

ВСТУП

План зонування територій (далі - зонінг) с. Кругле Володимирецького району Рівненської області розроблений в складі проекту Генерального плану с. Кругле Володимирецького району Рівненської області згідно Рішення сесії Більськовільської сільської ради № 1057 від 07 грудня 2019 року та завдання на проектування.

План зонування території (зонінг) с. Кругле є містобудівною документацією, розробленою на всю територію населеного пункту на основі генерального плану відповідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативно-правових актів державної влади, а також відповідно документів, що визначають напрямки розвитку населеного пункту.

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

Рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України у сфері містобудування та вимог державних будівельних норм:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закону України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. № 2780-ХІІ;
- Земельний Кодекс України;
- Водний Кодекс України;
- ДБН Б.1-1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудова населених пунктів» № 173 від 19.06.96 р.;
- ДСТУ Б.Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації».

Графічні матеріали виконані на топографічній основі масштабу 1:5000 в системі координат УСК-2000 та в Балтійській системі висот.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Основні терміни та поняття.

Наведені нижче терміни вживаються у таких значеннях:

Автостоянка – спеціально обладнане місце для стоянки автотранспорту, позначене дорожніми знаками згідно Правил дорожнього руху, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України, має тверде покриття, може мати огорожу, в тому числі тимчасову.

Аналогові графічні матеріали – графічні креслення Зонінгу виконані на паперових носіях у відповідному масштабі.

Архітектурне рішення – авторський задум щодо просторової, планувальної, функціональної організації, зовнішнього вигляду та інтер'єру об'єкту архітектури, а також інженерного та іншого забезпечення його реалізації, викладений в архітектурній частині проекту на будь-яких стадіях проектування і зафіксований у будь-якій проектній документації.

Будівництво – нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт, технічне переоснащення будівель і споруд.

						19-01/70-ПЗ 3.1			
Зм.	Кільк.	Арк.	№док	Підпис	Дата	Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш	Аркушів
							П	1	38
ГАП		Р.Семенюк			10.19		ФОП Семенюк Р.В. м.Рівне		
Розробив		Н.Кравчук			10.19				
Перевірив		Р.Семенюк			10.19				
Н.контр.		Р.Семенюк			10.19				

Зона регулювання забудови – територія, що знаходиться за межами охоронних зон пам'ятки, але композиційно пов'язана з пам'яткою та виконує функцію перехідної та синтезуючої зони до об'єктів архітектури та містобудування.

Зона охоронюваного ландшафту – територія характерного природного та містобудівного ландшафту, що історично сформувалася, на яку розроблено науково-проектну документацію, що визначає межі та режим використання зони і затверджена уповноваженими органами охорони культурної спадщини.

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

Зонінг – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

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

Коефіцієнт озеленення - Співвідношення площі зелених насаджень (збережених і запроєктованих) до загальної площі земельної ділянки (%).

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

Максимальний відсоток забудови в межах земельної ділянки - відношення сумарної площі земельної ділянки, що може бути забудована, до всієї площі земельної ділянки.

Максимально допустима щільність населення (для багатоповерхової житлової забудови), люд/га - відношення кількості осіб, що можуть проживати на ділянці перспективної забудови, до площі ділянки за умови розташування на ділянці зелених насаджень, майданчиків, місць паркування автомобілів, інженерного обладнання, проходів та проїздів відповідно до державних будівельних норм.

Мансарда – приміщення, переважно житлове, рідше – виробниче (майстерня) або господарське, розташоване на горищі будинку під високим дахом.

Мала архітектурна форма (стаціонарна) – тимчасова одноповерхова споруда соціально-культурного, побутового, торговельного та іншого призначення для провадження підприємницької діяльності висотою не вище ніж 4 метри, що має по зовнішньому контуру площу близько 30 кв. метрів, виготовляється з полегшених конструкцій і встановлюється тимчасово без закладення фундаменту.

Мала архітектурна форма декоративно-технологічного призначення – невелика споруда, що зводиться під час благоустрою території для організації міського середовища та забезпечення необхідних експлуатаційних характеристик і вимог (лави, фонтани, світильники, парапети, підпірні стінки, альтанки, тощо).

Машиномісце – місце зберігання автотранспортного засобу у спеціально пристосованих для цього приміщеннях, гаражах, стоянках, паркінгах.

Мінімальна площа земельної ділянки для розміщення об'єкта - допускається не менше ніж сума площі, зайнятої існуючим чи запроєктованим об'єктом будівництва, площі необхідні зелених насаджень, площі для паркування автомобілів, проїздів та інших необхідних об'єктів, призначених для обслуговування і експлуатації об'єкта згідно з зонінгом.

Містобудівна діяльність – цілеспрямована діяльність державних органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

									Арк.
									3
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	19-01/70-ПЗ 3.1			

Пам'ятка містобудування – зафіксоване у матеріальній формі свідчення певного етапу розвитку містобудування: вулиці, майдани, планувальна структура, що відображають певний етап розвитку містобудування та знаходяться під охороною держави.

Пам'ятка природи – частина території або окремі природні об'єкти, що мають унікальні якості, або найбільш повно втілюють характерні риси природи тієї чи іншої місцевості, створене або визначене у встановленому чинним законодавством порядку та охороняється державою з метою збереження їх у природному стані.

Переважний вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони.

Реконструкція – комплекс будівельних робіт, пов'язаних із зміною техніко-економічних показників або використанням об'єкта за новим призначенням в межах існуючих будівельних габаритів. Складовою частиною реконструкції об'єкта може бути його капітальний ремонт.

Реставрація – повне чи часткове відновлення пошкоджених або втрачених будівельних та художніх характеристик об'єкта у первісному або відтвореному вигляді на пам'ятниках архітектури. Складовою частиною реставрації може бути консервація або капітальний ремонт.

Сервітут – обмеження права власника, користувача земельної ділянки, що встановлюється угодою, рішенням суду або у інший передбачений законом спосіб.

Суб'єкти містобудування – органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, що здійснюють управлінську, регуляторну, професійну, господарську (в тому числі інвестиційну) та споживацьку діяльність у сфері містобудування.

Супутній вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який є дозволенним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

Схема зонування – картографічний матеріал, який відображає розташування і типи територіальних зон, що забезпечує надання відповідних умов та обмежень в межах населеного пункту.

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 відносно пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих магістралей, вулиць, майданів, які відмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення.

1.2. Призначення та зміст зонінгу.

