



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«УКРТЕХІНВЕНТАРИЗАЦІЯ»  
LIMITED LIABILITY COMPANY  
«UTP»**

СЕРТИФІКАТИ та ЛІЦЕНЗІЇ  
Кваліфікаційний сертифікат  
Кваліфікаційний сертифікат  
Кваліфікаційний сертифікат  
Ліцензія на передачу права на  
використання програмної продукції ERSI:  
ArcGIS for Desktop Basic Single Use

Серія АА №001464 від 17.04.2013р.

Серія АР №002831 від 01.09.2012р.

Серія АР №002955 від 01.09.2012р.

ESU858222625 від 11.01.2016р.

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ (ПРОСТОРОВА  
ДОКУМЕНТАЦІЯ) «ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН СЕЛА СОФІЇВКА, ХЕРСОНСЬКОГО РАЙОНУ,  
ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ» ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ СТРАТЕГІЧНОЇ ЕКОЛОГІЧНОЇ ОЦІНКИ

**Замовлення: 00121 - ГП**

**Замовник: Виконком Станіславської сільської ради  
арх. № 00121-гЗ**

**ПЛАН ЗОНУВАННЯ СЕЛА СОФІЇВКА ХЕРСОНСЬКОГО  
РАЙОНУ ХЕРСОНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Пояснювальна записка

Том III.

Директор ТОВ «УКРТЕХІНВЕНТАРИЗАЦІЯ»

А.М. Малієнко

Головний архітектор проекту

М.А. Чачарський

Головний фахівець з просторового планування

І.В. Дорошенко

Головний інженер проекту,  
головний економіст проекту

А.М. Чачарський

Головний фахівець енергоефективності  
та інженерної інфраструктури

Д.О. Пархісенко

м. Таврійськ  
2021 р

## СКЛАД ПРОЕКТУ

<i>Позначення</i>	<i>Назва матеріалів</i>	<i>Примітка</i>
<b>Том I.</b>	Пояснювальна записка. «Генеральний план села Софіївка, Херсонського району, Херсонської області»	<i>книга</i>
<b>Том II.</b>	Основні положення. «Генеральний план села Софіївка, Херсонського району, Херсонської області»	<i>брошура</i>
<b>Том III.</b>	Пояснювальна записка. «План зонування території (зонінг) села Софіївка, Херсонського району, Херсонської області»	<i>книга</i>
<b>Том IV.</b>	Звіт про стратегічну екологічну оцінку проекту «Генеральний план села Софіївка, Херсонської області»	<i>книга</i>
<b>Том V.</b>	Вихідні данні.	<i>книга</i>
<b>Том VI.</b>	1. «Схема розташування населеного пункту в системі розселення»	M1:50 000
	2. «План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень»	M 1:2 000
	3. «Генеральний план (основне креслення) зі схемою проектних планувальних обмежень територій»	M 1:2 000
	4. «Схема вулично-дорожньої мережі, сільського та зовнішнього транспорту»	M 1:2 000
	5. «Схема інженерного обладнання території»	M 1:2 000
	6. «Схема інженерної підготовки та захисту території»	M 1:2 000
	7. «Схема зонування території»	M 1:2 000
<b>Текстові та графічні матеріали з обмеженням доступу</b>		
<b>Том VII.</b>	Пояснювальна записка. «Генеральний план села Софіївка, Херсонського району, Херсонської області. Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту на мирний час»	<i>книга</i>
<b>Том VIII.</b>	Пояснювальна записка. «Генеральний план села Софіївка, Херсонського району, Херсонської області. Розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту в особливий період»	<i>книга</i>
<b>Том IX.</b>	Схема «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту в особливий період»	M 1:2 000
	Схема «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту на мирний час»	M 1:2 000

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
1. ОПИС ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ .....	7
2. КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН .....	7
3. ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ .....	8
3.1. Громадські зони .....	8
3.2. Житлові зони.....	10
3.3. Ландшафтно-рекреаційні зони .....	11
3.4. Зони транспортної інфраструктури.....	13
3.5. Зони інженерної інфраструктури .....	13
3.6. Спеціальні зони.....	14
3.7. Комунально-складські зони.....	16
3.8. Виробничі зони .....	17
4. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА.....	18
5. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ .....	24
5.1. Громадські зони .....	24
5.2. Житлові зони.....	27
5.3. Ландшафтно-рекреаційні зони .....	29
5.4. Зони транспортної інфраструктури.....	31
5.5. Зони інженерної інфраструктури .....	32
5.6. Спеціальні зони.....	33
5.7. Зони сільськогосподарського призначення .....	34
5.8. Комунально-складські зони.....	34
5.9. Виробничі зони .....	35
6. ОРГАНИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗОНІНГУ .....	37
7. ЗАСТОСУВАННЯ ЗОНІНГУ ПІД ЧАС РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ МІСТОБУДУВАННЯ, БУДІВНИЦТВА ТА РЕКОНСТРУКЦІЇ.....	38
8. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	39
8.1. Загальні зональні погодження.....	39
8.2. Спеціальні зональні погодження.....	39
8.3. Порядок забудови та використання земельних ділянок, які на момент затвердження зонінгу не відповідають його вимогам .....	40
8.4. Зміна виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб .....	41
8.5. Встановлення сервітутів .....	41
9. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ .....	42
9.1. Підстави для внесення доповнень та змін до зонінгу, види змін та доповнень .....	42
9.2. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою органів місцевого самоврядування.....	42
9.3. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою юридичних та фізичних осіб.....	43

## ВСТУП

Містобудівна документація – «Генеральний план села Софіївка, Херсонського району, Херсонської області», виконано Товариством з обмеженою відповідальністю «УКРТЕХІНВЕНТАРИЗАЦІЯ», відповідно до угоди.

