

## ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Стор.
7479-13 - ПЗ.ЗТ-ЗМ	Зміст	2
7479-13 - ПЗ.ЗТ-В	Вступ	5
7479-13 - ПЗ.ЗТ-1	<b>Розділ 1.</b> Загальні положення.	7
7479-13 -ПЗ.ЗТ-1.1	Основні терміни та поняття.	7
7479-13 -ПЗ.ЗТ-1.2	Призначення та склад зонінгу.	16
7479-13 -ПЗ.ЗТ-1.3	Правові основи введення та сфера дії зонінгу.	17
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2	<b>Розділ 2.</b> Режим забудови та використання території села.	19
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.1	Загальні вимоги до забудови та благоустрою села	19
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.2	Види забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон.	19
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.3	Єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок.	21
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.4	Класифікація територіальних зон.	23
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.5	Перелік дозволених та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон	24
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.5.1	Громадські зони	24
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.5.2	Житлові зони	27
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.5.3	Рекреаційні зони	31
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.5.4	Зони транспортної інфраструктури	33
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.5.5	Зона інженерної інфраструктури	34
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.5.6	Виробничі зони	35
7479-13 -ПЗ.ЗТ -2.5.7	Спеціальні зони.	36
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.5.8	Зона земель сільськогосподарського призначення.	37
7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.5.9	Зона земель історико-культурного призначення.	38

Зам. інв.№	Підпис і дата	7479-13-ПЗ.ЗТ-ЗМ						Стадія	Аркуш	Аркушів
		Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата			
Інв. № об.							Зміст	П	1	3
		Розробив	Піліпака					ДП УДНДПМ ім. Ю.М.Білоконя РФ «ДПРОМІСТО»		
		Перевірив	Мельничук							
		Н.контроль	Лебідь							

		1	2	3				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.6	Містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок в територіальних зонах.	40				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.6.1	Громадські зони	40				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.6.2	Житлові зони	43				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.6.3	Рекреаційні зони	46				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.6.4	Зони транспортної інфраструктури	47				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.6.5	Зона інженерної інфраструктури	49				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.6.6	Виробничі зони	50				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-2.6.7	Спеціальні зони.	52				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-3	<b>Розділ 3. Планувальні обмеження</b>	53				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-Д.1	<b>Розділ Д.1. Органи реалізації зонінгу та їх компетенція</b>	65				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-Д.1.1	Учасники відносин в сфері дії зонінгу та їх повноваження	65				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-Д.1.2	Застосування зонінгу під час розміщення об'єктів містобудування, будівництва та реконструкції	67				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-Д.2	<b>Розділ Д.2. Регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок</b>	68				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-Д.2.1	Загальні зональні погодження.	68				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-Д.2.2	Спеціальні зональні погодженн	68				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ-Д.2.3	Порядок забудови та використання земельних ділянок, які на момент затвердження зонінгу не відповідають його вимогам	69				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ- Д.2.4	Зміна виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб	70				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ- Д.2.5	Умови, підстави та принципи вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для державних та суспільних потреб	71				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ- Д.2.6	Встановлення сервітутів	72				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ- Д.2.7	Отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки особою, яка має право власності чи користування на земельну ділянку з об'єктами нерухомого майна	72				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ- Д.3	<b>Розділ Д.3. Внесення доповнень та змін до зонінгу</b>	74				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ- Д.3.1	Підстави для внесення доповнень та змін до зонінгу, види змін та доповнень	74				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ- Д.3.2	Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою органів місцевого самоврядування	74				
		7479-13 -ПЗ.ЗТ- Д.3.3	Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою юридичних та фізичних осіб	75				
Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв.№					7479-13 – ПЗ.ЗТ-ЗМ	Арк.
								2
			Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата

1	2	3
7479-13 -ПЗ.3Т- Д.4	<b>Розділ Д.4.</b> Об'єкти нерухомого майна невідповідні до зонінгу. Погодження відхилень від зонінгу	76
7479-13 -ПЗ.3Т- Д.4.1	Території, які за містобудівною документацією змінюють своє функціональне призначення	76
7479-13 -ПЗ.3Т- Д.4.2	Об'єкти нерухомого майна невідповідні до зонінгу	76
7479-13 -ПЗ.3Т- Д.4.3	Використання об'єктів нерухомого майна, що не відповідають зонінгу	77
7479-13 -ПЗ.3Т- Д.4.4	Погодження змін використання і забудови невідповідних ділянок, будинків, споруд	77

Зам. інв.№							
Підпис і дата							
Інв. № об.							
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	7479-13 – ПЗ.3Т-3М	Арк.
							3

## ВСТУП

План зонування с. Великий Житин розроблений на замовлення Великожитинської сільської ради Рівненського району Рівненської області згідно рішення Великожитинської сільської ради від 26.01.2014 р. № 555 відповідно до завдання на проектування у складі генерального плану.

План зонування території с. Великий Житин (зонінг) є містобудівною документацією, розробленою на всю територію села на основі генерального плану відповідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативно-правових актів органів державної влади, а також відповідно документів, що визначають основні напрямки розвитку населеного пункту, охорони та використання його культурної спадщини, навколишнього природного середовища.

Зонінг створений з метою: встановлення вимог до регулювання планування та забудови території села 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 щодо розвитку села, взаємоузгодження інтересів громади та інвесторів; забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою; сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку села з урахуванням історико-культурної спадщини, екологічного стану та збереження об'єктів культурної спадщини.

Зонінгом визначаються умови і обмеження використання території села, надається обґрунтування меж територіальних зон, встановлюються містобудівні регламенти, визначаються види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва в цих зонах.

«План зонування території (зонінг) с. Великий Житин» містить графічні (Схему зонування с. Великий Житин) та текстові матеріали.

«План зонування території (зонінг) с. Великий Житин» в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та розроблення плану зонування села, базується на рішеннях генерального плану.

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

- Настанови про склад та зміст плану зонування території (зонінг) ДСТУ-Н. Б.Б.1.1-12:2011, Київ, 2011 р.;

- Наказу «Про затвердження порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» від 07.07.2011 р. № 109;

Зам. інв. №		7479-13-ПЗ.3Т -В								
Підпис і дата										
Інв. № об.		Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
		Розробив		Піліпака				П	1	2
		Перевірив		Мельничук				ДП УДНДІПМ ім. Ю.М.Білоконя РФ «ДПРОМІСТО»		
		Н.контроль		Лебідь						

- Наказу «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки» від 05.07.2011р. № 103;

Графічні матеріали виконані на основі Основного креслення, масштабу 1:2000 в системі координат УСК-2000 та в Балтійській системі висот.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							7479-13 – ПЗ.ЗТ - В	Арк.
			Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата		2

# 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.

**Будівельний паспорт** – документ, що визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки. Будівельний паспорт складається з текстових та графічних матеріалів.

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

**Будова** – сукупність будівель і споруд (об'єктів) основного і допоміжного або цивільного призначення, будівництво яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва, на яку у встановленому порядку затверджується титул будови.

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

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

**Відчуження земельної ділянки** – передача права власності на земельну ділянку (тобто права володіння, користування та права розпоряджатися землею) її власником іншій фізичній чи юридичній особі, територіальній громаді чи державі. Відчуження може бути платне (купівля-продаж, міна) і безоплатне (дарування, спадщина тощо).

Зам. інв. №							7479-13-ПЗ.ЗТ -1		
	Підпис і дата								
Інв. № об.	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
	Розробив	Піліпака					П	1	12
	Перевірив	Мельничук					ДП УДНДПМ ім. Ю.М.Білоконя РФ «ДПРОМІСТО»		
	Н.контроль	Лебідь							

Загальні положення

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

**Вихідні дані на проектування** – містобудівні умови та обмеження, завдання на проектування, технічні умови (далі – ТУ) щодо інженерного забезпечення об'єкта проектування.

**Власник земельної ділянки** – особа, яка у встановленому законодавством порядку оформила державний акт на право власності на земельну ділянку та може володіти, користуватись і розпоряджатись нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній.

**Генеральний план населеного пункту** – містобудівна документація, що визначає принципіві вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту. Генеральний план підлягає затвердженню у встановленому законодавством порядку.

**Генеральний план розміщення об'єкта містобудування (тимчасової споруди)** – географічне зображення, що виконується на топографо-геодезичних матеріалах і відображає відповідно до вимог державних будівельних норм місцезнаходження і межі земельної ділянки, усі запроєктовані та існуючі, що зберігаються чи реконструюються, будівлі та споруди, проїзди, пішохідні доріжки, майданчики різного призначення з визначенням переліку усіх об'єктів, зображених на кресленні.

**Господарча будівля в кварталах садибної забудови** – одноповерхова споруда призначена для виконання функцій, пов'язаних з веденням підсобного господарства на присадибній ділянці та обслуговування житлового будинку.

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

**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.

**Державний акт на право власності або постійного користування земельною ділянкою** – документ, що посвідчує право власності або постійного користування земельною ділянкою юридичною чи фізичною особою, наданий у встановленому порядку та оформлений за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

**Детальний план території** – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

**Дозвіл на виконання підготовчих робіт** – документ, що засвідчує право замовника та підрядника на виконання робіт до будівництва об'єкта: підготовка земельної ділянки, влаштування огороження будівельного майданчика та знесення будівель і споруд, порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки під забудову, спорудження тимчасових виробничих та побутових споруд, необхідних для організації і обслуговування будівництва, підведення тимчасових інженерних мереж, улаштування під'їзних шляхів, складування будівельних матеріалів.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

											7479-13 – ПЗ.ЗТ - 1	Арк.
												2
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата							

**Дозволений (переважний та супутній) вид використання території** – використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівної документації.

**Документ дозвільного характеру** – документ встановленого зразка (дозвіл, спеціальний дозвіл, погодження, висновок, довідка тощо), який надає суб'єкту господарювання право на здійснення певних видів господарської діяльності або окремих господарських операцій.

**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.

**Експертиза** – діяльність фахівців-експертів, які мають відповідні кваліфікаційні сертифікати і за дорученням замовника (забудовника) надають висновки щодо відповідності проектних рішень вимогам законодавства, державним нормам, стандартам, будівельним нормам і правилам та які несуть відповідальність за достовірність наданих висновків.

**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.

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

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

**Замовник** – фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку і подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування.

**Земельна ділянка** – частина території на яку поширюється дія Зонінгу, із визначеним місцерозташуванням, розмірами та правовим режимом, щодо якої Планом зонування території передбачаються умови і обмеження забудови та іншого використання.

**Зовнішня реклама** – реклама, що розміщується на тимчасових або стаціонарних спеціальних конструкціях, розміщених на відкритій місцевості, зовнішніх поверхнях будинків і споруд, елементах вуличного обладнання, над проїзною частиною вулиць.

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

**Зона охорони пам'ятки (історико-культурної спадщини)** – територія, що безпосередньо прилягає до пам'ятки, на яку розроблено науково-проектну

Зам. інв. №						Арк.
Підпис і дата						7479-13 – ПЗ.ЗТ - 1
Інв. № об.						3
	Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	



документацію, що визначає межі та режим використання пам'ятки і затверджена уповноваженими органами охорони культурної спадщини.

**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.

**Інвестиційна діяльність** – сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держав щодо реалізації інвестицій у сфері містобудування, в тому числі комплексна забудова, фінансування на договірних засадах, здійснення планувальних робіт.

**Інвестор** – суб'єкт інвестиційної діяльності, що у передбачених чинним законодавством формах здійснює фінансування проектування та будівництва об'єктів інвестування, як правило до введення їх в експлуатацію, за рахунок власних та залучених коштів, інтелектуальних цінностей, матеріалів та робіт, управляє та розпоряджається інвестованими коштами на свій розсуд у відповідності до затвердженої проектно-кошторисної документації з метою одержання прибутку або досягнення соціального ефекту.

**Капітальний ремонт будівлі** – комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будівель і споруд із заміною або відновленням окремих конструкцій або їх елементів, інженерного обладнання без зміни геометричних розмірів об'єкта, функціонального призначення та його техніко-економічних показників.

**Консервація** – комплекс будівельних робіт, призначених для зберігання об'єкта, на якому будівництво тимчасово призупинено або припинено, які включають тимчасові та постійно діючі захисні або конструктивні заходи, які запобігають його руйнуванню.

**Користувач земельної ділянки** – фізична особа або юридична особа будь-якої форми власності, що у передбаченому законом порядку набула право володіння та користування земельною ділянкою, яке не припинено, та зобов'язана використовувати її за визначеним цільовим призначенням, в тому числі з метою господарювання на ній, спорудження житлових будинків, інших будівель та споруд.

