

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ФІРМА «ЛАН»

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ
щодо розробки плану зонування території (зонінгу)
с. Новомикільське Кремінського району Луганської області
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Замовник: Новомикільська сільська рада

Договір: №113 від 27.07.2016 р.

Директор, к.е.н

В.М. Белослудцева

Заступник директора

О.В. Попелнуха

Головний архітектор проекту
(кваліфікаційний сертифікат архітектора
серія АА № 001948 от 18.11.2013 г.)

М. А. Пономарьова

м. Старобільськ - 2016 р.

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

Склад проекту

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

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

ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	6
1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ.....	6
1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ЗОНІНГУ	9
1.3. ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРИ ДІЇ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ.....	10
РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО с. Новомикільське	10
2.1. СУЧАСНИЙ СТАН СЕЛА.....	10
2.2. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЙ.....	10
РОЗДІЛ 3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА НА ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ	13
3.1. ТИПИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН_(ФУНКЦІОНАЛЬНА КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІЙ).....	14
Розділ 4. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ	16
4.1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ.....	16
4.2. ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МЕЖАХ ЗОН.....	16
РОЗДІЛ 5. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ	18
5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ВІДІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ.....	18
5.2. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ.....	27
1. НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ (ГРОМАДСЬКІ) Г.....	28
2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж.....	29
3. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р.....	30
4. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР.....	31
5. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС.....	35
6. ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В.....	37
7. ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ СВ-2.....	37
РОЗДІЛ 6. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА	40
6.1. ЄДИНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ, ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН.....	40
6.2. ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ (СЗЗ), ЗОНАХ ВПЛИВУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ, В ЗОНАХ З НЕСПРИЯТЛИВИМИ ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИМИ УМОВАМИ.....	40
РОЗДІЛ 7. ПОРЯДОК РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	43
7.1. ЗАГАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ.....	42
7.2. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ.....	42
РОЗДІЛ 8. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ	44
8.1 ПІДСТАВИ ВНЕСЕННЯ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ.....	44
8.2 ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ І ЗМІН ДО ЗОНІНГУ.....	44
ДОДАТКИ	45

ВСТУП

Містобудівна документація щодо розробки плану зонування території (зонінгу) с. Новомикільське Кремінського району Луганської області розроблена на замовлення Новомикільської сільської ради Кремінського району Луганської області згідно договору №113 від 27.07.2016 р. та відповідно до завдання, затвердженого Замовником.

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

Нормативно-правовою основою для виконання зонінгу також є:

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

При розробці Плану зонування територій враховувалися проектні матеріали:

- «Генеральний план с. Новомикільське Кремінського району Луганської області»;
- «Проект встановлення меж села Новомикільське Кремінського району Луганської області» (розробник ДП «Луганський науково – дослідний та проектний інститут землеустрою», 2003 р.);
- «Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель с. Новомикільське Новомикільської сільської ради Кремінського району Луганської області (розробник ДП «Луганський науково – дослідний та проектний інститут землеустрою», 2012 р.).

Зонінг розробляється з метою:

- регулювання планування та забудови території с. Новомикільське з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту;

- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою;
- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;
- вдосконалення мережі соціально-культурного та торговельно-побутового обслуговування населення.

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

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

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ

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

- **вид використання території** – використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважний, супутній та допустимий вид використання;
- **водоохоронні зони** – території, які прилягають до берегової лінії морів, річок, струмків, каналів, озер, водосховищ і на яких встановлюється спеціальний режим здійснення господарської та іншої діяльності з метою запобігання забруднення, засмічення, замулення зазначених водних об'єктів і виснаження їх вод.
- **генеральний план населеного пункту** – містобудівна документація, що визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;
- **громадські слухання** – процедура, спрямована на врахування законних інтересів фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави при плануванні і забудові територій відповідно до вимог законодавства;
- **дозволений (переважний та супутній) вид використання території** – використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівної документації;
- **допустимий вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального погодження. Спеціальне погодження передбачає обов'язковий розгляд архітектурно-містобудівною радою після надання нею позитивного висновку;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки** (далі – містобудівні умови та обмеження) – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та

озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **червоні лінії** – визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроекто-

ваних вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення.

1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ЗОНІНГУ

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

Зонінг призначений для:

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

1.3 ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРИ ДІЇ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ

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

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

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

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

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

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

РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО с. НОВОМИКІЛЬСЬКЕ

2.1. СУЧАСНИЙ СТАН СЕЛА

Населений пункт с. Новомикільське – село в Луганській області, є адміністративно-територіальним, культурним та господарським центром Новомикільської сільської ради Кременського району.

Землі Новомикільської сільської ради знаходяться в північній частині Кременського району Луганської області.

Згідно адміністративно – територіального поділу до Новомикільської сільської ради входить с. Новомикільське.

