (ІН-2-1).

#### **-зона магістральних інженерних мереж ІН-3**

Призначена для розміщення магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепломереж, газопостачання, зливової каналізації.

Проектом не представлені.

### **Комунально-складські зони КС.**

#### **-зона розміщення об'єктів 1-класу санітарної класифікації – КС-1.**

Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон 1000м. Проектом не представлені.

#### **- зона розміщення об'єктів 2-класу санітарної класифікації - КС-2.**

Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон 500м. Проектом не представлені.

#### **-зона розміщення об'єктів 3-класу санітарної класифікації - КС-3.**

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		27

Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон 300м.

Проектом не представлена.

- зона розміщення об'єктів 4-класу санітарної класифікації КС-4.

Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон 100м. Проектом представлені територією кладовища, яке планується до закриття.

- зона розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації – КС-5

Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон 50м. Проектом не представлені.

- зона розміщення комунально-складських об'єктів без класу шкідливості – КС-6

Призначається для розміщення об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон. Проектом представлена комунально-складською територією (КС-6).

### **Виробничі зони В.**

Зони підприємств I класу шкідливості В-1

Призначаються для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 1000 м і більше. Проектом не представлена.

Зони підприємств II класу шкідливості В - 2

Призначаються для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 500 м.

Проектом не представлена.

Зони підприємств III класу шкідливості В- 3

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

Проектом не представлена.

Зони підприємств IV класу шкідливості В-4

Призначаються для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 100 м.

Проектом представлена виробничою територією.

Зони підприємств V класу шкідливості В-5

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

Проектом не представлена.

Зона малого та середнього бізнесу В-6 (Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків). Зона призначена для розміщення підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджуються за межі території підприємства.

Проектом не представлена.

Зона комерційного призначення ( В-7)

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації промислових, комунально-складських та інших амортизованих підприємств на комерційні види використання. До неї входять цінні території міста, що зараз не використовуються за призначенням (для деградованих територій промислових підприємств, які зупинили виробничу діяльність, територій спецпризначення, територій комплексної

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		28

реконструкції тощо). Використання території зони можливе лише на базі розроблення детального плану території або детального плану зонування в М1:2000 в комплексі з містобудівними розрахунками. Проектом не представлена.

### **Сільськогосподарського призначення СВ.**

#### **- Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1.**

Використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів, фермерських господарств. Дана зона проектом представлена по всій території населеного пункту (зона земель сільськогосподарського призначення) (СВ-1), зона земель сільськогосподарського призначення з перспективою зміни цільового призначення на житлове (СВ-1-Ж) та зона земель сільськогосподарського призначення в межах СЗЗ (СВ-1-1).

#### **- Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій СВ-2.**

Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Проектом не представлена.

### **Зона земель історико-культурного призначення (ІК).**

Для населених пунктів занесених до Списку історичних населених місць визначаються зони, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини.

При визначенні індексів територіальних зон, в разі зміни існуючих видів забудови відповідно до генерального плану населеного пункту на інший вид забудови, застосовується буквенний додаток П (проектний), який ставиться перед кодом зони.

Проектом не представлена.

### **Спеціальні зони С.**

Призначені для розташування спецтериторій, пенітенціарних установ, тощо. У спеціальних зонах передбачається розташування об'єктів, які несумісні із функціонуванням з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог. Режим використання цих зон визначається їх призначенням до них відносяться:

#### **Зони режимних об'єктів зв'язку С-1.**

Виділяються для розташування радіотелевізійних передаючих та ретрансляційних центрів, антенних полів, телебашт. В даному проекті не представлені.

#### **Зони військових об'єктів (спецтериторій) С-2.**

Виділяються для розташування підприємств, закладів і організацій державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки, військових містечок, освітніх закладів військового профілю. В даному проекті не представлені.

#### **Зони пенітенціарних установ С-3.**

Виділяються для розміщення виправних колоній, тюрем, інших пенітенціарних установ. В проекті не представлені.

#### **Зона озеленення спеціального призначення –С-4.**

Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно захисних зон. Зона представлена озелененням спецпризначення в межах санітарно-захисних зон.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		29

**5. Містобудівні регламенти (обов'язкові вимоги до використання земельних ділянок, в межах відповідних територіальних зон).**

**5.1. Перелік дозволених видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах різних територіальних зон.**

**Ділові зони Г-2.**

**Переважні види використання:**

- адміністративні споруди, офіси, організації управління;
- будівлі змішаного використання – з житловим приміщенням у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
- окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- проектні організації та наукові заклади;
- готелі;
- банки, відділення банків;
- 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;
- підприємства побутового обслуговування населення;
- перукарні, салони краси;
- магазини, торгівельні комплекси;
- приймальні пункти пральні та хімчистки;
- відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
- парки, сквери, бульвари;
- всі типи використання, дозволені в районах розміщення житлової забудови, які можуть розміщуватись в окремій будівлі або на будь-якому поверсі будинку в тому числі мансардних поверхах та підвальних приміщеннях іншого призначення;
- аптеки;
- консультативні медичні заклади.

**Супутні види використання:**

- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- тимчасові споруди торгівельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності.

**Культурні та спортивні зони Г-4 (зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів).** Призначаються для розташування культурномистецьких, спортивно-видовищних комплексів, стадіонів, меморіальних споруд тощо.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		30

### **Спортивна зона (Г-4-1).**

#### **Переважні види використання земельних ділянок:**

- спортивні комплекси, спеціалізовані спортзали;
- басейни (криті та відкриті);
- стадіони та фізкультурні майданчики;
- озеленені території;
- водно-оздоровчі комплекси;
- підприємства громадського харчування та побутового обслуговування загальносільського значення.

#### **Супутні види використання:**

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- громадські вбиральні;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- пункти прокату спортивного інвентарю.

### **Зона розміщення культурно-освітніх закладів (Г-4-2).**

#### **Переважні види використання земельних ділянок:**

- культурно-освітні заклади;
- озеленені території;
- водно-оздоровчі комплекси;
- підприємства громадського харчування та побутового обслуговування загальносільського значення.

#### **Супутні види використання:**

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- громадські вбиральні;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування.