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

Інв. № об.	
Підпис і дата	
Зам. інв. №	

Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата

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

**Мала архітектурна форма (пересувна)** – торговельне обладнання, низькотемпературний прилавок, лоток, ємність, торговельний автомат соціально-культурного, побутового, торговельного та іншого призначення для провадження підприємницької діяльності.

**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.

**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.

**Містобудівна документація** – затвердені у встановленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій.

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

**Містобудівні умови та обмеження** – складова вихідних даних, документ, що видається виконавчим комітетом міської ради та містить комплексні вимоги до об'єкта містобудування, визначені законодавством, Планом зонування території (зонінгом) та містобудівною документацією.

**Намір забудови земельної ділянки (території, намір будівництва)** – конкретні пропозиції фізичної або юридичної особи викладені у визначеній законом формі (заява, клопотання) в яких зазначаються призначення будівлі, споруди та орієнтовні характеристики забудови, що подається до виконкому сільської ради.

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № об.							Арк.
								7479-13 – ПЗ.ЗТ - 1	5
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				

**Нежиле приміщення** – приміщення, яке належить до житлового (не житлового) комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

**Нове будівництво** – будівництво об'єкту або комплексу об'єктів основного, підсобного та обслуговуючого призначення новостворених підприємств, будинків, споруд, а також філій та окремих виробництв, що здійснюється на вільних або звільнених від забудови майданчиках (територіях) із метою створення нових виробничих потужностей або надання послуг, постійного або тимчасового проживання населення.

**Об'єкт** – окремих будинок, споруда з інженерним обладнанням, постійного або тимчасового характеру, інженерні мережі та комунікації, а також їх комплекси, що можуть перебувати у будь-якій формі власності, мають архітектурне, містобудівне, культурно-історичне, соціальне або екологічне значення, на будівництво (розширення, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт або консервацію) якого складається окремих проект (самостійний, об'єктний кошторис) та надається дозвіл на виконання будівельних робіт.

**Об'єкт архітектури** – будинок, споруда житлово-цивільного, комунального, промислового або іншого призначення.

**Об'єкт будівництва** – окремих будинок або споруда з підсобними та обслуговуючими прибудинковими будівлями та спорудами (комплекс будівель та споруд), на будівництво, реконструкцію яких розробляється окремих проект будівництва зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва.

**Об'єкт зовнішньої реклами (далі – ОЗР)** – рекламний носій та спеціальна рекламна конструкція для його розміщення на будинках (будівлях) і спорудах, спорудах спеціального призначення, відкритій місцевості, міських вулицях та площах, у зелених зонах, на елементах вуличного обладнання та інших об'єктах незалежно від форм власності та підпорядкованості.

**Об'єкт інвестування** – об'єкт інвестиційної діяльності, проектування та/або будівництво та/або експлуатація якого фінансується інвестором.

**Об'єкт культурної спадщини** – визначне місце, споруда (витвір), комплекс (ансамбль) їхні частини, пов'язані з ними рухомі предмети, а також території чи водні об'єкти, інші природні, природно-антропогенні або створені людиною об'єкти незалежно від стану збереженості, що донесли до нашого часу цінність з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та зберегли свою автентичність.

**Об'єкт містобудування** – функціональні території населеного пункту (житлової та громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, охорони культурної спадщини, природоохоронні та інші), будинки та споруди, їх комплекси, комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури, об'єкти архітектурної діяльності.

**Пам'ятка** – об'єкт культурної спадщини національного або місцевого значення, який занесений до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або до Реєстру об'єктів культурної спадщини та пам'яток місцевого значення населеного пункту.

**Пам'ятка архітектури** – зафіксоване у матеріальній формі свідчення певного етапу розвитку архітектури: будинок, споруда, комплекс, що найбільш

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № об.							Арк.
								7479-13 – ПЗ.ЗТ - 1	6
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	

повно втілили в собі характерні риси окремих етапів розвитку архітектури, стилю, функціонального типу будівлі, та знаходиться під охороною держави.

**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 і не потребує спеціального погодження.

**Передінвестиційна діяльність** – сукупність дій юридичних та фізичних осіб щодо вивчення містобудівних та економічних умов, наукових, проектних, статистичних кадастрових та інших матеріалів, містобудівної документації, необхідної для вибору земельної ділянки і отримання дозволу на будівництво у встановленому порядку.

**Перепланування (переобладнання) квартир, нежилых приміщень** – ремонтно-будівельні роботи, що проводяться за відповідними проектами із зміною фізичних параметрів цих приміщень, знесення або перенесення внутрішніх легких некапітальних перегородок, улаштуванням нових елементів і деталей, прорізів без втручання у зовнішні стіни, міжповерхові перекриття та інші несучі конструкції житлового будинку з метою поліпшення благоустрою квартири, її експлуатаційних теплотехнічних та інших показників без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у цьому будинку.

**Площа земельної ділянки:**

- геодезична – це площа проекції межі ділянки на площину проекції, на якій встановлена геодезична система координат. Геодезична площа визначається за координатами кутів повороту межі;
- фізична – це площа земної поверхні в межах ділянки з урахуванням нерівностей фізичної поверхні землі: схилів, ярів, пагорбів, западин тощо.

**Пляжі** – ділянки узбережжя (в тому числі прибережна захисна смуга), представлені піщаним природним або штучно утвореним ландшафтом, призначені для проведення різноманітних пляжних процедур, купання та відпочинку.

**Погоджувальна комісія** – комісія, що утворюється під час проведення громадських слухань для розгляду пропозицій (зауважень) фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави до проекту містобудівної документації, плану зонування території і для прийняття узгоджених рішень;

**Право земельного сервіту** – право фізичної або юридичної особи, право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою або ділянками із визначеною метою.

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № об.							Арк.
									7
								7479-13 – ПЗ.ЗТ - 1	
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	

**Проектна документація** – затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

**Проект розподілу території** – містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок.

**Розширення** – будівництво додаткових до існуючих приміщень, будівель споруд, що будуються в межах єдиного комплексу за окремими проектами, яке веде до збільшення будівельних габаритів об'єкта та (або) поліпшення його техніко-економічних показників.

**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.

**Реставраційне завдання** – документ, який містить комплекс містобудівних, архітектурних та реставраційних вимог на розроблення науково-проектної документації на пам'ятки архітектури і містобудування.

**Самовільне будівництво** – будівництво, реконструкція, реставрація та капітальний ремонт об'єктів, а також здійснення підготовчих робіт, що здійснюється юридичними та фізичними особами незалежно від форм власності та відомчої належності, з порушенням порядку, встановленого будівельним законодавством:

- за відсутності рішення виконкому сільської ради, що дозволяє будівництво об'єктів чи розпорядження районної адміністрації при будівництві індивідуальних житлових будинків та господарських споруд, а також при відсутності містобудівних умов та обмежень;

- за відсутності проектної документації, затвердженої в установленому порядку;

- за відсутності дозволу на виконання будівельних робіт, або закінчення терміну дозволу на виконання робіт з нового будівництва, реконструкції та капітального ремонту об'єктів житлово-цивільного, виробничого призначення та індивідуальних житлових будинків понад 2-х поверхів;

- із грубим порушенням будівельних норм і правил, державних стандартів та державних будівельних норм;

- при будівництві з відхиленнями від узгодженого проекту;

- за відсутності дозволу на здійснення підготовчих робіт;

- за відсутності правовстановлюючих документів на право власності або користування земельною ділянкою (договір купівлі-продажу, свідоцтво про право на спадщину, державний акт на право власності або постійного користування договором оренди земельної ділянки, суперфіцію).

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

										Арк.
										8
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	7479-13 – ПЗ.ЗТ - 1				

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

**Спеціальне погодження** – погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони за Зонінгом, але відносяться до допустимих.

**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 дозволенным та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки, (який не потребує спеціального погодження).

**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.

**Технічні умови** – комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта містобудування, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема водопостачання, каналізації, тепло-, енерго- і газопостачання, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телебачення, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки.

**Тимчасові споруди** – житлові, культурно-побутові та інші будинки і споруди для обслуговування будівельників (дороги, склади, бетонорозчинні вузли та ін.) споруди виробничого призначення, необхідні для виконання будівельного-монтажних робіт, які розбираються по закінченні будівництва.

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

**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.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
									9
								7479-13 – ПЗ.ЗТ - 1	
Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата				

## 1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА СКЛАД ЗОНІНГУ.

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

### Зонінг призначений для:

1. 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;
2. 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;
3. підвищення ефективності використання земельних ділянок, в т.ч. шляхом створення умов для залучення інвестицій у будівництво та впорядкування сільської території;
4. забезпечення вільного доступу громадян до інформації щодо використання території села Великий Житин та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови;
5. здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівельною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

### Зонінг є інформаційною базою дії фізичних та юридичних осіб, які:

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

### Введення зонінгу забезпечує:

1. відкрити інформацію про умови використання земельних ділянок на території населеного пункту;
2. спрощену процедуру надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

										7479-13 – ПЗ.ЗТ - 1	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата						10

3. створення підстав та умов для контролю на відповідність затвердженій містобудівній та проектній документації будівельних намірів забудовника, вже закінчених об'єктів містобудування та умов використання цих об'єктів;

4. створення інформаційної бази для судових органів, на яку необхідно спиратися при вирішенні спірних питань, пов'язаних з забудовою та використанням території населеного пункту та окремих земельних ділянок.

Згідно завдання на проектування та умов договору проектна документація містить текстові матеріали, в яких визначені:

- загальні вимоги до забудови та благоустрою села;
- види забудови та використання земельних ділянок;
- єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок в межах територіальних зон;
- класифікація територіальних зон;
- перелік переважних, супутніх і допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон;
- містобудівні умови та обмеження для кожної територіальної зони;
- планувальні обмеження, що діють на території села (зони обмеження містобудівної діяльності). Окрім того, у вигляді додатків, згідно завдання наведена інформація щодо визначення органів реалізації зонінгу та їх компетенції, регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок (загальні зональні погодження, спеціальні зональні погодження тощо), внесення доповнень та змін до зонінгу.

Графічними матеріалами зонінгу, які виконані в складі генерального плану, є:

«Схема зонування території с. Великий Житин» та «Схема проектних планувальних обмежень с. Великий Житин».

На «Схемі зонування території с. Великий Житин» (схема розроблена відповідно до завдання) в масштабі 1:5 000 відображені територіальні зони, для яких визначаються переважні та допустимі види забудови та використання.

На «Схемі проектних планувальних обмежень с. Великий Житин» (схема розроблена в масштабі М 1:5 000) відображені планувальні обмеження, які діють на території села (зони акустичного, електромагнітного дискомфорту, санітарно-захисні зони, прибережні захисні смуги; коридори проходження інженерних мереж, тощо).

### 1.3. ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРА ДІЇ ЗОНІНГУ.

Нормативно-правовою базою Плану зонування території (зонінгу) є Конституція України, Закони України, підзаконні акти, в тому числі національні стандарти, будівельні та санітарні норми, якими регламентується містобудівна діяльність, земельні та майнові відносини, охорона здоров'я громадян, охорона природи, охорона культурної спадщини та повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування під час вирішення зазначених питань.

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № об.							Арк.
									11
								7479-13 – ПЗ.ЗТ - 1	
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	



План зонування території (зонінг) розроблений та застосовується у відповідності до ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст.180 Земельного Кодексу України, Водного Кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про місцеві державні адміністрації», Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення», Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», іншими Законами України та нормативно-правовими актами, якими регулюються питання забудови і використання території населених пунктів відповідно до вимог безпеки та охорони здоров'я населення, охорони навколишнього середовища, пам'яток історії та культури, а також містобудівельними документами, що визначають напрями територіального розвитку села Великий Житин.

План зонування території (зонінг) затверджуються рішенням сесії сільської ради протягом 30 днів з дня його подання та набуває юридичної сили у порядку визначеному законодавством України.

Зонінг є містобудівною документацією, вимоги якої, відповідно до статті 144 Конституції України, є обов'язковими для виконання на відповідній території органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами, посадовими особами, які здійснюють та контролюють містобудівну діяльність на території села, а також для судових органів - як підстава для вирішення спірних питань щодо забудови та іншого використання земельних ділянок.

Зам. інв. №							
Підпис і дата							
Інв. № об.							
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	7479-13 – ПЗ.ЗТ - 1	Арк.

## РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА

### 2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ СЕЛА

1. Планування територій с. Великий Житин забезпечується сільською радою та її виконавчими органами відповідно до їх повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні, затвердженні та реалізації генерального плану села, плану зонування території, детальних планів території, проектів забудови території та іншої містобудівної документації, регулюванні використання території села.