План зонування території (зонінг) – містобудівна документація місцевого рівня, що розробляється з метою визначення умов та обмежень використання території населеного пункту для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Фізичні та юридичні особи мають право безперешкодно отримати інформацію, що стосується завдання та змісту Зонінгу у повному обсязі та зобов'язані керуватися ним під час формування та реалізації будівництва, використання земельних ділянок та експлуатації об'єктів містобудування, а також вирішення інших питань використання території населеного пункту.

Зонінг призначається для:

– забезпечення реалізації планів та програм (в т. ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку території населеного пункту, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного, історичного та культурного середовища; встановлення гарантій та визначеності щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухоме майно, в тому числі земельну ділянку, у власність або оренду;

										Арк.
										5
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	19-01/70-ПЗ 3.1				

– забезпечення вільного доступу громадян до інформації щодо використання території населеного пункту та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови;

– здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівельною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

Згідно Завдання на розробку та умов договору дана проектна документація містить тестові матеріали, в яких визначені:

– загальні положення, в яких наводяться основні терміни, розкривається зміст та призначення зонінгу;

– принципи зонування території населеного пункту;

– перелік територіальних зон, що визначаються на схемі зонування, та обґрунтування їх меж;

– містобудівні регламенти як сукупність обов'язкових вимог до використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості, що встановлюються у межах відповідних територіальних зон, і які визначають:

– перелік дозволених видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах різних територіальних зон;

– режим використання території, пов'язані з лінією обмежень, що діють на території населеного пункту;

– додатки, що містять копії рішень органів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території тощо, а також інші документи, які необхідні для впровадження зонінгу (за необхідності).

РОЗДІЛ 2. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

2.1. Загальні принципи зонування території.

План зонування території с. Кругле розроблений у складі генерального плану та виготовлений на всю територію села.

Планом зонування території населеного пункту визначаються межі зон (підзон) з однорідними видами та умовами використання та встановлюються регламенти, що діють у межах цих зон (підзон).

Зонінг не визначає розміщення конкретних об'єктів та обсягів будівництва, а встановлює види використання території ділянок, умови та обмеження в межах визначених зон.

Зонінг містить дві невід'ємні частини: текстову та графічну.

Основною складовою зонінгу є схема зонування, яка розробляється в цифровій векторній формі в державній системі координат УСК 2000.

На Схемі зонування відображені межі та кодові позначення встановлених зонінгом територіальних зон та підзон.

Кодові позначення зон та підзон згруповані за видами. Кодові позначення підзон включають код територіальної зони, в межах якої вони виділені, і цифровий додаток, що встановлюється в залежності від планувальних обмежень, які розповсюджуються на територію підзони.

Для кожної територіальної зони встановлюються:

- переважні види використання;
- супутні види використання;
- щільність населення в межах житлової забудови;
- відсоток озеленення % (для рекреаційних зон);
- гранична поверховість або висота будівель у метрах.

Для територій та об'єктів нового будівництва додатково, за необхідності, можуть встановлюватись граничні параметри об'єктів будівництва або граничні параметри земельних ділянок, що визначаються наступними позиціями:

						19-01/70-ПЗ 3.1	Арк.
							6
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами, які віднесено до переважних видів або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежені, у відповідності з чинною нормативно-технічною документацією;
- споруди, що призначенні для охорони об'єктів переважного чи допустимого виду використання;
- об'єкти інженерної інфраструктури;
- об'єкти транспортної інфраструктури (автостоянки, велостоянки, гаражі, паркінги наземні та підземні);
- дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку, громадські вбиральні, тощо;
- громадські туалети.

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

Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів нерухомості фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності з переліком

переважних, супутніх видів забудови в межах відповідної територіальної зони за дотриманням інших вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством.

Для окремої земельної ділянки дозволені є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту зони (підзони), на території якої ділянка знаходиться.

Невідповідність намірам забудови встановленим видам дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів, зазначеним у містобудівному регламенті, означає, що його застосування у відповідній територіальній зоні не допускається.

Суттєва зміна параметрів існуючих земельних ділянок і об'єктів нерухомості, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об'єктів у відповідність з містобудівним регламентом або шляхом зменшення їх невідповідності.

2.3. Єдині умови та обмеження забудови і використання земельних ділянок.

Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі Схеми планувальних обмежень, державних будівельних, санітарно-гігієнічних, пам'яток охоронних, екологічних норм та стандартів тощо.

Схемою планувальних обмежень встановлюються межі розповсюдження обмежень, а на основі державних норм, іншої нормативної документації – режим використання земельної ділянки.

Єдині умови та обмеження забудови і використання земельних ділянок повинні враховуватися під час розроблення документації із землевпорядкування, містобудівних умов і обмежень та паспорта земельної ділянки.

На територіях, що знаходяться в санітарно-захисних зонах від промислових підприємств, кладовищ, складів, баз та об'єктів з перевищенням допустимого рівня електромагнітного фону тощо, режим використання та межі поширення обмежень

визначаються санітарно-епідеміологічними службами на основі ДСН 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019.

На територіях, що знаходяться в межах водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, режим використання об'єктів нерухомості та межі поширення обмежень визначають управління природних ресурсів, управління водного господарства на основі статей Водного кодексу України та постанов Кабінету міністрів України.

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

На територіях, де поширені несприятливі інженерно-геологічні умови, режим використання та межі поширення обмежень визначають управління з інженерного захисту території на основі діючих нормативних документів.

									Арк.
									8
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	19-01/70-ПЗ 3.1			

На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання та межі поширення обмежень визначають інженерно-комунальні служби на основі діючих нормативних документів.

На територіях, що заходять в межах охоронних зон пам'яток, зон регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту та археологічного культурного шару, режим використання та межі поширення обмежень визначають органи охорони культурної спадщини.

На територіях, де відповідно до містобудівної документації об'єкти змінюють свою функцію і знаходяться в межах зони реконструкції або нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються Управлінням архітектури та містобудування на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм, генерального плану (Схеми планувальних обмежень) та Плану зонування території.

РОЗДІЛ 3. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН, ЩО ВИЗНАЧАЮТЬСЯ НА СХЕМІ ЗОНУВАННЯ ТА ОБГРУНТУВАННЯ ЇХ МЕЖ.

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

Назви і кодові позначення зон і підзон групуються за видами. До кодової позначки підзони включається код територіальної зони, в межах якої вона виділена і цифровий додаток, що встановлюється в залежності від виду планувальних обмежень, які розповсюджуються на територію підзони. Зонуванням в межах населеного пункту встановлюються такі типи територіальних зон:

Таблиця 1.