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

#### **Переважні види використання земельних ділянок:**

- культові та обрядові споруди;
- меморіальні споруди та комплекси;
- озеленені території;
- водно-оздоровчі комплекси;
- підприємства громадського харчування та побутового обслуговування загальносільського значення.

#### **Супутні види використання:**

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- громадські вбиральні;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		31

**Торгівельні зони Г- 6 (зони розміщення об'єктів торгівлі).**

Призначається для розташування магазинів, торговельних комплексів, ринків та ринкових комплексів. Зону формують території громадської забудови, на яких, за містобудівною документацією, розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- магазини, торговельні та ринкові комплекси;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності.

**Супутні види використання:**

- центри обслуговування туристів;
- відділення банків;
- юридичні установи;
- адміністративні споруди, офіси;
- виставкові центри, павільйони;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування населення;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- малі архітектурні форми;
- громадські вбиральні;
- громадські сади та парки для розваг і відпочинку;
- розміщення елементів благоустрою;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

**Житлові зони Ж.**

**Садибна забудова Ж-1 (зона садибної забудови).**

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками).

**Супутні види використання:**

- магазини торговельною площею до 40 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
- гаражі, вбудовано-прибудовані до житлових будинків;
- окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- сади, городи;
- споруди для утримання дрібної худоби, птиці;
- бані, сауни, басейни 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 во-

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		32



дойми);

- господарські майданчики;
- спортивні майданчики;
- дитячі майданчики;
- парки, сквери, бульвари;
- проїзди, розворотні майданчики;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- заклади дитячого дошкільного виховання;
- загальноосвітні школи (початкові, середні);
- спеціалізовані школи (музичні, школи мистецтв);
- спортивні зали;
- культові споруди;
- пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
- аптеки;
- підприємства побутового обслуговування;
- підприємства громадського харчування;
- дільничні відділення управління внутрішніх справ;
- приймальні пункти ветеринарної допомоги;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО), при розміщенні вздовж магістральних вулиць;
- магазини площею понад 40 м ;
- об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

**Садибна забудова Ж-1-1 (зона садибної забудови в межах С33).**

(території садибної житлової забудови, що потрапляють до санітарно-захисних зон, прибережних захисних смуг. Забороняється нове будівництво житлової та громадської забудови протягом дії екологічних, санітарних та інших обмежень).

**Переважні види використання земельних ділянок:**

-капітальний ремонт існуючих одноквартирних індивідуальних житлових будинків з присадибними ділянками;

- сади, городи;
- існуючі спортивні майданчики;
- парки,сквери, бульвари, озеленені території.

**Супутні види забудови земельних ділянок:**

-будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даного району;

- теплиці, оранжереї;
- існуючі господарські будівлі;
- резервуари для зберігання води;
- існуючі окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі ( на садибних ділянках);
- існуючі відкриті стоянки на 1-2 автомобілі;

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		33

Дозволяється на присадибних ділянках: а) вирощування сільгоспкультур – квітів, овочів, фруктів;

б) існуючі приміщення для утримання мілких свійських тварин (собак, птиці, кролів і т.ін.).

**В межах зони забороняється розміщення:**

- нових житлових будинків з присадибними ділянками, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних й оздоровчих закладів, стаціонарів;
- садівничих товариств;
- джерел водопостачання, водозабірних споруд.

**Блокованої малоповерхової житлової забудови Ж-2.**

**Переважні види використання:**

- житлові будинки блокового типу з поверховістю до 3 поверхів;

**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;
- бані, 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;
- 10.магазини торгівельною площею до 40 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

**Рекреаційні зони Р.**

**Рекреаційна зона активного відпочинку Р-2 (зона ландшафтнорекреаційна загальносільського значення).**

Зона призначена для виконання активних рекреаційних функцій. До зони входять міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення. Призначена для організації рекреації та відпочинку. Зона повинна бути впорядкованою та містити в собі споруди та обладнання, що забезпечують повноцінний відпочинок мешканців міста.

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- розміщення зелених насаджень загального призначення (парки, в т. ч. спеціалізовані, наприклад, історичні, дитячі, сквери, бульвари);
- рекреаційні установи (готелі, туристські готелі, будинки відпочинку, пансіонати, мотелі і т. ін.);
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		34

- пляжі з відповідним обладнанням;
- видові майданчики;
- малі архітектурні форми;
- спортивні майданчики, стадіони, спортивні заклади.

**Супутні види забудови земельних ділянок:**

- заклади та організації по обслуговуванню даних територій;
- будівлі і споруди інженерної інфраструктури, що обслуговують дану територію;
- громадські вбиральні;
- місця паркування легкових автомобілів;
- заклади громадського харчування;
- тимчасові павільйони і кіоски;
- заклади прокату необхідного інвентарю;
- танцювальні майданчики, дискотеки;
- літні театри, естради;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.
- пункти надання першої медичної допомоги;
- підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);
- станції прокату човнів та рятувальні станції.

**Рекреаційна зона озеленених 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.

**Переважні види використання:**

- зелені насадження загального користування;
- сквери;
- куточки відпочинку;
- доріжки, майданчики для відпочинку;
- споруди спортивного призначення.

**Супутні види використання:**

- ігрові та спортивні майданчики;
- дитячі майданчики;
- майданчики для відпочинку дорослих;
- бігові та велосипедні доріжки;
- некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
- малі архітектурні форми;
- скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.
- допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку.

**Зона озеленених територій загального користування в межах прибережно-захисної смуги Р-3-11**

До зони входять парки, сквери, бульвари та інші озеленені території, що активно використовуються населенням для відпочинку, об'єкти відпочинку, туризм-

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		35

му, спортивні та рекреаційні для дітей та дорослих в межах прибережно-захисної смуги.

**Переважні види використання:**

- зелені насадження загального користування;
- сквери;
- куточки відпочинку;
- доріжки, майданчики для відпочинку;
- споруди спортивного призначення
- набережні.

**Супутні види використання:**

- ігрові та спортивні майданчики;
- дитячі майданчики;
- майданчики для відпочинку дорослих;
- бігові та велосипедні доріжки;
- некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
- малі архітектурні форми;
- скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистец-

тва.

- допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
- берегозахисні споруди.