В зв'язку з тим, що раніше виконана містобудівна документація застаріла, крім того п. 2 ст. 16 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», передбачає її оновлення, а саме:

- «1) актуалізацію картографо-геодезичної основи;
- 2) перенесення з паперових носіїв у векторну цифрову форму;
- 3) приведення містобудівної документації у відповідність із вимогами законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм і правил.»

Але оновлення не виконано, Станіславська сільська рада прийняла рішення № 447/774 від 03.05.2019 р., щодо розробки генерального плану відповідно до ст. 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Необхідністю розробки генерального плану також виникла у зв'язку з метою впорядкування території населеного пункту, визначення функціонально-планувальної структури (зонування території), оцінки містоформуєчого потенціалу, а також із змінами, які відбуваються в соціально-економічній діяльності країни, управлінні територіального розвитку села та змінами нормативно-законодавчої бази.

У проекті виконана одна з основних задач генерального плану: функціонально-планувальна організація території, визначені: перспективна чисельності населення, розміщення житлово-громадського будівництва, забезпечення інженерно-транспортною інфраструктурою, необхідними заходами з інженерної підготовки та захисту території. У складі документації, за окремим завданням на розроблення виконаний розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони) в особливий період та на мирний час».

Розрахунковий термін (етап), на який визначені всі основні проектні рішення генерального плану (20 років) – 01.01.2041 року.

Містобудівна документація розроблена з урахуванням державних інтересів та пропозицій громади.

Строк дії містобудівної документації не обмежується.

Дана містобудівна документація, відповідно до статті 21 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" пройшла громадські слухання. За результатами громадських обговорень, а також, враховуючи зауваження та пропозиції, висловлені в процесі обговорення проектного рішення на архітектурно-містобудівній раді, в матеріали генерального плану села Софіївка, були внесені поправки і доповнення.

Генеральний план села Софіївка розроблено відповідно до діючих Державних будівельних норм України, а також наступних законодавчих, нормативних та вихідних документів:

- Земельного кодексу України;
- Водного кодексу України;
- Закону України «Про місцеве самоврядування»;
- Закону України «Про землеустрій»;
- Закону України « Про охорону навколишнього природного середовища»;
- Закону України « Про охорону культурної спадщини»;
- Закону України «Про природно-заповідний фонд України»;
- Закону України «Про благоустрій населених пунктів»;
- Закону України «Про архітектурну діяльність»;

- Закону України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність»;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. №3038-УІ із змінами;
- Закону України «Про Генеральну схему планування території України» від 7.02.2002 р. № 3059-ІІІ;
- Закону України «Про внесення змін до статті 8 Закону України «Про автомобільні дороги» щодо класифікації автомобільних доріг загального користування» від 20.12. 2011 р. № 4203-УІ;
- Закону України «Про туризм» від 15.09.1995 р. №325/95-ВР (із змінами);
- Закону України «Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів» від 28.12.1998 р. №2349;
- Постанови Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2006 р. № 496 «Про затвердження Програми розвитку національної мережі міжнародних транспортних коридорів в Україні на 2006-2010 роки»;
- Постанови КМ України «Перелік автомобільних доріг загального користування державного значення» від 16 вересня 2015 року № 712 (зі змінами).

За обсягом та змістом генеральний план відповідає діючому законодавству України у галузі містобудування та вимогам Державних будівельних норм:

- ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту»;
- ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- Під час виконання роботи використані наступні матеріали:
- інформація земельного кадастру станом на початок розроблення проекту в частині виділення в існуючих межах село земельних ділянок під забудову;
- інформація управлінь та відділів Херсонської ОДА;
- інформація відділів громади;
- Схема планування території Херсонської області (ДП УДНДПМ «Діпромiсто» імені Ю.М. Білокопя, Київ, 2013 р.) затверджена рішенням Херсонської обласної ради від 08.08.2014р № 1070;
- Генеральний план села Софіївка, Білозерського району, Херсонської області (МСХ УССР «УКРНІИГИПРОСЕЛЬХОЗ», м. Київ, 1969р).

Графічні матеріали проекту внесення змін до генерального плану виконані на топографічній основі масштабу 1:2000 в системі координат УСК-2000, доповненій за матеріалами земельного кадастру, наданого Замовником та вихідній інформації станом на 01.01.2020р.

Креслення виконані з використанням технології геоінформаційних систем (ArcGis 10.3.1).

Затверджена у чинному порядку дана містобудівна документація є обов'язковим документом для всіх організацій та установ, які здійснюють будівництво на території села.

## СКЛАД АВТОРСЬКОГО КОЛЕКТИВУ

---

Директор ТОВ «УКРТЕХІНВЕНТАРИЗАЦІЯ»	А.М. Малієнко
Головний архітектор проекту	М.А. Чачарський
Головний фахівець з просторового планування	І.В. Дорошенко
Головний інженер проекту, головний економіст проекту	А.М. Чачарський
Головний фахівець енергоефективності та інженерної інфраструктури	Д.О. Пархісенко

## 1. ОПИС ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

За функціональним призначенням і характером використання територія села Софіївка поділяється на сільбищну, громадську, комунальну, сільськогосподарську, рекреаційну, інженерну, землі транспорту та освіти (ДБН Б.1.1-22:2017, ДБН Б.2.2-12:2019).