Громадські зони					
(П)Г-2	Громадська зона (проектна).				
(П) Г-3-1	Навчальна зона (проектна). Зона розміщення шкіл на ДНЗ.				
(П)Г-4	Культурна та спортивна зона (проектна).				
(П)Г-5	Лікувальна зона (проектна). Зона розміщення амбулаторій, аптек, інших лікувальних закладів.				
П) Г-6	Торгівельна зона (проектна).				
Житлові зони					
Ж-1	Зона житлової садибної забудови (існуюча).				
(П) Ж-1	Зона житлової садибної забудови (проектна).				
Зона транспортної інфраструктури					
ТР-2, (П) ТР-2	Зона вулиць, доріг та майданів в червоних лініях (існуюча, проектна).				
Зона інженерної інфраструктури					
ІН-1, (П)ІН-1	Зона інженерної інфраструктури. Територія розміщення об'єктів електромережі (існуюча, проектна).				
ІН-2, (П)ІН-2	Зона інженерної інфраструктури. Територія розміщення об'єктів водопостачання (існуюча, проектна).				
Комунально-складські зони					
КС-5д	Комунально-складська зона розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації (проектна). Територія розміщення пожежного депо.				
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата
19-01/70-ПЗ 3.1					Арк.
					9

Виробничі зони**В-4** Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості (існуюча, проектна).**Спеціальні зони****(П) С-4** Зона озеленення спеціального призначення (проектна).**Зони земель сільськогосподарського призначення****СВ-1** Зона земель сільськогосподарського призначення (існуюча).

На території населеного пункту діють планувальні обмеження, встановлені Схемою планувальних обмежень генерального плану. При розробленні зонінгу використовувалась цифрова індексація планувальних обмежень згідно дод. 5 ДбНБ.1.1-22:2017.

Таблиця 2.

Планувальні обмеження	Індекс обмеження
Санітарно-захисна зона промислових підприємств I-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури	1
Санітарні розриви та зони обмеження забудови за акустичними умовами від автодороги	3
Охоронні зони магістральних електромереж та об'єктів на них	24
Пожежний розрив від лісових масивів	л

4. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ, ЩО ВСТАНОВЛЮЮТЬСЯ У МЕЖАХ ВІДПОВІДНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН.**4.1. Громадські зони**

(П) Г-2. Громадська зона (проектна). Зона призначається для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.

Переважні види використання:

- адміністративні споруди, офіси організації управління;
- відділення банків;
- відділення юридичних установ;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
- майдан для проведення громадських зборів.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- споруди комунальної, інженерної і транспортної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони в цілому (при обов'язковому дотриманні державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил);
- майданчики для сміттєзбірників;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- громадські вбиральні.

Гранично допустима висота будівель:

Для всіх основних будівель:

- а) кількість надземних поверхів: до чотирьох поверхів включно, з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

						19-01/70-ПЗ 3.1	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		10

(П) Г-4 Культурна та спортивна зона (проектна). Зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних споруд.

Зона призначена для розміщення культових та обрядових споруд.

Переважні види використання:

- будинки культури, клубні установи;
- культурно-дозвільний комплекс;
- заклади культури та мистецтва;
- бібліотеки, музеї;
- кінотеатри;
- спортивно-розважальні комплекси;
- спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
- спортивні майданчики, стадіони;
- дитячі ігрові майданчики;
- бібліотеки.

Супутні види дозволеного використання:

- літні споруди для клубної роботи;
- майданчики для спортивних ігор;
- дитячі майданчики;
- кіноконцертні та танцювальні майданчики;
- допоміжні будівлі та споруди необхідні для експлуатації даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників.
- споруди комунальної, інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони в цілому (при обов'язковому дотриманні державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил);
- розміщення елементів благоустрою;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

Гранично допустима висота будівель:

Для всіх основних будівель:

- а) кількість надземних поверхів: до чотирьох поверхів включно, з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;
- б) висота від рівня землі: до конька скатної покрівлі – не більше 12,0 м. Як виключення: шпилі, башти, флагштоки - без обмеження.

Максимальний коефіцієнт забудови: рекомендовано до 60%, може уточнюватись містобудівним розрахунком з врахуванням розміщення транспортної та інженерної інфраструктури необхідної для функціонування конкретного об'єкту.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: не менше 30%.

Мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 10.7 відповідно до проектного об'єкту.

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

(П) Г-5 Лікувальна зона (проектна).

Зона призначена для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій аптек, інших лікувальних закладів. Зону формують території, на яких розміщуються об'єкти, що відносяться до установ охорони здоров'я та соціального забезпечення.

Переважні види використання:

						19-01/70-ПЗ 3.1	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		12

- теплиці, оранжереї та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів (в межах присадибної земельної ділянки відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 та при дотриманні санітарних норм);
- споруди для утримання дрібної худоби (в межах присадибної земельної ділянки відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 та при дотриманні санітарних норм);
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, пожежні водойми);
- об'єкти інженерної інфраструктури необхідні для функціонування зони;
- майданчики для сміттєзбірників;
- господарські майданчики;
- парки, сквери, бульвари;
- дитячі ігрові, спортивні майданчики.

За умови розроблення детального плану території:

- дитячі дошкільні установи;
- загальноосвітні школи (початкові, середні);
- приміщення для занять спортом;
- культові споруди;
- аптеки;
- кабінети лікарів, що займаються практикою, центри народної та традиційної медицини, відділення сімейної медицини;
- пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування населення;
- заклади торгівлі;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- місця для тимчасової стоянки легкових автомобілів (при дотриманні саннорм).

1. Для житлової забудови:

Щільність населення в межах житлової забудови: 24 люд/га для садибної житлової забудови, при блокуванні - 82 люд/га.

Гранично допустима висота будівель:

1) для житлової забудови:

а) кількість надземних поверхів – до трьох поверхів (без урахування мансарди), з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

б) висота від рівня землі: до конька скатної покрівлі – не більше 12,0 м.

Висота визначається без урахування шатрової покрівлі у разі її влаштування.

У разі будівництва на складному рельєфі висота визначається з урахуванням цокольного поверху.

Максимальна площа ділянки: 0,25 га

Мінімальна довжина лицьової сторони ділянки (по фронту вулиці): 18 м.

Максимальна ширина (глибина) ділянки: 125 м.

Максимальна висота огорож: 2 м.

2. Для громадської забудови:

Гранично допустима висота будівель:

Для всіх основних будівель:

а) кількість надземних поверхів – до чотирьох поверхів включно, з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

б) висота від рівня землі: до конька скатної покрівлі – не більше 12,0 м. Як виключення: шпилі, башти, флагштоки - без обмеження.