**Зони транспортної інфраструктури ТР.**

**Зона транспортної інфраструктури ТР-2** (території в межах червоних ліній магістральних та основних житлових вулиць).

**Переважні види використання:**

- проїзні частини, пішохідні тротуари вулиць;

- інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (освітлення, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перетини в одному рівні).

- споруди дорожнього господарства.

**Супутні види забудови земельних ділянок:**

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- малі архітектурні форми;
- велосипедні доріжки;
- зелені насадження спеціального призначення;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- елементи зовнішньої реклами;
- огорожа вулиць та відбійники, шумозахисні пристрої;
- стаціонарні малі архітектурні форми.

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

- об'єкти, що займають площу більше 30 м<sup>2</sup>, мають фундамент;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- в зоні трикутника видимості розміщувати елементи вищі за 0,5 метри, включаючи зелені насадження.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		36

### **Зона об'єктів та споруд інженерної інфраструктури ІН.**

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти та магістральні мережі електропостачання. До зони головних об'єктів електромережі відносяться території, що розташовані під повітряними лініями електропередач, трансформаторні підстанції та їх охоронні зони.

#### **Зона інженерної інфраструктури ІН-1 (головні б'єкти електромережі)**

##### **Переважні види забудови земельних ділянок:**

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

##### **Супутні види забудови земельних ділянок:**

- вулиці і проїзди місцевого значення;
- озеленення,;
- об'єкти благоустрою;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари і т.п.);
- будівлі та споруди, що відносяться до обслуговування зони;
- гаражі;
- відкриті стоянки.

#### **Зона розміщення очисних споруд ІН-2-1**

##### **Переважні види забудови земельних ділянок:**

- очисні споруди;  
-озеленення (посадка дерев, кущів, газонів) охоронних зон інженерних мереж, шумових зон об'єктів транспорту, охоронних зон повітряних ліній електропередач, коридорів та інших комунікацій, зон санітарної охорони об'єктів водопостачання.

##### **Супутні види забудови земельних ділянок:**

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.
- інші споруди інженерної інфраструктури;
- огорожі.

#### **Зона розміщення головних об'єктів водопостачання ІН-2-3**

##### **Переважні види забудови земельних ділянок:**

- підвищувальні насосні станції водопостачання;
- артсверловини, водонапірні башти водопостачання;

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		37

-озеленення (посадка дерев, кущів, газонів) охоронних зон інженерних мереж, шумових зон об'єктів транспорту, охоронних зон повітряних ліній електропередач, коридорів та інших комунікацій, зон санітарної охорони об'єктів водопостачання.

**Супутні види забудови земельних ділянок:**

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.
- інші споруди інженерної інфраструктури; огорожі.

**Зона розміщення об'єктів 4-класу санітарної класифікації – КС-4**

**Переважні види забудови земельних ділянок:**

- закриті кладовища традиційного поховання;
- цвинтарі колумбарії, склепи;
- сектор військових поховань;
- господарські будівлі та поруди для процесів поховання;
- культові споруди;
- меморіальні комплекси, споруди;
- пам'ятні знаки.

**Супутні види забудови земельних ділянок:**

- комунально-транспортні;
- куточки відпочинку;
- огорожі території;
- майданчики для траурних процесій;
- майданчики для проведення урочистих заходів;
- громадські вбиральні;
- озеленення території;
- проїзні частини, пішохідні тротуари.

**Зона розміщення комунально-складських об'єктів без класу шкідливості – КС-6**

**Переважні види забудови земельних ділянок:**

- об'єкти, які не потребують встановлення санітарно-захисної зони;
- пожежне депо;
- склади непродовольчих та продовольчих товарів;
- бази по сортуванню та переробці товарів;
- логістичні центри;
- будівлі та споруди інженерного обладнання, які не мають екологічних обмежень;
- спеціальні магазини по оптовому продажу товарів.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		38

**Супутні види забудови земельних ділянок:**

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
  - адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
  - сквери, бульвари, озеленені території санітарно-захисних зон;
  - відкриті стоянки короткочасного зберігання автомобілів;
  - аптеки;
  - пункти першої медичної допомоги.
- кіоски та тимчасові павільйони роздрібної торгівлі та обслуговування населення;
- громадські вбиральні.

**Зони озеленених територій спеціального призначення С-4.**

**Переважні види забудови та іншого використання земельних ділянок:**

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

- огороди, пасовища;
- бані, пральні;
- гаражів;
- розсадники деревних і чагарникових рослин та квітково-оранжерейних господарств;

\* Відсоток забудови територій не повинен перевищувати 10%.

**Супутні види забудови земельних ділянок:**

- технічні будівлі та споруди;
- телефонні та телеграфні станції;
- вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту.

**Сільськогосподарських угідь СВ-1.**

**Зона земель сільськогосподарського призначення (СВ-1)**

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- території особистого селянського господарства, городи;
- рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги;
- об'єкти виробництва сільськогосподарської продукції, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей;
- підсобні сільськогосподарські території;
- території для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

**Супутні види забудови земельних ділянок:**

- об'єкти сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності;
- озеленені території;
- господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		39

**Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1-1 (зона сільськогосподарського призначення в межах СЗЗ).**

(території сільськогосподарського призначення, що потрапляють до санітарно-захисних зон. Можливість сільськогосподарського використання земель санітарно-захисних зон, що не забруднюються високотоксичними речовинами, необхідно визначати за погодженням з територіальними органами Мінсільгосппроду і Міністерства охорони здоров'я України).

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- існуючі городи, території особистого селянського господарства;
- існуюча рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги;
- існуючі об'єкти виробництва сільськогосподарської продукції, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей;
- існуючі підсобні сільськогосподарські території;
- існуючі території для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

**Супутні види забудови земельних ділянок:**

- існуючі об'єкти сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності;
- озеленені території спецпризначення;
- існуючі господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо.