2. Містобудівна документація затверджується Великожитинською сільською Радою. Власником розробленої містобудівної документації є територіальна громада с. Великий Житин.

3. Зміни до містобудівної документації с. Великий Житин вносяться згідно чинного законодавства.

4. Розміщення житлового, соціально-побутового, виробничого, інженерно-транспортного будівництва здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації.

5. Відведення земельних ділянок під всі види забудови здійснюється на основі містобудівної документації, згідно чинного законодавства.

6. Забудова та благоустрій здійснюються шляхом комплексної забудови території, а також розміщення та будівництва окремих об'єктів та споруд в кварталах існуючої забудови.

### 2.2. ВИДИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

1. Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території в межах с. Великий Житин приймаються на основі переліку переважних та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, єдиних умов та обмежень, що діють в межах територіальних зон, визначених планом зонування території і поширюються у рівній мірі на всі розміщені в одній зоні земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна незалежно від форм власності.

Зам. інв. №							7479-13-ПЗ.ЗТ -2		
	Підпис і дата								
Інв. № об.	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
							П	1	34
	Розробив	Піліпака					ДП УДНДПМ ім. Ю.М.Білоконя РФ «ДПРОМІСТО»		
	Перевірив	Мельничук							
Н.контроль	Лебідь								

2. Виняток становлять транспортні та інженерно-технічні комунікації, в т. ч. автомобільні дороги, вулиці, під'їзди. Використання територій існуючих та перспективних транспортних та інженерних комунікацій, а також технічних зон інженерних споруд та інших об'єктів визначаються їх цільовим призначенням.

3. Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення) визначаються її власником або користувачем в межах вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно зонінгу, іншої містобудівної документації та документації із землеустрою.

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

4. Територіальні зони, відносно яких встановлюються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на «Схемі зонування території с. Великий Житин» (М 1:5 000).

5. Межі територіальних зон встановлені по червоним лініям, визначеним у генеральному плані, межах земельних ділянок, адміністративним межах населеного пункту тощо. Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розробки плану червоних ліній та (або) детальних планів території на окремі ділянки (в масштабі 1:5 000) та приведені у відповідність до вказаної документації.

6. Території зон, що підпадають під дію планувальних обмежень, виділені як підзони, що відображене на «Схемі проектних планувальних обмежень с. Великий Житин» шляхом нанесення на Схему зонування території планувальних обмежень всіх типів. 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.

7. До дозволених та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах окремих зон відносяться:

- види забудови та використання, що за умов дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються (переважні види використання);
- види забудови та використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки (супутні види використання). Якщо земельна ділянка не використовується за переважним видом забудови (використання),

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

											Арк.
											2
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2					

використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не вважається недозволеним, якщо інше спеціально не визначене Планом зонування території (зонінгом) або рішенням сільської ради.

8. До допустимих видів забудови та використання земельних ділянок відносяться види забудови та використання, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але можливі за умов спеціального погодження.

9. Власники об'єктів нерухомого майна, що володіють ним довгостроково (на праві власності, постійного користування (оперативного управління чи повного господарського відання) або довгострокової оренди) мають право вибирати види використання, які дозволені у відповідній територіальній зоні, а також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до переліку, який передбачений «Планом зонування території (зонінгом) с. Великий Житин».

10. Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання для окремих земельних ділянок (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація і т.д.) є також допустимими, при умові їх відповідності будівельним нормам та правилам, технологічним стандартам безпеки, що підтверджуються при узгодженні архітектурно-будівельної документації. Інженерно-технічні об'єкти, споруди, що розташовані на спеціально виділених для них земельних ділянках і які забезпечують використання та функціонування об'єктів нерухомості в масштабах однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких необхідно отримання спеціальних узгоджень в т. ч. і шляхом громадських обговорень.

11. Види використання нерухомого майна, що відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів використання згідно з «Планом зонування території (зонінгом) с. Великий Житин», є недозволеними для відповідної територіальної зони.

У переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон можуть вноситися доповнення та зміни у порядку, визначеному зонінгом.

### 2.3. ЄДИНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.

1. Обмеження забудови та умови використання об'єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих територіальних зон визначаються на основі «Плану зонування території (зонінгу) с. Великий Житин», та у відповідності до «Схеми проектних планувальних обмежень с. Великий Житин »,

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

																				Арк.	
																					3
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата																

державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів тощо.

2. «Схемою проектних планувальних обмежень с. Великий Житин встановлюються нормативні межі розповсюдження обмежень. Розмір та особливості правового режиму СЗЗ визначаються на основі державних норм, іншої нормативної документації окремо в кожному випадку в залежності від виду об'єкта, інтенсивності його діяльності тощо.

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

4. На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах від підприємств, кладовищ, об'єктів з перевищенням припустимого рівня електромагнітного фону тощо, режим використання та межі поширення обмежень визначаються санітарно - епідеміологічною службою району, управлінням з питань екології на основі ДСанПіН 173-96, ДБН 360-92\*\*, ДБН Б.2.4-1-94, іншої містобудівної документації.

5. На територіях, що знаходяться в межах прибережної захисної смуги, режим використання об'єктів нерухомого майна та межі поширення обмежень визначають управління природних ресурсів, управління водного господарства на основі статей Водного кодексу України та актів уряду України, підзаконних нормативно-правових актів та на основі містобудівної документації.

6. На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання та межі поширення обмежень визначають районні господарчо-комунальні управління на основі діючих нормативних документів та на основі містобудівної документації.

7. На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють своє функціональне значення, знаходяться в межах зони реконструкції, або нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються Відділом містобудування, архітектури та будівництва Рівненської РДА на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

Зам. інв. №								
Підпис і дата								
Інв. № об.								
							7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			4

## 2.4. КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН.

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

Назви і кодові позначення зон групуються за видами. Зонуванням в межах села встановлюються такі типи територіальних зон та підзон:

### **ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ**

- **Г-1** Ділова зона загальносільського центру
- **Г-2 (Г-2п)** Ділова зона центрів місцевого значення (ділова зона центрів місцевого значення перспективна)
- **Г-3 (Г-3п)** Навчальна зона (навчальна зона перспективна)
- **Г-6 (Г-6п)** Торгівельна зона (торгівельна зона перспективна)

Підзони: **Г-1.ш, Г-1.ін, Г-2, Г-2п.сзз, Г-2п.х3, Г-3.ш**

### **ЖИТЛОВІ ЗОНИ**

- **Ж-1** Зона садибної забудови
- **Ж-1п** Зона перспективної садибної забудови
- **Ж-3** Зона багатоквартирної малоповерхової забудови

Підзони: **Ж-1.сзз, Ж-1.лп, Ж-1.ін, Ж-1.ш, Ж-1.ік, Ж-1.х4, Ж-1.кл, Ж-1.ем, Ж-1п.х4, Ж-3.ш**

### **РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ**

- **Р-2** Рекреаційна зона активного відпочинку
- **Р-3** Рекреаційна зона зелених територій загального користування

### **ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**

- **ТР-1а** Зона земель автомобільного транспорту
- **ТР-2** Зона вулиць в червоних лініях

Підзони: **ТР-1а.сзз, ТР-1а.лп, ТР-1а.г**

### **ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**

- **ІН-2** Зона інженерної інфраструктури

### **ВИРОБНИЧІ ЗОНИ**

- **В-5** Зона підприємств V класу шкідливості

### **СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ**

- **С-6** Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах

### **ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

- **СВ-1** Зона земель с/г призначення

Підзони: **СВ-1.сзз, СВ-1.лп, СВ-1.кл, СВ-1.пож, СВ-1.г, СВ-1.св, СВ-1.ік, СВ-1.ін**

### **ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК**

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
									5
								7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	
Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата				

## 2.5. ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ТА ДОПУСТИМИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

### 2.5.1. ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ

**Ділова зона (Г-1)** Зона загальносільського центру, адміністративних, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає загальносільський центр з багатофункціональним використанням території.

*Переважаючі види використання:*

- адміністративні споруди, офіси, організації управління;
- житлова забудова, що існувала на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- банки, відділення банків;
- юридичні установи;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації;
- установи освіти та виховання;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- лікувальні заклади, аптеки;
- заклади культури та мистецтва;
- культові споруди;
- підприємства громадського харчування;
- магазини, торговельні комплекси;
- підприємства побутового обслуговування населення;
- відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
- парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- громадські вбиральні;
- житлова забудова (ущільнення).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*, ДБН Б.2.4-1-94.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
										6
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					

**Ділова зона центрів місцевого значення (Г-2, Г-2п)**

Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в зонах Ж-1 і Ж-1п.

Зону формують території здебільше громадської забудови, на яких за містобудівною документацією, що не порушує вимог до забудови земельних ділянок зон Ж-1 і Ж-1п, розміщуються торгівельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

*Переважні види використання:*

- установи освіти та виховання;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- заклади культури та мистецтва;
- культові споруди;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування населення;
- магазини, торгівельні комплекси;
- парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- розважальні комплекси;
- установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
- громадські вбиральні;
- пожежні депо;
- складські майданчики, приміщення;
- СТО;
- стаціонарні малі архітектурні форми.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*, ДБН Б.2.4-1-94.

**Навчальна зона (Г-3, Г-3п)**

Зона призначена для розташування закладів середньої, спеціальної та вищої освіти. Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ освіти.

*Переважні види використання:*

- учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації;
- установи освіти та виховання;

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №					7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
								7
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			



- спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
- спортивні майданчики, тенісні корти;
- центри наукової інформації підприємства громадського харчування;
- кінотеатри, конференц-зали;
- підприємства громадського харчування;
- зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території);
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

*Супутні види використання:*

- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри;
- кабінети лікарів, що займаються практикою;
- підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, що обслуговують об'єкти зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.
- Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 – 92\*\*.
- споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів;
- відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 – 92\*\*.

***Торгівельна зона (Г-6, Г-6п)***

Зона призначена для розташування об'єктів торгівлі (магазинів, торгівельних комплексів), ринкових комплексів. Зону формують території здебільше громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торгівельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

*Переважаючі види використання:*

- магазини, торгівельні та ринкові комплекси;
- будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
- готелі, центри обслуговування туристів;
- адміністративні споруди, офіси;

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №					7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.		

- банки, відділення банків;
- юридичні установи;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування населення;
- парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- громадські вбиральні;
- пожежні депо;
- стаціонарні малі архітектурні форми.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

## 2.5.2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ

### *Зона садибної забудови (Ж-1)*

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до двох поверхів (не враховуючи цокольний) із земельними ділянками.

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

До зони відноситься квартали сформованої та перспективної садибної забудови.

*Переважаючі види використання:*

- окремі житлові будинки садибного типу;
- магазини торгівельною площею до 40 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

*Супутні види використання:*

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- сади, городи;
- споруди для утримання дрібної худоби;

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №					7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
								9
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			

- бані, сауни за умов каналізування стоків;
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації.
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- господарські майданчики;
- парки, сквери, бульвари.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- заклади дитячого дошкільного виховання;
- загальноосвітні школи (початкові, середні);
- спортивні зали;
- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- аптеки;
- пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
- підприємства побутового обслуговування;
- підприємства громадського харчування;
- громадські вбиральні;
- артезіанські свердловини;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- ринки;
- магазини непродовольчої групи;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*, ДБН Б.2.4-1-94.

***Зона перспективної садибної забудови (Ж-1п)***

До зони відноситься квартали сформованої та перспективної садибної забудови. Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено садибну забудову (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до двох поверхів (не враховуючи цокольний) із земельними ділянками.

*Переважні види використання:*

- окремі житлові будинки садибного типу;

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		10

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

*Супутні види використання:*

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- сади, городи;
- споруди для утримання дрібної худоби;
- бані, сауни за умов каналізування стоків;
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації.
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- господарські майданчики;
- парки, сквери, бульвари.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- заклади дитячого дошкільного виховання;
- загальноосвітні школи (початкові, середні);
- спортивні зали;
- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- аптеки;
- пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
- підприємства побутового обслуговування;
- підприємства громадського харчування;
- громадські вбиральні;
- артезіанські свердловини;
- ринки;
- магазини непродовольчої групи;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- промислові підприємства (відповідно до п.4.3 ДСанПіН 173-96).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*, ДБН Б.2.4-1-94, ДСанПіН 173-96.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №					7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
								11
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			

### **Зона малоповерхової багатоквартирної забудови (Ж-3)**

Зона призначена для розташування багатоквартирних 1-3 поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування.