Максимальний коефіцієнт забудови: рекомендовано до 60%, може уточнюватись містобудівним розрахунком з врахуванням розміщення транспортної та інженерної інфраструктури необхідної для функціонування конкретного об'єкту.

										Арк.
										15
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	19-01/70-ПЗ 3.1				

Мінімальний коефіцієнт озеленення: не менше 25%.

Мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 10.7 відповідно до проектного об'єкту.

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

4.3. Зони транспортної інфраструктури

ТР-2, (П)ТР-2 Зона вулиць в червоних лініях (існуюча, проектна). Територія вулиць і доріг всіх категорій відділяється від інших функціональних територій поселень зафіксованими кордонами - червоними лініями.

Переважаючі види використання:

- проїзні частини (центральні і місцеві (бічні) проїзди);
- зупинки громадського пасажирського транспорту;
- інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перетини в одному рівні);

- наземні та підземні пішохідні переходи.

Супутні види дозволеного використання:

- пішохідні та велосипедні доріжки;
- смуги руху інвалідів;
- тротуари;
- зелені насадження спеціального призначення;
- інженерні підземні і повітряні мережі;
- інші споруди транспорту та інженерних мереж;
- елементи реклами і рекламоносії;
- відкриті майдани для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- малі архітектурні форми.

Гранично допустима висота будівель:

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.

В зоні трикутника видимості гранична висота 0,5 м.

Максимальний коефіцієнт забудови: згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: не менше 25%.

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

4.4. Зони інженерної інфраструктури

ІН-1, (П)ІН-1 Зона інженерної інфраструктури (існуюча, проектна). Територія розміщення головних об'єктів електромережі (існуюча, проектна).

Переважаючі види використання:

- головні об'єкти електропостачання;
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи;
- огорожі.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією основних споруд;
- зелені насадження спеціального призначення;

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування зони;
- в охоронних зонах ПЛ напругою 110 - 220 кВ допускається за технічними умовами власників цих мереж та органів державної пожежної охорони розташування колективних гаражів легкових транспортних засобів, виробничих будівель та споруд, виконаних із вогнетривких матеріалів та під'їзд до них в межах всієї охоронної зони, в тому числі під проводами ПЛ.

Гранично допустима висота будівель:

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.

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

ІН-2, (П)ІН-2 Зона інженерної інфраструктури (існуюча, проектна). Територія розміщення головних об'єктів тепломережі, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації (проектна).

Переважаючі види використання:

- об'єкти водопостачання (водонапірні башти, свердловини, тощо);
- об'єкти газопостачання (шрп, грп);
- об'єкти каналізування (очисні споруди, локальні очисні споруди, каналізаційні насосні станції, ставки-відстійники);
- об'єкти для зовнішнього пожежогасіння (насосні станції, пожежні резервуари, водойми, забірні колодязі, тощо)
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи;
- огорожі.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
- зелені насадження спеціального призначення;
- майданчики для сміттєзбірників (за межами I-го поясу санітарної охорони свердловини);
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування зони.

Гранично допустима висота будівель:

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 та з урахуванням спеціальних норм.

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

4.5. Комунально-складські зони

(П)КС-5д Комунально-складська зона, призначена для розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації (проектна). Зона розміщення об'єктів комунального господарства (пожежного депо).

Об'єкти необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

Переважаючі види використання:

- підприємства комунального господарства;
- пожежні депо;

										Арк.
										17
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	19-01/70-ПЗ 3.1				

- гаражі;
- підприємства побутового обслуговування;
- майстерні по ремонту одягу, взуття, годинників, фотоательє, перукарні;
- проектно-конструкторські бюро.

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;
- автомобільні стоянки для тимчасового та постійного зберігання транспортних засобів, гаражі та гаражні кооперативи;
- підприємства по обслуговуванню автомобілів (СТО);
- зелені насадження спеціального призначення;
- магазини (непродовольчого спрямування);
- споруди інженерної інфраструктури;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

Гранично допустима висота будівель:

а) кількість надземних поверхів – до двох поверхів включно, з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

б) висота від рівня землі: до конька скатної покрівлі – не більше 10,0 м.

Максимальний коефіцієнт забудови: до 80%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: не менше 10%.

Мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 10.8 відповідно до проектного об'єкту.

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

4.6. Виробничі зони

В-5 Виробничі зони підприємств V класу шкідливості (існуюча).

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 50 м.

Переважаючі види використання:

- підприємства V класу шкідливості;
- підприємства комунального господарства, склади, бази;
- пожежні депо.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
- допоміжні будівлі та адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- гаражі, споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- підприємства побутового обслуговування;
- майстерні по ремонту одягу, взуття, годинників, фотоательє, перукарні;
- проектно-конструкторські бюро;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення.

										Арк.
										18
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	19-01/70-ПЗ 3.1				

Гранично допустима висота будівель:

а) кількість надземних поверхів – до двох поверхів включно, з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки;

б) висота від рівня землі: до конька скатної покрівлі – не більше 10,0 м.

Максимальний коефіцієнт забудови: до 80%.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: не менше 10%.

Мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту: згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 10.8 відповідно до проектного об'єкту.

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

4.7. Спеціальні зони**(П) С-4 Зона озеленення спеціального призначення (проектна).**

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

До зони входять озеленені території (зелені насадження спеціального призначення) з метою організації СЗЗ та покращення екологічної ситуації, створення «захисних бар'єрів» сельбищ цих територій від виробничих та комунальних об'єктів. Територію зелених насаджень спеціального призначення формують навколо промислових підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій, в смугах відводу канав, прибережних смуг від водних об'єктів.

Переважаючі види використання:

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

Супутні види дозволеного використання:

– транспортні комунікації;

– споруди інженерної інфраструктури, інженерні мережі;

– землі сільськогосподарського призначення (за умови якщо територія не потрапляє в санітарно-захисну зону від підприємств, що забруднюють навколишнє середовище високотоксичними речовинами, що мають віддалену дію (солі важких металів, канцерогенні речовини, діоксини, радіоактивні речовини та ін.). Можливість сільськогосподарського використання земель санітарно-захисних зон, що не забруднюють вище переліченими речовинами, необхідно визначати за погодженням з територіальними органами Мінсільгосппроду і Міністерства охорони здоров'я України);

- майданчики для сміттєзбірників;
- ставки-відстійники.

За умови розроблення ДПТ:

- майданчики для тимчасової та постійної стоянки автомобільних засобів;
- споруди для зберігання транспортних засобів;
- пожежні депо;
- торгівельні заклади;
- підприємства громадського харчування;
- автозаправні станції, сто;
- лазні;
- будинки побуту;

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- адміністративні будівлі.