**Зона земель сільськогосподарського призначення з перспективою зміни цільового призначення на житлове (СВ-1-Ж)**

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- городи, території особистого селянського господарства;
- рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги;
- об'єкти виробництва сільськогосподарської продукції, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей;
- підсобні сільськогосподарські території;
- території для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

**Супутні види забудови земельних ділянок:**

- перспективна житлова забудова, за умови зміни цільового призначення земельної ділянки;
- об'єкти сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності;
- озеленені території;
- господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		40



#### **Зони підприємств IV класу шкідливості В-4.**

##### **Переважні види використання земельних ділянок:**

- виробничі підприємства IV класу шкідливості у відповідності з державними санітарними нормами;
- всі підприємства, установи і організації, які дозволені для підприємств IV класу шкідливості;
- сади, городи.

##### **Супутні види використання:**

- проектні та конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного та інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, столові, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих і промислових підприємств;
- розсадник рослин для озеленення промислових територій та санітарно-захисних зон;
- відкриті стоянки тимчасом-вого зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- залізничні товарні станції, під'їзні шляхи та інші об'єкти промислового транспорту;
- адміністративно-побутові будівлі;
- лазні, пральні;
- спортмайданчики;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- громадські вбиральні;
- медпункти;
- зелені насадження обмеженого користування та спеціального призначення.

#### **5.2. Режими використання території, пов'язані з дією обмежень, що розповсюджуються на територію населеного пункту.**

1. Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі планувальних обмежень, визначених генеральним планом та відповідно до державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних та інших норм.

2. Схемою планувальних обмежень генерального плану встановлюються межі розповсюдження відповідних обмежень, на основі державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання земельної ділянки.

3. Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються при розробленні землевпорядної документації відповідної земельної ділянки. Типи та види планувальних обмежень, що діють на території населеного пункту, вказані на схемі планувальних обмежень.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		41

4. На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від промпідприємств, кладовищ, складів та баз, об'єктів з перевищенням рівнів електромагнітного фону, інших СЗЗ режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначають санітарно-епідеміологічна служба, орган з питань охорони навколишнього природного середовища на основі СН 173-96, інших нормативних документів.

5. На територіях, які потрапляють до водоохоронних зон та прибережних захисних смуг режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначають орган з питань охорони навколишнього природного середовища на основі Водного кодексу України, постанов Кабінету Міністрів України інших нормативно-правових актів.

6. На територіях з несприятливими інженерно-геологічними умовами (на ділянках, що потребують інженерної підготовки для їх забудови) режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначає сільська рада за результатами додаткових обстежень на основі діючих нормативних документів.

7. На територіях, які згідно містобудівної документації змінюють своє функціональне призначення, потрапляють у зону реконструкції, на яких ведеться нове будівництво або реконструкція, режим (умови) використання та забудови, а також основні параметри забудови (гранично допустимі поверховість, щільність, мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання за будови, меж суміжних ділянок, вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів, вимоги до озеленення та впорядкування територій, вимоги до утримання будинків і споруд, інші вимоги) визначає управління містобудування, архітектури та землепорядкування до плану зонування, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

### **Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки.**

#### **Громадські зони Г:**

<b>Містобудівні умови та обмеження по зоні Г-2, Г-4-1, Г-4-2, Г-4-4, Г-6 (для об'єктів загальносільського центру, по навчальній зоні, по культурній та спортивній зоні, по торгівельній зоні)</b>		
1	Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; ДБН В.В. 1-7-2002 "Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека"; ДСанПін №173-96; 15м
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	За ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»; відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови; 60%
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	150 осіб/га (для об'єктів громадського призначення не нормується)
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	До червоних ліній – по червоній лінії. До існуючих будинків та споруд - відповідно до протипожежних норм (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій») та Державних санітарних

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		42

		правил планування та забудови населених пунктів (затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року №173) (6м - між будівлями II ступеню вогнестійкості, 15м - для будівель IIIA ступеню вогнестійкості); за технологічними рішеннями згідно норм проектування
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Дотримуватись санітарних та протипожежних вимог, профільних норм, діючої містобудівної документації.
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відповідно до діючих норм (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій») охоронні зони електрокабелів в ґрунті - 1м, 10м; відстань по горизонталі від проекцій крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, та гаражів – 2м; газопостачання низького тиску - 2м, середнього тиску - 4м; водопроводу -5м від будівель та споруд. Відстань від трансформаторних підстанції до вікон громадських будинків – 10м

### Житлові зони Ж:

#### Ж-1. Містобудівні умови та обмеження по садибній забудові

1	Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно ДБН Б.2.2-12:2018, не вище 3 поверхів, затвердженої містобудівної документації; ДБН В. 1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека», та згідно профільного ДБН за типом об'єкту
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	За ДБН Б.2.2-12:2018; відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови; 55%
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	150 осіб/га
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих не менше 3 м. До існуючих будинків та споруд - відповідно до протипожежних норм (ДБН

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		43

		Б.2.2-12:2018) та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року №173) (6м - між будівлями II ступеню вогнестійкості, 15м - для будівель IIIA ступеню вогнестійкості); за технологічними рішеннями згідно норм проектування				
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Дотримуватись санітарних та протипожежних вимог, профільних норм, діючої містобудівної документації				
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відповідно до діючих норм (ДБН Б.2.2-12:2018) охоронні зони електрокабелів в ґрунті - 1м, 10м; відстань по горизонталі від проєкцій крайніх проводів повітряних ліній електропередач при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, та гаражів – 2м; газопостачання низького тиску - 2м, середнього тиску - 4м; водопроводу -5м від будівель та споруд. Відстань від трансформаторних підстанцій до вікон громадських будинків – 10м				
<b>Ж-1-1. Містобудівні умови та обмеження по садибній забудові в межах санітарно-захисної зони (для реконструкції капітального ремонту існуючих житлових будинків)</b>						
1	Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно ДБН Б.2.2-12:2018, не вище 3 поверхів, затвердженої містобудівної документації; ДБН В. 1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека», та згідно профільного ДБН за типом об'єкту				
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	За ДБН Б.2.2-12:2018; відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови; 55%				
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	150 осіб/га				
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих не менше 3 м. До існуючих будинків та споруд - відповідно до протипожежних норм (ДБН				
		2020				
		ГП-10-20МД-ПЗ				
		Аркуш				
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата	44

