

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ



ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ «ДПРОМІСТО» ІМЕНІ Ю.М.БЛОКОНЯ

Державні ліцензії

Топографо-геодезичні, картографічні роботи – Серія АВ № 547484 від 03.08.2010 р.

Проведення робіт із землеустрою - Серія АГ № 583330 від 19.04.2011 р.

Пожежна сигналізація та інші – Серія АГ № 595095 від 20.05.2011 р.

EN ISO 9001:2008

Реєстраційний номер:

01.467.804

«ООНОВЛЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ С. КАМ'ЯНКА, ПЛАН ЗОНУВАННЯ
С. КАМ'ЯНКА ПОПІЛЬНЯНСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ»

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ) С. КАМ'ЯНКА ПОПІЛЬНЯНСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Замовник: Кам'янська сільська рада Попільнянського району Житомирської області

Договір: № 1469-01-2018 від 23.03.2018 р.

Директор інституту

І.І. Шпилевський

В.о. начальника АПУ, начальник
відділу НМЗМП

А.О.Економов

Начальник АПМ – 5, головний архітектор
проекту

Т.В. Губенко

Головний інженер проекту

В.Г. Муха

Головний економіст проекту

І.Г. Волобой

Київ – 2018р.

Склад проекту

№ з/п	Найменування матеріалів	На чому виконано	Масштаб	Номери креслень чи томів проектної документації
I. Графічні матеріали				
1.	Схема зонування території с. Кам'янка	папір	1:5 000	арх. № 191591
II. Текстові матеріали				
1.	Пояснювальна записка	книга	-	арх. № 91895

ЗМІСТ

ВСТУП	5
КНИГА 1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ, ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	8
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	9
1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ	9
1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ ЗОНІНГУ	17
РОЗДІЛ 2. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	19
2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ	19
2.2. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ВИДИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН	20
2.3. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН	22
2.4 ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ	23
1. Громадські зони	23
1.1 Зона розміщення об'єктів сільського центру (Г-1)	23
1.2 Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування (Г-2-1)	24
1.3. Навчальна зона (зона шкіл та дитячих навчальних закладів) (Г-3-1).....	24
1.4 Спортивна зона (Г-4-1)	25
2. Житлові зони.....	26
2.1 Зона садибної забудови (Ж-1)	26
2.2 Зона перспективної садибної забудови (ПЖ-1).....	27
3. Ландшафтно-рекреаційні зони	28
3.1 Зона природних ландшафтів(Р-1-1)	28
3.2 Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3.....	29
4. Зони транспортної інфраструктури	29
4.1 Зона транспортної інфраструктури (ТР-2)	29
5. Зони інженерної інфраструктури.....	30
5.1 Зона інженерної інфраструктури (головні об'єкти водопостачання, каналізації, газопостачання, зливної каналізації) (ІН-2)	30
6. Комунально-складські зони.....	31
6.1 Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації (КС-3).....	31
6.2 Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації (КС-5)	31
7. Сільськогосподарські зони	32
7.2 Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (СВ-2).....	32
КНИГА 2 МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ	34
РОЗДІЛ 1. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ .	35
РОЗДІЛ 2. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ	39
2.1. ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ.....	39
2.1.1. Зона розміщення об'єктів сільського центру (Г-1)	39
2.1.2. Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування (Г-2-1)	40
2.1.3. Навчальна зона (зона шкіл та дитячих навчальних закладів) (Г-3-1).....	41
2.1.4 Спортивна зона (Г-4-1)	42
2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ.....	43

2.1 Зона садибної забудови (Ж-1)	43
2.2.2 Зона перспективної садибної забудови (ПЖ-1).....	44
2.3. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ	45
2.3.1 Зона природних ландшафтів(Р-1-1).....	45
2.3.2 Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3.....	46
2.4. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ.....	47
2.4.1 Зона транспортної інфраструктури (ТР-2).....	47
2.5. ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ.....	47
2.5.1 Зона інженерної інфраструктури (головні об'єкти водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації) (ІН-2)	47
2.6. КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ.....	48
2.6.1 Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації (КС-3).....	48
2.6.2 Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації (КС-5)	49
2.7. СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗОНИ	50
2.7.1 Зона земель сільськогосподарського призначення (СВ-1).....	50
2.7.2 Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (СВ-2).....	51
ДОДАТКИ.....	52

ВСТУП

Містобудівна документація розроблена згідно з договором від 23.03.2018р. №1469-01-2018, укладеним між ДП Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білоконя та Кам'янською сільською радою Попільнянського району Житомирської області. Згідно «Завдання на проектування», затвердженого Сільським головою с.Кам'янка та погодженого начальником відділу економіки, агропромислового розвитку, містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства.

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

План зонування (зонінг) створений з метою регулювання планування та забудови території населеного пункту з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, раціонального використання території; створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб; забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, узгодження інтересів громади та інвесторів; забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою; сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку села з урахуванням стану навколишнього середовища та збереження об'єктів культурної спадщини.