Мінімальний коефіцієнт озеленення: не менше 40%.

Мінімальна площа озеленення СЗЗ в залежності від ширини зони повинна складати: до 300 м - 60%, від 300 до 1000 м - 50 %, понад 1000 м - 40 %.

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

4.8. Зони земель сільськогосподарського призначення

СВ-1 Зона земель сільськогосподарського призначення.

Землі сільськогосподарського призначення, надані для потреб сільського господарства, інші землі, призначені для цих потреб відповідно до містобудівної документації про містобудівне планування розвитку територій і поселень, а також розробленої на їх основі землевпорядної документації.

Переважні види використання:

- сільськогосподарські угіддя;
- лісосмуги;
- внутрішньогосподарські дороги;
- багаторічні насадження;
- болота.

Супутні види використання:

- інженерні комунікації та транспортні споруди;
- земельні ділянки, що надані для ведення фермерського господарства без капітальних будівель та споруд;
- особисті підсобні господарства;
- земельні ділянки, що надані несільськогосподарським та релігійним організаціям для ведення сільського господарства;
- земельні ділянки, що надані для ведення городництва;
- земельні ділянки, що надані для сінокосіння та випасу худоби;
- будівлі та споруди необхідні для функціонування сільського господарства, які не є джерелами шкідливості;
- окремі садибні житлові будинки лише за умови наявності містобудівних розрахунків, детального плану території; при наявності особливо цінних ґрунтів виконати проект обстеження ґрунтів.

Гранично допустима висота будівель:

а) кількість надземних поверхів – до одного поверху.

б) висота від рівня землі: до конька скатної покрівлі – не більше 6,0 м.

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

РОЗДІЛ 5. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

5.1. Перелік планувальних обмежень, які діють на території населеного пункту.

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням планувальних обмежень, які діють у межах зон, кварталів та поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна в межах цих зон та кварталів незалежно від форм власності. Виключенням є магістралі, вулиці, використання території яких визначається їх цільовим призначенням.

На території населеного пункту с. Кругле діють наступні планувальні обмеження:

						19-01/70-ПЗ 3.1	Арк.
							20
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

- санітарно-захисна зона від виробничої території (існуюча) - 50 м;
- санітарно-захисна зона від кладовища (проектна) - 300 м;
- санітарно-захисна зона від очисних споруд (проектна) - 200 м;
- санітарно-захисна зона від майданчика для сміттєзбірників (проектна)- 20 м;
- санітарно-захисна зона від трансформаторних підстанцій (існуюча, проектна) - 10 м;
- санітарний розрив від автодоріг (транспортних коридорів) - для дороги IV тех. кат. (існуючий) - 25 м
- смуга відведення від меліоративних каналів - 10м;
- I-ий пояс санітарної охорони джерела водопостачання (проектний) - 30 м (норматив);
- пожежний розрив від лісових масивів (мішаного лісу) (існуючий)- 50 м;

Межі дії планувальних обмежень нанесені на «Схемі зонування територій с. Кругле .» (М 1:5000).

Територія зон, що підпадають під дію планувальних обмежень, виділені як підзони, що відображене «Схемі зонування територій с. Кругле »

Підзона є частиною зони і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями. Межі підзон встановлені з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень та співпадають з межами останніх.

Містобудівні регламенти для підзон прописані в даному підрозділі. 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 території або найбільш жорсткий з цих режимів.

5.2. Вимоги до ділянок, що знаходиться в зонах впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисних зонах та інших обмежень

Санітарні норми

Санітарно-захисна зона промислових підприємств I-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури. Індекс планувального обмеження - 1.

Відповідно до нормативних документів (СН 173-96 п. 5.4) промислові та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідходних технологій повинні відокремлюватись від житлової забудови СЗЗ.

СЗЗ слід встановлювати від джерела шкідливості до межі житлової забудови, ділянок громадських установ, будинків і споруд в т. ч. дитячих, навчальних, лікувально-профілактичних установ, закладів соціального забезпечення, спортивних споруд та інших, а також територій парків, скверів та інших об'єктів зеленого будівництва загального користування, ділянок оздоровчих та фізкультурно-спортивних установ, місць відпочинку, садівничих товариств та інших прирівняних до них об'єктів СЗЗ встановлюються:

- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами забруднення атмосферного повітря;
- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами шуму, ультразвуку, вібрації, електромагнітних випромінювань, іонізуючих випромінювань та інших шкідливих факторів,
- від будівель, споруд та майданчиків, де встановлено обладнання (агрегати, механізми), що створює ці шкідливості;
- для теплових електростанцій, промислових та опалюваних котелень – від димарів та місць зберігання і підготовки палива, джерел шуму;

									Арк.
									21
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	19-01/70-ПЗ 3.1			

- для санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення, а також сільсько-господарських підприємств – від межі об'єкту.

На зовнішній межі СЗЗ, зверненої до житлової забудови, концентрації та рівні шкідливих факторів не повинні перевищувати їх гігієнічні нормативи.

- СЗЗ не повинна розглядатись як резерв розширення підприємств, сельбищної території і прирівняних до них об'єктів. Основою для встановлення СЗЗ є санітарна класифікація підприємств, виробництв та об'єктів.

Режим використання забудови території, на яких діють планувальні обмеження:

В СЗЗ не допускається:

- розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями та реконструкція існуючих житлових будинків, розміщення гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;

- розміщення дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами;

- розміщення спортивних споруд, садів, парків, садівничих товариств;

- розміщення охоронних зон джерел водопостачання, водорозбірних споруд та споруд водорозподільної мережі;

- не допускається використання для вирощування сільськогосподарської продукції, худоби земель СЗЗ підприємств, що забруднюють довкілля високотоксичними речовинами;

- заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або репрофілювання промислових та складських приміщень.

В СЗЗ допускається розташування:

- пожежних депо, лазні, пральні, гаражів, складів (крім продовольчих), будівель, управлінь, конструкторські бюро, навчальні заклади, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;

- приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств, стоянки громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджувальні споруди, споруди для підготовки технічної води, КНС, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та СЗЗ.

Санітарно-захисні зони від кладовищ. Індекс планувального обмеження - 1.

Режим використання забудови території, на яких діють планувальні обмеження:

Заборона на розміщення:

- житлових будинків з прибудинковими територіями та реконструкція існуючих житлових будинків, розміщення гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;

- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл,

- лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів;

- спортивних споруд, скверів, парків;

- джерел централізованого водопостачання, водозабірних, споруд водопровідної розподільчої мережі;

- заборона розглядати зону як резервну територію для розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається закриття об'єктів та відповідно скорочення СЗЗ.

