

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КИЇВЗЕМСЕРВІС»**



**ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ  
с. МАЙСТРІВ  
МАЙСТРІВСЬКОГО СТАРОСТИНСЬКОГО ОКРУГУ  
НОВОГРАД-ВОЛИНСЬКОЇ МІСЬКОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ  
ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ  
ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ТОМ 2**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

Договір № 21-01/2019-ГП

Від 19.08.2019 р.

**Директор**

**О.О. Заболотний**

**Головний архітектор проекту**

**Е. Б. Легенчук**

**КИЇВ-2019**



Містобудівна документація Генеральний план с. Майстрів Майстрівського старостинського округу Новоград-Волинської міської об'єднаної територіальної громади Житомирської області розроблена авторським колективом ТОВ «КИЇВЗЕМСЕРВІС» у складі:

Головний архітектор проекту

Е. Б. Легенчук

Архітектор

С.В. Сиротюк

.....  
.....

## СКЛАД ПРОЕКТУ

Найменування	Масштаб, вид матеріалу	Архівні номери
<b>ТОМ 2 ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ</b>		
<b>I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА</b>		
Пояснювальна записка.	Книга	2019
<b>II. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА</b>		
Схема зонування території населеного пункту (зонінг)	1:2000	ГП-07
<b>III. МАТЕРІАЛИ НА ЕЛЕКТРОННИХ НОСІЯХ</b>		
Текстові та графічні матеріали на електронному носії	CD-диск	

## ЗМІСТ

<b>I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА.....</b>	<b>6</b>
<b>ВСТУП.....</b>	<b>7</b>
<b>1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ СЕЛА МАЙСТРІВ.....</b>	<b>9</b>
<b>2. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ .....</b>	<b>11</b>
<b>ЄДИНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....</b>	<b>11</b>
<b>3. СХЕМА ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ.....</b>	<b>11</b>
<b>4. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН, ЩО ВИЗНАЧАЮТЬСЯ НА СХЕМІ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА.....</b>	<b>12</b>
<b>4.1. Функціональна класифікація територій. Типи територіальних зон.....</b>	<b>12</b>
<b>5. СПИСКИ ПЕРЕВАЖНИХ, ДОЗВОЛЕНИХ ТА ДОПУСТИМИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ .....</b>	<b>14</b>
<b>6. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....</b>	<b>34</b>
<b>II. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА .....</b>	<b>40</b>

## **I. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА**

## ВСТУП

План зонування території села Майстрів Майстрівського старостинського округу Новоград-Волинської міської об'єднаної територіальної громади Житомирської області (далі – зонінг) – містобудівний документ, що визначає умови та обмеження використання території села для містобудівних потреб у межах визначених зон.

План зонування (зонінг) території створюється з метою:

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

Основною задачею зонінгу є визначення меж зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів.

Зміст зонінгу повинен конкретизуватись з урахуванням місцевих особливостей та рішень органів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

План зонування території розроблено на основі проектних рішень Генерального плану села, розробленого ТОВ «КИЇВЗЕМСЕРВІС».

Графічна частина зонінгу виконана у масштабі 1:2000 з використанням матеріалів генерального плану у масштабі 1:2000.

При розробленні зонінгу враховано нормативні та законодавчі вимоги:

- Конституція України надає територіальній громаді право самостійно вирішувати питання місцевого значення. Територіальна громада безпосередньо або через створені нею органи місцевого самоврядування керує майном і використанням ресурсів, що є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування. Рішення органів місцевого самоврядування є обов'язковими для виконання на відповідній території.
- Закон “Про місцеве самоврядування в Україні”
- У відповідності зі статтями Закону виконавчі органи сільських, селищних і міських рад установлюють на відповідній території режим використання і забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність, Виконавчі органи місцевих рад надають забудовникам відповідно до закону містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок.
- Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності”
- Встановлює юридичне визначення плану зонування території як нормативно-правового документа, яким установлюється порядок планування і забудови, а також іншого використання території, окремих земельних ділянок, а також перелік

усіх припустимих видів, умов і обмежень забудови й іншого використання територій і окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом забудови.

– Закон України “Про основи містобудування”. Цим Законом встановлено право місцевих рад на затвердження «Плану зонування території» для окремих частин населених пунктів або окремих розділів «Плану зонування території», а також право вносити зміни в ці розділи за поданням місцевого спеціально уповноваженого органу містобудування та архітектури;

– ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»;

– ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;

– Наказ міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, «Порядок ведення реєстру містобудівних умов та обмежень» від 31.05.2017р. № 135;

– Інші законодавчі акти, якими встановлені повноваження місцевих рад у рішенні питань забудови територій населених пунктів, благоустрою територій і окремих земельних ділянок, а також передачі земельних ділянок у власність, користування або продаж.



## 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ СЕЛА МАЙСТРІВ

Невід'ємною частиною плану зонування є:

– переліки дозволених, переважних і допустимих видів забудови земельних ділянок у межах кожної зони;

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

– планувальні обмеження, які діють на території села Майстрів Майстрівського старостинського округу Новоград-Волинської міської об'єднаної територіальної громади Житомирської області згідно з рішеннями Генерального плану населеного пункту.

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

Межі зон встановлюються по:

- осьових лініях вулиць, проїздів;
- червоних лініях;
- межах земельних ділянок;
- межах або осях відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних межах населеного пункту;
- межах природних об'єктів;
- межах охоронних зон;
- межах санітарно-захисних зон;
- межах прибережних захисних смуг;
- інших межах.