		Б.2.2-12:2018) та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року №173) (6м - між будівлями II ступеню вогнестійкості, 15м - для будівель IIIA ступеню вогнестійкості); за технологічними рішеннями згідно норм проектування
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Дотримуватись санітарних та протипожежних вимог, профільних норм, діючої містобудівної документації
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відповідно до діючих норм (ДБН Б.2.2-12:2018) охоронні зони електрокабелів в ґрунті - 1м, 10м; відстань по горизонталі від проєкцій крайніх проводів повітряних ліній електропередач при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, та гаражів – 2м; газопостачання низького тиску - 2м, середнього тиску - 4м; водопроводу -5м від будівель та споруд. Відстань від трансформаторних підстанцій до вікон громадських будинків – 10м

### Ж-2. Містобудівні умови та обмеження по блокуваній житловій забудові

1	Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно ДБН Б.2.2-12:2018, не вище 3 поверхів, затвердженої містобудівної документації; ДБН В. 1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека», та згідно профільного ДБН за типом об'єкту
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	За ДБН Б.2.2-12:2018; відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови; 55%
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	150 осіб/га
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих не менше 3 м. До існуючих будинків та споруд - відповідно до протипожежних норм (ДБН

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		45

		Б.2.2-12:2018) та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року №173) (6м - між будівлями II ступеню вогнестійкості, 15м - для будівель IIIA ступеню вогнестійкості); за технологічними рішеннями згідно норм проектування
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Дотримуватись санітарних та протипожежних вимог, профільних норм, діючої містобудівної документації
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відповідно до діючих норм (ДБН Б.2.2-12:2018) охоронні зони електрокабелів в ґрунті - 1м, 10м; відстань по горизонталі від проєкцій крайніх проводів повітряних ліній електропередач при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, та гаражів – 2м; газопостачання низького тиску - 2м, середнього тиску - 4м; водопроводу -5м від будівель та споруд. Відстань від трансформаторних підстанцій до вікон громадських будинків – 10м

### Озеленені території рекреаційного призначення Р:

Р-2-11, Р-3, Р-3-11. Містобудівні умови та обмеження по рекреаційній зоні озелених територій		
1	Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно ДБН Б.2.2-12:2018; <u>ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»</u> ; ДБН В.В. 1-7-2002 "Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека"; ДСанПін №173-96; діючої містобудівної документації. 9м
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	За ДБН Б.2.2-12:2018; відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови; 55%
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Житлової забудови не передбачено (для об'єктів громадського призначення не нормується)
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулю-	До червоних ліній – 3м. До існуючих будинків та споруд - від-

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		46

	вання забудови, існуючих будинків та споруд, м	повідно до протипожежних норм (ДБН Б.2.2-12:2018) та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року №173) (6м - між будівлями II ступеню вогнестійкості, 15м - для будівель IIIA ступеню вогнестійкості); за технологічними рішеннями згідно норм проектування					
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Дотримуватись санітарних та протипожежних вимог, профільних норм, діючої містобудівної документації					
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відповідно до діючих норм (ДБН Б.2.2-12:2018) охоронні зони електрокабелів в ґрунті - 1м, 10м; відстань по горизонталі від проєкцій крайніх проводів повітряних ліній електропередач при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, та гаражів – 2м; газопостачання низького тиску - 2м, середнього тиску - 4м; водопроводу -5м від будівель та споруд. Відстань від трансформаторних підстанції до вікон громадських будинків – 10м					
<b>С-4. Містобудівні умови та обмеження по зоні озелених територій спеціального призначення</b>							
1	Граничний відсоток забудови	Відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови (≈80%)					
2	Гранична щільність забудови м <sup>2</sup> корисної площі на 1 га, чол. на 1 га	за ДБН Б.2.2-12:2018					
3	Гранична висота будівлі/споруди	Житлової забудови не передбачено					
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих не менше 3 м					
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Дотримуватись санітарних та протипожежних вимог, профільних норм, діючої містобудівної документації Згідно ст.36,37 Закону України "Про охорону культурної спадщини"					
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, ін-	Відповідно до діючих норм (ДБН Б.2.2-					
			2020	ГП-10-20МД-ПЗ			Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата	47	

	женерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	12:2018) охоронні зони електрокабелів в ґрунті - 1м, 10м; відстань по горизонталі від проєкцій крайніх проводів повітряних ліній електропередач при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, та гаражів – 2м; газопостачання низького тиску - 2м, середнього тиску - 4м; водопроводу -5м від будівель та споруд. Відстань від трансформаторних підстанцій до вікон громадських будинків – 10м
--	---	---

**Зона транспортної інфраструктури ТР:**

**ТР-2. Містобудівні умови та обмеження по зоні транспортної інфраструктури**

1	Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно технологічних рішень та вимог норм
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови (5%)
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Житлової забудови не передбачено
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктуються, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м *для споруд транспортної інфраструктури	До червоних ліній, ліній регулювання забудови – не нормується. До існуючих будинків та споруд - відповідно до протипожежних норм (ДБН Б.2.2-12:2019 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року №173) (6м - між будівлями II ступеню вогнестійкості, 15м - для будівель IIIA ступеню вогнестійкості); за технологічними рішеннями згідно норм проєктування
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Дотримуватись санітарних та протипожежних вимог, профільних норм, діючої містобудівної документації
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відповідно до діючих норм (ДБН Б.2.2-12:2018) охоронні зони електрокабелів в ґрунті - 1м, 10м; відстань по горизонталі від проєкцій крайніх проводів повітряних ліній електропередач при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		48



		будинків і споруд, які виступають, та гаражів – 2м; газопостачання низького тиску - 2м, середнього тиску - 4м; водопроводу -5м від будівель та споруд. Відстань від трансформаторних підстанції до вікон громадських будинків – 10м
--	--	---

### Зони інженерної інфраструктури ІН:

#### Містобудівні умови та обмеження по зонах інженерної інфраструктури ІН-1, ІН-2-3, ІН-2-1.

1	Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно ДБН Б.2.2-12:2018; ДБН В.В. 1-7-2002 "Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека"; ДСанПін №173-96; За технологічними рішеннями згідно норм проектування (1 поверх)
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови (90%)
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	150 осіб/га (для об'єктів інженерної інфраструктури не нормується)
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	До червоних ліній, ліній регулювання забудови – не нормується. До існуючих будинків та споруд - відповідно до протипожежних норм (ДБН Б.2.2-12:2018) та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року №173) (6м - між будівлями II ступеню вогнестійкості, 15м - для будівель IIIA ступеню вогнестійкості); за технологічними рішеннями згідно норм проектування
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Відсутні
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відповідно до діючих норм (ДБН Б.2.2-12:2018) охоронні зони електрокабелів в ґрунті - 1м, 10м; відстань по горизонталі від проєкцій крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, та гаражів – 2м; газопостачання низького тиску - 2м, середньо-