Вимоги до водо забезпечення будівель – обов'язкове підключення до мережі централізованого водопостачання.

Зона санітарного розриву від автодоріг. Індекс планувального обмеження - 3.

Режим використання забудови території, на яких діють планувальні обмеження:

- заборона на розміщення житлових будинків та реконструкція існуючих житлових будинків, розміщення дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ;

-

										Арк.
										22
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	19-01/70-ПЗ 3.1				

- рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу;
- зона СВ-1, яка потрапляє в санітарний розрив від автодороги допускається зміна цільового призначення під об'єкти комерційної діяльності.

Зони санітарної охорони водозабору

На території І-го поясу санітарної охорони. Індекс планувального обмеження - 5.

Межі першого поясу зони санітарної охорони для підземних джерел водопостачання (від огорожувальних конструкцій водопровідних споруд та артезіанських свердловин до меж першого поясу зони санітарної охорони) повинні складати: для надійно захищених горизонтів - не менше 30 м, а для незахищених чи недостатньо захищених горизонтів та інфільтраційних водозаборів - не менше 50 м.

При існуванні поблизу межі першого поясу зони санітарної охорони житлових, промислових та інших споруд, повинні бути прийняті заходи щодо благоустрою їх території, що виключають можливість забруднення території першого поясу.

Режим використання забудови території, на яких діють планувальні обмеження:

В зоні І-го поясу санітарної охорони забороняються:

- всі види будівництва, за виключенням реконструкції або розширення основних водопровідних споруд. Допоміжні будинки, безпосередньо не пов'язані з подачею і обробкою води, повинні бути розміщені за межею першої зони;
- розміщення житлових і громадських будинків, проживання людей, в тому числі і працюючих на водопроводі;
- прокладка трубопроводів різного призначення за виключенням трубопроводів, що обслуговують водопровідні споруди;
- випуск в поверхневі джерела стічних вод, купання, водопій і випас скоту, рибна ловля, застосування отрутохімікатів і органічних і мінеральних добрив.

В межах другого та третього поясів ЗСО повинні витримуватись основні водоохоронні заходи, а саме:

- виявлення, ліквідація (чи поновлення) всіх недіючих, старих, дефектних свердловин, що являють небезпеку у відношенні можливості забруднення водоносного горизонту;
- регулювання буріння нових свердловин чи будь-якого нового будівництва при обов'язковому погодженні з місцевими органами санітарно-епідеміологічної служби, органами геологічного контролю та органами по регулюванню користування та охорони вод;
- заборона закачування відпрацьованих вод в підземні горизонти, підземного складування твердих відходів та розробки надр землі, котре може призвести до забруднення водоносного горизонту;
- своєчасне виконання необхідних заходів по санітарній охороні поверхневих вод та водойм, що мають безпосередній гідравлічний зв'язок з водоносним горизонтом, що використовується;
- заборона розміщення накопичувачів промстоків, шламосховищ, складів ПММ, складів отрутохімікатів, мінеральних добрив та інших об'єктів, що обумовлюють небезпеку хімічного забруднення підземних вод, розміщення таких об'єктів допускається у межах третього поясу ЗСО лише при використанні захищених підземних вод, а також при умові використання спеціальних заходів по захисту водоносного горизонту від забруднення та погодженню вищезазначеними органами санітарного, геологічного та водного контролю.

У другому поясї ЗСО, окрім заходів загальних для другого та третього поясів, що перераховані вище, підлягають виконанню наступні додаткові заходи:

- заборона розташування кладовищ, скотомогильників, полів асенізації, полів фільтрації, споруд підземної фільтрації, гноєсховищ, силосних траншей, тваринницьких та птахоферм, а також інших сільськогосподарських об'єктів, що обумовлюють небезпеку мікробного забруднення підземних вод;
- заборона застосування міндобрив та отрутохімікатів;

										Арк.
										23
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	19-01/70-ПЗ 3.1				

РОЗДІЛ 6. ОРГАНИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗОНІНГУ ТА ЇХ КОМПЕТЕНЦІЯ

6.1. Учасники відносин в сфері дії зонінгу та їх повноваження.

1. Учасниками відносин у сфері дії Плану зонування території (зонінг) є сільська рада, її виконавчий комітет, інші структурні підрозділи сільської ради, державний орган земельних ресурсів, інші зацікавлені місцеві органи виконавчої влади, фізичні та юридичні особи.

2. З метою дотримання встановленого зонінгом відповідного до законодавства порядку забудови та іншого використання території, окремих земельних ділянок *сільська рада*:

- в межах своїх повноважень, визначених законом, приймає рішення щодо відповідного використання певних земельних ділянок у випадках визначених зонінгом;
- виконує інші функції відповідно до законодавства.

3. *Виконавчий комітет сільської ради* (за умови делегування повноважень сільською радою):

- забезпечує організацію виконання зонінгу;
- забезпечує контроль за виконанням зонінгу;
- готує та виносить на розгляд сільської ради проекти рішень з усіх питань, що передбачені зонінгом;
- інформує населення про зміст, завдання і процедури виконання зонінгу;
- під час надання спеціальних зональних погоджень залучає зацікавлених фізичних, юридичних осіб до обговорення проектів рішень щодо забудови земельних ділянок;
- в межах компетенції здійснює розгляд спірних питань під час виконання зонінгу.

4. *Місцевий орган архітектури та містобудування*:

- здійснює організаційне забезпечення виконання зонінгу;
- надає висновки щодо необхідності спеціальних зональних погоджень;
- готує висновки (комплексні висновки) щодо відповідності зонінгу поданих намірів забудови для надання зацікавленим особам містобудівних умов та обмежень або відмови у їх наданні;
- готує вихідні дані для проектування об'єктів містобудування;
- готує та подає виконавчому комітету сільської ради пропозиції щодо надання певним земельним ділянкам статусу «вимушеної невідповідності вимогам зонінгу»;
- проводить аналітичні роботи щодо спостереження процесів забудови та землекористування, розвитку інженерно-технічної інфраструктури, екологічного стану тощо;
- надає зацікавленим особам інформацію, яка міститься в зонінгу та затвердженій містобудівельній документації;
- виконує інші обов'язки, пов'язані з дотриманням та реалізацією зонінгу;
- організовує підготовку пропозицій щодо внесення змін та доповнень до зонінгу;
- розглядає заяви на отримання спеціальних зональних погоджень на допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок; на зміну видів використання об'єктів нерухомого майна, що дозволені у відповідних зонах за спеціальними зональними погодженнями;
- розглядає заяви на отримання необхідних погоджень на відхилення від вимог зонінгу;
- розглядає містобудівну документацію та подає її для затвердження;
- розглядає інші питання щодо реалізації зонінгу.