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

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

– якщо існуючі види використання земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва не відповідають видам переважного використання;

– якщо існуючі розміри земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва не відповідають граничним розмірам земельних ділянок і граничним параметрам дозволеного будівництва, або параметрам реконструкції об'єктів будівництва;

– якщо виробничі об'єкти та санітарно-захисні зони виробничих об'єктів виходять за межі виробничої зони, внаслідок чого виникають несприятливі умови функціонування для об'єктів, розташованих у межах суміжних земельних ділянок.

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

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

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

У разі безповоротної ліквідації джерела негативного впливу чи зменшення класу його шкідливості (закриття кладовища, закриття підприємства, ліквідація інженерних мереж і т.д.), що підтверджено документально, планувальні обмеження від цих об'єктів можуть бути встановлені (зменшені чи скасовані) відповідно до наданих документів.

#### Терміни та визначення понять:

**Вид використання території** – використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважний (безумовно дозволений) та супутній (допоміжний), який є дозволеним за наявності переважних видів використання.

**Дозволений (переважний та супутній) вид використання території** – використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання для відповідної зони, встановленої в зонінгу відповідно до містобудівної документації.

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

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

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

**Максимальний відсоток забудови у межах земельної ділянки** – відношення сумарної площі земельної ділянки, що може забудована, до всієї площі земельної ділянки.

## **2. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ ЄДИНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

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

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

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

4. На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від виробничих підприємств, кладовищ та інших СЗЗ режим (умови) використання нерухомості та межі поширення обмежень визначаються на основі ДСП 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019 та інших документів.

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

## **3. СХЕМА ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ**

В складі генерального плану села Майстрів Майстрівського старостинського округу Новоград-Волинської міської об'єднаної територіальної громади Житомирської області розробляється креслення - генеральний план (основне креслення) поєднаний зі схемою проектних планувальних обмежень, як підґрунтя для розробки схеми зонування території села. До нього ввійшли планувальні обмеження, зумовлені розміщенням виробничих, комунальних, складських та інших підприємств.

Об'єкти, санітарно-захисна зона (СЗЗ) яких впливає на територію села:

- склади зберігання сільськогосподарської продукції (СЗЗ-50 м);
- виробничі території V класу шкідливості (СЗЗ-50 м);
- кладовище традиційного поховання (СЗЗ-300-100 м);
- лінії електропередач 10 кВ (СЗЗ – 10 м), 35кВ(СЗЗ – 15 м);
- канали (прибережна захисна смуга –10 м);
- малі ставки та водойми (прибережна захисна смуга –25 м);
- території очисних споруд побутової каналізації (санітарно-охоронна зона-150 м.)

## **4. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН, ЩО ВИЗНАЧАЮТЬСЯ НА СХЕМІ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА**

Схема зонування території села Майстрів розроблена на основі генерального плану та на основі його проектних рішень на всю територію населеного пункту із використанням креслення генерального плану (основне креслення) поєднаного з планом проектних планувальних обмежень масштабу 1:2000, який розроблено ТОВ «КИЇВЗЕМСЕРВІС» у 2019 році.

### **4.1. Функціональна класифікація територій. Типи територіальних зон**

На підставі аналізу існуючої забудови села, враховуючи рішення Генерального плану визначено наступні територіально-планувальні елементи – зони:

- громадські **Г**;
- житлові **Ж**;
- ландшафтно-рекреаційні **Р**;
- зони транспортної інфраструктури **ТР**;
- зони інженерної інфраструктури **ІН**;
- зони комунально-складські **КС**;
- виробничі **В**;
- сільськогосподарського призначення **СВ**;
- спеціальні зони **С**.

#### **Громадська зона - Г:**

**Г-2** – Зона громадська.

Призначається для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торгівельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. В зоні можуть розташовуватись житлові будинки.

**Г-2.33** – Зона громадська на територіях зон охоронювального ландшафту пам'яток культурної спадщини.

**Г-2-1** - Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування.

Призначається для розташування магазинів, торгівельних закладів, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. До зон відносяться об'єкти центрів повсякденного обслуговування.

**Г-2-1.24** - Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них.

**Г-3** – Зона навчальних закладів.

**Г-4-1** – Зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів.

**Г-4-3** – Зона розміщення розважальних комплексів та закладів.

**Г-4-4** – Зона розміщення культових та обрядових споруд.

**Г-5** – Лікувальна зона (зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів).

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

**Г-6** – Торгівельна зона (зона розміщення об'єктів торгівлі).

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

**Г-6.24** – Торгівельна зона (зона розміщення об'єктів торгівлі) в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них.

### **Житлові зони - Ж:**

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

Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості в залежності від місця розташування та характеру забудови території населеного пункту.

Житлові зони формуються на території існуючої сельбищної забудови населеного пункту та в районах, передбачених містобудівною документацією під нову житлову забудову.

**Ж-1** - Зона садибної забудови.

Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

**Ж-1.1** - Зона садибної забудови в межах санітарно-захисної зони промислових підприємств I-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури.

**Ж-1.11** – Зона садибної забудови в межах прибережних захисних смуг.

**Ж-1.24** - Зона садибної забудови в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них.

**Ж-1.32** - Зона садибної забудови в межах зон регулювання забудови.

### **Рекреаційні зони - Р:**

**Р-2** - Рекреаційна зона активного відпочинку. До неї належать території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення та громадсько-рекреаційні центри.

**Р-2.32** - Рекреаційна зона активного відпочинку в межах зони регулювання забудови.

**Р-3** - Рекреаційні зони озеленених територій загального користування. Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки.