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

Містобудівна документація складається з текстової частини у складі пояснювальної записки «План зонування території (зонінг) с. Кам'янка Попільнянського району Житомирської області» та графічних матеріалів у складі «Схеми зонування території с. Кам'янка» (М 1:5000).

План зонування території (зонінг) с. Кам'янка в частині визначення переважних, супутніх видів забудови земельних ділянок та схеми зонування населеного пункту, базується на рішеннях генерального плану, затвердженій містобудівній документації та іншій інформації, наданій, згідно завдання на проектування, Кам'янською сільською радою.

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

- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI зі змінами;
- Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. № 2780-XII зі змінами;
- Закон України «Про благоустрій населених пунктів» від 22.12.2011 р. № 4220-VI зі змінами;
- ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», Київ, 2018р;
- ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», Київ, 2018р;
- Профільні ДБН за типом об'єкту;
- ДСанПін «Планування та забудова населених пунктів» від 19.06.96 р. № 173;
- Профільні СанПін за типом об'єкту.

Робота виконана авторським колективом архітектурно-планувальної майстерні № 5 ДП «ДІПРОМІСТО» (начальник - Губенко Т.В.):

Посада	Підпис	П.І.Б.
Головний архітектор проекту, Лауреат Державної премії України в галузі архітектури		Губенко Т.В.
Головний інженер проекту Лауреат Державної премії України в галузі архітектури		Муха В.Г.
Головний економіст проекту		Волобой І. Г.
Керівник групи		Ткаченко В.Г.
Керівник групи		Мельник М.В.

Робота є авторським твором, що використовується згідно ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» за призначенням. Забороняється тиражування твору без посилання на автора-розробника, забороняється використання авторського твору, яке пов'язане із його змінами, що може призвести до порушення авторського права.

КНИГА 1

**ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ,
ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ
ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ**

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ

Наведені нижче терміни вживаються у таких значеннях:

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

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

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

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

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

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

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

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

Громадські слухання – визначена законодавством процедура врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні.

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

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

Документ дозвільного характеру – дозвіл, висновок, рішення, погодження, свідоцтво, інший документ в електронному вигляді (запис про наявність дозволу, висновку, рішення, погодження, свідоцтва, іншого документа в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань), який дозвільний орган зобов'язаний видати суб'єкту господарювання у разі надання йому права на провадження певних дій щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності та/або без наявності якого суб'єкт господарювання не може проваджувати певні дії щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності (відповідно до Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності»).

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.

Завдання на проектування – документ, що визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень (ДБН А.2.2-3-2014).

Замовник – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву (відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами на яку поширюється дія Зонінгу, та передбачені умови і обмеження забудови та іншого її використання (відповідно до ст.79 Земельного кодексу України).

Зовнішня реклама – реклама, що розміщується на спеціальних тимчасових і стаціонарних конструкціях-рекламоносіях, розташованих на відкритій місцевості, а також на зовнішніх поверхнях будинків, споруд, на елементах вуличного обладнання, над проїжджою частиною вулиць і доріг (відповідно до Закону України «Про рекламу»).

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

Зонінг (план зонування території) – 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 держави щодо реалізації інвестицій (відповідно до ст. 2 Закону України «Про інвестиційну діяльність»).

Інвестор – суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування (відповідно до ст. 2 Закону України «Про інвестиційну діяльність»).

Капітальний ремонт – сукупність робіт на об'єкті будівництва, введеному в експлуатацію в установленому порядку, без зміни його геометричних розмірів та функціонального призначення, що передбачають втручання у несучі та огорожувальні системи, при заміні або відновленні конструкцій чи інженерних систем та обладнання, у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також благоустрій території (відповідно до ДБН А.2.2-3-2014).

Комплекс (будова) – сукупність будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єднаних цільовим призначенням, зведення яких здійснюється, як правило, за єдиною проектною документацією (відповідно до ДБН А.2.2-3-2014).

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.

Мала архітектурна форма – елемент декоративного чи іншого оснащення об'єкта благоустрою.

До малих архітектурних форм належать: альтанки, павільйони, навіси; паркові арки (аркади) і колони (колонади); вуличні вази, вазони і амфори; декоративна та ігрова скульптура; вуличні меблі (лавки, лави, столи); сходи, балюстради; паркові містки; огорожі, ворота, ґрати; інформаційні стенди, дошки, вивіски; інші елементи благоустрою, визначені законодавством.) (відповідно до ст. 21 Закону України «Про благоустрій населених пунктів»).

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

Машино-місце (на автостоянці або в гаражі) – площа, необхідна для встановлення одного автомобіля, що складається із площі горизонтальної проекції нерухомого екіпажа з додаванням розривів наближення (захисних зон) до сусідніх екіпажів або будь-яких перешкод (відповідно до ДБН В.2.3-15:2007. «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»).

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 – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій.