Село Новомикільське розташовано на відстані 35 км від районного центру м. Кременна і 185 км від обласного центру м. Луганськ.

Чисельність населення села близько 902 чол. Згідно земельно – кадастрового обліку площа села Новомикільське складає 877,9200 га.

Населений пункт знаходиться в долині річки Красна.

По території села Новомикільське проходить автомобільна дорога обласного місцевого значення Служби автомобільних доріг у Луганській області: Сватове – Новомикільське – Красноріченське.

Територію сільської ради перетинають землі Управління Донецької залізниці – лінія Купянск – Дебальцево.

Основу народно-господарського профілю с. Новомикільське складає:

сільське господарство - представлене ПСП «Вікторія», сільгоспвиробники: гр. Дябелко С. В., Васильєв С. В., Васильєва Л. П., Єльбакієв Г. Л., ФОП Кувічинський М. І.;
переробна промисловість - підприємства з переробки сільгосппродукції (масло цех, мукомельня);

складське господарство – складування сільгосппродукції (зерновий склад).

Основною структурно-планувальною одиницею даного села є квартали з одноповерховою житловою забудовою садибного типу. По функціональному призначенню територія населеного пункту сільбищна із веденням особистого селянського господарства. Кількість садиб - 719.

Сільбищна частина, землі загального користування, знаходиться в заплаві річки і тільки промислова зона і один жилий квартал – на вододілі.

В центральній частині с. Новомикільське розташовані землі громадського призначення: будинок сільської ради, клуб, школа зі спортивним залом, бібліотека, амбулаторія, пошта; землі комерційного використання: магазини промислових і продовольчих товарів; промислові землі: масло цех.

Село електрифіковане, забезпечене телефонним зв'язком, є центральне газопостачання. Вулиці населеного пункту частково з твердим покриттям. В межах села розташований газорозподільний пункт, від якого проходить газопровід високого тиску, потребує охоронну зону.

Значна частина землекористування села підтоплена і ґрунти вторинно заболочені.

У східній частині населеного пункту, поруч з сільським господарством є діюче кладовище.

2.2 АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Планувальна структура с. Новомикільське

Функціональне зонування, як елемент планувальної структури села, багато в чому визначено склалася містобудівними умовами, взаємним розширенням місць розселення і прикладання праці, відпочинку, а також напрямом перспективного територіального розвитку.

Основною структурно-планувальною одиницею є вулиці і квартали з одноповерховою забудовою садибного типу.

Архітектурно - планувальні та інженерно - технічні рішення, намічені в генеральному плані, передбачають поступове усунення недоліків існуючої планування і забудови, а так само підвищення рівня інженерного обладнання і благоустрою, поліпшення санітарно - гігієнічних умов села.

В результаті комплексного здійснення всіх видів будівництва, визначених у генеральному плані села будуть створені сприятливі умови праці, побуту і відпочинку населення.

У цих цілях передбачено:

- чіткий і раціональний поділ територій села на зони: селитебну, промислової та комунально - складську.
- створення чіткої мережі вулиць, забезпечить зручний зв'язок в межах села і з зовнішніми дорогами.

Вулиці Центральна і Гагаріна служать основною композиційною віссю в архітектурно - планувальній організації села.

По цих вулицях розміщується общесільський центр - будівля сільської ради, будівля клубу, школа, амбулаторія, кав'ярня, магазини і т. п.

Зони прикладання праці пов'язані між собою низкою вулиць, основними з яких є вул. Бондаря, Залізнична, Пушкіна – по яких здійснюється рух громадського транспорту.

Функціональне зонування території

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

До недоліків зонування села слід віднести:

- наявність житлової забудови в санітарно-захисній зоні від існуючих залізничного транспорту, газопроводу високого тиску, складських, сільськогосподарських підприємств, а також ґрунтових вод.

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

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

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

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

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

Виробнича зона – для розміщення виробничих підприємств;

Зона сільськогосподарського використання (земельні, лісові угіддя).

Сільбищна зона

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

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

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

В даний час у межах села вільних територіальних ресурсів, придатних для розміщення кварталів нового житлового будівництва, не має. Проте, можливе ущільнення житлової забудови в існуючих кварталах.

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

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

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

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

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

Комунально - складська зона

Комунально-складські території, що знаходяться в селі зберігаються без їх розширення. По вул. Хліборобів знаходиться склад с/х продукція, що потребує встановлення санітарно-захисної зони (СЗЗ) в 50 м.

На східній окраїні села розташовані склади сільгоспвиробників з СЗЗ – 50м.

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

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

В межах населеного пункту проходить залізничний транспорт, а також поруч з ним газопровід високого тиску, вони потребують встановлення санітарно-захисної зони (СЗЗ) в 100 м. В цій санітарно-захисній зоні знаходиться житлова забудова.