5. *Фізичні та юридичні особи*:

										Арк.
										25
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	19-01/70-ПЗ 3.1				

- при здійсненні містобудівної діяльності зобов'язані керуватися планом зонування території та іншою затвердженою містобудівельною документацією;
- беруть участь у громадських обговореннях, що відносяться до спеціальних зональних погоджень в межах певної територіальної зони, якщо вони є власниками (користувачами) земельних ділянок або об'єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони, та на суміжній із визначеною зоною території;
- мають можливість у встановленому порядку одержувати інформацію про форми власності, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, виконувати згідно цієї інформації перед проектні роботи (містобудівні розрахунки) та надавати їх в якості супроводжувальних матеріалів під час розгляду відповідних питань;
- мають право вимагати від органів влади та інших фізичних і юридичних осіб додержування плану зонування території;
- мають право інформувати органи місцевого самоврядування, органи влади, інших фізичних та юридичних осіб про порушення, виявлені під час реалізації плану зонування.

РОЗДІЛ 7. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ

7.1. Підстави для внесення доповнень та змін до зонінгу, види змін та доповнень.

1. Внесення доповнень та змін до плану зонування території (зонінгу) здійснюється шляхом прийняття відповідних рішень населеного пункту, що

забезпечують відповідність зонінгу Закону України, підзаконним нормативно-правовим актам та рішенням органів місцевого самоврядування.

2. Підстави для розгляду питань про внесення змін до зонінгу можуть бути:

- звернення органів державної влади щодо внесення змін до зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;
- звернення органів виконавчої влади населеного пункту щодо внесення змін до зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва муніципального значення;
- рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності вдосконалення порядку регулювання використання забудови території населеного пункту;
- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави щодо реалізації положень зонінгу які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів будівництва, знижує їх вартість, перешкоджає реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об'єднань;
- внесення змін до генерального плану населеного пункту.

3. Пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) щодо внесення змін до зонінгу направляються до Місцевого органу архітектури та містобудування, який ініціює внесення змін до зонінгу.

7.2. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою органів місцевого самоврядування.

1. Внесення змін до плану зонування території (зонінгу) допускається за умови відповідності генеральному плану населеного пункту.

2. Проект доповнень та змін розділів 2-3 зонінгу розглядається на слуханнях із залученням громадськості, що проводяться Місцевим органом архітектури та містобудування у встановленому порядку.

3. Доповнення та зміни до зонінгу, що стосуються переважних, супутніх та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок, меж територіальних зон можуть бути прийняті за умови позитивного висновку Місцевого органу архітектури та містобудування.

										Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	19-01/70-ПЗ 3.1				26

4. Доповнення та зміни на карті планувальних обмежень можуть бути розглянуті та змінені виключно за наявністю позитивних висновків відповідних служб.

7.3. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою юридичних та фізичних осіб.

1. Підставою для розгляду питань про внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою юридичних та фізичних осіб є заявка, що містить необхідні обґрунтування. Таким обґрунтуванням може бути доказ того, що встановлені Планом зонування території (зонінгом) обмеження: не дають можливості

ефективно використовувати конкретний об'єкт (об'єкти) нерухомості, призводить до значного зниження вартості конкретного об'єкту нерухомого майна;

перешкоджають здійсненню особистих або громадських інтересів розвитку конкретної території або завдають шкоди цим інтересам.

2. Заявка подається до Місцевого органу архітектури та містобудування та містить, окрім вище наведених обґрунтувань, пропозиції щодо зміни характеристик дозволеного використання відповідних земельних ділянок, а також інформацію: щодо відповідності запропонованих характеристик використання нерухомості існуючому використанню суміжних об'єктів; щодо відповідності

розмірів земельних ділянок запропонованому використанню; щодо впливу запропонованих змін на довкілля. Заявка може подаватись у формі запиту про надання спеціального зонального погодження.

3. Місцевий орган архітектури та містобудування організовує розгляд заявки, що надійшла, шляхом проведення громадських слухань, на які запрошуються власники нерухомого майна, що розташоване поряд з об'єктом, відносно якого пропонуються зміни, а також представники органів, які уповноважені регулювати та контролювати забудову та землекористування.

Пропозиція органів, до повноважень яких відноситься регулювання та контроль забудови та землекористування, за питанням, порушеним у заявці, повинна бути письмово зафіксована у відповідних висновках, які надаються до Місцевого органу архітектури та містобудування до початку проведення слухання, і є доступними до ознайомлення.

Рекомендації Місцевого органу архітектури та містобудування подаються секретарю сільської ради, який у випадку прийняття ним позитивного рішення, передає до місцевого органу самоврядування відповідні пропозиції щодо внесення доповнень та змін до зонінгу.

4. У випадку, коли площа та конфігурація будь-якої земельної ділянки унеможлиблює її використання відповідно до плану зонування території (зонінгу), рішення щодо зміни зонінгу по відношенню саме до цієї ділянки приймаються тільки за наявності позитивного погодження Місцевого органу архітектури та містобудування.

РОЗДІЛ 8 (ДОВІДКОВИЙ). РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

8.1. Загальні зональні погодження.

1. Зональне погодження встановлює факт відповідності намірів власника або користувача земельної ділянки містобудівним та іншим умовам, що встановлені планом зонування території (зонінгом) для відповідних територіальних зон, коли заявник має намір підтвердити відповідність своїх будівельних намірів містобудівним та іншим умовам та вимогам.

Результатом загального зонального погодження є висновок про відповідність намірів забудовника зонінгу та отримання заявником містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

2. Заявка на отримання загального зонального погодження направляється до Місцевого органу архітектури та містобудування на ім'я керівника. Заява повинна містити:

						19-01/70-ПЗ 3.1	Арк.
							27
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

використовувати без визначення терміну приведення їх у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини.

2. Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами здійснюються у відповідності до переліків видів переважного, супутнього, допустимого видів використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством, за умов забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомого майна.

3. Дозволяється капітальний ремонт та експлуатація будівель і споруд, які не відповідають вимогам плану зонування території (зонінгу), а також їх реконструкція і технічне переоснащення, якщо не призведе до збільшення невідповідностей зонінгу. Ніяка будівля або споруда, що не відповідає вимогам зонінгу, не може бути змінена на іншу будівлю чи споруду, що також не відповідає вимогам зонінгу.