**Р-3.11** - Рекреаційні зони озеленених територій загального користування в межах прибережних захисних смуг.

**Р-3.32** - Рекреаційні зони озеленених територій загального користування в межах зони регулювання забудови.

### **Зона транспортної інфраструктури - ТР:**

**ТР-2** - Зона транспортної інфраструктури (території вулиць, доріг, майданів в межах червоних ліній).

### **Зони інженерної інфраструктури - ІН:**

**ІН-1** - Зона інженерної інфраструктури. Призначена для розміщення головних об'єктів електромережі.

**ІН-2** - Зона інженерної інфраструктури. Призначена для розміщення головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації.

### **Комунально-складські зони - КС:**

**КС-3-1** - Зона розміщення кладовищ.

**КС-3-2** - Зона розміщення очисних споруд.

**КС-5** – Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації.

Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 50м.

**КС-5.24** – Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них.

### **Виробничі зони - В:**

**В-4** - Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості.

**В-4.24** - Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них.

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

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

**В-5.24** - Зона розміщення підприємств V класу шкідливості в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них.

### **Зони земель сільськогосподарського призначення- СВ:**

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

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

**СВ-1.1** - Зона земель сільськогосподарського призначення в межах санітарно-захисної зони промислових підприємств I-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури.

**СВ-1.24** - Зона земель сільськогосподарського призначення в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них.

**СВ-1.27** - Зона земель сільськогосподарського призначення в межах охоронної зони магістральних газо-, нафто- та трубопроводів, а також об'єктів на них.

**СВ-1.32** - Зона земель сільськогосподарського призначення в межах зон регулювання забудови.

### **Спеціальні зони - С:**

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

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

## **5. СПИСКИ ПЕРЕВАЖНИХ, ДОЗВОЛЕНИХ ТА ДОПУСТИМИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ**

### **Громадська зона - Г.**

#### **Г-2 Зона громадська**

*Переважні види використання:*

- державні адміністративні, ділові, фінансові, громадські установи і будівлі;
- відділення банків;
- юридичні установи;

- відділення зв'язку, поштові відділення;
- установи освіти та виховання;
- установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
- клуби, бібліотеки, музеї, виставкові зали.

*Супутні види використання:*

- гаражі та автостоянки для зберігання автомобілів , стоянки при громадських будівлях;
- меморіальні і культові споруди та комплекси;
- спорткомплекси;
- підприємства торгівлі, підприємства громадського харчування;
- парки, сквери;
- пожежні депо;
- громадські вбиральні.
- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- житлові будинки, готелі, будинки для приїжджих;

**Г-2.33 Зона громадська в межах зони регулювання забудови на територіях зон охоронювального ландшафту пам'яток культурної спадщини.**

*Переважні види використання:*

- збереження пам'ятки культурної спадщини;
- існуючі будівлі.

*Супутні види використання:*

- тимчасові стоянки за умови погодження з уповноваженими органами охорони культурної спадщини;
- зелені насадження спеціального призначення;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому за умови погодження з уповноваженими органами охорони культурної спадщини;

**Г-2-1 Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування.**

*Переважні види використання:*

- заклади торгівлі;
- відділення банків;
- юридичні установи;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- установи освіти та виховання;
- установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
- клуби, бібліотеки, музеї, виставкові зали.

*Супутні види використання:*

- гаражі та автостоянки для зберігання автомобілів , стоянки при громадських будівлях;
- меморіальні і культові споруди та комплекси;
- спорткомплекси;

- підприємства громадського харчування;
- парки, сквери;
- пожежні депо;
- громадські вбиральні.
- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

#### **Г-2-1.24 Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування в межах охоронних зон електромереж та об'єктів на них**

Після перенесення ліній електромережі в межі червоних ліній вулиць діють вимоги зони Г-2-1.

*Переважаючі види використання:*

- магістральні інженерні мережі електропостачання;
- електричні підстанції;
- технологічні проїзди та проходи;
- огорожі;
- існуючі будинки;
- території для ведення сінокосіння;
- пішохідні доріжки.

*Супутні види використання:*

- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- транспортні комунікації;
- зелені насадження спеціального призначення;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

#### **Г-3 Зона розміщення навчальних закладів**

*Переважаючі види використання:*

- школи, дитячі дошкільні установи;
- спеціалізовані дитячі школи (музичні, художні);
- сквери, озеленені території;
- малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

- дитячі та спортивні майданчики;
- спортивні комплекси;
- гуртожитки для проживання викладацького складу;
- кабінети лікарів що займаються практикою, відділення сімейної медицини;
- заклади торгівлі;
- майданчики для активного відпочинку;
- підприємства громадського харчування;
- громадські вбиральні;
- центри дозвілля;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- пошта, телефон, телеграф;
- приймальні пункти та хімчистки;



- кредитно-фінансові установи;
- гаражі та автостоянки для зберігання автомобілів;
- парники, теплиці, оранжереї, приміщення для зберігання садово-городнього інвентарю.

#### **Г-4-1 Зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів.**

*Переважає види використання:*

- клуби, кінотеатри;
- бібліотеки;
- культові споруди;
- музеї, галереї, виставкові комплекси;
- розважальні центри, танцювальні зали;
- окремі адміністративно-господарські будинки;
- спортивні комплекси, спортивні клуби та школи;
- спортивно-оздоровчі центри, спа-центри;
- басейни, веслувальні бази, ковзанки;
- підприємства громадського харчування;
- центри відпочинку.

*Супутні види використання:*

- зелені насадження загального користування;
- установи охорони здоров'я, аптеки;
- готелі;
- службово-адміністративні будівлі, інформаційні центри;
- пожежні пости;
- будівлі, необхідні для експлуатації та обслуговування;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.
- автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
- громадські вбиральні.