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

#### *Переважні види використання:*

- багатоквартирні житлові будинки до 3 поверхів включно;
- магазини торгівельною площею до 60 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.
- гуртожитки;
- клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- заклади для занять спортом;
- дитячі дошкільні заклади;
- навчально-виховні комплекси;
- загальноосвітні школи;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного ризначення;
- майданчики у внутрішньо дворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні.

#### *Супутні види використання:*

- для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, реабілітаційні центри, аптеки;
- парки, сквери, бульвари;
- підприємства громадського харчування;
- відділення банків;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- підприємства побутового обслуговування;
- комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
- гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- житлові будинки до 5 поверхів;
- культові споруди;
- громадські вбиральні;

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №					7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
								12
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			

- дільничі відділення правління внутрішніх справ
- ветеринарні приймальні пункти.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 – 92\*\*.

### 2.5.3. РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ

#### *Рекреаційна зона активного відпочинку (Р-2).*

*Переважні види використання земельних ділянок:*

- стадіони та спортивні майданчики;
- готелі;
- спеціалізовані спортзали;
- басейни (криті та відкриті);
- озеленені території, розміщення озелених територій загального користування (лісопарки, парки, сади, сквери);
- рекреаційні установи (готелі, мотелі, кемпінги, будинки відпочинку, пансіонати, інші об'єкти обслуговування відвідувачів);
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми;
- будівлі та споруди адміністративного та господарського призначення.

*Супутні переважним видам:*

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- окремі адміністративно-господарські будівлі;
- заклади прокату необхідного інвентарю;
- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- громадські вбиральні;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі і обслуговування;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- пункти прокату спортивного інвентарю.
- відповідно обладнанні експозиційні зони, що встановлюються адміністрацією.

*Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:*

- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- культові споруди (відповідно до містобудівної документації);
- меморіальні комплекси;
- кінотеатри, концертні майданчики;
- розважальні комплекси (ігротеки, танцмайданчики, дискотеки);

Зам. інв.№	Підпис і дата	Інв. № об.							Арк.
									13
								7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	
Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата				

- оранжереї;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі і обслуговування;
- малі архітектурні форми.

Основні види використання можуть здійснюватися лише за умови, що така діяльність не суперечить цільовому призначенню територій та об'єктів природно-заповідного фонду, встановленим вимогам щодо охорони, відтворення та використання їх природних комплексів та окремих об'єктів

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

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

***Переважаючі види використання:***

- зелені насадження загального користування;
- сквери;
- водні поверхні;
- доріжки, майданчики для відпочинку;

***Супутні види використання:***

- культові споруди;
- допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
- ігрові майданчики;
- спортивні майданчики;
- танцювальні майданчики;
- літні театри, естради;
- некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

мистецтва.

***Допустимі види використання***

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

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

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №					7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
								14
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			

## 2.5.4. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

### *Зона зовнішнього автомобільного транспорту (ТР-1а)*

Зона формується землями зовнішнього автомобільного транспорту (землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг).

#### *Переважні види використання:*

- об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів, що забезпечують функціонування автомобільних доріг.

#### *Супутні види використання:*

- споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- підприємства по обслуговуванню пасажирів, водіїв та обслуговуючого персоналу;
- зелені насадження спеціального призначення;
- велодоріжки;
- інженерні споруди.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- АЗС;
- СТО;
- об'єкти дрібно роздрібної торгівлі (кіоски, павільйони);
- мотелі, кемпінги, готелі;
- придорожні кафе і ресторани;
- пости ДАІ;
- автостоянки відкритого типу загального користування;
- автопарки вантажного та пасажирського транспорту.

Дозволені види використання, які не порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані підприємствам автомобільного транспорту, а також ділянок, призначених для захисних зелених насаджень та інженерних споруд.

### *Зона вулиць в червоних лініях (ТР-2)*

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

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		15



*Переважаючі види використання:*

- проїзні частини, пішохідні тротуари сільських вулиць;
- наземні пішохідні переходи;
- інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перетини в одному рівні).

*Супутні види використання:*

- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- інженерні комунікації;
- огорожа вулиць та відбійники;
- дорожня інформація (знаки та ін.);
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- велосипедні доріжки;
- зелені насадження спеціального призначення.

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

- відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів, але не більше 10 автомашин;
- стаціонарні малі архітектурні форми.

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

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

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*, ДБН В.2.3-5-2001.

**2.5.5. ЗОНА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ*****Зона інженерної інфраструктури (ІН-2)***

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти водопроводу, каналізації, тепломереж, газопостачання та інші споруди інженерної інфраструктури.

*Переважаючі види використання:*

- очисні споруди;
- водозабірні споруди;
- насосні станції;
- ГРС, ГРП;
- котельні;
- інші споруди інженерної інфраструктури;
- технологічні проїзди.

*Супутні види використання:*

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

										7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
											16
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата						

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

## 2.5.6. ВИРОБНИЧІ ЗОНИ

### *Зона підприємств V класу шкідливості (В-5)*

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 50 м. Зона формується підприємствами V класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Підприємства необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС)
- 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;
- зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібної торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- магазини (непродовольчої групи товарів);

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		17

- споруди інженерної інфраструктури;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

### 2.5.7. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ

#### *Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах (С-6)*

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» сельбищних територій від виробничих та комунальних об'єктів.

Території зелених насаджень спеціального призначення формуються навколо промислових підприємств, кладовищ, інженерних комунікацій тощо.

#### *Переважні види використання:*

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

#### *Супутні види використання:*

- транспортні комунікації;
- споруди інженерної інфраструктури;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- стоянки автотранспортних засобів;
- торгівельні комплекси;
- пожежні депо;
- лазні;
- адміністративні споруди.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
										18
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					

## **2.5.8. ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

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

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 землепорядної документації.

#### *Переважні види використання:*

- сільськогосподарські угіддя;
- лісосмуги;
- внутрішньогосподарські дороги;
- комунікації;
- ліси, багаторічні насадження;
- болота;
- замкнені водойми;
- будівлі та споруди необхідні для функціонування сільського господарства.

#### *Супутні види використання:*

- інженерні комунікації та транспортні споруди;
- земельні ділянки, що надані для ведення фермерського господарства;
- особисті підсобні господарства,
- земельні ділянки, що надані несільськогосподарським та релігійним організаціям для ведення сільського господарства.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- кар'єри;
- склади;
- ринки;
- магазини;
- тимчасові споруди дрібнооптової торгівлі;
- відділення зв'язку, поштові відділення.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата

## 2.5.9. ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК

Зона, щодо якої встановлюється спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини.

### Режим використання охоронних зон пам'яток археології

На всіх ділянках охоронних зон пам'яток археології встановлюється єдиний режим використання територій:

погодженню з відповідним державними органами управління у сфері охорони культурної спадщини землепорядної документації на земельні ділянки, розташовані у межах цієї зони, повинна передувати археологічна експертиза, виконана на підставі натурного обстеження або розвідкового шурфування у межах відповідних земельних ділянок;

будь-які земельні, будівельні та меліоративні роботи у межах цієї зони здійснюються лише з дозволу відповідних державних органів управління у сфері охорони культурної спадщини під наглядом фахівця-археолога;

до початку земляних або будівельних робіт у межах цієї зони повинно здійснюватися розвідкове шурфування в межах територій, передбачених планами

розміщення будівництва за рахунок замовника (кошти на ці дослідження повинні бути передбачені у проектно-кошторисній документації, що погоджується в установленому законодавством порядку;

якщо внаслідок здійснених розвідок у межах територій, передбачених планами розміщення будівництва, будуть знайдені залишки археологічних об'єктів, до початку будівництва на цих ділянках необхідно виконати повні археологічні дослідження (розкопки).

### Режим використання зон регулювання забудови

У зонах регулювання забудови зберігається пов'язана з пам'яткою цінна історична забудова і розпланування, характерні містобудівні утворення та виразні елементи ландшафту, закріплюється і відтворюється значимість пам'ятки в архітектурно-просторовій композиції села; забезпечуються сприятливі умови огляду пам'ятки.

Для забезпечення огляду пам'ятки і збереження особливостей її видового розкриття в панорамах і перспективах:

– зберігаються оглядові точки, найсприятливіші для візуального сприйняття пам'ятки;

– не допускається екранування пам'яток новобудовами та зеленими насадженнями зі сприятливих боків огляду та зведення нових будинків і споруд, які негативно впливають на композиційну значущість пам'ятки.

На території зон регулювання забудови, відповідно до розділу 3.4.2 ДБН Б.2.2-2-2008 нове будівництво та реконструкція об'єктів регламентуються за розташуванням, функціональним призначенням, висотою, площею забудови,

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		20

масштабом, масштабністю членувань, матеріалом та кольором, визначених відповідно до містобудівних умов та обмежень наданих в установленому порядку.

При цьому в межах зазначених зон режими регулювання забудови визначається режим допустимих перетворень (мінімальні, обмежені) на території кожної зони.

У зонах регулювання забудови не дозволяється розміщувати промислові підприємства, транспортні, складські та інші споруди, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють повітряний та водний басейни, вогне- та вибухонебезпечні об'єкти, а також об'єкти, що є дисгармонійними до середовища, яке охороняється.

У зонах регулювання забудови не дозволяється будівництво транспортних розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, що порушують традиційний характер середовища пам'яток, крім споруд які зводяться із застосуванням технічних прийомів і конструкції, що не дисонують з пам'яткою.

Будівництво, реконструкція, земляні та інші роботи в зонах регулювання забудови можуть здійснюватися лише за проектами, погодженими з органами охорони культурної спадщини.

Для всіх територій зон регулювання забудови режим використання територій передбачає здійснення реконструкції будівель і споруд. Ступінь реконструкції визначається цінністю наявних об'єктів культурної спадщини, розташуванням зони в історичних ареалах чи за їх межами, особливостями об'ємно-просторового устрою, а також відповідно до вимог збереження традиційного характеру середовища.

У разі будівництва нових чи реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд у межах зон регулювання забудови необхідні всебічні композиційні обґрунтування рішень щодо поверховості, типу будинків, які мають виконуватися в рамках передпроектних проробок та історико-містобудівного обґрунтування.

Зам. інв. №								
Підпис і дата								
Інв. № об.								
							7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			21

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

### 2.6.1. Громадські зони

#### *Г-1, Г-2, Г-2п. Ділові зони загальносільського центру та центрів районного значення.*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл. 6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення) та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за видами забудови.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно ДБН 360-92** п. 3.2, табл. 3.1.
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній	Згідно з ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень» п.п.3.16-3.17. Відступ від червоних ліній селищних і головних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охорони вального ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Відповідно до діючих норм
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією та передпроектних розробок.
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 ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2 та згідно профільними ДБН за видом об'єкту.

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

Арк.

7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2

22

Зм. Кіл. Арк. №док Підпис Дата

12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН 360-92** п. п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В 2.2-17 «Доступність будинків та споруд для мало мобільних груп населення» та згідно передпроектних розробок.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** п. п. 7.51 табл. 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).

### Г-3, Г-3п. Навчальна зона

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл. 6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення) та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за видами забудови.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно ДБН 360-92** п. 3.2, табл. 3.1.
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п.3.14, ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди навчальних закладів» п.п.2.2,2.4. та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затвердженим наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р, та ДБН 360-92**
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1, ДБН В.2.2-4-96 дод.б, з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією та передпроектних розробок.
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата



11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2 та згідно профільними ДБН за видом об'єкту, ДБН Б.2.2-5-2011 «Благоустрій території»
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН 360-92** п. п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків та споруд для мало мобільних груп населення» та згідно передпроектних розробок.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** п. п. 7.50,7.51 табл. 7.5, 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» №2921-III та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах території історико-культурного призначення).

### **Г-6, Г-6п. Торгівельна зона.**

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл.6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди», ДБН В.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та передпроектних розробок,
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охорони вального ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Відповідно до діючих норм
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

Арк.

7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2

24

Зм. Кіл. Арк. №док Підпис Дата

9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією та передпроектних розробок .
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 ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2 та згідно профільними ДБН за видом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН 360-92** п. п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В 2.2-17 «Доступність будинків та споруд для мало мобільних груп населення» та згідно передпроектних розробок.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** п. п. 7.51 табл. 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).