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		49

		го тиску - 4м; водопроводу -5м від будівель та споруд. Відстань від трансформаторних підстанції до вікон громадських будинків – 10м
--	--	--

**Комунально-складські зони КС:**

**КС-4, КС-6. Містобудівні умови та обмеження по зоні об'єктів 4, 6 класів санітарної класифікації**

1	Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	За ДБН Б.2.2-12:2018; відповідно до Державних Будівельних норм за видами забудови; 60%
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Житлова забудова не передбачена
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	До червоних ліній, ліній регулювання забудови – не нормується. До існуючих будинків та споруд - відповідно до протипожежних норм (ДБН Б.2.2-12:2018) та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року №173) (6м - між будівлями II ступеню вогнестійкості, 15м - для будівель IIIA ступеню вогнестійкості); за технологічними рішеннями згідно норм проектування
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Дотримуватись санітарних та протипожежних вимог, профільних норм, діючої містобудівної документації
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відповідно до діючих норм (ДБН Б.2.2-12:2018). Відстані до фундаментів будівель та споруд: електрокабелів в ґрунті - 1м, 10м; відстань по горизонталі від проєкцій крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, та гаражів – 2м; газопостачання низького тиску - 2м, середнього тиску - 4м; водопроводу -5м від будівель та споруд. Відстань від трансформаторних підстанції до вікон громадських будинків – 10м

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		50

**Зона земель сільськогосподарського призначення СВ:**

**СВ-1, СВ-1-1. Містобудівні умови та обмеження по зоні земель сільськогосподарсько призначення**

1	Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	За ДБН Б.2.2-12:2018; відповідно до Державних Будівельних норм за видами забудови ; 60%
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Житлова забудова не передбачена
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	До червоних ліній, ліній регулювання забудови – не нормується. До існуючих будинків та споруд - відповідно до протипожежних норм (ДБН Б.2.2-12:2018) та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року №173) (6м - між будівлями II ступеню вогнестійкості, 15м - для будівель IIIA ступеню вогнестійкості); за технологічними рішеннями згідно норм проектування
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони сан. охорони)	Дотримуватись санітарних та протипожежних вимог, профільних норм, діючої містобудівної документації
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відповідно до діючих норм (ДБН Б.2.2-12:2018). Відстані до фундаментів будівель та споруд: електрокабелів в ґрунті - 1м, 10м; відстань по горизонталі від проєкцій крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, та гаражів – 2м; газопостачання низького тиску - 2м, середнього тиску - 4м; водопроводу -5м від будівель та споруд. Відстань від трансформаторних підстанції до вікон громадських будинків – 10м

**СВ-1-Ж. Містобудівні умови та обмеження по зоні земель земель сільськогосподарсько-го призначення з перспективою зміни цільового призначення на житлове**

1	Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови
2	Максимально допустимий відсоток забудови	За ДБН Б.2.2-12:2018; відповідно до

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		51

	земельної ділянки	Державних Будівельних норм за видами забудови ; 60%
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Передбачена на перспективу зміна цільового призначення земельної ділянки під житлову функцію, (містобудівні умови забудови визначаються відповідно до зони Ж-1)
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	До червоних ліній, ліній регулювання забудови – не нормується. До існуючих будинків та споруд - відповідно до протипожежних норм (ДБН Б.2.2-12:2018) та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року №173) (6м - між будівлями II ступеню вогнестійкості, 15м - для будівель IIIA ступеню вогнестійкості); за технологічними рішеннями згідно норм проектування
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони сан. охорони)	Дотримуватись санітарних та протипожежних вимог, профільних норм, діючої містобудівної документації
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відповідно до діючих норм (ДБН Б.2.2-12:2018). Відстані до фундаментів будівель та споруд: електрокабелів в ґрунті - 1м, 10м; відстань по горизонталі від проєкцій крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, та гаражів – 2м; газопостачання низького тиску - 2м, середнього тиску - 4м; водопроводу -5м від будівель та споруд. Відстань від трансформаторних підстанції до вікон громадських будинків – 10м

#### Виробнича зона В:

#### В-4. Містобудівні умови та обмеження по зоні розміщення підприємств IV класу санітарної класифікації

1	Граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Відповідно до Державних будівельних норм за видами забудови
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	За ДБН Б.2.2-12:2018; відповідно до Державних Будівельних норм за видами забудови; від 20% до 60%
3	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови	Житлова забудова не передбачена

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		52

	відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	До червоних ліній, ліній регулювання забудови – не нормується. До існуючих будинків та споруд - відповідно до протипожежних норм (ДБН Б.2.2-12:2018) та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року №173) (6м - між будівлями II ступеню вогнестійкості, 15м - для будівель IIIA ступеню вогнестійкості); за технологічними рішеннями згідно норм проектування

### 5.3. Планувальні обмеження.

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням планувальних обмежень, встановлених схемою планувальних обмежень у складі генерального плану, зонінгом, планом земельно-господарського устрою .

Межі зон дії планувальних обмежень визначаються містобудівною документацією.

Планувальні обмеження поширюються на всі будівлі, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, що знаходяться в зоні впливу обмежень, незалежно від форм власності. Винятком є об'єкти культурної спадщини, рішення за якими приймаються в індивідуальному порядку у відповідності з чинним законодавством, та магістралі, вулиці, використання територій яких визначається їх цільовим призначенням.

Обмеження можуть стосуватися окремих земельних ділянок, поширюватися на частину території зони або кількох суміжних зон. Вони відносяться до обмежень тих видів функціонального використання і забудови території, які допустимі в цих зонах.

Якщо земельна ділянка розміщується в зоні дії декількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режими використання територій або найбільш жорсткий з цих режимів.