Планувальна структура населеного пункту складається з планувальних зон і передбачає збалансованість природних і озелених територій, об'єктів транспортної та інженерної інфраструктури і забудованих сільбищних територій, зокрема: збільшення площі озелених територій загального користування; вдосконалення та збільшення площі вулично-дорожньої мережі, транспортної та інженерної інфраструктури; збільшення сільбищних площ; визначення сприятливого режиму, щодо певного обслуговування об'єктів.

## 2. КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

На основі аналізу існуючої забудови, перспективи функціонально-планувального розвитку, який передбачений генеральним планом виділені функціональні типи території, що поділяються на територіально – планувальні зони.

Режим використання територій визначений сукупністю обмежень і пропозицій, встановлених для використання з відповідністю до їх функціонального зонування. Територія населеного пункту поділяється на територіальні зони, для кожної з яких встановлюється містобудівний регламент.

Регламент для кожної територіальної зони встановлює:

- **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 – вид використання, який відповідає Переліку дозволених видів для даної територіальної зони; **супутній** вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який є дозволим та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки);

- **умови та обмеження забудови земельних ділянок.**

Назви і кодові позначення зон групуються за видами. Зонуванням в межах населеного пункту встановлюються такі типи територіальних зон:

<b>ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ</b>	
<b>Г-1</b>	Зона загальноміського центру
<b>Г-6</b>	Торгівельна зона
<b>ЖИТЛОВІ ЗОНИ</b>	
<b>Ж-1</b>	Зона садибної забудови
<b>Ж-1-С</b>	Підзона садибної забудови розташована в СЗЗ
<b>ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ</b>	
<b>Р-1</b>	Зона природних ландшафтів
<b>Р-3</b>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування
<b>ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b>	
<b>ТР-2</b>	Територія вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг
<b>ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b>	
<b>ІН-2</b>	Зона головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання,
<b>СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ</b>	
<b>С-4</b>	Зона озеленення спеціального призначення
<b>СВ-1</b>	Зона земель сільськогосподарського призначення
<b>СВ-2</b>	Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій
<b>КОМУНАЛЬНО СКЛАДСЬКІ ЗОНИ</b>	
<b>КС-3-1</b>	Зона розміщення кладовищ
<b>КС-3-2</b>	Зона розміщення очисних споруд
<b>ВИРОБНИЧІ ЗОНИ</b>	
<b>В-6</b>	Зона підприємств без екологічних наслідків шкідливості

### 3. ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ

#### 3.1. Громадські зони

##### ***Г-1 Зона розміщення об'єктів загальноміського центру.***

Призначається для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення, або груп цих об'єктів на території села та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає центральні та прилеглі до загальноміського центру території, а також може знаходитися в інших районах села з багатофункціональним використанням території.

##### **Переважні види використання:**

- адміністративні споруди, офіси, організації управління;
- житлова забудова, що існувала на території зони на момент розроблення зонінгу;
- відділення банків;
- відділення юридичних установ;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- установи освіти та виховання;
- установи закладів охорони здоров'я;



- приміщення для занять спортом; лікувальні заклади, аптеки;
- заклади культури та мистецтва;
- будинки культури, клубні установи;
- культові споруди;
- підприємства громадського харчування;
- магазини, торговельні комплекси;
- підприємства побутового обслуговування населення;
- відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
- пожежні депо.

**Супутні види використання:**

- багатоквартирні житлові будинки
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- громадські вбиральні.
- малі архітектурні форми для підприємницької діяльності;
- ринкові комплекси (за умови розроблення детального плану території);
- розважальні комплекси (за умови розроблення детального плану території);
- 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.-12.2019 та діючого законодавства.

***Г-6 Зона розміщення об'єктів торгівлі***

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

**Переважні види використання:**

- центри оптової торгівлі;
- магазини, торговельні та ринкові комплекси;
- магазини-склади;
- адміністративні споруди, офіси, організації управління;
- кредитно-фінансові установи;
- юридичні установи;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування населення.

**Супутні види використання:**

- житлові будинки, що існували на момент створення зонінгу;
- культові споруди;
- торговельно-складські бази;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;

- громадські вбиральні;
- об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
- тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності;
- малі архітектурні форми (згідно переліку МАФ, визначеному ЗУ «Про благоустрій населених пунктів»).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2.-12.2019 та діючого законодавства.

## 3.2. Житлові зони

### ***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.

#### **Переважні види використання:**

- 1-квартирні житлові будинки включно із присадибними ділянками;
- житлові будинки поверховістю від одного до чотирьох поверхів, зблоковані на сусідніх земельних ділянках з виходом з кожної квартири на земельну ділянку;
- гуртожитки різних типів;
- житлові вулиці, провулки, проїзди;
- зелені насадження загального користування (сквери, алеї, бульвари).

На присадибних ділянках дозволяється вирощування квітів, фруктів, овочів, розведення птиці, індивідуальна господарська діяльність.

#### **Супутні види використання:**

- дитячі дошкільні заклади, в тому числі зблоковані з загальноосвітніми школами;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, об'єкти побутового обслуговування, пральні, хімчистки;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;
- приміщення для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля й аматорської діяльності (за місцем проживання);
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації.
- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності, площею не більше 30 м<sup>2</sup>, які не мають фундаменту;
- артезіанські свердловини;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

Об'єкти допустимих видів забудови не повинні потребувати встановлення санітарно-захисних зон та не створювати негативного впливу на оточуюче середовище.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2.-12.2019 та діючого законодавства.

### ***Ж-1-С Підзона садибної забудови розташована в СЗЗ***

Призначається для розташування існуючих одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках, з обмеженнями, що пов'язані з дотриманням санітарно-гігієнічних та природоохоронних норм (Індекс обмеження 1).