Містобудівний регламент – сукупність обов'язкових вимог до використання земельних ділянок, що встановлюються у межах відповідних територіальних зон і визначають види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів нерухомості, обмеження використання земельних ділянок і об'єктів нерухомості, що встановлюються відповідно до законодавства України. Використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів (відповідно до ДБН Б.1.1-22:2017. «Склад та зміст плану зонування території».)

Містобудівний розрахунок – розрахунок щодо гранично допустимих параметрів забудови, умови ув'язки: архітектурно-планувального та об'ємно-просторового рішення, системи обслуговування, інженерних комунікацій, транспортного обслуговування та благоустрою з існуючою забудовою із дотриманням чинних нормативних документів. Містобудівний розрахунок не є стадією проектування і розробляється та надається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об'єкту будівництва та його техніко-економічні показники (назва об'єкту, поверховість, площа забудови, загальна площа об'єкту, відповідність щільності забудови (при житловому будівництві) та інша інформація, яка на думку інвестора дає повне уявлення про його наміри.

Містобудівні умови та обмеження – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою і озелененню, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

Нежиле приміщення – приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду. Є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин (відповідно до ДБН В.2.2-15:2015 «Житлові будинки»).

Нове будівництво – будівництво будинків, будівель, споруд, їх комплексів, що здійснюється з метою створення об'єктів виробничого і невиробничого призначення, а також лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, в тому числі

добудова зупинених об'єктів незавершеного будівництва (відповідно до ДБН А.2.2-3-2014).

Об'єкт – окремий 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 окремий проект (самостійний, об'єктний кошторис) та надається дозвіл на виконання будівельних робіт.

Об'єкти архітектури (об'єкти архітектурної діяльності) – будинки і споруди житлово-цивільного, комунального, промислового та іншого призначення, їх комплекси, об'єкти благоустрою, садово-паркової та ландшафтної архітектури, монументального і монументально-декоративного мистецтва, території (частини територій) адміністративно-територіальних одиниць і населених пунктів (відповідно до ст. 1 Закону України «Про архітектуру діяльність»).

Об'єкти будівництва – будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси або їх частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури (відповідно до ст. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та ДБН А.2.2-3-2014).

Об'єкт інвестування – будь-яке майно, в тому числі основні фонди і оборотні кошти в усіх галузях економіки, цінні папери (крім векселів), цільові грошові вклади, науково-технічна продукція, інтелектуальні цінності, інші об'єкти власності, а також майнові права (відповідно до ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність»).

Об'єкт зовнішньої реклами – 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 містобудування – функціональні території с. Кам'янка (житлової та громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, природоохоронні та інші), будинки та споруди, їх комплекси, комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури, об'єкти архітектурної діяльності.

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.

Перепланування – до елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, влаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоквартирних будинків (відповідно до наказу Держкомітету з питань ЖКГ України від 17.05.2005 № 76).

Переобладнання – влаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.). (відповідно до наказу Держкомітету з питань ЖКГ України від 17.05.2005 № 76).

Право земельного сервітуту – право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (відповідно до ст. 98 Земельного кодексу України).

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 мікрорайону (кварталу) – розробляється з метою визначення пропозицій щодо розмірів та конфігурації земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки з прибудинковими територіями для подальшого розроблення відповідної землевпорядної документації, відображення меж земельних ділянок наявних житлових будинків та тих, що проектується, на які є правовстановлюючі документи. Проект розподілу розробляється на всю територію мікрорайону (кварталу) (відповідно до ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013).

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

Прибережна захисна смуга – природоохоронна територія з режимом обмеженої господарської діяльності) (відповідно до ст. 61 Земельного кодексу України).

Реконструкція – перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, в наслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг. Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкту в цілому або його частин (за умови їх автономності) (відповідно до ДБН А.2.2-3-2014).

Самочинне будівництво – житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. (відповідно до ст. 376 Цивільного кодексу України).

Сервітут – може бути встановлений щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником земельної ділянки (відповідно до ст. 402 Цивільного кодексу України).

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 дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

Схема зонування – картографічний матеріал, якій 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.

Тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності – одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

Червоні лінії – визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення.

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.

1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ ЗОНІНГУ

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

Фізичні та юридичні особи знайомляться з інформацією, що стосується змісту зонінгу та мають керуватися ним під час формування та реалізації намірів будівництва, використання земельних ділянок та експлуатації об'єктів містобудування, а також вирішення інших питань використання території населеного пункту.

План зонування території населеного пункту (зонінг) призначений для:

- забезпечення реалізації планів та програм (в т.ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку території населеного пункту, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного, історичного та культурного середовища;

- для надання інформації щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухоме майно, в т.ч. земельну ділянку, у власність або оренду;
- підвищення ефективності використання земельних ділянок, в т.ч. шляхом створення умов для залучення інвестицій у будівництво та впорядкування міської території;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації щодо використання території населеного пункту та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови;
- здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

Відповідно до «Завдання на проектування» План зонування території с.Кам'янка містить:

а) текстові матеріали, в яких наведена:

- загальні вимоги до забудови та благоустрою села,
- види забудови та використання земельних ділянок,
- перелік територіальних зон,
- перелік дозволених видів забудови та використання земельних ділянок в різних територіальних зонах,
- містобудівні умови та обмеження для кожної територіальної зони;
- планувальні обмеження, що діють на території населеного пункту (синергічна зона поширення особливих умов використання територій)

б) графічні матеріали – *Схема зонування території с.Кам'янка*, що є невід'ємною частиною Зонінгу.