## 2.6.2. Житлові зони

### Ж-1, Ж-1п. Зони садибної забудови.

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Для житлових будинків садибного типу: - максимальна площа ділянки – 2500 м <sup>2</sup> ; - мінімальна площа ділянки – 1000 м <sup>2</sup> . Для об'єктів громадської забудови згідно з ДБН 360-92** табл. 6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Для всіх основних будівель: - Кількість надземних поверхів – до двох з можливим використанням (додатково) мансардного поверху, з дотриманням норм освітленості сусідньої ділянки; - висота від рівня землі: - до верху плоскої покрівлі – не більше 9,6 м; - до конька скатної покрівлі – не більше 13,6 м. Для всіх допоміжних будівель: - висота від рівня землі: - до верху плоскої покрівлі – не більше 4 м; - до конька скатної покрівлі – не більше 7 м. Як виключення: шпилі, башти, флагштоки - без обмеження. ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення) та згідно з профільним ДБН за видом громадського об'єкту.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

4.	Коефіцієнт забудови земельної ділянки	Для житлових будинків садибного типу не більше 0,67. Для громадських об'єктів згідно з профільним ДБН за видом.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно ДБН 360-92** додаток. 3.2, для підприємств обслуговування табл.6.1.
6а.	Відстань між фронтальною межею ділянки і основною будівлею	В існуючій забудові: за сформованою лінією забудови. В проектній забудові: відступ від червоних ліній селищних і головних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м.
6б.	Мінімальна відстань від межі землекористування до будівель, а також між будівлями, м:	Згідно ДБН360-92** з урахуванням пожежних та санітарних норм та норм інсоляції
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охорони вального ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Відповідно до діючих норм
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН 360-92** п.п. 3.30-3.37, додаток 3.1 та табл. 3.3 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією та передпроектних розробок.
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 ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2 та згідно профільними ДБН за типом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН 360-92** п. п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» та згідно перед проектних розробок.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** п. п. 7.51 табл. 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).

## Примітки:

- Відстані вимірюються від зовнішніх меж будівель.
- Дозволяється блокування господарських будівель на суміжних присадибних ділянках за взаємною згодою домовласників і у випадках, обумовлених історико-культурними охоронними сервітутами, а також блокування господарських будівель до основної будови. У даних випадках мінімальна відстань від меж землеволодіння до будівель визначається, виходячи з цільового призначення споруди (приміщення) з боку межі сусіднього землеволодіння.
- Спорудження надвірних господарських будівель (крім гаража) по лінії забудови вулиць і проїздів забороняється.

Зам. інв.№	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

										Арк.
										26
Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата	7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2				

**Ж-3. Зона багатоквартирної малоповерхової житлової забудови**

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки основні положення»; , ДБН 360-92** п. 3.8 примітка 1; Для житлових будинків садибного типу: максимальна площа – 2500 м <sup>2</sup> ; мінімальна площа ділянки – 1000 м <sup>2</sup> . для об'єктів громадської забудови згідно з ДБН 360-92** табл. 6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН 360-92**, , ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення) та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до перед проектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно ДБН 360-92** додаток 3.2, табл.3.1.
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6м; жилих – не менше 3м.
6а.	Мінімальна відстань від межі землекористування до будівель, а також між будівлями, м:	Згідно вимог ДБН 360-92** додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охорони вального ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затвердженим наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р, та ДБН 360-92**
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН 360-92** п.п. 313-3.37, додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією та передпроектних розробок .
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 ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2 та згідно профільними ДБН за типом об'єкту.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН 360-92** п. п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» та згідно перед проектних розробок.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** п. п. 7.51 табл. 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» №2921-III та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).

### 2.6.3. Рекреаційні зони

#### *P-2, P-3. Рекреаційні зони активного відпочинку та зелених територій загального користування.*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Найменша величина площі парку чи загально-селищного саду повинна складати 0,2 га (без фізкультурно-спортивних споруд), сквера - 0,5 га. Для об'єктів громадської забудови ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди» та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Визначається у передпроектних розробках.
4.	Максимально допустимий відсоток озеленення земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл..5.1а. Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається.
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з профільними ДБН за видом об'єкту та передпроектних розробок.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охорони вального ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Відповідно до діючих норм
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією та передпроектних розробок.
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 ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2 та згідно профільними ДБН за видом об'єкту.

Зам. інв.№	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата

12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН 360-92** п. п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В 2.2-17 «Доступність будинків та споруд для маломобільних груп населення» та згідно передпроектних розробок.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** п. п. 7.51 табл. 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).

#### 2.6.4. Зони транспортної інфраструктури.

##### *ТР-1а Зона земель зовнішнього автомобільного транспорту.*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.3-5-2001, ДБН 360-92** та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до передпроектних розробок та спеціалізованих норм.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та спеціалізованих норм.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається.
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно ДБН 360-92** та передпроектних розробок.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охорони вального ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Відповідно до діючих норм
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм.
9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією та передпроектних розробок.
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 ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; та з урахуванням спеціальних норм.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН 360-92** п. п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», та з урахуванням спеціальних норм.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів» та з урахуванням спеціальних норм.
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).

**ТР-2. Зона вулиць в червоних лініях.**

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до у передпроектних розробок та спеціалізованих норм.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до у передпроектних розробок та спеціалізованих норм.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається.
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно ДБН 360-92** та передпроектними розробками.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охорони вального ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони).	Відповідно до діючих норм
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будівель та споруд.	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм.
9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією та передпроектних розробок.
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 ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» №4220-VI від 22.12.2011; та з урахуванням спеціальних норм.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН 360-92** п. п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», та з урахуванням спеціальних норм.

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. № об.

Арк.

7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2

30

Зм. Кіл. Арк. № док. Підпис Дата

13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів» та з урахуванням спеціальних норм.
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).

### 2.6.5. Зона інженерної інфраструктури ІН-2 Зона інженерної інфраструктури.

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»; ДБН В.2.5-20-2001 «Інженерне обладнання будівель і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання»; ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування»; з урахуванням спеціальних норм.
3.	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до передпроектних розробок та спеціалізованих норм.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та спеціалізованих норм.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається.
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно ДБН Б.2.4-1-94 , відповідно до передпроектних розробок та спеціалізованих норм.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охорони вального ландшафту , межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони ).	Відповідно до діючих норм
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно з ДБН Б.2.4-1-94 п.п.8.10-8.17, додаток 3.1, СанПін 173-96 дод.12, ДБН 360-92**, з урахуванням відповідних санітарних норм.
9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН Б.2.4-1-94, ДБН 360-92**; профільною нормативною документацією та передпроектних розробок .
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)	Згідно з ДБН Б.2.4-1-94 , СанПін №173-96 з урахуванням спеціалізованих норм.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата



12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН 360-92** п. п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», та з урахуванням спеціальних норм.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів» та з урахуванням спеціальних норм.
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).

### 2.6.6. Виробничі зони

#### *В-5. Зона підприємств V класу шкідливості.*

1.	Вид об'єкта містобудування	Об'єкти 5 класу шкідливості відповідно, згідно переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** ,СНиП П-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий», СНиП 2.09.02-85* «Производственные здания», СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий». Визначається в залежності від галузевої спрямованості та технологічного процесу, згідно з профільним ДБН та типом об'єкту. Для об'єктів громадської забудови - ДБН 360-92** , ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі та споруди».
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з СНиП 2.09.02-85* «Производственные здания», СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий». та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» та згідно з профільною нормативною документацією та перед проектними розробками .
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно СНиП П-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий», відповідно до перед проектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається.
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно ДБН 360-92** , відповідно до перепроєктних розробок та спеціалізованих норм.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охорони вального ландшафту , межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони ).	Відповідно до діючих норм
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно з ДБН 360-92** , СанПін 173-96

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв.№

Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата

9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією та перед проектних розробок .
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)	Згідно з СанПіН №173-96 , СНиП П-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий», відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН 360-92** п. п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», та з урахуванням спеціальних норм.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** , ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів» .
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
			7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2						
Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата				

## 2.6.7. Спеціальні зони

### С-6. Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах.

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затвердженим наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р та ДБН 360-92** .
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» та згідно з профільною нормативною документацією та передпроектними розробками .
4.	Мінімальна площа озеленення	При ширині зони до 300 м- 60%, від 300 до 1000м - 50%
5.	Ширина смуги дерево-чагарникових насаджень	Не менше 50 м, а при ширині зони до 100 м - не менше 20 м.
6.	Відстань від об'єкта, який проектується до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Відповідно до у передпроектних розробок та спеціалізованих норм.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охорони вального ландшафту , межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронні зони ).	Відповідно до діючих норм
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будівель та споруд.	Згідно з ДБН 360-92** додаток 3.1 та відповідно до передпроектних розробок з урахуванням спеціалізованих норм.
9.	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією та передпроектних розробок .
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)	Згідно з СанПіН №173-96 , відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за видом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно ДБН 360-92** п. п. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», та з урахуванням спеціальних норм.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** , ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки та гаражі для легкових автомобілів» .
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	ЗУ «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3-2012 (при розміщенні в межах територій історико-культурного призначення).

Зам. інв.№

Підпис і дата

Інв. № об.

Арк.

7479-13 – ПЗ.ЗТ - 2

34

Зм. Кіл. Арк. №док Підпис Дата

## РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ

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.

Межі дії планувальних обмежень нанесені на «Схемі планувальних обмежень с. Великий Житин» (М 1: 5 000), що входить до складу «Генерального плану с. Великий Житин».

Території зон, що підпадають під дію планувальних обмежень, виділені як підзони, що відображене на «Схемі планувальних обмежень с. Великий Житин» шляхом нанесення на «Схему зонування території с. Великий Житин» планувальних обмежень всіх типів. 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 розділі. 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.

### ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ЗОНАХ ВПЛИВУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ ТА САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ

В даному пункті наводяться загальні вимоги до режиму використання земельних ділянок, по яких проходять інженерні та транспортні комунікації, та до ділянок, які потрапляють в санітарно-захисні зони від цих комунікацій, вимоги до експлуатації та проектування інженерних мереж, а також режим використання земельних ділянок, що потрапляють в санітарно-захисні зони від промислових та комунальних підприємств, інші санітарно-захисні зони.

Зам. інв. №	Підпис і дата						7479-13-ПЗ.ЗТ -3		
	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Інв. № об.							П	1	12
	Розробив	Піліпака				Планувальні обмеження	ДП УДНДПМ ім. Ю.М.Білоконя РФ «ДПРОМІСТО»		
	Перевірив	Мельничук							
Н.контроль	Лебідь								

### Санітарно-захисні зони від промислових підприємств

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;

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

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

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

4. Можливість сільськогосподарського використання цих земель санітарно-захисних зон необхідно визначати за погодженням з територіальними органами Мінсільгосппроду і Міністерства охорони здоров'я України.

5. Система планувальних обмежень представлена СЗЗ від промислових підприємств і виробництв, сільськогосподарських об'єктів, об'єктів комунального призначення, природоохоронних об'єктів. Усі вони відносяться до II–V класу шкідливості, для яких нормативні СЗЗ становлять від 500 до 50 м. СЗЗ деяких підприємств, сільськогосподарських та комунальних об'єктів не витримані і охоплюють житлову та громадську забудову.

6. 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.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							7479-13 – ПЗ.ЗТ - 3	Арк.
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		2

### **Санітарно-захисні зони від кладовищ**

В СЗЗ від кладовища заборонено користуватися водою з колодязів та підземних джерел, а крім того, необхідний постійний контроль за якістю продукції, що вирощується на цих ділянках (з метою попередження отруєнь). Дані обмеження включаються до містобудівних паспортів відповідних ділянок.

У СЗЗ від кладовища не можна допускати розміщення:

- Житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;
- Дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;
- Спортивних споруд, садів, садівницьких товариств;
- Джерел централізованого водопостачання, водозабірних споруд, споруд водопровідної розподільчої мережі.

На території закритого кладовища не допускається розміщення житлово-громадських об'єктів, його територія повинна виключатись із зони забудови та використовуватись під озеленення (при піщаних ґрунтах, супісках та суглинках на 15-20 років, при глинистих ґрунтах - на 25-30 років після останнього поховання), зменшення санітарно-захисної зони можливе по закінченню кладовищного періоду. Санітарно-захисна зона закритого кладовища не змінюється, якщо планується його удруге використовувати для поховання по закінченню кладовищного періоду (згідно ДСанПіН 22.2.028-99).

### **Транспортні комунікації і споруди**

1. При новому будівництві або реконструкції існуючої забудови в зоні негативного впливу транспортних засобів на ділянках, що примикають до магістральних вулиць слід застосовувати відповідні шумозахисні прийоми планування, розміщувати спеціальні шумозахисні будинки, застосовувати шумозахисні вікна (потрійне застелення, склопакети).

2. Автостоянки слід розміщувати згідно розрахунку табл.7.5 ДБН 360-92\*\*.

В межах червоних ліній вулиць можуть розміщуватись автостоянки, але не за рахунок ширини проїзної частини.