## **3.3. Ландшафтно-рекреаційні зони**

### ***Р-1 Зона природних ландшафтів***

Зона встановлюється з метою збереження унікальних природних ландшафтів з особливими умовами використання. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватися з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища.

В проектних рішеннях вищезазначена зона співпадає з прибережною захисною смугою (ПЗС) від р. Інгулець в межах населеного пункту, таким чином керуючись статтями 47, 87, 88, 89, 90 Водного кодексу України, статтями 60, 62 Земельного кодексу України, застосовуються більш суворі обмеження та перелік видів використання які дозволені у ПЗС та ПЗ.

#### **Переважні види використання:**

- лісопарки;
- зелені насадження загального користування;
- ландшафти, що охороняються;
- місця відпочинку;
- пляжі;
- набережні;
- рятувальні станції;
- пляжне обладнання: солярії, аеросолярії з тіньовими навісами, лежаки, шезлонги, крісла для відпочинку, тіньові парасольки, теніти, кабінки для переодягання, душові, гардероби з роздягальнями, питні фонтанчики;
- обладнання для занять водним спортом;
- спортивні майданчики;
- центри відпочинку;
- гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди;
- інженерно-технічні і фортифікаційні споруди;
- огорожі;
- комунікації.

#### **Супутні види використання:**

- теренкури;
- бігові доріжки;
- велосипедні доріжки;
- квітники, газони;
- інформаційна реклама;

- майданчики для дитячої гри, манежі для дітей ясельного віку;
- споруди інженерної інфраструктури;
- інформаційна реклама;
- пункти першої медичної допомоги;
- атракціони;
- станції човнів, елінги;
- пірси, причали;
- берегозахисні споруди;
- малі архітектурні форми.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б 2.2.-12.2019 та Закону України «Про природно-заповідний фонд».

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

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

#### **Переважні види використання:**

- зелені насадження загального користування;
- міські парки, у т.ч. спеціалізовані: спортивні, дитячі, меморіальні, зоологічні, ботанічні, виставкові;
- лісопарки, сквери;
- навчально-туристичні та екологічні стежки;
- спортивні майданчики.

#### **Супутні види використання:**

- споруди, шляхи, лінійні та інші об'єкти транспорту і зв'язку, пов'язані з обслуговуванням даної зони;
- елементи благоустрою;
- відповідно обладнані експозиційні зони, що встановлюються адміністрацією;
- ігрові майданчики;
- спортивні майданчики, стадіони;
- пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
- танцювальні майданчики;
- літні театри, естради;
- комплекси атракціонів;
- некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
- пункти надання першої медичної допомоги
- інші будівлі для конторських та адміністративних цілей, пов'язані з обслуговуванням даної зони.
- громадські вбиральні.
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності, площею до 30 м<sup>2</sup>, які не мають фундаменту (крім споруд із продажу алкогольних, слабоалкогольних та тютюнових виробів);
- малі архітектурні форми;
- культові споруди;
- меморіальні комплекси;
- оранжереї.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б 2.2.-12.2019 та діючого законодавства.

### 3.4. Зони транспортної інфраструктури

#### ***ТР-2 Територія вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг***

Визначаються території вулиць, майданів, доріг (в межах червоних ліній), згідно проекту генерального плану села.

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

- проїзні частини вулиць;
- пішохідні тротуари;
- велосипедні доріжки;
- навільйони для зупинок громадського транспорту;
- підземні пішохідні переходи з виходами;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- мости, тунелі, транспортні розв'язки.

#### **Супутні види використання:**

- стоянки автотранспорту (але не за рахунок проїзної частини);
- інженерні комунікації та камери інженерних мереж;
- тролейбусні лінії та їх облаштування;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;
- споруди сигналізації та зв'язку міського електротранспорту;
- огорожа вулиць та відбійники;
- технічні засоби організації дорожнього руху.
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку);
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності, площею не більше 30 м<sup>2</sup>, які не мають фундаменту;

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

- будь-які капітальні об'єкти, будівлі, споруди або їх частини;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- елементи в зоні трикутника видимості вищі за 0,5 м, включаючи зелені насадження.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б 2.2.-12.2019 та діючого законодавства.

### 3.5. Зони інженерної інфраструктури

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

Призначається для розміщення головних об'єктів водопостачання, водозабірних споруд, магістральних мереж (водопостачання, каналізації, та газопостачання). До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти. Зона формується в межах комунальних та виробничих територій.

#### **Переважні види використання:**

- Водозабірні споруди;
- Ділянки водопровідних споруд;
- Каналізаційні насосні станції;

- ГРП;
- Компресорні станції та охоронні зони газових свердловин;
- Технологічні проїзди, проходи, огорожі;

**Супутні види використання:**

- Об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд.
- Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
- Зелені насадження спеціального призначення.
- Автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.

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

### 3.6. Спеціальні зони

**С-4 Зона озеленення спеціального призначення**

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

До зони входять озеленені території (зелені насадження спеціального призначення) з метою організації СЗЗ та покращення екологічної ситуації, створення «захисних бар'єрів» сельбищних територій від виробничих та комунальних об'єктів. Території зелених насаджень спеціального призначення формуються навколо промислових підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій тощо.

У межах зони забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей. Площа озеленення санітарно-захисної зони повинна складати 40-60%.