#### **Г-4-3 Зона розміщення розважальних комплексів та закладів**

*Переважає види використання:*

- клуби, кінотеатри;
- танцювальні зали, дискотеки;
- атракціони;
- фонтани;
- пункти прокату;
- кредитно-фінансові установи;
- магазини;
- бібліотеки;
- музеї, галереї, виставкові комплекси;
- розважальні центри, танцювальні зали;
- окремі адміністративно-господарські будинки;
- спортивно-оздоровчі центри, спа-центри;
- басейни, веслувальні бази, ковзанки;
- підприємства громадського харчування;

- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності;
- центри відпочинку.

*Супутні види використання:*

- зелені насадження загального користування;
- установи охорони здоров'я, аптеки;
- готелі;
- інформаційні центри;
- рекламні агенції;
- аптеки;
- службово-адміністративні будівлі, інформаційні центри;
- пожежні пости;
- будівлі, необхідні для експлуатації та обслуговування;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.
- автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
- громадські вбиральні.

#### **Г-4-4 Зона розміщення культових та обрядових споруд**

*Переважаючі види використання:*

- культова споруда (християнські: собори, церкви, каплиці, дзвіниці, хрестильні, молитовні будинки тощо; мусульманські мечеті; іудейські синагоги тощо) та комплекси культових і обрядових будівель і споруд (монастирські комплекси тощо);
- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності;
- підприємства громадського харчування;
- гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих;
- дитячі, навчальні установи.

*Супутні види використання:*

- зелені насадження загального користування;
- магазини торгівельною площею до 40,0 м<sup>2</sup>;
- будівлі, необхідні для експлуатації та обслуговування.
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.
- автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
- громадські вбиральні.

#### **Г-5 Зона розміщення лікувальних закладів**

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ соціального забезпечення та охорони здоров'я.

*Переважаючі види використання:*

- окремі житлові будинки, що існували на момент введення Зонінгу;
- консультативні поліклініки;
- амбулаторія, фельдшерсько-акушерський пункт;
- аптеки;

- адміністративні споруди;
- зелені насадження загального користування;
- спортивні та дитячі майданчики;
- підприємства громадського харчування.

*Супутні види використання:*

- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання персоналу;
- кабінети лікарів, що займаються практикою;
- заклади торгівлі;
- перукарні;
- поштові відділення та відділення банків;
- споруди для тимчасового зберігання автомобілів;
- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

### **Г-6 Торгівельні зони**

*Переважаючі види використання:*

- магазини, торгові центри;
- готельно-ресторанний комплекс;
- торгівельно-складські комплекси;
- торгівельно-побутові комплекси;
- торгівельно-розважальні центри;
- центри дозвілля;
- офісні будівлі.

*Супутні види використання:*

- автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
- спорткомплекси та дитячі майданчики;
- ресторани і кафе;
- готелі;
- лазня;
- підприємства побутового обслуговування;
- аптека;
- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності;
- громадські вбиральні;
- індивідуальне гаражне будівництво;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

### **Житлові зони - Ж:**

Зона садибної забудови займає переважну більшість території села Майстрів. В межах даної зони визначено кілька підзон, в межах яких відрізняються умови (наявність санітарно-захисних, охоронних зон, тощо), що впливають на правила забудови.

### **Ж-1. Зона садибної забудови.**

#### *Переважні види використання:*

- індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);
- 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 адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, поліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;
- сади, городи;
- бані, сауни;
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- окремо розташовані та/або вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі, відкриті стоянки (в межах присадибної ділянки без порушень принципів добросусідства);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди;
- об'єкти пожежної охорони;
- спортивні, дитячі, господарські майданчики;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- культові споруди;
- центри розвитку дітей;
- загальноосвітні школи;
- будівлі для використання в спортивних цілях;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: перукарні, аптеки, кафе, підприємства побутового обслуговування;
- заклади громадського харчування;
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- об'єкти автомобільного сервісу за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць, проїзні частини, пішохідні тротуари сільських вулиць;
- ветеринарні приймальні пункти.

**Щільність населення:** Щільність населення визначається згідно ДБН Б.1.1-22:2017 додатку В після визначення планувальної структури кварталів індивідуальної житлової забудови садибного типу.

#### Максимально допустима щільність населення в садибній забудові

Тип забудови	Розмір ділянки, м <sup>2</sup>	Кількість ділянок на 1 га	Щільність населення (брутто), осіб/га, при середньому складі сім'ї, осіб				
			2	3	4	5	6
Садибна	2500	3-4	6-8	9-12	12-16	15-20	18-24
Садибна	1500	5-6	10-12	15-18	20-24	25-30	30-36
Садибна	1200	6-7	12-14	18-21	24-28	30-35	36-42
Садибна	1000	8-9	17-18	26-27	34-35	43-44	51-52
Садибна	600	13-15	28-29	42-43	55-57	68-71	81-84
Садибна	500	16-17	34-35	50-52	66-68	82-84	97-99

**Ж-1.1 Зона садибної забудови в межах в межах санітарно-захисної зони промислових підприємств I-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури.**

У випадку зменшення санітарно-захисної зони промислових підприємств I-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури шляхом розробки проекту зменшення санітарно-захисної зони або ліквідації джерела шкідливості діють вимоги зони Ж-1.