На «Схемі зонування території с. Кам'янка» (схема розроблена відповідно до «Завдання на проектування...» на всю територію с.Кам'янка як схема загального зонування в масштабі 1:5000), з урахуванням червоних ліній, визначених проектом генерального плану, відображені територіальні зони, для яких визначаються переважні та супутні види забудови та використання території.

Нормативно-правовою базою Плану зонування території населеного пункту є Конституція України, Закони України, підзаконні акти, в тому числі державні 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.

План зонування території с. Кам'янка 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».

План зонування території с. Кам'янка затверджуються рішенням сесії сільської ради та набуває юридичної сили у порядку визначеному законодавством України.

Порушення вимог «Плану зонування території с. Кам'янка Попільнянського району Житомирської області» тягне за собою відповідальність згідно чинного законодавства.

РОЗДІЛ 2. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ

Планування територій с. Кам'янка забезпечується сільською радою відповідно до повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні, затвердженні та реалізації генерального плану села, детальних планів території, регулюванні використання території населеного пункту.

Містобудівна документація затверджується сільською радою с. Кам'янка Попільнянського району Житомирської області. Власником розробленої містобудівної документації, незалежно від джерела фінансування, є територіальна громада с. Кам'янка.

Розміщення житлового, соціально-побутового, виробничого, інженерно-транспортного будівництва здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації. Відведення земельних ділянок під всі види забудови здійснюється на основі містобудівної документації згідно чинного законодавства.

Для окремої земельної ділянки дозволеним є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту зони, в межах якої знаходиться зазначена ділянка.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, що існували до впровадження в дію зонінгу, граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну приведення їх у відповідність з містобудівним регламентом, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людей, навколишнього середовища, об'єктів культурної спадщини та природно-заповідного фонду.

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

Зміни до містобудівної документації с.Кам'янка вносяться згідно чинного законодавства.

2.2. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ВИДИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

1. Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території в межах села приймаються на основі переліку дозволених видів забудови та іншого використання земельних ділянок, містобудівних регламентів, як сукупності обов'язкових вимог до використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості, що встановлюються в межах відповідних 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.
2. Територіальні зони, відносно яких встановлюються дозволені види забудови та використання, умови та обмеження графічно відображені на «Схемі зонування території с.Кам'янка» (М1:5000).
3. Встановлення меж територіальних зон на території населеного пункту здійснюється на основі відповідних графічних матеріалів генерального плану: основного креслення генерального плану, схем планувальних обмежень, схеми інженерної підготовки території тощо. Межі територіальних зон встановлені по червоним лініям, визначеним у генеральному плані, межах земельних ділянок,

адміністративним межам тощо. Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розробки плану червоних ліній та (або) детальних планів території на окремі ділянки та приведені у відповідність до вказаної документації.

4. Території, що підпадають під дію планувальних обмежень є частинами територіальних зон (підзонами) і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями, при чому межі підзон співпадають з межами останніх та визначаються з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень.
5. Обмеження забудови та умови використання об'єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих територіальних зон та їх підзон визначаються у відповідності до схем планувальних обмежень, державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів тощо.
6. Сукупність видів використання та граничні параметри нового будівництва/реконструкції об'єктів нерухомого майна у складі містобудівного регламенту єдина для всіх об'єктів в межах відповідної зони.
7. До дозволених 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). За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не допускається.
8. 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/супутнього використання на інший вид переважного/супутнього використання, передбачений в межах відповідної

територіальної зони, відповідно до переліку, який передбачений «Планом зонування території (зонінгом) с. Кам'янка...» та чинного законодавства. Невідповідність наміру забудови встановленим видам дозволеного використання земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, зазначеним у містобудівному регламенті, означає, що його застосування у відповідній територіальній зоні не допускається.

9. Види використання нерухомого майна, що відсутні у переліку переважних, супутніх видів використання згідно з «Планом зонування території (зонінгом) с. Кам'янка...», є недозволеними для відповідної територіальної зони.

2.3. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

На основі аналізу існуючої забудови населеного пункту, перспективи функціонально-планувального розвитку, які передбачені генеральним планом, виділено функціональні типи території, що поділяються на територіально-планувальні елементи – територіальні зони.

Зонуванням встановлюються такі типи територій з відповідними зонами.