**Переважні види використання:**

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

**Супутні види використання:**

- ділянки для ведення сільськогосподарської діяльності (за умови відсутності викидів
- високотоксичних речовин та речовин, що мають віддалену дію);
- транспортні та інженерні комунікації;
- будівлі та споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів (гаражі, гаражні кооперативи (товариства), автостоянки) за умови дотримання санітарних, протипожежних розривів;
- споруди інженерної інфраструктури;
- малі архітектурні форми (згідно переліку МАФ, визначеному ЗУ «Про благоустрій населених пунктів»);
- підприємства торгівлі, які існували на момент розроблення зонінгу;
- підприємства харчування (заклади ресторанного господарства), які існували на момент розроблення зонінгу;
- об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту вздовж магістральних вулиць (СТО, АЗС, мийки, тощо), санітарно-захисна зона яких покривається розмірами зони і дотримані санітарні розриви до прилеглої території.

Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України. Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б 2.2.-12.2019 та діючого законодавства.

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

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

#### **Переважні види використання:**

- сільськогосподарські угіддя (рілля, сади, виноградники, городи, сіножаття, пасовища);
- тепличні господарства;
- розсадники;
- лісосмуги;
- багаторічні насадження.

#### **Супутні види використання:**

- транспортні комунікації;
- земельні ділянки, надані громадянами для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
- земельні ділянки, надані релігійним організаціям і об'єднанням громадян для ведення сільського господарства (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
- земельні ділянки, надані іншим несільськогосподарським організаціям для ведення сільського господарства (за умови обов'язкового розроблення Детального плану території);
- переробні підприємства (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
- об'єкти пожежної охорони;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, для обслуговування зони;
- ринки та базари (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
- магазини (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
- об'єкти альтернативної енергетики (за умови обов'язкового розроблення детального плану території).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б 2.2.-12.2019 та діючого законодавства.

### **СВ-2 Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій**

Зона призначена для розміщення підприємств сільськогосподарських та складських підприємств, що не є джерелами забруднення навколишнього середовища і не потребують встановлення СЗЗ. Об'єкти необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей. Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено такий вид забудови (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

#### **Переважні види використання:**

- малі сільськогосподарські підприємства рослинної спеціалізації;
- сільськогосподарські підприємства із санітарно-захисною зоною до 50м;

- переробні підприємства сільськогосподарського спрямування із санітарно-захисною зоною до 50м;
- ветеринарні лікарні та лабораторії за умови дотримання санітарних розривів до сельбищної зони;
- ветеринарні пункти, ветеринарні аптеки;
- підприємства по складуванню та переробці сільськогосподарської продукції;
- склади зберігання сільськогосподарської продукції, продовольчі та торгово-розподільчі склади;
- тепличні господарства на обігріванні електроенергією, альтернативних джерел енергії та біодобрив, смарт-теплиці;
- розсадники, центри вирощування декоративних рослин, оранжереї, центри
- декоративного садівництва;
- центри альтернативного садівництва;
- сільськогосподарські угіддя;
- сільськогосподарські виробничі кооперативи рослинної спеціалізації;
- земельні ділянки, надані для ведення сільськогосподарської діяльності, в т.ч. фермерського, особистого селянського господарства, городництва;
- агросадиби, «зелені садиби»;
- розсадники;
- сади;
- багаторічні насадження.

**Супутні види використання:**

- адміністративні об'єкти сільськогосподарських установ та організацій;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.
- інженерні комунікації;
- транспортні комунікації;
- підприємства по виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств;
- будівлі для ремонту та технічного обслуговування сільськогосподарської техніки;
- об'єкти пожежної охорони, пожежні депо;
- земельні ділянки, надані для ведення сільськогосподарської діяльності, в т.ч. фермерського, особистого селянського господарства, городництва;
- магазини;
- автозаправні станції.

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

### 3.7. Комунально-складські зони

***КС-3-1 Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації***

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

**Переважні види використання:**

- діючі кладовища СЗЗ-300м;
- закриті кладовища;

**Супутні види використання:**

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ;



- адміністративні та інженерні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
  - культові споруди;
  - зелені насадження спеціального призначення.
  - технологічні проїзди та проходи.
  - автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
  - споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
  - громадські вбиральні.
  - об'єкти побутового обслуговування та торгівлі, але не більше 20м<sup>2</sup>торгової площі;
- Розміщення нових виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.
- Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б 2.2.-12.2019.

### ***КС-3-2 Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації***

Зона створюється для розміщення очисних споруд, які в свою чергу потребують встановлення санітарно-захисної зони - 300 м.

#### **Переважні види використання:**

- очисні споруди СЗЗ-300м;

#### **Супутні види використання:**

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ;
- адміністративні та інженерні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
- зелені насадження спеціального призначення.
- технологічні проїзди та проходи.
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- громадські вбиральні.

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

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б 2.2.-12.2019.

## **3.8. Виробничі зони**

### ***В-6 Зона підприємств без екологічних наслідків шкідливості***

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

Зона формується підприємствами без екологічних наслідків шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

#### **Переважні види використання:**

- виробничі і промислові підприємства без екологічних наслідків шкідливості відповідно до державних санітарних норм;

- підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони.

**Супутні види використання:**

- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного 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 збереження автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств.
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- об'єкти оборонного призначення;
- споруди та обладнання комунального призначення;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів з умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатопверхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

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

В СЗЗ нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ вищого класу. До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б 2.2.-12.2019 та діючого законодавства.

#### 4. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА

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.

«Проектний план зі схемою існуючих планувальних обмежень» та «Схема зонування території», є складовими генерального плану, встановлюються межі розповсюдження планувальних обмежень. Режим використання земельної ділянки встановлюється з урахуванням планувальних обмежень, на основі державних норм, іншої нормативної документації.

Території зон, що підпадають під дію планувальних обмежень всіх типів, 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 прописані в даному розділі. Для кожної земельної ділянки дозволяється таке використання, яке відповідає видам забудови та використання, режиму використання територій з відповідними планувальними обмеженнями. Якщо земельна ділянка розміщується в зоні дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий з цих режимів.