*Переважні види використання:*

- існуючі житлові будинки і споруди;
- господарські будинки та споруди;
- вбиральні;
- зелені насадження спеціального призначення;

*Супутні види використання:*

- тимчасові стоянки та гаражі;
- малі архітектурні форми;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.
- електростанції;
- нафто- і газопроводи;
- свердловини для технічного водопостачання;
- споруди для підготовки технічної води;
- каналізаційні насосні станції.

**Ж-1.11 Зона садибної забудови в межах прибережних захисних смуг.**

*Переважні види використання земельних ділянок:*

- зелені насадження загального користування;
- малі архітектурні форми;
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- обладнання для занять водним спортом;
- сіножаття;
- берегозахисні споруди.

*Супутні види використання:*

- зелені насадження спеціального призначення;
- гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди.

**Ж-1.24 Зона садибної забудови в межах охоронних зон електромереж та об'єктів на них.**

Після перенесення ліній електромережі в межі червоних ліній вулиць діють вимоги зони Ж-1.

*Переважні види використання земельних ділянок на територіях, що попадають в санітарну охоронну зону:*

- магістральні інженерні мережі електропостачання;
- електричні підстанції;

- технологічні проїзди та проходи;
- огорожі;
- існуючі індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);
- території для ведення сінокосіння;
- пішохідні доріжки.

*Супутні види використання:*

- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- транспортні комунікації;
- зелені насадження спецпризначення;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

**Ж-1.32 Зона садибної забудови в межах зон лінії регулювання забудови**

Після закриття кладовища та по закінченню кладовищного періоду (не раніш, ніж через 20 років після останнього захоронення) діють вимоги зони Ж-1. Від лісових масивів зона залишається незмінною. Після встановлення шумозахисного екрану від автодороги діють вимоги зони Ж-1.

*Переважає види використання земельних ділянок на територіях, що попадають зону регулювання забудови:*

- існуючі індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);
- малі архітектурні форми благоустрою;
- ведення сінокосіння;
- пішохідні доріжки;
- квітники, газони.

*Супутні види використання:*

- транспортні комунікації;
- окремо розташовані та/або вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі;
- об'єкти пожежної охорони;
- господарські майданчики;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності.

**Рекреаційні зони – Р:**

**Р-2. Рекреаційна зона активного відпочинку**

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

*Переважає види використання земельних ділянок:*

- зелені насаджень загального користування;
- окремі адміністративні будівлі;
- спортивні центри з плавальними басейнами, сезонні спортивні центри;

- обладнання для заняття спортом;
- спортивні майданчики, стадіони;
- майданчики для кінних прогулянок;
- підприємства громадського харчування;
- центри відпочинку;
- атракціони;
- аквапарки;
- мотузкові містечка;
- пейнтбольні клуби;
- фонтани, малі архітектурні форми;
- пункти прокату;
- екскурсійні бюро;
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми благоустрою;
- дитячі ігрові майданчики;
- громадські вбиральні.

*Супутні види використання:*

- культові споруди;
- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- станції човнів;
- пірси, причали;
- берегозахисні споруди;
- заклади торгівлі;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- будинки відпочинку, пансіонати;
- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності.

*Відсоток озеленення: 60%.*

**Р-2.32 Рекреаційна зона активного відпочинку в межах зон регулювання забудови.**

*Переважає види використання земельних ділянок:*

- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- газони, квітники;
- об'єкти благоустрою;
- малі архітектурні форми благоустрою.

*Супутні види використання:*

- громадські вбиральні;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.
- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності.

### **Р-3. Рекреаційна зона озелених територій загального користування**

Призначаються для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та спеціальні парки.

*Переважні види використання земельних ділянок:*

- зелені насаджень загального користування (парки, сквери, бульвари);
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням, доріжки;
- малі архітектурні форми благоустрою;
- дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики;
- громадські вбиральні.

*Супутні види використання:*

- культові споруди;
- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- кафе, заклади торгівлі.
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- будинки відпочинку, пансіонати;
- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності.

*Відсоток озеленення: 60%.*

#### **Р-3.11 Рекреаційна зона озелених територій загального користування в межах прибережних захисних смуг.**

*Переважні види використання земельних ділянок:*

- зелені насадження загального користування;
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- пірси, причали;
- берегозахисні споруди.

*Супутні види використання:*

- інформаційна реклама;
- гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди.

#### **Р-3.32 Рекреаційні зони озелених територій загального користування в межах зон регулювання забудови.**

*Переважні види використання земельних ділянок:*

- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- газони, квітники;

*Супутні види використання:*

- громадські вбиральні;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності.



## **Зона транспортної інфраструктури – ТР:**

**ТР-2 Зона транспортної інфраструктури (території вулиць, доріг, майданів в межах червоних ліній).**

*Переважні види використання земельних ділянок:*

- проїзні частини, пішохідні тротуари сільських вулиць;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини.

*Супутні види використання:*

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- інженерні комунікації (наземні та підземні);
- огорожа вулиць;
- дорожня інформація (знаки та ін.);
- зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- об'єкти благоустрою (клумби, декоративні насадження);
- зелені насадження спеціального призначення;
- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності;
- елементи зовнішньої реклами;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

## **Зони інженерної інфраструктури - ІН:**

### **ІН-1 Зона інженерної інфраструктури.**

Призначена для розміщення головних об'єктів електромережі.

До зони головних об'єктів електромережі в селі Майстрів відносяться території, що розташовані під повітряними лініями електропередач, трансформаторні підстанції, електропідстанція та їх охоронні зони. Охоронна зона ЛЕП 10 кВ – 10 м від проекції крайнього проводу.

*Переважні види використання земельних ділянок:*

- електричні підстанції;
- магістральні інженерні мережі електропостачання;
- технологічні проїзди та проходи;
- огорожі.