Виробнича зона

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

На виробничому майданчику сільгосппідприємства ПСП «Вікторія», розміщеному на південному сході села, розташована мукомельня, яка потребує встановлення СЗЗ в 100 м згідно вимог ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

В центральній частині села підприємство – масло цех, який потребує встановлення СЗЗ в 50 м.

В східній частині села сформована виробнича зона. В даний час виробничий майданчик знаходиться в занепаді і зараз знаходяться тільки склади, але на подальшу перспективу може бути використаний під розміщення сільськогосподарських підприємств з урахуванням відстаней до існуючої житлової забудови для забезпечення необхідних санітарних розривів.

Санітарні розриви від існуючих підприємств до житла в основному витримуються.

Ландшафтно-рекреаційна зона

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

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

В даний час зелені насадження загального користування представлені сквером в районі сільського громадського центру по вул. Центральна та Гагаріна.

В озелененні селища великий відсоток займають насадження на присадибних ділянках, посадки дерев вздовж вулиць.

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

У планувальному відношенні всі існуючі та проєктовані насадження утворюють єдину систему озеленення при збереженні існуючих масивів. Старі малоцінні масиви підлягають реконструкції.

РОЗДІЛ 3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА НА ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ

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

Межі територіальних зон встановлюються з урахуванням:

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

Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розроблення детальних планів території на окремі ділянки та приведені у відповідність до вказаної документації.

На території зон можуть бути виділені підзони, наявність яких регламентується планувальними обмеженнями, які розповсюджуються на території поселень. Відповідно до них встановлюються обмеження забудови та використання земельних ділянок.

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

Приватизація земельних ділянок будь-яких форм власності, на яких розміщені будівлі і споруди, що знаходяться в державному, сільському володінні, може

здійснюватися тільки з функціональною метою, передбаченою у функціональній класифікації території зазначених населених пунктів.

3.1. ТИПИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН (ФУНКЦІОНАЛЬНА КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІЙ)

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

Перелік територіальних зон

Таблиця 3.1.1

Громадські зони Г	
Г-1	Зона сільського громадського центру Призначаються для розташування об'єктів адміністративних будівель органів управління, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загально селищного значення.
Г-2 Г-2п	Зони громадської забудови (підцентри житлових районів) Призначаються для розташування громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів для повсякденного обслуговування населення. В цих зонах можуть розташовуватись житлові будинки.
ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж	
Ж – 1	Садибна забудова Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків включно із земельними ділянками та зблокованих одноквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках (існуючі та проектні).
Ж – 6	Зона збереження та обмеження використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва на території СЗЗ до періоду її зміни
ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р	
Р-3	Рекреаційні зони озеленених територій загального користування Призначаються для повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери, сади, бульвари, лісові насадження в межах населеного пункту, водойми, лугопарки.
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР	
ТР – 1	Містять території смуг відводу залізниці
ТР – 2	Відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній)
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН	
ІН-3	Магістральні інженерні мережі
КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС	
КС-3	Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації Призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон – 300 м.

КС-5	Зони розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації Призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон – 50 м.
ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В	
В – 5	Зони підприємств V класу шкідливості Призначаються для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 50м.
ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СВ-1	
СВ-1	Використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів.
ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ СВ-2	
СВ-2 СВ-2п	Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

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

Розділ 4. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

4.1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

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

Містобудівний регламент, встановлений для кожної територіальної зони, визначає:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Площа об'єктів нерухомого майна, вид використання яких не зазначено у переліку дозволених для відповідної територіальної зони, не може бути збільшена. На цих об'єктах не допускається збільшення обсягу випуску продукції чи наданих послуг.

4.2. ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МЕЖАХ ЗОН

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

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

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

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

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

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

РОЗДІЛ 5. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ

5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ВІДІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ

НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ (ГРОМАДСЬКІ)

Зона сільського громадського центру Г-1

Переважні види використання:

Об'єкти установ і організацій загальносільського значення:

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

Супутні види використання:

- багатоквартирні малоповерхові житлові будинки, будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
- підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування населення; аптеки;
- будинки культури, музикальні, хореографічні, художні школи та студії;
- спортивні центри та комплекси;
- дитячі дошкільні та шкільні установи;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами, які віднесено до

переважних видів або сприяють їх безпеці, у відповідності з чинною нормативно-технічною документацією;

- будівлі та споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури:
 - автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);
- громадські вбиральні;
- сквери, парки й інші озеленені території.