### **МІСТОБУДІВНИЙ РЕГЛАМЕНТ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ**

<b>Планувальні обмеження</b>	<b>Індекс обмеження</b>	<b>Режим використання і забудови територій, на які поширюються планувальні обмеження</b>
<b>ОБМЕЖЕННЯ, ЩО ПОВ'ЯЗАНІ З ДОТРИМАННЯМ САНІТАРНО-ГІГІЄНИЧНИХ ТА ПРИРОДООХОРОННИХ НОРМ</b>		
<b>Санітарно-захисні зони від промислових підприємств IV-V класів шкідливості, комунальних, складських та транспортних підприємств</b>	<b>1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сільбицтв територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.</li> </ul> <p>Містобудівне освоєння ділянок житлової забудови в межах СЗЗ можливе після виконання проекту скорочення СЗЗ та реалізацією необхідних для цього заходів». Згідно п. 5.7 ДСанПін 173-96: «Розміри санітарно-захисної зони можуть бути зменшені, коли в результаті розрахунків та лабораторних досліджень, проведених для району розташування підприємств або іншого виробничого об'єкта, буде встановлено, що на межі житлової забудови та прирівняних до неї об'єктів концентрації шкідливих речовин у атмосферному повітрі не перевищуватимуть гігієнічні нормативи».</p>
<b>Санітарно-захисні зони сільськогосподарських підприємств</b>	<b>1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- заборона розглядати зону як резервну територію</li> </ul>

		<p>для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.</p> <p>Містобудівне освоєння ділянок житлової забудови в межах СЗЗ можливе після виконання проекту скорочення СЗЗ та реалізацією необхідних для цього заходів». Згідно п. 5.7 ДСанПін 173-96: «Розміри санітарно-захисної зони можуть бути зменшені, коли в результаті розрахунків та лабораторних досліджень, проведених для району розташування підприємств або іншого виробничого об'єкта, буде встановлено, що на межі житлової забудови та прирівняних до неї об'єктів концентрації шкідливих речовин у атмосферному повітрі не перевищуватимуть гігієнічні нормативи».</p>
<b>Санітарно-захисні зони від кладовищ</b>	<b>1</b>	<p><b>Заборона на розміщення:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджених;</li> <li>- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;</li> <li>- спортивних споруд, садів, садівницьких товариств;</li> <li>- джерел централізованого водопостачання, водозабірних споруд, споруд водопровідної розподільної мережі;</li> <li>- заборона розглядати зону як резервну територію для розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається закриття об'єктів та, відповідно скорочення СЗЗ.</li> </ul> <p>Вимоги до водозабезпечення будівель - обов'язкове підключення до мережі централізованого водопостачання та водовідведення.</p>
<b>Зони санітарної охорони джерел водопостачання</b>	<b>5</b>	<p>Режим використання території визначається Постановою «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» від 18 грудня 1998 р. N 2024, згідно діючого законодавства.</p>
<b>ОБМЕЖЕННЯ ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ УЗДОВЖ Дніпровського лиману</b>		
<b>Територія водоохоронної зони (ВЗ)</b>	<b>10</b>	<p>Режим використання території в межах ВЗ регламентується Водним Кодексом України та «Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. № 486</p> <p>Згідно п.10 вищезазначеного Порядку: «На землях міст і селищ міського типу розмір водоохоронної зони, як і прибережної захисної смуги, встановлюється відповідно до існуючих на час встановлення водоохоронної зони конкретних умов забудови.»</p> <p>На території водоохоронних зон забороняється:</p> <p>1) використання стійких та сильнодіючих</p>

		<p>пестицидів;</p> <p>2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;</p> <p>3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості.</p> <p>Рекомендації: розробити проект землеустрою по встановленню водоохоронної зони уздовж лиману, із винесенням меж в натуру.</p>
<b>Прибережні захисні смуги (ПЗС)</b>	<b>11</b>	<p>Режим використання території в межах ПЗС регламентується Водним Кодексом України та «Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. № 486.</p> <p>Згідно ст.90 ВКУ:</p> <p>Прибережна захисна смуга уздовж морів, морських заток і лиманів входить у зону санітарної охорони моря і може використовуватися лише для будівництва військових та інших оборонних об'єктів, об'єктів, що виробляють енергію за рахунок використання енергії вітру, сонця і хвиль, об'єктів постачання, розподілу, передачі (транспортування) енергії, а також санаторіїв, дитячих оздоровчих таборів та інших лікувально-оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією, гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.</p> <p>У прибережних захисних смугах забороняється:</p> <p>1) застосування стійких та сильнодіючих пестицидів;</p> <p>2) влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод;</p> <p>3) влаштування вигрібів для накопичення господарсько-побутових стічних вод обсягом більше 1 кубічного метра на добу;</p> <p>4) влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів.</p> <p>Містобудівне освоєння ділянок в межах нормативних параметрів прибережно-захисних смуг можливе лише після виготовлення технічної документації із землеустрою із винесенням меж в натуру.</p> <p>Рекомендації: розроблення проекту землеустрою по встановленню прибережно-захисної смуги.</p>
<b>Пляжна зона (ПЗ)</b>	<b>12</b>	<p>Режим використання території в межах ПЗ регламентується Водним Кодексом України.</p> <p>Згідно ст.90 ВКУ: У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій.</p>