*Супутні види використання:*

- об'єкти що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
- зелені насадження спеціального призначення;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування зони.

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

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

*Переважні види використання земельних ділянок:*

- лінійні частини трубопроводів з відгалуженнями, лупінгами, запірною арматурою, переходами через природні та штучні перешкоди, вузлами підключення насосних і компресорних станцій, вузлами запуску і приймання очисних засобів, вузлами вимірювання кількості продукту, який транспортується, конденсатозбірниками, пристроями для введення метанолу;
- лінії та споруди технологічного зв'язку, засоби телемеханіки трубопроводів, установки електрохімічного захисту магістральних трубопроводів від корозії;
- мережі: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання;
- інженерно-технічні споруди;
- енергогенеруючі підприємства (сонячні електростанції);
- котельні;
- водонапірна башта;
- водозабірні споруди;
- каналізаційна насосна станція;
- скважини;
- технологічні проїзди та проходи.

*Супутні види використання:*

- об'єкти що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
- адміністративні об'єкти що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- майданчики для паркування автомобілів;
- зелені насадження спеціального призначення;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування зони.

**Комунально-складські зони - КС:**

**КС-3-1 Зона розміщення кладовищ.**

*Переважні види використання:*

- кладовище;
- технологічні проїзди та проходи.

*Супутні види використання:*

- приміщення обслуговуючого персоналу;
- культові споруди;
- автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів, стоянки при культових спорудах;
- зелені насадження спеціального призначення;
- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ;
- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності не продуктового виробництва;
- громадські вбиральні;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення.

### **КС-3-2 Зона розміщення очисних споруд.**

#### *Переважні види використання:*

- очисні споруди господарсько-побутової каналізації, каналізаційні насосні станції;
- технологічні проїзди та проходи.

#### *Супутні види використання:*

- зелені насадження спеціального призначення;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення.

### **КС-5 Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації.**

Призначається для розміщення об'єктів, що потребує встановлення санітарно-захисної зони 50 м.

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

- об'єкти комунального призначення V класу санітарної класифікації, а також об'єкти комунального призначення, що не потребують встановлення санітарно-захисної зони;
- підприємства по обслуговуванню автомобілів;
- об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільний комплекс тощо);
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП);
- складські комплекси;
- пожежне депо.

#### *Супутні види використання:*

- споруди інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- гаражі, стоянки;
- будівлі управлінь (адміністративні будівлі);
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- громадські вбиральні;
- зелені насадження спеціального призначення;
- адміністративні будівлі які мають відношення до даної території;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення;
- автостоянки та гаражі для зберігання легкових автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
- зупинки громадського транспорту;
- заклади громадського харчування, які обслуговують даний об'єкт;
- автостанції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

### **КС-5.24 Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації в межах охоронної зони електромереж та об'єктів на них**

Після перенесення ліній електромережі діють вимоги зони КС-5.

*Переважні види використання земельних ділянок:*

- лінії електропередачі та споруди електропостачання.

*Супутні види використання:*

- споруди інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання легкових автомобілів.

### **Виробничі зони - В:**

#### **В-4 - Зона розміщення підприємств IV класу санітарної шкідливості.**

Для цих підприємств зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності промислових підприємств IV класу за санітарною класифікацією, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду тяжких металів, пилу, надмірному освітленню, вібруванню, шуму та іншими незручностям, які можуть негативно вплинути на оточуюче середовище.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони, підприємства, які розташовуються в даній зоні, повинні відповідати вимогам щодо рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 100 м. Поєднання різних допустимих до використання видів виробництва в єдиній зоні можливо тільки при умові додержання нормативних санітарних вимог.

Санітарно-захисна зона підприємств території даної зони, яка межує з житловою забудовою, встановлюється по її межі. При проектуванні та забудові цих територій необхідно враховувати встановлену зону розповсюдження СЗЗ.

*Переважні види використання:*

- виробничі і промислові підприємства IV і V класу за санітарною класифікацією відповідно до державних санітарних норм ДСП №173-96.

*Супутні види використання:*

- база зберігання утиль сировини;
- сільськогосподарське підприємство;
- адміністративні будівлі, офіси, контори які пов'язані з обслуговуванням даної території;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення

- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів;
- зупинки громадського транспорту;
- об'єкти пожежної охорони;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі;
- ветеринарні приймальні пункти;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- енергогенеруючі підприємства (сонячні електростанції);
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- об'єкти складського призначення;
- автозаправні станції;
- газові заправки;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Санітарно-захисна зона шириною 100 м для підприємств IV класу за санітарною класифікацією та 50 м – для V класу за санітарною класифікацією призначена для озеленення (не менше 60% від ширини зони) і розміщення об'єктів відповідно до державних санітарних норм.

#### **В-4.24 - Зона розміщення підприємств IV класу санітарної шкідливості в межах охоронних зон та електромереж та об'єктів на них.**

Після перенесення ліній електромережі діють вимоги зони В-4.

*Переважні види використання земельних ділянок:*

- лінії електропередачі та споруди електропостачання.

*Супутні види використання:*

- споруди інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання легкових автомобілів.

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

Для цих підприємств зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності промислових підприємств V класу за санітарною класифікацією, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду тяжких металів, пилю, надмірному освітленню, вібруванню, шуму та іншими незручностям, які можуть негативно вплинути на оточуюче середовище.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони, підприємства, які розташовуються в даній зоні, повинні відповідати вимогам щодо рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 50 м. Поєднання різних допустимих до використання видів виробництв в єдиній зоні можливо тільки при умові додержання нормативних санітарних вимог.