<i>ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ</i>	
<i>Г-1</i>	Зона розміщення об'єктів сільського центру
<i>Г-2-1</i>	Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування
<i>Г-3-1</i>	Навчальна зона (зона шкіл та дитячих навчальних закладів)
<i>Г-4-1</i>	Спортивна зона
<i>ЖИТЛОВІ ЗОНИ</i>	
<i>Ж-1</i>	Зона садибної забудови
<i>ПЖ-1</i>	Зона перспективної садибної забудови
<i>ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ</i>	
<i>Р-1-1</i>	Зона природних ландшафтів
<i>Р-3</i>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування
<i>ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</i>	
<i>ТР-2</i>	Зона транспортної інфраструктури
<i>ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</i>	
<i>ІН-2</i>	Зона інженерної інфраструктури (головні об'єкти водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації)
<i>КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ</i>	
<i>КС-3</i>	Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації

КС-5	Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗОНИ	
СВ-1	Зона земель сільськогосподарського призначення
СВ-2	Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

2.4 ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ

1. Громадські зони

1.1 Зона розміщення об'єктів сільського центру (Г-1)

Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.

Зона включає сільський центр з багатофункціональним використанням території.

Переважні види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. готелі;
3. відділення банків;
4. юридичні установи;
5. відділення зв'язку;
6. музеї;
7. культові споруди;
8. підприємства громадського харчування;
9. магазини;
10. підприємства побутового обслуговування населення;
11. дільничні пункти управління внутрішніх справ;
12. сквери, бульвари.
13. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
14. аптеки;
15. кабінети лікарів, що займаються практикою;
16. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. громадські вбиральні;
3. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

1.2 Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування (Г-2-1)

Зона виділена для забезпечення умов формування системи громадських центрів місцевого значення. Призначена для повсякденного та періодичного обслуговування населення, що мешкає в житлових зонах.

Переважні види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. юридичні установи;
3. підприємства громадського харчування;
4. підприємства побутового обслуговування населення (приймальні пункти);
5. магазини;
6. сквери, бульвари.
7. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
8. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

1.3. Навчальна зона (зона шкіл та дитячих навчальних закладів) (Г-3-1)

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ освіти.

Переважні види використання:

1. установи освіти та виховання;

2. центри наукової інформації;
3. спортзали, басейни;
4. спортивні майданчики, тенісні корти;
5. музеї;
6. підприємства громадського харчування;
7. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території);
8. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, що обслуговують об'єкти зони.
2. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

1.4 Спортивна зона (Г-4-1)

Зона призначена для розташування спортивних комплексів, стадіонів тощо. Створюється для організації дозвілля та відпочинку населення.

Переважаючі види використання:

1. спортивні комплекси;
2. спортивні центри, спа – центри;
3. сквери, бульвари;
4. спортивні школи;
5. спортивні клуби;
6. спортивні майданчики;
7. тенісні корти;
8. пункти прокату;
9. пункти першої медичної допомоги;
10. громадські вбиральні.

Супутні види використання:

1. підприємства громадського харчування;
2. споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів;

3. відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

2. Житлові зони

2.1 Зона садибної забудови (Ж-1)

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів (з мансардою) із земельними ділянками та заблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на суміжних ділянках.

Зона формується, в основному, на території існуючої сельбищної зони села.

Переважні види використання:

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї;
3. магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.
4. гаражі, вбудовані в житлові будинки;
5. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
6. сади, городи;
7. споруди для утримання дрібної худоби;
8. бані, сауни за умов каналізування стоків;
9. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
10. господарські майданчики, проїзди;
11. сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. заклади дитячого дошкільного виховання;
2. підприємства побутового обслуговування;
3. підприємства громадського харчування;
4. магазини продовольчих і непродовольчих товарів торгівельною площею більше 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю

в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів (за умови розроблення детального плану території);

5. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

2.2 Зона перспективної садибної забудови (ПЖ-1)

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 2 поверхів із земельними ділянками.

Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено садибну забудову (на сьогоднішній день ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

Переважні види використання:

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї;
3. магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.
4. гаражі, вбудовані в житлові будинки;
5. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
6. сади, городи;
7. споруди для утримання дрібної худоби;
8. бані, сауни за умов каналізування стоків;
9. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
10. господарські майданчики, проїзди;
11. сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. аптеки;
2. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
3. відділення сімейної медицини;
4. підприємства побутового обслуговування;

5. підприємства громадського харчування.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

3. Ландшафтно-рекреаційні зони

3.1 Зона природних ландшафтів(P-1-1)

Зона створюється з метою збереження природних ландшафтів та одночасної організації відпочинку населення; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватись з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. До зони входять лісові насадження та лісопарки.

Переважні види використання:

1. ландшафтні зони;
2. водні поверхні;
3. пляжні зони;
4. лісові масиви;
5. лісопарки;
6. лукопарки, прогулянкові доріжки;
7. теренкури;
8. бігові доріжки;
9. велосипедні доріжки;
10. обладнані місця відпочинку;
11. пункти першої медичної допомоги;
12. малі архітектурні форми;
13. скульптурні композиції.