<b>ОБМЕЖЕННЯ, ЩО ПОВ'ЯЗАНІ З ПОШИРЕННЯМ ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИХ УМОВ НЕСПРИЯТЛИВИХ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА</b>		
<b>Зона підтоплення ґрунтовими водами</b>	<b>13</b>	<p>Залежно від типу фактору, згідно ДБН В.1.1-24-2009 передбачається наступні заходи для запобігання підтоплення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- штучне підвищення планувальних відміток території;</li> <li>- ущільнення ґрунту до нормативної щільності при засипанні котлованів та траншей;</li> <li>- регулювання поверхового стоку;</li> <li>- регулювання підземного стоку (дренажі, протифільтраційні завіси та екрани);</li> <li>- гідроізоляція підземних частин споруд, комунікацій.</li> </ul>
<b>Зона затоплення паводково-повеневими водами 1% забезпеченості</b>	<b>14</b>	<p>Залежно від типу фактору, згідно ДБН В.1.1-24-2009 передбачається наступні заходи для запобігання затоплення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- штучне підвищення планувальних відміток поверхні території;</li> <li>- влаштування берегозахисних споруд: <ul style="list-style-type: none"> <li>а) хвилезахисних;</li> <li>б) для гасіння хвиль;</li> <li>в) пляжоутримувальних;</li> <li>г) спеціальних.</li> </ul> </li> <li>- нормативне ущільнення ґрунту при засипанні котлованів та траншей;</li> <li>- забезпечення належного відведення стоку поверхневих вод;</li> <li>- забезпечення ретельного виконання робіт із будівництва водонесучих мереж, штучних водомістких об'єктів;</li> <li>- влаштування гідроізоляції фундаментів, заглиблених споруд і комунікацій;</li> <li>- влаштування протифільтраційних екранів під промисловими накопичувачами та завіс навколо них;</li> <li>- будівництво берегових, головних, перехоплюючих та інших видів дренажів для запобігання підтопленню території;</li> <li>- заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям);</li> <li>- проведення робіт з локального захисту будинків, споруд, ґрунтів основ і захист забудованої території в цілому;</li> <li>- проведення робіт з водовідведення поверхневого стоку;</li> <li>- проведення робіт очищення (за необхідності) вод, що скидаються (дренажні, поверхневі, стічні);</li> <li>- вести моніторинг режиму підземних і поверхневих вод, за витратами (втратами води) і напорами в водонесучих комунікаціях, за деформаціями основ, будинків і споруд, а також за роботою споруд інженерного захисту.</li> </ul>

		<p>Кожний із заходів обирається на основі аналізу наступних характеристик території, що захищається: ґрунтово-геологічних, зонально-кліматичних, функціонально-планувальних, соціальних, екологічних, тощо.</p>
<p><b>ОБМЕЖЕННЯ, ЩО ПОВ'ЯЗАНІ З ОХОРОНОЮ МАГІСТРАЛЬНИХ МЕРЕЖ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b></p>		
<p><b>Охоронні зони магістральних електромереж (ЛЕП) та об'єктів на них</b></p>	<p><b>24</b></p>	<p>Режим використання території визначається Постановою «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» (від 4 березня 1997 р. за № 209), а також «Правил улаштування електроустановок» згідно яких забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- будувати житлові, громадські та дачні будинки;</li> <li>- влаштовувати будь-які звалища;</li> <li>- складати добрива, корми, торф, солому, дрова, інші матеріали;</li> <li>- розпалювати вогнища;</li> <li>- розташовувати автозаправні станції або інші сховища пально-мастильних матеріалів;</li> <li>- саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій новорічних ялинок;</li> <li>- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, проводити будь-які заходи, пов'язані з великим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт;</li> <li>- запускати спортивні моделі літальних апаратів, повітряних зміїв;</li> <li>- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного).</li> </ul> <p>Крім того, в межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їх представника забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, знесення будівель і споруд;</li> <li>- здійснення усіх видів гірничих, вантажно-розвантажувальних, землечерпальних, підривних, меліоративних, днопоглиблювальних робіт, вирубаня дерев, розташування польових станів, загонів для худоби, установа дротяного загородження, шпалер для виноградників і садів, а також поливання сільськогосподарських культур;</li> <li>- проїзд в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі машин, механізмів загальною висотою з вантажем або без нього від поверхні дороги понад 4,5 метра;</li> <li>- виконання земляних робіт на глибині понад 0,3 метра, а на орних землях - на глибині понад 0,45 метра, а також розрівнювання ґрунту (в охоронних зонах</li> </ul>

		<p>підземних кабельних ліній електропередачі).  СЗЗ та охоронні зони визначаються згідно ДБН Б.2.2-12:2018, ДСанПіН173-96, Постановою Про затвердження Правил охорони електричних мереж (від 4 березня 1997 р. за № 209), «Правил улаштування електроустановок»</p>
<b>ОБМЕЖЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗА ВИМОГАМИ ОХОРОНИ ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ</b>		
<b>Зона охорони пам'яток культурної спадщини</b>	<b>30</b>	<p>Режим використання забезпечує охорону історичного середовища, об'єктів культурної спадщини:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на знесення, зміну призначення, нанесення написів та позначок на пам'ятці на території та в охоронній зоні пам'ятки без відповідного дозволу відповідних органів охорони культурної спадщини,</li> <li>- заборона на проведення будівельних робіт без відповідного дозволу органу охорони культурної спадщини та виконавчого комітету міської рад;</li> <li>- регламентація розміщення реклами;</li> <li>- заборона на зміну цільового призначення ділянки без відповідного дозволу органу охорони культурної спадщини та виконавчого комітету міської ради;</li> <li>- виконання розпоряджень та приписів щодо охорони пам'яток.</li> </ul>