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

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

**Зони громадської забудови
(підцентри житлових районів) Г-2**

Переважні види використання:

Об'єкти установ і організацій первинного обслуговування:

- організації та установи побутового та комунального обслуговування;
- адміністративно-господарчі заклади;
- об'єкти торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування;
- об'єкти досуго-розважального призначення;
- об'єкти фізкультурно-оздоровчого призначення;
- об'єкти охорони здоров'я (ФАПи, аптеки, медичні консультативні пункти);
- підприємства зв'язку, поштові відділення;

Супутні види використання:

- багатоквартирні малоповерхові житлові будинки, будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
- дитячі дошкільні та шкільні установи;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами, які віднесено до переважних видів або сприяють їх безпеці, у відповідності з чинною нормативно-технічною документацією;
- будівлі та споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури:

- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- парки, сквери й інші озеленені території;
- об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);
- громадські вбиральні;
- тимчасові споруди (кіоски, павільйони) торговельного, побутового обслуговування, чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- ветеринарні пункти;
- культові споруди.

ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж

Зони садибної забудови Ж-1

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1-3-х-поверхові зблоковані житлові будинки;
- культові споруди;
- підприємства громадського харчування;
- ветеринарні пункти;

- об'єкти автомобільного сервісу (малі АЗС) при розміщенні вздовж головних вулиць;
- невеликі підприємства підприємницької діяльності, що не мають екологічних обмежень для розташування в житловій зоні;
- антени сотового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

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

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

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

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

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

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

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

- нежитлові приміщення для чергового аварійного персоналу,
- приміщення для перебування працюють за вахтовим методом (не більше двох тижнів),
- будівлі управління,
- конструкторські бюро,
- будівлі адміністративного призначення,
- об'єкти торгівлі та громадського харчування,
- гаражі, майданчики та споруди для зберігання громадського та індивідуального транспорту,
- місцеві та транзитні комунікації,
- ЛЕП, електропідстанції,

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

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

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

У санітарно-захисній зоні не допускається розміщувати:

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

ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р

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

Рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

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

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

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР

До зон транспортної інфраструктури відносяться:

Зони транспортної інфраструктури ТР-1

До зони транспортної інфраструктури відносяться території смуги відводу залізниць, залізничний вокзал, залізничні зупинки, автовокзал, автостанція.

Переважні види використання:

- залізничний вокзал;
- смуги відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням з санітарно-захисними зонами (100 м від осі крайньої залізничної колії);
- станції з усіма побудовами і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації;
- автовокзали і автостоянки.

Супутні види використання:

- об'єкти, технологічно пов'язані з об'єктами переважаючого виду використання території;
- об'єкти і споруди, призначені для охорони та впливають на безпеку об'єктів переважного виду використання території;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- майданчики та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- елементи благоустрою та озеленення;
- громадські вбиральні.
- майданчики для сміттєзбірників загального користування.

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

- об'єкти торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування;
- службові, культурно-побутові та інші будівлі і споруди, необхідні для забезпечення роботи залізничного транспорту;

- гаражі, автостоянки.

Зони транспортної інфраструктури ТР-2

До зони транспортної інфраструктури ТР-3 належать території вулиць, площ (в межах червоних ліній), доріг.

Переважні види використання:

- автомобільні дороги та вулиці;
- проїжджа частина, тротуари, пішохідні та велосипедні доріжки;
- вузли вулиць і доріг в одному та різних рівнях, штучні споруди - мости, тунелі, транспортні розв'язки, наземні та підземні пішохідні переходи і т. д.;
- інженерні підземні, наземні та повітряні мережі;
- трамвайні і тролейбусні лінії та їх облаштування.

Супутні види використання:

- озеленення, освітлення та водовідведення;
- зупинки громадського пасажирського транспорту та їх обладнання;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;
- споруди сигналізації та зв'язку міського електротранспорту;
- огорожа вулиць і відбійники;
- інженерне обладнання і пристрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перетини в одному рівні);
- елементи благоустрою та озеленення;
- інші дорожні споруди та обладнання, що забезпечують функціонування автомобільних доріг.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- пам'ятки;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності, не мають фундаменту, зблоковані з зупинкою громадського пасажирського транспорту, загальною площею не більше 4 м²;
- майданчики для стоянок автотранспорту;
- АЗС, АГЗС, СТО, автосервісні центри, автомийки;
- інші об'єкти дорожнього сервісу.

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН

До зон інженерної інфраструктури відносяться:

Зона об'єктів газопостачання ІН-3

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

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

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

КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС

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

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

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

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

Супутні види використання:

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

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

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

- окремі виробничі підприємства V класу шкідливості, що потребують встановлення санітарно-захисних зон 50 м:
- підприємства та об'єкти харчової промисловості (смакових речовин, м'ясної і молочної);
- підприємства металообробної промисловості з термічною обробкою без ливарень;
- виробництва з обробки сировини (столярно-теслярні, меблеві, паркетні, тощо).

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

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

- окремі виробничі підприємства V класу шкідливості, що потребують встановлення санітарно-захисних зон 50 м:
 - підприємства та об'єкти харчової промисловості (смакових речовин, м'ясної і молочної);
 - підприємства металообробної промисловості з термічною обробкою без ливарень;
 - виробництва з обробки сировини (столярно-теслярні, меблеві, паркетні, тощо).

ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В

До складу виробничих зон відносяться:

Зони підприємств IV класів шкідливості В-5

Призначаються для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення

навколишнього середовища, розмір санітарно-захисних зон 50м.

Переважні види використання:

- виробничі і промислові підприємства V класу шкідливості згідно з державними та санітарними нормами;
- всі підприємства, установи і організації, які дозволені для підприємств III, V класу шкідливості;
- зелені насадження обмеженого користування та спеціального призначення.

Супутні види використання:

- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного та інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих і промислових підприємств;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій та санітарно-захисних зон;
- відкриті стоянки тимчасового 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;
- пожежні депо;
- лазні, пральні;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- громадські вбиральні;
- пункти швидкої медичної допомоги.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- аптеки, магазини, поліклініки;
- санітарно-технічні споруди та обладнання комунального призначення;
- майданчики та споруди контролюваного організованого тимчасового зберігання відходів з умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- АЗС, АЗК, СТО;
- культові споруди (без приміщень для постійного проживання).

ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СВ-1

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

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

- споруди інженерної інфраструктури загально сільського значення.

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

1. НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ (ГРОМАДСЬКІ) Г

що розташована в зонах Г-1, Г-2

1.	Вид об'єкта містобудування.	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки.	Згідно з ДБН 360-92**, п.п.3,21*,6.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п.5.1-5.4 та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель.	1-3 поверхи, з урахуванням ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека».
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки.	Згідно з ДБН 360-92** зі Зміною №2, додаток 5.1а ; ДБН В.2.2-9-2009 «Громад-

		ські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
5.	Максимально допустима щільність населення.	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Згідно з ДБН 360-92**, п.п. 3.14, 3.32, 7.32; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони охорони).	Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд.	Згідно з ДБН 360-92**, п. 3.13 зі Зміною №1, додаток 3.1, з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
9.	Зони охорони інженерних комунікацій.	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією.
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань.	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»; ДБН 360-92**.
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою).	Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011, ст. 22, 23; ДБН 360-92** зі Зміною №2, додаток 5.1а та згідно з профільними ДБН за типом об'єкту, ДБН Б.2.2.-5:211 «Благоустрій територій», п.5.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку.	Визначається згідно з ДБН 360-92**, розділ 7; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В 2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту.	Згідно з ДБН 360-92**, пп. 7.43, 7.51 зі Зміною № 4; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини.	Не має

2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж

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

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92**, п. 3.28; ДБН Б.2.4-1-94 п.3.13
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН 360-92**, п. 3.27; ДБН

		Б.2.4-1-94 п.3.12. Максимальна висота огорож земельних ділянок житлової забудови: - уздовж вулиць і проїздів – 1,8 м; - між сусідніми ділянками забудови – 1,8 м без погодження з суміжними землекористувачами. - більше 1,8 м – за погодженням з суміжними землекористувачами
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92**, додаток 3.2*.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92**, п.3.32, 3.30; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України», п.2.7, 2.8. Дозволяється в умовах реконструкції забудови, що склалася, розміщення житлових будівель по червоних лініях.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони).	Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 зі Зміною №1, додаток 3.1.; п.3.37. ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України», п.2.9, 2.10, 2.12., 2.13, 2.16., 2.17.
9.	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011, ст.22, 23, 25; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», п.6.; ДБН 360-92** зі Зміною №2, додаток 5.1а та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92**, пп.7.1, прим.2, п.7.41, п. 3.22; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України», п. 2.8.; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», п. 4.3.
14.	Вимоги щодо охорони культурної	Не має

	спадщини	
15	Особливі вимоги	Розміщення господарських будівель по лінії забудови вулиць і проїздів не допускається. Обмеження на розміщення вбудовано-прибудованих об'єктів громадського призначення в житлових будинках встановлюються у відповідності з нормативними вимогами. При ухилі ската даху в бік сусідньої ділянки необхідно забезпечити водовідведення дощових та талих вод на території своєї ділянки.