Наведені планувальні обмеження, їх зміст і режим використання територій встановлюються на основі чинного законодавства, державних норм та нормативних документів.

Планувальні обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватися при розробці документації із землеустрою, містобудівних умов і обмежень та будівельного паспорту забудови земельної ділянки.

#### **Види планувальних обмежень.**

На території населених пунктів встановлені наступні види планувальних обмежень.

*Обмеження що стосуються забезпечення санітарно- епідеміологічного благополуччя населення:*

- санітарно-захисні зони комунально-складських і інших об'єктів;

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		53

- санітарно-захисні зони від кладовищ;
- зони санітарної охорони річок та водойм;
- Обмеження по природоохоронним вимогам:*
- прибережні захисні смуги від річок і водойм;
- Обмеження по вимогам законодавства про охорону культурної спадщини:*
- охоронні зони пам'яток історії і культури;

### **Режими використання територій в в зонах планувальних обмежень.**

#### ***Санітарно-захисні зони.***

В межах санітарно-захисних зон (СЗЗ) не допускається розміщувати:

- житлові будинки;
- дитячі дошкільні установи;
- загальноосвітні школи;
- установи охорони здоров'я та відпочинку;
- спортивні споруди;
- сади, парки;
- гуртожитки, готелі;
- водозабірні споруди;
- колективні або індивідуальні дачні та садово-городні ділянки;
- підприємства по виробництву лікарських речовин;
- склади сировини і напівфабрикатів для фармацевтичних підприємств;
- підприємства харчової галузі промисловості;

В межах санітарно-захисних зон допускається розміщувати:

- підприємства, їх окремі споруди з виробництвом меншого класу шкідливості, ніж виробництво, для якого встановлена санітарно-захисна зона при умові аналогічного характеру шкідливості;

- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади і бази (крім продовольчих);
- стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, нафтогазопроводи, артсвердловини для технічного водопостачання, водоохолоджувальні споруди, інші технічні споруди, розсадники декоративних рослин, електропідстанцій.

- оптові склади виробничої сировини і харчових продуктів.

В межах санітарно-захисних зон допускається розміщувати:

- пожежні депо,
- лазні, пральні, гаражі, склади і бази (крім продовольчих)
- стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, нафтогазопроводи, артсвердловини для технічного водопостачання, водоохолоджувальні споруди, інші технічні споруди, розсадники декоративних рослин, електропідстанцій.

В межах СЗЗ від залізниць допускається розміщувати такі об'єкти:

- підприємства і пов'язані з ним споруди;
- пожежні депо, лазні,
- пральні, гаражі, склади та бази;
- сади і городи;
- стоянки для громадського та індивідуального транспорту;
- місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП;
- артезіанські свердловини; інші технічні споруди;

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		54

- розсадники декоративних рослин;
- житлова забудова повинна бути окремо від залізниці смугою шириною 100м (рахувати від осі крайньої залізничної колії).

***Прибережні захисні смуги.***

Вздовж водотоків та навколо водоймищ розташованих в межах села встановлюється прибережна захисна смуга (ДБН Б.2.2-12:2018).

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

В межах прибережних захисних смуг забороняється:

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

Об'єкти, що перебувають у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим.

***Охоронні зони пам'яток історії та культури.***

В зоні охорони за спеціальними проектами та за узгодженням з відповідними органами охорони пам'яток історії та культури можуть виконуватися:

роботи, пов'язані з реставрацією, консервацією, збереженням та реабілітацією планування будівель, їх зовнішнього вигляду, з можливим їх при стосуванням до нових функцій, що формують середовище пам'ятки.

- благоустрій території, влаштування доріг та доріжок, в окремих випадках автостоянок, зовнішнього освітлення, монтаж стендів, вітрин, що належать до пам'ятки та інших малих форм благоустрою, що викликані потребами сучасного використання пам'ятки, але не порушують історико-культурну цінність середовища та навколишнього ландшафту;

- заміна старих будівель будівлями, які не заважають сприйняттю та збереженню пам'ятника.

Елементи благоустрою повинні бути відповідними стилю пам'ятки архітектури, підкреслювати її естетичні якості, а всі будівлі повинні бути підпорядкованими до головного об'єкта за розмірами, тектонікою, архітектурним масштабами, кольором, композиційним заходам, матеріалам, стильовим характеристикам тощо.

Забороняється знесення, пересування та змінення нерухомих пам'яток історії та культури, проведення земельних, будівельних та інших робіт, а також господарська діяльність без дозволу відповідних органів охорони пам'яток історії та культури.

Якщо транспортний рух по дорогах, що пролягають крізь зони охорони пам'яток історії та культури, створює загрозу для існування пам'яток, то такий рух необхідно обмежити або заборонити рішенням місцевої влади.

***Червоні лінії вулиць та автодоріг.***

Розміщення і будівництво наземних об'єктів житлово-цивільного, промислового призначення та інших капітальних споруд, крім об'єктів транспорту та ін-

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		55

же-нерних мереж, в червоних лініях вулиць і доріг заборонено за виключенням випадків, передбачених чинним законодавством або діючими будівельними нормами.

Відповідно до ст. 52-1 Закону України «Про дорожній рух» погодження розміщення в смугах відведення автомобільних доріг або червоних ліній вулиць і доріг, рекламоносіїв та інших споруд віднесено до компетенції державтоінспекції Міністерства внутрішніх справ України у сфері забезпечення безпеки дорожнього руху.

В умовах існуючої забудови у разі реконструкції приміщень першого поверху в багатоквартирних будинках, розташованих по червоній лінії, організація входу до реконструйованих приміщень допускається лише з тимчасових конструкцій (сходи, відкритий ганок) за погодженням з органами ДАІ.

Межі червоних ліній вулиць і автодоріг визначаються містобудівною документацією, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», », ДБН В.2.3-5: 2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

В умовах існуючої присадибної забудови, що склалася, межі червоних ліній визначаються лінією огорож присадибних ділянок, якщо іншого не передбачено містобудівною документацією.

### **Режими використання об'єктів нерухомості в межах зон дії планувальних обмежень.**

На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах, режим використання об'єктів нерухомості та межі поширення зон визначаються міськими органами санітарно-епідеміологічного та екологічного нагляду на основі санітарних, екологічних і державних будівельних норм, містобудівної документації.