В межах проїзної частини магістральних вулиць повинна бути заборонена стоянка транспортних засобів. Зупинки громадського транспорту повинні розміщуватись за рахунок розширення проїзної частини шириною не менше 3,0 м з улаштуванням в'їзних та виїзних шлюзів. Частини тротуарів в межах зупинок громадського транспорту повинні бути оснащені захисними огорожами.

3. В зонах малоповерхової індивідуальної забудови для зберігання автомобілів слід будувати гаражі на території садиб, а перед входами до садиби можна будувати автостоянки, але не за рахунок тротуарів.

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							7479-13 – ПЗ.ЗТ - 3	Арк.
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	3	

В разі, коли для садибної забудови використовуються вигрібні ями, біля них слід будувати стоянки асенізаційних машин, але не за рахунок тротуарів і проїзної частини вулиць.

***Зони поверхневих та підземних водних джерел***

Санітарна охорона поверхневих і підземних водних джерел централізованого водопостачання здійснюється відповідно до діючого Положення про порядок проектування і експлуатації зон санітарної охорони джерел водопостачання і водопроводів господарсько-питного водопостачання.

Регламенти використання територій зон санітарної охорони джерел водопостачання:

Забораються	Допускається
-------------	--------------

**Підземні джерела водопостачання**

***I пояс ЗСО***

- всі види будівництва, що не мають безпосереднього відношення до експлуатації, реконструкції та розширення водопровідних споруд;
- розміщення житлових і господарсько-побутових будівель;
- проживання людей;
- посадка високостовбурних дерев;
- застосування отрутохімікатів і добрив.

- огороження й охорона;
- озеленення;
- відведення поверхневого стоку за її межі;
- асфальтування доріжок до споруд.

***II пояс ЗСО***

- закачування відпрацьованих вод в підземні горизонти, підземне складування твердих відходів і розробка надр землі;
- розміщення складів ПММ, отрутохімікатів і мінеральних добрив, накопичувачів промстоків, шламосховищ та інших об'єктів, що обумовлюють небезпеку хімічного забруднення підземних вод;
- розміщення кладовищ, скотомогильників, полів асенізації, полів фільтрації, гноєсховищ, силосних траншей, тваринницьких і птахівничих підприємств та інших об'єктів, що обумовлюють небезпеку мікробного забруднення підземних вод;
- застосування добрив і отрутохімікатів;
- рубка лісу головного користування та реконструкції.

- тампонування або відновлення всіх старих, недіючих, дефектних або неправильно експлуатованих свердловин;
- буріння нових свердловин і нове будівництво, яке має безпосереднє відношення до експлуатації водопровідних споруд;
- виконання заходів по санітарному благоустрою території населених пунктів та інших об'єктів (обладнання каналізацією, влаштування водонепроникних вигребів організація відведення поверхневого стоку та ін.).

***III пояс ЗСО***

- закачування відпрацьованих вод в підземні горизонти, підземне складування твердих відходів і розробки надр землі;
- розміщення складів ПММ, отрутохімікатів і мінеральних добрив, накопичувачів промстоків, шламосховищ та інших об'єктів, що обумовлюють небезпеку хімічного забруднення підземних вод. Розміщення таких об'єктів допускається лише при використанні захищених підземних вод, за умови виконання спеціальних заходів щодо захисту водоносного горизонту від забруднення.

- тампонування або відновлення всіх старих, недіючих, дефектних або неправильно експлуатованих свердловин;
- буріння нових свердловин і нове будівництво, яке має безпосереднє відношення до експлуатації водопровідних споруд.

**Санітарно-захисні смуги**

- Розташування джерел забруднення ґрунту та ґрунтових вод;
- прокладка водоводів по території звалищ, полів асенізації, полів фільтрації, полів зрошення, кладовищ, скотомогильників, а також прокладання магістральних водоводів по території промислових і сільськогосподарських підприємств.

Зам. інв.№
Підпис і дата
Інв. № об.

На території водоохоронних зон забороняється:

- 1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- 2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- 3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також потічки.

2. В межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Прибережна захисна смуга встановлюється по обидва береги річок та навколо водойм вздовж урізу води (в меженний період) шириною:

- для р. Кустинка - 25 м.

### ***Інженерне обладнання***

1. Всі роботи з інженерного обладнання села здійснюються відповідно до затвердженого генерального плану с. Великий Житин та розроблених в його розвиток схем або проектів інженерних мереж: газопостачання, водопостачання, каналізації, телефонізації, освітлення, проекту вуличного і транспортного розвитку села, озеленення, охорони навколишнього середовища.

2. Планомірність і взаємна ув'язка рішень з розвитку інженерних систем здійснюється на основі проектів розміщення будівництва

3. При прокладанні інженерних комунікацій і розміщенні споруд необхідно враховувати: порядок взаємного розташування нових поряд з існуючими мережами і можливість подальшого розвитку, максимальне збереження дорожніх покриттів і підвищення рівня благоустрою територій, збереження і надійне функціонування інженерних комунікацій, безпеку експлуатації і можливість проведення ремонтних робіт, максимальне збереження існуючих зелених насаджень.

### ***Санітарно-захисні та охоронні зони від інженерних комунікацій***

1. Для повітряних і кабельних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв (далі - електричні мережі) всіх напруг встановлюються охоронні і санітарно-захисні зони, розміри яких залежать від типу і напруги енергооб'єкту.

2. Використання земельних ділянок в охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж повинно бути письмово узгоджено з власниками цих мереж, державними органами пожежної охорони та санітарного нагляду.

3. В охоронних і санітарно-захисних зонах ЛЕП напругою до 330 кВ включно, якщо затвердженою містобудівною документацією не передбачено іншого виду використання цих земель, дозволяється розміщення виробничих будинків і споруд та колективних гаражів і відкритих стоянок легкових транспортних засобів. При цьому відстань по горизонталі від проекції крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, повинна бути не менше вказаної в таблиці 8.5а\* ДБН360-92\*\*.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

										Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата					5



4. 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 будинків і споруд, виконаних із вогнетривких матеріалів, та під'їздів до них в межах всієї охоронної зони, в тому числі під проводами ПЛ.

Технічні умови повинні містити вимоги чинних нормативних актів з будівництва, експлуатації, охорони, пожежної та електричної безпеки енергетичних об'єктів.

5. Сільськогосподарські угіддя, що знаходяться на території санітарно-захисних зон ПЛЕ, можуть бути використані для вирощування сільськогосподарських культур, що не потребують ручної обробки, тобто повинні бути виключені умови для тривалого перебування людини в зоні дії електричного поля.

6. До системи санітарно-гігієнічних планувальних обмежень відносяться СЗЗ від об'єктів, що мають прояви перевищення нормативно-допустимих рівнів напруження електромагнітного фону (РЛС, т/а, ретранслятори). СЗЗ від даних об'єктів визначаються спеціальними розрахунками відповідно діючих нормативних документів (підзона "ем").

#### ***Охоронні зони об'єктів магістральних газопроводів***

*Згідно ЗУ «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів»:*

1. Земельні ділянки, розташовані в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів, не вилучаються у їх власників або користувачів, а використовуються з обмеженнями, встановленими цим Законом та іншими нормативно-правовими актами.

2. Зазначені обмеження встановлюються для власників та користувачів земельних ділянок на провадження ними господарської діяльності в цих охоронних зонах залежно від визначених внутрішніх зон безпеки охоронних зон або в межах всієї охоронної зони об'єктів магістральних трубопроводів.

3. Будівельні, ремонтні, земляні, геологорозвідувальні, бурові, вибухові, гірничі та днопоглиблювальні роботи на земельних ділянках, розташованих в охоронних зонах, у місцях, де магістральні трубопроводи проходять через водні об'єкти, болота, торфорозробки та місця видобутку корисних копалин, а також всі інші роботи, пов'язані з розробкою ґрунту на глибину більше 30 сантиметрів на таких земельних ділянках, проводяться лише на підставі письмового погодження з підприємствами магістральних трубопроводів.

4. Фізичні та юридичні особи, власники та користувачі земельних ділянок при провадженні господарської та іншої діяльності на землях охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів зобов'язані дотримуватися особливого режиму їх

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № об.							Арк.
									6
								7479-13 – ПЗ.ЗТ - 3	
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	

використання та встановлених обмежень, не пошкоджувати розпізнавальні та сигнальні знаки місцезнаходження трубопроводу та його об'єктів і споруд, а також дотримуватися інших обмежень, встановлених нормативно-правовими актами для земель охоронних зон.

5. Для забезпечення безпечної експлуатації та виключення можливості ушкодження об'єктів магістральних трубопроводів встановлюються охоронні зони:

- Для газопроводу I класу, умовним діаметром від 300 мм до 600 мм – 150 метрів.

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Екологічні та санітарні норми</i>	
Санітарно-захисні зони від підприємств IV, V класів шкідливості, комунальних, складських та транспортних підприємств (підзона "сзз")	<p>- заборона на розміщення нових житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелі; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів, спортивних споруд, скверів, парків; охоронних зон джерел водопостачання, водорозбірних споруд та споруд водорозподільної мережі</p> <p>- заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сільбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських приміщень.</p> <p><u>У СЗЗ допускається розташування:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- приміщення для чергового персоналу по боротьбі з аваріями та добової охорони підприємств, стоянки громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, споруди для підготовки технічної води, КНС, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та СЗЗ.</li> </ul>

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

							7479-13 – ПЗ.ЗТ - 3	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док	Підпис	Дата			7

Санітарно-захисні зони від кладовищ (підзона “кл”)	<p>Заборона на розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;</li> <li>- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів;</li> <li>- спортивних споруд, скверів, парків;</li> <li>- джерел централізованого водопостачання, водозабірних, споруд водопровідної розподільчої мережі;</li> <li>- заборона розглядати зону як резервну територію для розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається закриття об’єктів та відповідно скорочення СЗЗ.</li> </ul> <p>Вимоги до водозабезпечення будівель – обов’язкове підключення до мережі централізованого водопостачання.</p>
Зона шумового впливу від автодороги (підзона “ш”)	- рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу
Протипожежна зона від лісу (підзона “пож”)	<p>Відстань від меж забудови міських поселень до лісових масивів повинні бути не менше 50м, а від забудови сільських поселень і ділянок садівницьких товариств-20, 50, 100м – відповідно до дерев листяного, мішаного і хвойного лісу.</p> <p>Відстань від будівель і споруд підприємств (незалежно від ступеня вогнетривкості) до меж лісового масиву хвойних порід належить приймати -100м, змішаних-50м, листяних-20м.</p>
<i>Смуга відводу від меліоративних каналів (підзона “св”)</i>	- Земельні ділянки в межах смуг відведення надаються для створення водоохоронних насаджень, берегоукріплювальних та протиерозійних гідротехнічних споруд, будівництва переправ тощо
<i>Коридори проходження мереж інженерної інфраструктури та їх охоронні зони</i>	
Електромереж (ЛЕП) (підзона “лп”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на будівництво житлових, громадських та дачних будинків;</li> <li>- заборона на влаштування будь-яких звалищ, складів добрив, торфу, мастильних та паливних матеріалів; розташовування АЗС; насадження дерев та багаторічних насаджень;</li> <li>- заборона на влаштування спортивних майданчиків, стадіонів, зупинок громадського транспорту, ринків;</li> <li>- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах ліній електропередачі напругою 330 кВ і вище.</li> </ul>

Зам. інв.№	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата	

Підземні інженерні мережі  
(підзона "ін")

- здійснення діяльності щодо утримання та експлуатації інженерних мереж;  
- заборона на будівництво, ліквідацію будівель та споруд, в охоронній зоні трубопроводів;  
-заборона на будівництво, ліквідацію будівель та споруд, вирубаня дерев, встановлення загородження, проведення земляних робіт на глибині понад 0,3м, розрівнювання ґрунту без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт.

Мережі водопроводу:

(ДБН 360-92\*\* дод.8.1табл.1)

-відстань від фундаментів будівель - 5м;

-відстань від бортового каменю вулиці, дороги -2м.

Мережі напірної каналізації:

(ДБН 360-92\*\* дод.8.1табл.1)

-відстань від фундаментів будівель - 5м;

-відстань від бортового каменю вулиці, дороги -2м.

Мережі самопливної каналізації:

(ДБН 360-92\*\* дод.8.1табл.1)

-відстань від фундаментів будівель - 3м;

-відстань від бортового каменю вулиці, дороги -1,5м.