Супутні види використання:

1. інженерне облаштування, інженерні та комунальні споруди місцевого значення;
4. інженерні споруди, що забезпечують функціонування та режим зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

3.2 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 використовуються населенням для відпочинку

Переважає види використання:

1. зелені насадження загального користування: парки, у т.ч. спеціалізовані: дитячі, меморіальні;
2. сквери;
3. доріжки, майданчики для відпочинку.
4. ігрові майданчики;
5. спортивні майданчики;
6. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
7. літні театри, естради;
8. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
9. малі архітектурні форми;
10. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Супутні види використання:

1. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
2. пункти надання першої медичної допомоги;
3. громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

4. Зони транспортної інфраструктури

4.1 Зона транспортної інфраструктури (ТР-2)

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

Переважає види використання:

1. зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків;
2. наземні пішохідні переходи;

3. інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перетини в одному рівні);
4. велосипедні доріжки;
5. тротуари, хідники;
6. зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види використання:

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

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

5. Зони інженерної інфраструктури

5.1 Зона інженерної інфраструктури (головні об'єкти водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації) (ІН-2)

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти водопостачання.

Переважаючі види використання:

1. водозабірні споруди;
2. ділянки водопровідних споруд;
3. технологічні проїзди;
4. технологічні проходи;
5. огорожі;
6. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;

Супутні види використання:

1. зелені насадження спеціального призначення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

6. Комунально-складські зони

6.1 Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації (КС-3)

Зона створюється для розміщення кладовищ і потребує санітарно-захисної зони – 300 м.

Переважні види використання:

1. діючі кладовища.
2. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ;
3. культові споруди;
4. зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види використання:

1. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
2. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
3. громадські вбиральні;

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

6.2 Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації (КС-5)

Зона призначена для розташування складських підприємств та підприємств з обслуговування автомобілів. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 50 м.

Переважні види використання:

1. склади, бази V класу шкідливості;
2. підприємства по обслуговуванню автомобілів;
3. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП);
4. пожежні депо;
5. підприємства комунального господарства;

Супутні види використання:

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
2. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
3. зелені насадження спеціального призначення;

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

7. Сільськогосподарські зони

7.1 Зона земель сільськогосподарського призначення (СВ-1)

До зони входять землі сільськогосподарського призначення, надані для потреб сільського господарства, інші землі, що призначені для згаданих цілей відповідно до містобудівної документації.

Переважні види використання:

1. сільськогосподарські угіддя (рілля, городи, сіножаті, пасовища тощо);
2. водні поверхні;
3. господарські шляхи, прогони;
4. багаторічні насадження.
5. інженерні комунікації;
6. транспортні комунікації;
7. земельні ділянки, надані громадянам для ведення господарства в тому числі фермерські;
8. земельні ділянки, надані культовим закладам для ведення сільського господарства;
9. земельні ділянки, надані іншим несільськогосподарським організаціям для ведення сільського господарства.

Супутні види використання:

1. переробні підприємства,
2. ринки та базари.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

7.2 Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (СВ-2)

До зони входять землі сільськогосподарського призначення, надані для потреб сільського господарства, території сільськогосподарських підприємств та дослідницьких станцій, інші землі, що призначені для згаданих цілей відповідно до містобудівної документації.

Переважні види використання:

1. сільськогосподарські підприємства;
2. тепличні господарства;
3. підприємства складування сільськогосподарської продукції;
4. підприємства з переробки сільськогосподарської сировини;
5. холодильники;
6. спеціалізовані центри по вирощуванню рослин;
7. магазини;
8. ринки;
9. розсадники;
10. інженерні комунікації;
11. транспортні комунікації.

Супутні види використання:

1. сільськогосподарські угіддя (рілля, городи, сіножаті, пасовища тощо);
2. водні поверхні;
3. багаторічні насадження.
4. Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018.

КНИГА 2

МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ

РОЗДІЛ 1. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

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

Містобудівні регламенти щодо обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлені на підставі схеми планувальних обмежень, що поширюються на територію с.Кам'янка, схеми інженерної підготовки території с.Кам'янка.

За результатами аналізу графічних матеріалів генерального плану за принципами синергії сформована зона поширення особливих умов використання територій, в межах якої діють обмеження, що пов'язані:

- з дотриманням санітарно-гігієнічних та природоохоронних норм;
- з поширенням інженерно-геологічних умов несприятливих для будівництва;
- з охороною магістральних мереж інженерної інфраструктури.

Частини територіальних зон в межах вищезгаданої синергічної зони, що підпадають під дію обмежень, розглядаються як підзони. 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 наведені нижче. 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 синергічній зоні поширення особливих умов використання територій в межах якої присутня дія декількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий з цих режимів.