Санітарно-захисна зона підприємств території даної зони, яка межує з житловою забудовою, встановлюється по її межі. При проектуванні та забудові цих територій необхідно враховувати встановлену зону розповсюдження СЗЗ.

*Переважні види використання:*

– виробничі і промислові підприємства V класу за санітарною класифікацією відповідно до державних санітарних норм ДСП №173-96.

*Супутні види використання:*

- адміністративні організації, офіси, контори які пов'язані з обслуговуванням даної території;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- кар'єр піщаний;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів;
- зупинки громадського транспорту;
- об'єкти пожежної охорони;
- фермерське господарство;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- ветеринарні приймальні пункти;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Санітарно-захисна зона шириною 50 м призначена для озеленення (50 м з боку сельбищної території та не менше 20 м відносно інших) і розміщення об'єктів відповідно до державних санітарних норм.

**В-5.24 - Зона розміщення підприємств V класу санітарної шкідливості в межах охоронних зон та електромереж та об'єктів на них.**

Після перенесення ліній електромережі діють вимоги зони В-5.

*Переважні види використання земельних ділянок:*

- лінії електропередачі та споруди електропостачання.

*Супутні види використання:*

- споруди інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання легкових автомобілів.

**Зони земель сільськогосподарського призначення- СВ:**

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

*Переважні види використання:*

- рілля, сіножаті, пасовища та багаторічні насадження;
- господарські шляхи і погони;
- фермерські господарства.

*Супутні види використання:*

- сільськогосподарські підприємства;
- господарські будівлі і двори;
- об'єкти складського призначення;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин;
- ведення особистого селянського господарства;
- санітарно-технічні споруди та обладнання комунального призначення;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

**СВ-1.1 - Зона земель сільськогосподарського призначення в межах санітарно-захисних зон виробничих, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури.**

*Переважні види використання:*

- сіножаті;
- господарські шляхи і погони.

*Супутні види використання:*

- об'єкти складського призначення;

- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин;
- санітарно-технічні споруди та обладнання комунального призначення;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

**СВ-1.24 - Зона земель сільськогосподарського призначення в межах охоронних зон електромереж.**

Після перенесення ліній електромережі діють вимоги зони СВ-1.

*Переважаючі види використання:*

- сіножаті;
- господарські шляхи і погони.

*Супутні види використання:*

- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- санітарно-технічні споруди та обладнання комунального призначення;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

**СВ-1.27 Зона земель сільськогосподарського призначення в охоронній зоні магістральних газо-, нафто- та продуктопроводів, а також об'єктів на них.**

Земельні ділянки, розташовані у межах охоронних зон, не вилучаються у їх власників і користувачів, а використовуються з обмеженнями.

*Переважаючі види використання:*

- об'єкти магістрального трубопровода та супутні об'єкти;
- спеціальні знаки магістральних трубопроводів;
- під'їзні технологічні шляхи.

*Супутні види використання:*

- зелені насадження спеціального призначення;
- автомобільні дороги загального користування;
- лінії електропередач.

**СВ-1.32 - Зона земель сільськогосподарського призначення в межах зони регулювання забудови.**

Після закриття кладовища та по закінченню кладовищного періоду (не раніш, ніж через 20 років після останнього захоронення) діють вимоги зони СВ-1.

*Переважаючі види використання:*

- рілля, сіножаті, пасовища;
- господарські шляхи і погони.

*Супутні види використання:*

- сільськогосподарські підприємства;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;



- ведення особистого селянського господарства;
- санітарно-технічні споруди та обладнання комунального призначення;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

### **Спеціальні зони - С:**

**С-4 - Зона озеленення спеціального призначення. Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно-захисних зон.**

*Переважні види використання земельних ділянок:*

- озеленення (посадка дерев, кущів, газонів) санітарно-захисних зон (СЗЗ) шумових зон об'єктів транспорту;
- зелені насадження спеціального призначення.

*Супутні види використання:*

- малі архітектурні форми благоустрою;
- тимчасові автостоянки;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- виробничі і комунальні об'єкти.

## 6. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

### 6.1. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Г

1	<b>Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах</b>	12 метрів. Згідно з п. 3.7 ДБН Б.2.4-1-94 рекомендована висота будівель громадського центру – 2 пов.
2	<b>Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки</b>	60% з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
3	<b>Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)</b>	Не регламентується
4	<b>Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд</b>	Відступ від червоних ліній головних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5	<b>Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– зони охорони пам'яток культурної спадщини – <b>15 м</b>;</li> <li>– межі історичних ареалів – <b>відсутні</b>;</li> <li>– лінія регулювання забудови від кладовища – <b>відсутня</b>;</li> <li>– зони охоронюваного ландшафту – <b>відсутні</b>;</li> <li>– охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – <b>відсутні</b>;</li> <li>– прибережні захисні смуги – <b>10-25 м</b>;</li> <li>– зони санітарної охорони – <b>10 м від ЛЕП 10 кВ, 15 м від ЛЕП 35 кВ</b>.</li> </ul>
6	<b>Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж</b>	Відстані від найближчих підземних інженерних мереж – згідно з ДБН Б.2.2:12-2019