В межах встановлених СЗЗ та охоронних зон газопроводів забороняється:

- споруджувати житлові, громадські, садові та дачні будинки;

- розташовувати автозаправні та авто газозаправні станції і склади паливно-мастильних матеріалів;

- виділяти земельні ділянки для будівництва будь-яких гаражів і автостоянок, садових і дачно-садових товариств та будівництва паралельно трубопроводу автошляхів I-V категорій та залізниць;

- влаштовувати будь-які звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, що спричиняють корозію;

- влаштовувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати будь-які заходи, пов'язані з масовим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт, та інше.

Відстань газопроводів високого тиску (від 3 до 6 кгс/см<sup>2</sup>) (ДБН 360-92\* дод. 8.1 табл.1) від

- фундаментів будівель – 10 м;

бортового каменю вулиці, дороги – 2,5 м

Зам. інв.№	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата

Магістральних газопроводів  
(підзона "Г")

До особливих обмежень, що діють у межах охоронних зон об'єктів магістральних газопроводів, етиленопроводів, належить заборона:

- будувати житлові будинки, виробничі чи інші будівлі та споруди, громадські будівлі;

- розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів;

-будувати гаражі та автостоянки, дачні і садові будинки та господарські споруди;

-будувати автомобільні дороги та залізничні колії, що проходять паралельно до магістрального газопроводу, крім випадків спорудження відомчих технологічних доріг підприємств магістральних газопроводів;

-влаштовувати звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, а також інших речовин, що спричиняють корозію;

-розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати заходи, пов'язані з масовим скупченням людей;

-будувати огорожі для відокремлення земельних ділянок приватної власності, лісових ділянок, садів, виноградників тощо;

-зберігати сіно та солому, озбивати польові стани і табори для худоби, розміщувати пересувні та стаціонарні пасіки;

-висаджувати багаторічні насадження;

-облаштовувати цвинтарі, скотомогильники;

-переорювати (руйнувати) під'їзні шляхи та відомчі технологічні дороги до магістральних газопроводів; розводити вогонь і розміщувати відкриті або закриті джерела вогню.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

**ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ОХОРОННИХ ЗОНАХ  
ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ТА ОБ'ЄКТІВ ПЗФ**

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Охоронні зони історико-культурної спадщини (ік)</i>	Режим використання забезпечує охорону історичного середовища, об'єктів культурної спадщини
території пам'яток	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на знесення, зміну призначення, нанесення написів та позначок на пам'ятці на території та в охоронній зоні пам'ятки без відповідного дозволу відповідних органів охорони культурної спадщини,</li> <li>-заборона на проведення будівельних робіт без відповідного дозволу органу охорони культурної спадщини та виконавчого комітету міської ради, - регламентація розміщення реклами,</li> <li>-заборона на зміну цільового призначення ділянки без відповідного дозволу органу охорони культурної спадщини та виконавчого комітету міської ради,</li> <li>-виконання розпоряджень та приписів щодо охорони пам'яток</li> </ul>
охоронні зони пам'яток архітектури	<ul style="list-style-type: none"> <li>-здійснення реставрації та реабілітації пам'ятки, забезпечення охорони традиційного характеру середовища, усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища;</li> <li>-нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;</li> <li>-збереження пам'яток, історично сформованого розпланування, забудови, включаючи фонові будівлі, елементи ландшафту;</li> <li>-дозволяється виконання робіт, пов'язаних з консервацією, реставрацією, пристосуванням, музеєфікацією пам'ятки, благоустроєм її території за спеціальними проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;</li> <li>-забезпечення сприятливої для збереження пам'ятки гідрогеологічної обстановки, захисту від динамічних впливів;</li> <li>-забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;</li> <li>-забороняється будівництво інженерних і транспортних мереж, складів, гаражів та інших будівель та споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища пам'ятки;</li> <li>-забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з реставрацією і пристосуванням пам'ятки, реконструкцією історичних будівель та інженерних мереж, благоустроєм території</li> </ul>

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	

зона регулювання забудови	<p>-регламентація нового будівництва за функціональним призначенням, прийомами забудови, масштабом, композицією та будівельними матеріалами, благоустроєм,</p> <p>-забороняється розміщення промислових, транспортних, складських та інших споруд,</p> <p>-забороняється будівництво транспортних магістралей, естакад та інших транспортних та нженерних споруд, що порушують історичний вигляд середовища,</p> <p>-забороняються види діяльності, що змінюють історичне планування, цінну забудову, ландшафт, умови зорового сприйняття пам'яток,</p> <p>-при будівництві нових, реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд обов'язкове проведення всебічних композиційних обґрунтувань рішень щодо поверховості, типу будинків, розміщення, функціонального призначення, композиційних зв'язків з історичним центром, які мають виконуватися в рамках передпроектних проробок чи містобудівного (історико-містобудівного) обґрунтування</p>
охоронні зони пам'яток археології	<p>- заборона на зміну ландшафту;</p> <p>- заборона на проектування нових житлових, промислових та інших об'єктів, що негативно впливають на довкілля;</p> <p>- заборона діяльності, що може призвести до порушення умов збереження рослинності;</p> <p>-регламентація на проведення земельних, інженерних робіт тощо</p>

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

Зм.	Кіл.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	

# РОЗДІЛ Д.1. ОРГАНИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗОНІНГУ ТА ЇХ КОМПЕТЕНЦІЯ

## Д.1.1. УЧАСНИКИ ВІДНОСИН В СФЕРІ ДІЇ ЗОНІНГУ ТА ЇХ ПОВНОВАЖЕННЯ

1. Учасниками відносин в сфері дії Плану зонування території (зонінгу) є сільська рада, її виконавчий комітет, сільський голова, Відділ містобудування, архітектури та будівництва Рівненської РДА, державний орган земельних ресурсів, інші зацікавлені місцеві органи виконавчої влади, фізичні та юридичні особи.

2. З метою дотримання встановленого Зонінгом відповідно до законодавства порядку забудови та іншого використання територій, 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:

- забезпечує організацію виконання Зонінгу;

- забезпечує контроль за виконанням Зонінгу;

- готує та вносить 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, що виникають під час виконання Зонінгу;

4. Відділ містобудування, архітектури та будівництва Рівненської РДА:

- здійснює організаційне забезпечення виконання Зонінгу;

- готує та надає за письмовим запитом фізичних, юридичних осіб інформацію про переважні, супутні і допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок у кожній зоні;

- 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;

Зам. інв. №						7479-13-ПЗ.3Т - Д.1			
	Підпис і дата						Стадія	Аркуш	Аркушів
Інв. № об.	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Органи реалізації зонінгу та їх компетенція	П	1	3
	Розробив	Піліпака					ДП УДНДПМ ім. Ю.М.Білоконя РФ «ДПРОМІСТО»		
	Перевірив	Мельничук							
	Н.контроль	Лебідь							



- видає будівельний паспорт забудови земельної ділянки, розроблений на підставі Зонінгу, протягом десяти робочих днів з дня надходження відповідної заяви та пакета необхідних документів;
- 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 (моніторингу) процесів забудови та землекористування, розвитку інженерно-технічної інфраструктури, екологічного стану тощо;
- надає зацікавленим особам інформацію, яка міститься в Зонінгу та затвердженій містобудівній документації;
- виконує інші обов'язки, пов'язані з дотриманням та реалізацією Плану зонування території (зонінгу);
- організовує підготовку пропозицій щодо внесення змін та доповнень до Плану зонування території (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 на сесії сільської ради;
- розглядає інші питання щодо реалізації Зонінгу.

#### 5. Фізичні та юридичні особи:

- при здійсненні містобудівної діяльності зобов'язані керуватися Планом зонування території (зонінгом) та іншою затвердженою містобудівною документацією;
- беруть участь у громадських обговореннях питань, 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, єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок, виконувати згідно цієї інформації передпроектні 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 додержання Плану зонування території (зонінгу),
- мають право інформувати органи місцевого самоврядування, органи влади, інших фізичних і юридичних осіб про порушення, виявлені під час реалізації плану зонування (зонінгу).

Зам. інв. №	Підпис і дата	Інв. № об.					7479-13 – ПЗ.ЗТ - Д.1	Арк.
								3
			Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата

### Д.1.2. ЗАСТОСУВАННЯ ЗОНІНГУ ПІД ЧАС РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ МІСТОБУДУВАННЯ, БУДІВНИЦТВА ТА РЕКОНСТРУКЦІЇ

1. Всі об'єкти містобудування, що на день набуття чинності Зонінгу, правомірно побудовані та введені у експлуатацію на території села, використовуються (експлуатуються) без отримання додаткових дозволів та погоджень.

2. Рішення про надання земельної ділянки, або дозволу на будівництво об'єктів містобудування, прийняті до набуття чинності Зонінгу, є чинними протягом встановленого законодавством терміну дії дозволу.

3. Планування (розміщення) об'єктів містобудування на території села та їх будівництво здійснюється за умов відповідності Плану зонування території (зонінгу) і за умови отримання містобудівних умов та обмежень або будівельного паспорту (для забудови присадибних ділянок).

4. Особи, які мають земельну ділянку у власності або у користуванні та бажають здійснити будівництво або зміну виду використання земельної ділянки (в межах встановленого цільового призначення), мають ознайомитись із Зонінгом та зобов'язані узгодити свої наміри забудови його вимогам, після чого отримують містобудівні умови та обмеження або будівельний паспорт згідно Плану зонування території (зонінгу).

5. Особи, зацікавлені у будівництві об'єкта містобудування, що не мають у власності або користуванні відповідної земельної ділянки для такого будівництва, при здійсненні вибору земельної ділянки та місцезосташування об'єкта на території села повинні керуватися положеннями Плану зонування території (зонінгу). Для цього вони мають ознайомитися з Зонінгом щодо поділу території села на зони та переважні, супутні і допустимі види забудови та використання земельних ділянок, дозволені у кожній зоні, а також «Схемою зонування території с. Великий Житин», де відображене розміщення зон. Для будівництва на землях, що належать до державної або комунальної власності, зацікавлені особи вживають заходів щодо набуття права на землю згідно із земельним законодавством.

6. Надані містобудівні умови та обмеження не надають права на виконання будівельних робіт.

7. Після направлення замовником відповідно до статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідних органів Держархбудінспекції України будівельний паспорт є підставою для виконання будівельних робіт.

Зам. інв.№	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата

7479-13 – ПЗ.3Т - Д.1

Арк.

4

## РОЗДІЛ Д.2. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

### Д.2.1. 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 або будівельного паспорту забудови земельної ділянки.

2. Заявка на отримання загального зонального погодження направляється до Відділу містобудування, архітектури та будівництва Рівненської РДА на ім'я начальника відділу.

3. При отриманні заяви про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки Відділ містобудування, архітектури та будівництва Рівненської РДА:

- у випадку комплектності, реєструє заяву;
- готує письмові висновки по суті запиту згідно чинного законодавства.

4. Загальне зональне погодження здійснюється виключно при відповідності будівельних намірів заявника Зонінгу, обов'язковим нормативам та стандартам.

### Д.2.2. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ

1. Будівництво об'єктів містобудування, пов'язане з тими видами їх використання, які окремо наведені в списках для кожного типу територіальних зон (допустимі види використання, що потребують спеціального дозволу або погодження), потребують спеціального зонального погодження. Спеціальні зональні погодження здійснюються із обов'язковим наданням містобудівних розрахунків та передпроектних розробок.

Зазначені погодження можуть проводитись:

- на стадії набуття земельних ділянок фізичними та юридичними особами із земель комунальної та державної власності;
- на стадії, узгодження власниками об'єктів нерухомого майна та земельних ділянок намірів забудови.

2. Заявка на спеціальне зональне погодження направляється до Відділу містобудування, архітектури та будівництва Рівненської РДА на ім'я начальника відділу. Заявка повинна містити:

- заяву із обґрунтованими намірами забудови та містобудівними розрахунками;

Зам. інв. №							7479-13-ПЗ.3Т - Д.2			
	Підпис і дата									
Інв. № об.	Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата	Регулювання забудови та інше використання земельних ділянок	Стадія	Аркуш	Аркушів
								П	1	6
	Розробив	Піліпака						ДП УДНДПМ ім. Ю.М.Білоконя РФ «ДПРОМІСТО»		
	Перевірив	Мельничук								
Н.контроль	Лебідь									

- необхідну інформацію про земельну ділянку або інший об'єкт нерухомості та умови її власності;

- схему забудови ділянки, означення всіх існуючих об'єктів та об'єктів, що передбачено збудувати або змінити та їх характеристики - загальну інформацію про обсяг ресурсів, що будуть споживатися на запланованих об'єктах (енергозабезпечення, водоспоживання, чисельність працівників, вантажоперевезення, необхідність в під'їзних залізничних коліях та ін.), про вплив об'єкту на оточуюче середовище (об'єм викидів в атмосферу, кількість відходів виробництва та ступінь їх шкідливості і т. ін.), про перспективну кількість відвідувачів та необхідну кількість місць для паркування автомобілів;

- додаткові техніко-економічні обґрунтування розміщення об'єкту саме в обумовленому заявкою місці.