**ОБМЕЖЕННЯ, ЩО ПОВ'ЯЗАНІ З ДОТРИМАННЯМ
САНІТАРНО-ГІГІЄНИЧНИХ ТА ПРИРОДООХОРОННИХ НОРМ**

Обмеження	Індекс обмеження	Режим використання і забудови територій, на які поширюються обмеження
санітарно-захисні зони від комунальних підприємств III та V класів шкідливості, транспортних підприємств	I	<ul style="list-style-type: none"> - заборона на розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків; - заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств
санітарно-захисні зони сільськогосподарських підприємств	I	<ul style="list-style-type: none"> - заборона на розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ; спортивних споруд, зелених насаджень загального користування; - заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій.
санітарно-захисні зони від кладовищ	I	<p>заборона на розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - житлових будинків з прибудинковими 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 розподільної мережі. - заборона розглядати зону як резервну територію для розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається закриття

		об'єктів та, відповідно скорочення СЗЗ. Вимоги до водозабезпечення будівель - обов'язкове підключення до мережі централізованого водопроводу
санітарно-захисна зона залізничних колій	3	- проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу.
прибережні захисні смуги	11	- заборона на будівництво будь яких споруд крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів; - заборона на окремі види діяльності: розорювання земель; садівництво та городництво; зберігання та застосування пестицидів та добрив; миття та обслуговування транспортних засобів та техніки.
зони санітарної охорони споруд водопостачання (I пояс)	25	- здійснення діяльності щодо утримання та експлуатації інженерних мереж, - заборона на розміщення житлових та громадських будівель; застосування пестицидів, органічних та мінеральних добрив; проведення будівельно-монтажних робіт безпосередньо не пов'язаних з експлуатацією, реконструкцією чи розширенням водопровідних споруд та мереж.

**ОБМЕЖЕННЯ, ЩО ПОВ'ЯЗАНІ
З ПОШИРЕННЯМ ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИХ УМОВ
НЕСПРИЯТЛИВИХ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА**

Обмеження	Індекс обмеження	Режим використання і забудови територій, на які поширюються обмеження
затоплення паводково-повеневими водами 1% забезпеченості	14	- проведення робіт з захисту територій від паводків, - застосування складних штучних основ та фундаментів, - заборона на влаштування сміттєзвалищ, - заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям, - заборона на розміщення трансформаторних підстанцій

підтоплення грунтовими водами	13	<ul style="list-style-type: none"> - проведення комплексу заходів з метою пониження рівня ґрунтових вод та відведення зливових вод, - заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям)
схили поверхні	20	<ul style="list-style-type: none"> - проведення заходів з укріплення та підвищення стійкості схилів, - заборона не обґрунтованого влаштування терас, - заборона на спорудження ставків, водосховищ, - заборона на проведення робіт з використанням вибухівки, або механізмів, що динамічно впливають на ґрунти схилу, - заборона на прокладання доріг або проїздів впоперек схилу, - заборона на влаштування довгих перерв під час проведення земляних робіт, в т.ч. ремонту інженерних мереж, - заборона на створення перешкод рухові поверхневих або підземних вод без влаштування спеціального водовідведення
заболочені території	16	<ul style="list-style-type: none"> - необхідність застосування складних штучних основ та фундаментів; - заборона на влаштування сміттєзвалищ; - заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до потрапляння шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям); - заборона на розміщення трансформаторних підстанцій; <p>Проведення робіт щодо:</p> <ul style="list-style-type: none"> - захисту територій від паводків, - обвалування водних об'єктів; - штучного підвищення поверхні території шляхом підсипання або намивання ґрунту з обов'язковим попереднім відсипанням дренажного шару; - влаштування руслорегулюючих споруд і споруд, що регулюють та відводять поверхневий стік; - розчищення русел рік і струмків, облаштування їх берегів; - влаштування дренажних систем та інших споруд інженерного захисту.

**ОБМЕЖЕННЯ, ЩО ПОВ'ЯЗАНІ
З ОХОРОНОЮ МАГІСТРАЛЬНИХ МЕРЕЖ
ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**

Обмеження	Індекс обмеження	Режим використання і забудови територій, на які поширюються обмеження
охоронні зони магістральних електромереж (ЛЕП)	24	<ul style="list-style-type: none"> - заборона на будівництво житлових, громадських та дачних будинків, - заборона на влаштування будь-яких звалищ, складів добрив, торфу, мастильних та паливних матеріалів; насадження дерев та багаторічних насаджень; розпалювання вогнищ, - заборона на влаштування спортивних майданчиків, стадіонів, зупинок громадського транспорту, ринків, - заборона на будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт будівель та споруд без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт
охоронна зона магістрального газопроводу	27	<ul style="list-style-type: none"> - здійснення діяльності щодо утримання та експлуатації інженерних мереж, - заборона на будівництво 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

**РОЗДІЛ 2. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ
ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ**

2.1. ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ

2.1.1. Зона розміщення об'єктів сільського центру (Г-1)

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Г-1

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В1.1.7-2016 «Пожежна безпека»