## 6.2. Містобудівні умови та обмеження зони житлової забудови Ж

1	<b>Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах</b>	12 м (до 4-х поверхів включно)
2	<b>Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки</b>	50% з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій.
3	<b>Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)</b>	В залежності від площі ділянки згідно з дод. В ДБН Б.1.1-22:2017
4	<b>Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд</b>	Згідно з п. 6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2019 відступ від житлових будинків до червоних ліній - не менше 3 м.
5	<b>Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– зони охорони пам'яток культурної спадщини –<i>відсутні</i>;</li> <li>– межі історичних ареалів –<i>відсутні</i>;</li> <li>– зони охоронюваного ландшафту –<i>20 м</i>;</li> <li>– зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - <i>відсутні</i>;</li> <li>– лінія регулювання забудови від кладовища – <i>300-100м</i>;</li> <li>– прибережні захисні смуги –<i>10-25м</i>;</li> <li>– зони санітарної охорони –<i>10 м від ЛЕП 10 кВ, 15м від ЛЕП 35 кВ. 150 м від очисних споруд побутової каналізації</i>;</li> </ul>
6	<b>Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж</b>	Відстані від найближчих підземних інженерних мереж – згідно з додатком И.1 ДБН Б.2.2:12-2019.

### 6.3 Містобудівні умови та обмеження ландшафтно-рекреаційних зон Р

1	<b>Охоронні зони інженерних комунікацій та споруд</b>	Згідно рішень Генерального плану ( схема генерального плану (основне креслення) поєднана з планом проектних планувальних обмежень)
2	<b>Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)</b>	Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, доріжок. Дотримуватися відстаней від будівель та споруд, об'єктів інженерного благоустрою до дерев і чагарників відповідно до пункту 8.2.7 ДБН Б.2.2:12-2019. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Огорожі ділянок передбачати, виконати із зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 0,5 м.
3	<b>Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку</b>	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН Б.2.2:12-2019 та ДБН В.2.3-5-2018.
4	<b>Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту</b>	Відповідно до вимог табл. 8.6 ДБН Б.2.2:12-2018.

**6.4. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури – сільські вулиці ТР-2 відповідно до Наказу №289 від 06.11.2017 Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства не надаються.**

**6.5. Містобудівні умови та обмеження зони магістральних інженерних мереж ІН**

1	<p><b>Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах</b></p> <p><b>Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах</b></p>	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2:12-2019 по об'єктах визначених в розділі Переважних, супутніх і допустимих видів використання земельних ділянок для даних зон
2	<b>Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки</b>	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2:12-2019 по об'єктах визначених в розділі Переважних, супутніх і допустимих видів використання земельних ділянок для даних зон
3	<b>Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)</b>	Житлова та громадська забудова не допускається
4	<b>Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд</b>	Визначається згідно з додатком И.1 ДБН Б.2.2:12-2019
5	<b>Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– зони охорони пам'яток культурної спадщини – <i>відсутні</i>;</li> <li>– межі історичних ареалів – <i>відсутні</i>;</li> <li>– зони регулювання забудови – <i>відсутні</i>;</li> <li>– зони охоронюваного ландшафту – <i>відсутні</i>;</li> <li>– зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - <i>відсутні</i>;</li> <li>– охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – <i>відсутні</i>;</li> <li>– прибережні захисні смуги – <i>10-25м</i>;</li> <li>– зони санітарної охорони – <i>10 м від ЛЕП 10 кВ; 15м від ЛЕП 35 кВ.</i></li> </ul>
6	<b>Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж</b>	Відстані від найближчих підземних інженерних мереж – згідно з додатком И.1 ДБН Б.2.2:12-2019

## 6.7. Містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон КС

1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Для зони КС-5 – 9 м; КС-3-1 – 9 м; КС-3-2 – 5 м.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	КС-3-1 - 10%; КС-5 - 40%.
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Житлова забудова не допускається
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно з табл. 7.1, табл. 15.2 ДБН Б.2.2:12-2019, а також Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– зони охорони пам'яток культурної спадщини – <i>відсутні</i>;</li> <li>– межі історичних ареалів – <i>відсутні</i>;</li> <li>– зони регулювання забудови - <i>відсутні</i></li> <li>– зони охоронюваного ландшафту – <i>відсутні</i>;</li> <li>– зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - <i>відсутні</i>;</li> <li>– охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – <i>відсутні</i>;</li> <li>– прибережні захисні смуги – <i>10-25м</i>;</li> <li>– зони санітарної охорони – <i>10 м від ЛЕП 10 кВ; 15м від ЛЕП 35 кВ та 150 м від очисних споруд побутової каналізації</i>;</li> </ul>
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстані від найближчих підземних інженерних мереж – згідно з додатком И.1 ДБН Б.2.2:12-2018

### 6.8. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон В

1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	для зони В-4 - 9 м , для зони В-5 – 10 м.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	для зони В-4 – 50 %, для зони В-5 – 40 %
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Житлова забудова не допускається
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно з табл. 7.1, табл. 15.2 ДБН Б.2.2:12-2019, а також Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів Згідно затвердженої містобудівної документації, відповідно класу шкідливості, або відповідно до Висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– зони охорони пам'яток культурної спадщини – <i>відсутні</i>;</li> <li>– межі історичних ареалів – <i>відсутні</i>;</li> <li>– зони регулювання забудови - <i>відсутні</i></li> <li>– зони охоронюваного ландшафту – <i>відсутні</i>;</li> <li>– зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - <i>відсутні</i>;</li> <li>– охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – <i>відсутні</i>;</li> <li>– прибережні захисні смуги – <i>10-25м</i>;</li> <li>– зони санітарної охорони – <i>10 м від ЛЕП 10 кВ та 150м від очисних споруд госп-побутової каналізації</i>;</li> </ul>
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстані від найближчих підземних інженерних мереж – згідно з додатком. И.1 ДБН Б.2.2:12-2019.

## **II. ГРАФІЧНА ЧАСТИНА**