3. На підставі пропозицій заявника виконавчий комітет Великожитинської сільської ради забезпечує інформування громади.

4. Пропозиції до проектів містобудівної документації під час громадського обговорення питань, що відносяться до спеціальних зональних погоджень в межах певної територіальної зони, мають право надавати фізичні та юридичні особи 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.

5. За пропозиціями громади та за результатами засідання містобудівної ради при Управлінні будівництва, надзвичайних ситуацій та житлово-комунального господарства Рівненської РДА виконавчий комітет Великожитинської сільської ради готує проект рішення про надання, або відмову, у наданні містобудівних умов та обмежень.

### **Д.2.3. ПОРЯДОК ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЯКІ НА МОМЕНТ ЗАТВЕРДЖЕННЯ ЗОНІНГУ НЕ ВІДПОВІДАЮТЬ ЙОГО ВИМОГАМ**

1. Відведені земельні ділянки та інші існуючі на момент набуття чинності Плану зонування території (зонінгом) об'єкти нерухомого майна, що за видом або способом використання, техніко-інженерними показниками не відповідають вимогам Зонінгу, можуть використовуватися 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 здійснюється 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 це не призведе до збільшення невідповідностей Зонінгу. Ніяка будівля або споруда, що не відповідає вимогам

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №					7479-13 – ПЗ.ЗТ - Д.2	Арк.
			Зм.	Кіл.	Арк.	№док		Підпис

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 (зонінгом).

4. Заміна виду землекористування, який не відповідає дозволеним у даній зоні видам діяльності, може здійснюватися тільки за умов досягнення цієї відповідності. Зміна одного виду використання, який не відповідає вимогам Плану зонування території (зонінгу), на інший, що також не відповідає вимогам Зонінгу, не допускається.

5. У випадках, 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 Великожитинської сільської ради на підставі висновку Відділу містобудування, архітектури та будівництва Рівненської РДА відповідним рішенням може надати статус «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу». При цьому тип використання зазначеної ділянки може бути збережений на термін, встановлений виконавчим комітетом Великожитинської сільської ради.

#### **Д.2.4. 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 необхідності зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки, що перебуває у користуванні фізичної або юридичної особи та була надана із земель комунальної власності, користувач звертається із відповідним клопотанням до сільської ради у якому обґрунтовує необхідність зміни цільового призначення.

Відповідне клопотання та обґрунтування передається до виконавчого комітету Великожитинської 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 Відділ містобудування, архітектури та будівництва 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.

Зам. інв.№	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

4. Зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, зазначених у пунктах "а" і "б" частини першої статті 150 Земельного Кодексу, до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення.

Віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності, визначених у пунктах "а" і "б" частини першої статті 150 Земельного Кодексу, до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

5. Зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

#### **Д.2.5. УМОВИ, ПІДСТАВИ ТА ПРИНЦИПИ ВИЛУЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА ДЛЯ ДЕРЖАВНИХ ТА СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ**

1. Умови, підстави та порядок вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості для державних та суспільних потреб визначаються чинним законодавством.

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

Рішення 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 відповідних ділянок або їх частин.

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

- необхідність будівництва об'єктів загального користування, житлового фонду, інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури у відповідності до затверджених проектів, а саме: бульварів, парків, скверів, набережних, пляжів, вулиць, доріг, мостів, тунелів, 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 і тощо;

- підтверджена рішенням органів самоврядування села необхідність комплексної реконструкції територій, забудованих зношеним або аварійним

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

												7479-13 – ПЗ.ЗТ - Д.2	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата								4

фондом, при умові виплати компенсації власникам нерухомості, або на основі домовленості між органами місцевого самоврядування, інвесторами, забудовниками, квартирунаймачами про надання їм рівноцінного житла, або надання іншої земельної ділянки з урахуванням вартості знесеного житла та облаштування ділянки.

#### **Д.2.6. 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).

#### **Д.2.7. 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 (користувач) нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, що належить йому на праві власності чи користування та призначена для 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 сільської ради, із заявою, про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки та необхідним комплектом документів зазначених в заяві.

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

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							Арк.
									5
								7479-13 – ПЗ.ЗТ - Д.2	
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				

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 потребують 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.

Зам. інв. №																		
Підпис і дата																		
Інв. № об.																		
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док	Підпис	Дата	7479-13 – ПЗ.ЗТ - Д.2												Арк.
																		6



## РОЗДІЛ Д.3. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ

### Д.3.1. 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 сільської ради, що забезпечують відповідність Зонінгу Законам України, підзаконним нормативно-правовим актам та рішенням органів місцевого самоврядування.

2. Підставами 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 села щодо внесення змін до Зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва муніципального значення;
- рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території села;
- 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;
- внесенням змін до генерального плану села, необхідністю врахування пропозицій щодо забудови та землекористування.

3. Пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) щодо внесення змін до Зонінгу направляються до Відділу містобудування, архітектури та будівництва Рівненської РДА, який ініціює внесення змін до Зонінгу шляхом відповідного подання до сільської ради.

### Д.3.2. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ ЗА ІНІЦІАТИВОЮ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

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

2. Проект доповнень та змін розділів 2-3 Зонінгу розглядається на слуханнях із залученням громадськості, що проводяться Відділом містобудування, архітектури та будівництва у встановленому порядку.

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

Зам. інв. №							7479-13-ПЗ.3Т - Д.3								
	Підпис і дата							Зм.	Кільк.	Арк.	№док.	Підп.	Дата	Стадія	Аркуш
Інв. № об.								Внесення доповнень та змін до зонінгу.						П	1
	Розробив		Піліпака										ДП УДНДПМ ім. Ю.М.Білоконя РФ «ДПРОМІСТО»		
	Перевірив		Мельничук												
	Н.контроль		Лебідь												

4. Доповнення та зміни на «Схемі планувальних обмежень с. Великий Житин» (об'єкти та зони історико-культурної спадщини, санітарно-гігієнічні та екологічні чинники стану навколишнього середовища) можуть бути розглянуті та змінені виключно за наявності позитивних висновків відповідних служб.

### Д.3.3. 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 фізичних та юридичних 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; призводять до значного (порівняно з аналогічними об'єктами) 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 Відділу містобудування, архітектури та будівництва та містить, окрім вищенаведених 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. Відділ містобудування, архітектури та будівництва організовує розгляд заявки, що надійшла, шляхом проведення громадських слухань, на які запрошуються власники нерухомого майна, що розташоване поряд з об'єктом (об'єктами), відносно якого (яких) пропонуються зміни, а також представники органів, які уповноважені регулювати та контролювати забудову та землекористування.

Позиція 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 Відділу містобудування, архітектури та будівництва до початку проведення слухання, і є доступними для ознайомлення.

Рекомендації Відділу містобудування, архітектури та будівництва подаються сільському голові, 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 унеможливають її використання відповідно до Плану зонування території (зонінгу), рішення щодо зміни Зонінгу по відношенню саме до цієї ділянки приймаються тільки за наявності позитивного погодження Відділу містобудування, архітектури та будівництва.

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № об.	

										7479-13 – ПЗ.ЗТ - Д.3	Арк.
											2
Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата						

## РОЗДІЛ Д.4. ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА НЕВІДПОВІДНІ ДО ЗОНІНГУ. ПОГОДЖЕННЯ ВІДХИЛЕНЬ ВІД ЗОНІНГУ

### Д.4.1. ТЕРИТОРІЇ, ЯКІ ЗА МІСТОБУДІВНОЮ ДОКУМЕНТАЦІЄЮ ЗМІНЮЮТЬ СВОЄ ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

До ділянок, які за містобудівною документацією (генеральним планом) змінюють своє функціональне призначення відносяться:

- ділянки, що згідно генерального плану потрапляють до зони розширення існуючих червоних ліній та/або до зони перспективних магістральних вулиць;
- озеленені ділянки, які відносяться до перспективних рекреаційних територій та зелених насаджень загального користування;
- ділянки виробничих та комунальних підприємств, які згідно генерального плану передбачаються до закриття або перебазування за межі сельбищної.

### Д.4.2. ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА НЕВІДПОВІДНІ ДО ЗОНІНГУ

1. Об'єкти нерухомого майна, що існують на момент набуття чинності Зонінгу, вважаються такими, що не відповідають Плану зонування території (зонінгу) якщо:

- ці об'єкти розміщені в створі червоних ліній, встановлених затвердженою містобудівною документацією (планом червоних ліній в тому числі до детальних планів територій або проектів забудови, а при відсутності цих документів – параметрами вулиць, закладеними в генеральному плані);
- ці об'єкти мають вид використання, який не міститься в списку переважних та супутніх у відповідній територіальній зоні;
- мають параметри відмінні від встановлених Зонінгом відповідно до конкретних територіальних зон.

Таким об'єктам рішенням сільської ради за пропозицією Відділу містобудування, архітектури та будівництва може бути надано статус «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу».

2. Статус «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу» може бути надано рішенням сільської ради за пропозицією Відділу містобудування, архітектури та будівництва виробничим підприємствам або іншим об'єктам, санітарно-захисні зони яких розповсюджуються за межі території підприємств і наносять значну шкоду власникам нерухомого майна, яке розміщене на суміжних територіях.

Зам. інв.№							7479-13-ПЗ.3Т - Д.4			
Підпис і дата										
Інв. № об.							Об'єкти нерухомого майна	Стадія	Аркуш	Аркушів
								П	1	2
	Розробив	Піліпака						ДП УДНДПМ ім. Ю.М.Білоконя РФ «ДПРОМІСТО»		
	Перевірив	Мельничук								
	Н.контроль	Лебідь								

### Д.4.3. ВИКОРИСТАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НЕ ВІДПОВІДАЮТЬ ЗОНІНГУ

1. Об'єкти нерухомого майна, які не відповідають Зонінгу, можуть існувати та використовуватись без встановлення термінів приведення цих об'єктів у відповідність Плану зонування території (зонінгу), окрім об'єктів нерухомого майна, які не відповідають не лише Зонінгу, але й обов'язковим нормативам (стандартам), і при цьому існування та використання яких є небезпечним для життя та здоров'я людей, природного чи культурно-історичного середовища.

Відносно таких невідповідних об'єктів рішенням сільської ради за пропозицією Відділу містобудування, архітектури та будівництва на підставі висновків органів, до повноважень яких відноситься регулювання та контроль забудови та землекористування, встановлюються терміни приведення їх у відповідність до Зонінгу, нормативів та стандартів або накладається заборона на використання таких об'єктів до часу приведення їх у відповідність до Зонінгу, нормативам та стандартам.

2. Земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна, що розміщені в межах червоних ліній, запланованих для прокладання транспортних та інженерних комунікацій, можуть бути відчужені з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством.

3. Всі зміни невідповідних до Зонінгу об'єктів, включаючи зміну видів їх використання та інтенсивність їх використання, будівельних параметрів, можуть відбуватися лише за умов, що такі зміни сприятимуть зменшенню невідповідності Плану зонування території (зонінгу).

Площа об'єктів нерухомого майна, вид використання яких не зазначений в переліку дозволених для відповідної територіальної зони, не може бути збільшена. На цих об'єктах не допускається збільшення обсягу продукції, що випускається або послуг, які надаються, без приведення технології виробництва у відповідність до екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних, інших нормативів і стандартів безпеки, охорони здоров'я людей.

Об'єкти нерухомого майна, які не відповідають Зонінгу за будівельними параметрами (споруди, що блокують проходи або перешкоджають проходу людей, проїзду, ті, що мають збільшену площу або висоту, порівняно з дозволеними параметрами і т. ін.) утримуються, реконструюються лише за умов, що це не призводить до збільшення невідповідності цих об'єктів Зонінгу.

### Д.4.4. ПОГОДЖЕННЯ ЗМІН ВИКОРИСТАННЯ І ЗАБУДОВИ НЕВІДПОВІДНИХ ДІЛЯНОК, БУДИНКІВ, СПОРУД

Власники та користувачі земельних ділянок, будинків і споруд, які не відповідають Зонінгу погоджують наміри забудови щодо таких об'єктів у порядку спеціального зонального погодження, визначеного в розділі Д.2 (п.Д.2.2) Плану зонування території (зонінгу).

Інв. № об.	Підпис і дата	Зам. інв. №							7479-13 – ПЗ.ЗТ - Д.4	Арк.
			Зм.	Кіл.	Арк.	№док	Підпис	Дата		2