		об'єктів будівництва»; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та профільних ДБН за типом об'єкту. Гранична поверховість об'єктів громадської забудови – 2 поверхи,
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; профільним ДБН за типом об'єкту, але не більше 75%
4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	Не визначається
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»
6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.11.5 додатки И.1, И.2; р.10.8

2.1.2. Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування (Г-2-1)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні Г-2-1*

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;

		ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; профільним ДБН за типом об'єкту. Гранична поверховість об'єктів громадської забудови – 2 поверхи.
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; профільним ДБН за типом об'єкту, але не більше 75%
4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	Не визначається
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»
6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.11.5 додатки И.1, И.2; р.10.8

2.1.3. Навчальна зона (зона шкіл та дитячих навчальних закладів) (Г-3-1)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні Г-3-1*

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та профільних ДБН за типом об'єкту. Гранична поверховість об'єктів – 2 поверхи

3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» табл.8.2; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; профільними ДБН за типом об'єкту, але не більше 55%
4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	Не визначається
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди навчальних закладів» пп. 2.2, 2.4; ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів»
6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.11.5 додатки И.1, И.2; р.10.8

2.1.4 Спортивна зона (Г-4-1)

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Г-4-1

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» та ДБН згідно з профільним ДБН за типом об'єкту

3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» табл.8.2; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; профільними ДБН за типом об'єкту, але не більше 70%
4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	Не визначається
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди»
6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.11.5 додатки И.1, И.2; р.10.8

2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ

2.1 Зона садибної забудови (Ж-1)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні Ж-1*

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; профільні ДБН за типом об'єкту. Гранична поверховість об'єктів – 3 поверхи.
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» п.п. 6.1.32 - 6.1.41; профільні ДБН за типом об'єкту

4.	Максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» п.6.1.35, таблиця 6.6
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» п.п.6.1.33; 6.1.34; 6.1.41
6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.11.5 додатки И.1, И.2; р.10.8

2.2.2 Зона перспективної садибної забудови (ПЖ-1)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні ПЖ -1*

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; профільні ДБН за типом об'єкту. Гранична поверховість об'єктів – 3 поверхи.
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» п.п. 6.1.32 - 6.1.41; профільні ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» п.6.1.35, таблиця 6.6
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» п.п.6.1.33; 6.1.34; 6.1.41

6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.11.5 додатки И.1, И.2; р.10.8

2.3. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ

2.3.1 Зона природних ландшафтів (P-1-1)

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні P-1-1

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	Не визначається
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Не визначається
4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	Не визначається
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»
6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території

7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.11.5 додатки И.1, И.2;
----	--	--

2.3.2 Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні Р-3

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; та згідно профільних ДБН за типом об'єкту.
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій, профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	Не визначається
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»
6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.11.5 додатки И.1, И.2;

2.4. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

2.4.1 Зона транспортної інфраструктури (ТР-2)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні ТР-2*

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	ДБН В1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; та згідно профільних ДБН за типом об'єкту. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	На визначається
4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	Не визначається
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»
6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території -
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.11.5 додатки І.1, І.2;

2.5. ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

2.5.1 Зона інженерної інфраструктури (головні об'єкти водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації) (ІН-2)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні ІН-2*

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
----	--	--

2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	Згідно профільних ДБН за типом об'єкту; ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.11.1; профільні ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	Не визначається
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.11.1
6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території
7.	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.11

2.6. КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ

2 6.1 Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації (КС-3)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні КС-3*

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; профільні ДБН за типом об'єкту.
2.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН Б.2.2-1-2008 «Кладовища, крематорії та колумбарії. Норми проектування»; ДСТУ Б В.2.2-35:2013 «Намогильні споруди та склепи», профільні ДБН за типом об'єкту

4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	Не визначається
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; СанПіН 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо об'єктів облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України»; спеціалізовані норми
6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території -
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»

2.6.2 Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації (КС-5)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні КС-5*

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Об'єкти 5 класу санітарної специфікації відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; профільні ДБН за типом об'єкту.
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; профільні ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	Не визначається
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»

6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.10.8 додатки Ж.3; И.1; И.2

2.7. СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗОНИ

2.7.1 Зона земель сільськогосподарського призначення (СВ-1)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована у зоні СВ-1*

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	Не визначається
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.7.6
4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	Не визначається
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; профільні ДБН за типом об'єкту
6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території -
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.10.8 додатки Ж.3; И.1; И.2

**2 7.2 Зона земель сільськогосподарських підприємств,
установ та організацій (СВ-2)**

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована у зоні СВ-2*

1.	Вид будівництва та місце розташування об'єкта;	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
2.	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДБН В1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; профільні ДБН в залежності від галузевої спрямованості та технологічного процесу.
3.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.7.6; профільні ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);	Не визначається
5.	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; профільні ДБН за типом об'єкту
6.	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);	Згідно креслень у складі генерального плану: - Схеми планувальних обмежень - Схема інженерної підготовки території -
7.	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» р.10.8 додатки Ж.3; И.1; И.2

ДОДАТКИ