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

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

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

3. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р

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

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** п.п.5.4; для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92**, п.6.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Визначається у передпроектних розробках та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** зі Зміною №2, додаток 5.1а; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п.п.5.2.3.,5.2.4. з

		профільним ДБН за типом об'єкту.
5.	Максимально допустима щільність населення	Згідно з ДБН 360-92**, п.5.6.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92**, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4;
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони).	Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92**, п. 5.12, додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм.
9.	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п. 5. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92**, пп.5.5, 5.10, 5.11; ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**, п.п.5.19, 5.20.
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Не має

4. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР
Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні ТР-1 (зона території смуг відводу залізниці)

- вид об'єкта містобудування – у відповідності з регламентом освоєння зони;
- площа земельної ділянки - згідно з розділом 7. ДБН 360-92** та відомчих норм щодо розміщення об'єктів транспортної структури;
- гранична висота будівлі/споруди – визначається згідно з градобудівельного розрахунку;-
- максимально допустима щільність забудови земельної ділянки згідно містобудівного розрахунку;
- мінімальні відступи будівлі/споруди від меж земельної ділянки:
 - фронтальним – згідно сформованої лінії забудови,
 - задній і бічних - згідно санітарних, протипожежних норм і норм інсоляції.
- мінімальні відступи будівлі/споруди від суміжних будівель/споруд - згідно санітарних, протипожежних норм і норм інсоляції;
- організація під'їздів до будівлі/споруди, пішохідних переходів, місць паркування транспортних засобів - визначається на наступних стадіях проектування;

- орієнтація в'їздів (входів), вантажопотоків, місць паркування тощо - для об'єктів масового відвідування відносно елементів планувальної структури - визначається на наступних стадіях проектування;

- особливі умови щодо:

- розміщення і використання вбудовано-прибудованих приміщень – на наступних стадіях проектування;

- використання підземного простору: підвалу, цокольного поверху - можливе влаштування підвального або цокольного поверху для розміщення господарських приміщень, гаражів та інших об'єктів, відповідають вимогам санітарних і протипожежних норм.

- автовокзали слід розміщувати забезпечуючи доступну транспортний зв'язок з центром міста. Розмір санітарно-захисних зон приймається не менше 100 м у залежності від пасажиропотоків згідно з ДСП -173-96, додаток № 9;

- відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній - не менше 6 м;

- мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд - згідно з ДБН 360-92 **, доп. 3.1 "Протипожежні вимоги";

- охоронні зони інженерних комунікацій - згідно ДБН 360-92 **, розділ 8, додаток 8.1;

- вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А. 2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» - згідно ДБН 360-92 **, ДБН А. 2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва»;

- вимоги щодо благоустрою - Згідно із Законом України про благоустрій-даль населених пунктів, стаття 22, 24;

- забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку - Згідно ДБН 360-92 **, розділ 7;

***Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні ТР-2 (території вулиць майданів (в межах червоних ліній))***

• Розміщення і будівництво наземних об'єктів житлово - цивільного, промислового призначення та інших капітальних споруд, крім об'єктів транспорту та інженерних мереж, в межах червоних ліній вулиць і доріг забороняється;

• Тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності, згідно Указу 21.10.2011 №244 "про Затвердження порядку розміщення часів-них споруд для проведення підприємницької діяльності" повинні бути одноповерхові споруди виконані з полегшених конструкцій і встановлюватися тимчасово без спорудження фундаменту і різного типу:

- пересувного типу, які не мають закритого приміщення для тимчасового перебування людей, у яких можуть бути розміщене торговельне обладнання, низькотемпературний прилавок, інші пристрої для сезонної роздрібної торгівлі;

- стаціонарного типу, яка має закриті приміщення для тимчасового перебування людей і по зовнішньому контуру площу до 30 м².

• Гранично допустима висота будівель - згідно містобудівного

• Мінімально допустимі відстані від об'єктів, що проектуються, до існуючих будинків та споруд - згідно з ДБН 360-92 **, доп. 3.1- "Протипожежні вимоги";

• Охоронні зони інженерних комунікацій - згідно ДБН 360-92 **, розділ 8;

- Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А. 2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва» - згідно ДБН 360-92 **, ДБН А. 2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»;
- Вимоги щодо благоустрою - Згідно із Законом України про благоустрій населених пунктів, стаття 22, 24;
- Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку - Згідно ДБН 360-92 **, розділ 7;
- Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту - згідно ДБН 360-92 **, розділ 7 та зміна № 4 від 21.06.2011 № 67;
- Станції технічного обслуговування автотранспорту необхідно скорочувати у автомобільних доріг (АЗС, як правило, з двох сторін) при в'їзді у населені пункти або при виїзді з них, поєднуючи з готелями, ресторанами та іншими будівлями дорожньо-транспортної служби. Розмір ділянки станції повинен прийматися залежно від їх класу в межах 0,3-0,5 га;
- Найменша відстань від в'їзду та виїзду з території АЗС слід приймати :
 - до перехрестя з магістральною вулицею (найближча межа її проїзної частини) – 100 м,
 - до перехрестя з вулицею або проїздом місцевого значення (найближчий кордон проїжджої частини) – 35 м,
 - до вікон виробничих та житлових приміщень, ділянок загальноосвітніх шкіл, дитячих дошкільних і лікувальних закладів, майданчиків відпочинку – 15 м згідно з ДБН 360-92**
- Розміщення АЗС на пішохідних вулицях та внутрішньо кварталних проїздах забороняється;
- Відстань від автозаправних станцій з підземними резервуарами для зберігання рідкого палива до меж ділянок дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, шкіл-інтернатів, лікувально-профілактичних закладів, до стін житлових та громадських споруд, дитячих ігрових майданчиків і місць відпочинку слід приймати згідно рас-подружжя забруднення атмосферного повітря викидами АЗС, але не менше 50 м;
- Автомобільні газозаправні станції (АГЗС) і автогазонаповнювальні компресорні станції (АГНКС) слід розміщувати на відстані 100 м до житлових, громадських, виробничих та інших будівель згідно з ДСП-173-96, додаток №4;
- АЗС з модулем АГЗП (наземними і підземними резервуарами) слід розміщувати відповідно до ДБН 360-92** та в табл. 4 НАПБ.Б.05-019-2005;
- Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) - згідно ДБН 360-92 **, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану, державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173), затвердженої містобудівельної документації.

5. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС

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

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Площа земельної ділянки - визначається залежно від галузевої спрямованості і технологічного процесу; ДБН 360-92**, п.п. 4.17-4.21.; ДСанПіН 2.2.2.028-99 та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Гранична висота будівлі/споруди визначається відповідно до містобудівного розрахунку; профільного ДБН за типом об'єкту з урахуванням норм інсоляції сусідніх об'єктів.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з профільним ДБН за типом об'єкту з урахуванням ДСП №172-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13.
5.	Максимально допустима щільність населення	Не визначається.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови.	ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4; ДБН 360-92**.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони).	Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 3.1.; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», додаток 4.
9.	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п.7; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13 та з урахуванням спеціалізованих норм.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначаються згідно з ДБН 360-92**, пп.7.26 – 7.32*; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці

		та дороги населених пунктів».
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; п. 7.51 зі Зміною №4; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Не має

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

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Площа земельної ділянки - визначається залежно від галузевої спрямованості і технологічного процесу; згідно з ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.4-5.7; ДБН 360-92**, п.п. 4.17-4.21; СНиП 2.11.01-85* «Складские здания»; ДБН В.2.2-28 «Будинки адміністративного та побутового призначення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Гранична висота будівлі/споруди визначається відповідно до містобудівного розрахунку; профільного ДБН за типом об'єкту з урахуванням норм інсоляції сусідніх об'єктів, ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека».
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок, згідно з профільним ДБН за типом об'єкту з урахуванням ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».
5.	Максимально допустима щільність населення	Не визначається.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови.	ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4; ДБН 360-92**.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони).	Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 3.1; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», додаток 4.
9.	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.

10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п.7; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13 та з урахуванням спеціалізованих норм.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначаються згідно з ДБН 360-92**, пп.7.26 – 7.32*; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**, п. 7.51 зі Зміною №4; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Не має

6. ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні В-5
(зоні розміщення об'єктів 5-го класу шкідливості)*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Площа земельної ділянки - визначається залежно від галузевої спрямованості і технологічного процесу; згідно з ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.1-5.14; ДБН 360-92**, п.п. 4.1-4.16; СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий»; ДБН В.2.2-28 «Будинки адміністративного та побутового призначення».
3.	Гранично допустима висота будівель	Гранична висота будівлі/споруди визначається відповідно до містобудівного розрахунку; профільного ДБН за типом об'єкту з урахуванням норм інсоляції сусідніх об'єктів, ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» .
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Граничний відсоток забудови земельної ділянки визначається відповідно до генерального плану підприємства згідно з профільним ДБН за типом об'єкту з урахуванням ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13.

5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4; ДБН 360-92**.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони).	Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.п.4.3,5.4,5.6., додаток 4; ДБН 360-92**, додаток 3.1, п.п. 4.11., 4.26.
9.	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п.7; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13 з урахуванням спеціалізованих норм.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92**, пп.7.26 – 7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**, п. 7.51 зі Зміною №4; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Не має

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

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

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Площа земельної ділянки - визначається залежно від галузевої спрямованості і технологічного процесу; згідно ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.1-5.14; ДБН 360-92**, п.4.22-

		4.28; ДБН Б.2.4-3-95 "Генеральні плани сільськогосподарських підприємств"
3.	Гранично допустима висота будівель	Гранична висота будівлі/споруди визначається відповідно до містобудівного розрахунку; профільного ДБН за типом об'єкту з урахуванням норм інсоляції сусідніх об'єктів, ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека».
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок, згідно з профільним ДБН за типом об'єкту з урахуванням ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».
5.	Максимально допустима щільність населення	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4; ДБН 360-92**.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони).	Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 3.1, п.4.29. та з урахуванням спеціалізованих норм.
9.	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з ДБН 360-92**, пп.7.26, 7.41; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**, п. 7.51 зі Зміною №4; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Не має

РОЗДІЛ 6. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА

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

Виключенням є:

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

Межі дії планувальних обмежень нанесені на «Схему планувальних обмежень с. Новомикільське...».