На територіях, що знаходяться в межах прибережних захисних смуг, охоронних зонах об'єктів природно-заповідного фонду, режим використання об'єктів нерухомості визначають міські органи екологічного нагляду, управління водно-го господарства на основі Водного Кодексу України та постанови Кабінету Міністрів України відповідно до їх компетенції.

На територіях, де поширені несприятливі інженерно-геологічні умови, режим використання визначають міські управління, до компетенції яких віднесені питання з інженерного захисту території на основі діючих нормативних документів.

На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання визначають міські інженерно-комунальні служби на основі відповідних нормативних документів.

На територіях, де відповідно до містобудівної документації об'єкти змінюють свою функцію і знаходяться в межах зон позначених індексами П та ПП, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються головним управлінням архітектури і містобудування на основі діючих законодавчих і нормативних актів, будівельних норм, містобудівної документації.

### **6. Підстави та порядок внесення доповнень та змін до зонінгу.**

В план зонування можуть вноситись зміни та уточнення.

Зміна:

- передбачається зміна назви зони і коду класу об'єктів зонування території;
- значна зміна меж (контурів) зон за функціональним регламентом або регламентами обмежень.

Уточнення:

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		56



- передбачається незначна зміна меж (контурів) зон, пов'язана з перенесенням графічних матеріалів зонінгу на актуалізовану, більш детальну і точну, підоснову, з врахуванням даних земельного кадастру та рішень, прийнятих відповідною радою, без зміни назви і коду класу об'єктів зонування;

- передбачається розширення переліку переважних, супутніх та допустимих видів забудови;

- передбачається зміна меж (контурів) дії зон обмежень в зв'язку з реалізацією технічних або технологічних заходів по їх нейтралізації чи зменшенню. Уточнення плану зонування здійснюється при розробленні ДПТ або плану зонування частини території в М 1:2000.

Підставами для внесення змін до зонінгу може бути:

- внесення змін до генерального плану;
- розроблення та затвердження ДПТ з уточненням рішень генерального плану;

- при уточненні плану червоних ліній;
- невідповідність зонінгу генеральному плану населеного пункту, нормативно-правовим актам, державним будівельним нормам та іншим документам, земельному кадастру;

- надання обґрунтованих пропозицій щодо зміни меж територіальних зон, зміни містобудівних регламентів;

- звернення органів державної влади щодо внесення змін до зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;

- звернення органів виконавчої влади населеного пункту щодо внесення змін до зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва громадського значення або розміщення інвестиційних об'єктів;

- рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території населеного пункту;

- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави щодо реалізації положень Зонінгу які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів будівництва, знижує їх вартість, перешкоджає реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об'єднань. Проект зонінгу та проект змін до зонінгу підлягає громадським слуханням та затвердженню у встановленому порядку.

Пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) щодо внесення змін до зонінгу направляються до місцевого спеціально уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури.

Відповідний спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури разом з уповноваженим органом у сфері охорони навколишнього середовища, охорони культурної спадщини та підрозділів виконавчого органу місцевої влади, протягом 10 днів від дня надання пропозицій про внесення змін до Зонінгу здійснює підготовку висновку з рекомендаціями щодо внесення змін до Зонінгу, чи щодо їх відхилення. Цей висновок надається до виконавчого органу місцевої ради населеного пункту, який у двотижневий термін приймає рішення про підготовку проекту внесення змін.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		57

## II. ДОДАТКИ

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		58

### Перелік вихідних даних:

1. Завдання на розроблення генерального плану з планом зонування території с. Підгір'я Великобагачанського району Полтавської області
2. Рішення тридцять четвертої сесії сьомого скликання Остап'ївської сільської ради Великобагачанського району Полтавської області «Про розробку Генеральних планів с.Запсілля, с.Уханівка, с.Нове Остапове, с.Підгір'я Остап'ївської сільської ради Великобагачанського району Полтавської області»;
3. Лист Остап'ївської сільської ради з відомостями щодо планів та програм соціально-економічного розвитку села;
4. «Схема планування території Полтавської області», розроблена Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «Діпромисто», затверджена у 2013 році;
5. Матеріали технічної документації з нормативної грошової оцінки земель с. Підгір'я Остап'ївської сільської ради Великобагачанського району Полтавської області, виконаної ДП «Центр державного земельного кадастру», 2013р.;
6. Топографічна основа М1:2000 с. Підгір'я;
7. Лист Центру охорони та досліджень пам'яток археології Департаменту культури і туризму Полтавської обласної державної адміністрації;
8. Висновок Центру охорони та досліджень пам'яток археології Департаменту культури і туризму Полтавської обласної державної адміністрації;
9. Лист (повідомлення) Департаменту будівництва, містобудування і архітектури та житлово-комунального господарства Полтавської облдержадміністрації;
10. Лист департаменту культури Полтавської облдержадміністрації;
11. Висновок департаменту культури і туризму Полтавської обласної державної адміністрації;
12. Лист РОВР у Полтавській області;
13. Висновок РОВР у Полтавській області;
14. Лист Полтавському регіональному управлінню водних ресурсів;
15. Висновок Полтавського регіонального управління водних ресурсів;
16. Лист Державному підприємству «Полтавського обласного лісового господарства»;
17. Висновок Державного підприємства «Полтавського обласного лісового господарства»;
18. Лист Полтавській філії ПАТ «Укртелеком»;
19. Висновок Полтавської філії ПАТ «Укртелеком»;
20. Лист ПАТ «Полтавагаз»;
21. Висновок правління ПАТ «Полтавагаз»;
22. Лист Державному підприємству «Агентства місцевих доріг Полтавської області»;
23. Висновок Державного підприємства «Агентства місцевих доріг Полтавської області»;
24. Лист ПАТ «Полтаваобленерго»;
25. Висновок ПАТ «Полтаваобленерго»;
26. Історична довідка по населеному пункту;

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		59

27. Дані по землекористуванню з публічної кадастрової карти України;  
28. Натурні обстеження території села.

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		60

### III. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

					2020	ГП-10-20МД-ПЗ	Аркуш
Змін	Кіл-ть	Аркуш	Док	Підпис	Дата		61