Забудова на територіях, що зарезервовані під конкретний об'єкт, здійснюється тільки у відповідності із вимогами плану зонування території (зонінгу).

4. Заміна виду землекористування, який не відповідає дозволим у даній зоні видам діяльності, може здійснюватись тільки за умови досягнення цієї відповідності. Зміна одного виду використання, який не відповідає вимогам плану

зонування території (зонінгу), на інший, що також не відповідає вимогам зонінгу, не дозволяється.

5. У випадку, коли земельна ділянка за своїми характеристиками (малий розмір, недостатня ширина, складна ламана конфігурація, несприятливі інженерно-будівельні умови тощо), не дозволяє змінити її використання згідно вимогам,

встановленим для територіальної зони, в якій вона розміщена, то виконавчий комітет сільської ради на підставі висновку Місцевого органу архітектури та містобудування відповідним рішенням може надати статус «вимушеної невідповідності вимогам зонінгу». При цьому тип використання зазначеної ділянки

може бути збережений на термін, встановлений виконавчим комітетом сільської ради.

8.4. Зміна виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб.

1. Зацікавлена особа, яка є власником (користувачем) земельної ділянки і має намір змінити вид її використання на інший, повинна:

– ознайомитись із списком переважних та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, встановленим планом зонування території (зонінгом) для зони, в якій знаходиться земельна ділянка заявника.

2. При виникненні зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки, що перебуває у використанні фізичної або юридичної особи та була надана із земель комунальної власності, користувач звертається із відповідним клопотанням до сільської ради, в якому обґрунтовує необхідність зміни цільового призначення.

Відповідне клопотання та обґрунтування передається до виконавчого комітету сільської ради.

У випадку можливості зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки у межах переважних, супутніх та/або допустимих видів використання у відповідній територіальній зоні Місцевого органу архітектури та містобудування готує пропозиції щодо зміни цільового призначення земельної ділянки та передає їх на розгляд до виконавчого комітету сільської ради.

3. У випадку, якщо земельна ділянка надана у користування фізичній або юридичній особі із земель приватної власності, зміну цільового призначення (виду використання) земельної ділянки здійснює її власник або користувач, що уповноважений власником у встановленому чинним законодавством порядку.

											Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	19-01/70-ПЗ 3.1					29

8.5. Умови, підстави та принципи вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для державних та суспільних потреб.

1. Умови, підстави та принципи вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для державних та суспільних потреб визначається чинним законодавством.

2. Підставою для прийняття місцевими органами самоврядування рішень про вилучення земельних ділянок для державних та громадських потреб є затверджена у встановленому порядку містобудівна документація.

Рішень про вилучення земельних ділянок для суспільних потреб може бути прийнято лише за наступних вимог:

- доведеної необхідності відповідних державних або громадських потреб;
- неможливості реалізувати ці потреби інакше, як шляхом вилучення необхідних ділянок або їх частин.

-

Державними та громадськими потребами населеного пункту, які можуть бути підставою для вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості, є:

- необхідність будівництва об'єкта загального користування, житлового фонду, інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури у відповідності до затверджених проектів, а саме: бульварів, парків, скверів, набережних, пляжів, вулиць, доріг, мостів, туалетів, естакад та інших транспортних споруд, об'єктів та мереж інженерного обладнання, некомерційних об'єктів охорони здоров'я, об'єктів охорони правопорядку, пожежних частин та депо, загальноосвітніх некомерційних шкіл тощо;

- підтверджена рішенням органів самоврядування населеного пункту необхідність комплексної реконструкції, забудованих зношеним або аварійним фондом, при умові виплати компенсації власникам нерухомості, або на основі домовленості між органами місцевого самоврядування, інвесторами, забудовниками, квартиронаймачами про надання їм рівноцінного житла, або

- надання іншої земельної ділянки з урахуванням вартості знесеного житла та облаштування ділянки.

8.6. Встановлення сервітутів.

Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна надання права обмеженого користування ними для забезпечення громадських потреб (земельного сервітуту) – забезпечення проходів або (та) проїздів через земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електромереж, зв'язку, магістральних інженерних мереж, забезпечення їх ремонту, здійснення заходів, що забезпечують збереження культурного шару, інших громадських потреб, що не можуть бути встановлені інакше, ніж шляхом земельного сервітуту.

Межі земельних сервітутів позначаються на плані земельної ділянки.

Умови використання земельної ділянки в межах сервітуту (розмір та місцезнаходження використовуваної частини земельної ділянки або об'єкта, спосіб використання або обмеження по способах використання, плата, термін дії тощо) визначаються угодою між виконавчим комітетом сільської ради та власником

земельної ділянки (всі сервітути встановлюються відповідно до земельного законодавства на стадії розробки проектів відводу земельної ділянки).

8.7. Отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки особою, яка має право власності чи користування на земельну ділянку з об'єктами нерухомого майна.

1. Власник або користувач нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, що належить йому на праві власності чи користування та призначена для

						19-01/70-ПЗ 3.1	Арк.
							30
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		

обслуговування та експлуатації цього майна, який має намір здійснити будівництво (реконструкцію, знесення існуючої будівлі з наступним будівництвом) за встановленим функціональним призначенням об'єкта та цільовим призначенням земель (категорією), звертається до виконавчого комітету населеного пункту, із заявою, про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки та необхідним комплектом документів зазначених в заяві.

2. Місцевий орган архітектури та містобудування визначає відповідність намірів забудовника та переданої документації вимогам плану зонування території (зонінгу), містобудівній документації. У разі якщо наміри забудовника відносяться до переважного та /або супутнього виду використання (забудови) відповідної території, Місцевий орган архітектури та містобудування у визначений термін з моменту звернення надає заявникові містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, встановлені зонінгом.

3. У разі, якщо наміри заявника щодо будівництва не відповідають вимогам законодавства, державним будівельним нормам, містобудівній документації, використанню території, визначеному планом зонування території (зонінгом), заявнику надається відповідь за цією невідповідністю та рекомендації щодо можливої зміни намірів будівництва.

4. У разі, якщо наміри заявника щодо будівництва об'єкта віднесені планом зонування території (зонінгом), до допустимих видів використання, що потребує спеціального дозволу або погодження, заявнику може бути надана відповідь щодо необхідності здійснення спеціального зонального погодження.

5. Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, визначає центральний орган виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури.

						19-01/70-ПЗ 3.1	Арк.
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		31