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

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

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

«Схемою планувальних обмежень», яка є складовою плану зонування території (зонінгу) с. Новомикільське, встановлюються межі розповсюдження обмежень і на основі державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів, тощо, встановлюється режим використання земельної ділянки.

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

На територіях, що знаходяться:

- у *санітарно-захисних зонах від виробничих, комунальних підприємств*, режим використання та межі поширення обмежень визначаються на основі ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН 360-92**, технічних паспортів, затверджених рішень містобудівної документації;
- в *межах об'єктів транспортно-інженерної інфраструктури*, режим використання та межі поширення обмежень визначають на основі Земельного кодексу України, діючих відомчих нормативних документів, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці и дороги населених пунктів», ДСП №173-96, ДБН 360-92**, вимог СНиП II-12-78 «Защита от шума», затверджених рішень містобудівної документації;
- в *межах прибережної захисної смуги рік та водойм, підземних джерел водопостачання* режим використання об'єктів нерухомості та межі поширення обмежень визначаються на основі статей Водного кодексу України, Земельного кодексу України, ДСП №173-96, підзаконних нормативно-правових актів та на основі затверджених рішень містобудівної документації;

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

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

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Екологічні та санітарні норми</i>	
санітарно-захисні зони від виробничих підприємств V класів шкідливості, комунальних, складських та транспортних підприємств.	У СЗЗ допускається розташування: - лазень, пралень, гаражів, складів (крім продовольчих), інженерних споруд (котелень, електропідстанцій, тощо). Територія СЗЗ має бути розпланованою та упорядкованою. Проекти СЗЗ слід розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства з першочерговою реалізацією заходів, передбачених у зоні. У СЗЗ забороняється: - розташування житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, спортивних споруд, скверів, парків; - розташування нових джерел водопостачання, водорозбірних споруд та споруд водорозподільної мережі; - розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сільбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств; - використання земель СЗЗ підприємств, що забруднюють довкілля високотоксичними речовинами, для вирощування с/г продукції, худоби.
Зона автотранспорту	Допускається в межах червоних ліній вулиць: - розміщення тільки павільйонів для зупинок громадського транспорту, газетних кіосків; - об'єктів, що обслуговує транспорт, інженерні мережі; - автостоянок, але не за рахунок проїзної частини дороги. Забороняється: - розміщення і будівництво наземних об'єктів житлово-громадського, промислового призначення й інших капітальних споруд.
Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури та їх охоронні зони:	

- магістральне газопостачання	Допускається в охоронних зонах електричних мереж: - використання земельних ділянок по письмовому узгодженню із власниками мереж, державними органами пожежної охорони і санітарного нагляду. Забороняється: - розміщення житлових, громадських та садових будинків; - влаштування будь-яких звалищ, складів добрив, торфу, мастильних та паливних матеріалів; - розміщення багаторічних насаджень; - влаштування спортивних майданчиків, споруд, зупинок громадського транспорту.
Природоохоронні вимоги	
Прибережні захисні смуги рік, водойм	Допускається в прибережних захисних смугах: - будівництво гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд. Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг Забороняється: - будівництво будь яких, у тому числі, баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів; Забороняються окремі види діяльності: - розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів та добрив, влаштування літніх таборів для худоби; миття та обслуговування транспортних засобів та техніки; - влаштування кладовищ, звалищ сміття, полів фільтрації.
Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва:	
- зона підтоплення ґрунтовими водами	Забороняється: - розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям). Рекомендації: - проведення комплексу заходів з метою пониження рівня ґрунтових вод та відведення зливових вод.
- затоплення повеневими водами	Забороняється: - влаштування сміттєзвалищ, - розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям) - розміщення трансформаторних підстанцій. Рекомендації: - проведення робіт з захисту територій від паводків; - застосування складних штучних основ та фундаментів.

РОЗДІЛ 7. ПОРЯДОК РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

7.1. ЗАГАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ

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

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

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

7.2. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ

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

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

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

Спеціально уповноважений орган з питань містобудування та архітектури забезпечує проведення громадських слухань у встановленому законом порядку і готує комплексний висновок про можливість надання спеціального зонального погодження із залученням, у разі необхідності, відповідних місцевих підрозділів землепорядних, санітарних, природоохоронних, пожежних органів відповідно до їх повноважень. Свої висновки зазначені підрозділи надають протягом двох тижнів від дня звернення до спеціально уповноваженому органу з питань містобудування та архітектури.

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

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

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

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

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

РОЗДІЛ 8. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГ

8.1 ПІДСТАВИ ВНЕСЕННЯ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ

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

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

8.2 ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ І ЗМІН ДО ЗОНІНГУ

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

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

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

ДОДАТКИ