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

### 5.1. Громадські зони

#### ***Г-1 Зона розміщення об'єктів загальноміського центру.***

1	Назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта	-/-
2	Інформацію про замовника	-/-
3	Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
4	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	<p>Згідно:</p> <p>ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;</p> <p>ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;</p> <p>ДБН В.2.2-16:2019 «Культурно-видовищні та дозвіллі заклади»;</p> <p>ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні</p>



		положення» та згідно профільних ДБН за типом об'єкту. Гранично допустима висотність: житлової забудови - 4 поверхів (12,0м); громадської забудови - 4 поверхи (12,0м)
5	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.2.2-16:2019 «Культурно-видовищні та дозвіллі заклади»; ДБН В.2.2-9-201 8«Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення»; ДБН В.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі»; профільними ДБН за типом об'єкту, але не більше 75% Згідно затвердженої містобудівної документації за умови дотримання необхідних протипожежних, санітарно-гігієнічних та містобудівельних вимог з дотриманням нормативного показника озеленення території відповідно до типу об'єкта: Максимальний відсоток забудови житлових кварталів (не більше): 1) при розміщенні житлового будинку: три поверхи без урахування мансарди – 50%, чотири поверхи - 45%; 2) ділянок: закладів освіти – 35 %; громадської забудови – 45%; закладів охорони здоров'я – 40%; для скверів бульварів – не більше 15%
6	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Згідно додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
7	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення»; Будівлі та споруди, що передбачаються до розміщення, не повинні виходити за лінію регулювання забудови кварталу. Для садибної житлової забудови: 3м – від житлових вулиць, 6 м – від магістральних вулиць.

		Для багатоквартирної забудови згідно ДБН Б.2.2-12:2019 допускається розміщення будинків з вбудованими у перші поверхи об'єктами громадського призначення по червоній лінії. Для закладів загальної середньої освіти та закладів дошкільної освіти не ближче 25м до червоної лінії.
8	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: - «План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень» - Схема зонування території. Відповідно до ст. 32, 36, 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»; розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
9	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з розділом 10, 11 ДБН Б.2.2-2:2019 «Планування та забудова територій», додатки И.1, И.2.

#### ***Г-6 Торгівельна зона.***

1	Назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта	-/-
2	Інформацію про замовника	-/-
3	Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
4	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН В.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі»; ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування»; ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно профільних ДБН за типом об'єкту. Гранично допустима висотність громадської забудови - 4 поверхи (12,0м)

5	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі»; ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування»; ДБН В.2.2-9-201 8«Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення»; профільними ДБН за типом об'єкту, але не більше 75%
6	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Згідно додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
7	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення»;
8	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: - «План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень» - Схема зонування території. Відповідно до ст. 32, 36, 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»; розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
9	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з розділом 10, 11 ДБН Б.2.2-2:2019 «Планування та забудова територій», додатки І.1, І.2.

## 5.2. Житлові зони

### **Ж-1 Зона садибної забудови.**

1	Назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта	-/-
2	Інформацію про замовника	-/-
3	Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
4	Гранично допустима висотність будинків,	Згідно:

	будівель та споруд у метрах	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно профільних ДБН за типом об'єкту. Гранично допустима висота будівель: житлової забудови – 3 поверхи (9,0м); громадської забудови – 2 поверхи (6,0м).
5	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно: Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення»; згідно профільних ДБН за типом об'єкту. Максимальний відсоток забудови житлових кварталів: при розміщенні житлового будинку: - 3 поверхи без урахування мансарди -50% - ділянок громадської забудови не більше 45%; - для скверів бульварів - не більше 15%
6	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
7	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; Для садибної житлової забудови: 3м – від житлових вулиць, 6 м – від магістральних вулиць.
8	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: - «План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень» - Схема зонування території. Відповідно до ст. 32, 36, 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»; розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
9	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з розділом 10, 11 ДБН Б.2.2-2:2019 «Планування та забудова територій», додатки І.1, І.2.

### 5.3. Ландшафтно-рекреаційні зони

#### ***P-1*** Зона природних ландшафтів.

1	Назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта	-/-
2	Інформацію про замовника	-/-
3	Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
4	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»; ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно профільних ДБН за типом об'єкту. Гранично допустима висота будівель – 2 поверхи (6,0м).
5	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»; ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення»; профільними ДБН за типом об'єкту, але не більше 75% для скверів бульварів – не більше 15%
6	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не визначається
7	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Відповідно до передпроектних розробок; ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».
8	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного	Згідно креслень: - «План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень» - Схема зонування території. Відповідно до ст. 32, 36, 37 ЗУ «Про

	культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	охорону культурної спадщини»; ЗУ «Про природно-заповідний фонд» розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
9	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з розділом 10, 11 ДБН Б.2.2-2:2019 «Планування та забудова територій», додатки И.1, И.2.

***Р-3-1 Рекреаційна зона озелених територій загального користування.***

1	Назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта	-/-
2	Інформацію про замовника	-/-
3	Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
4	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»; ДБН В.2.2-9-2018«Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно профільних ДБН за типом об'єкту. Гранично допустима висота будівель: громадської забудови – 2 поверхи (6,0м).
5	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»; ДБН В.2.2-9-201 8«Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення»; профільними ДБН за типом об'єкту, але не більше 75% для скверів бульварів – не більше 15%
6	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не визначається
7	Мінімально допустимі відстані від	Відповідно до передпроектних розробок;

	об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».
8	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: - «План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень» - Схема зонування території. Відповідно до ст. 32, 36, 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»; розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
9	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з розділом 10, 11 ДБН Б.2.2-2:2019 «Планування та забудова територій», додатки И.1, И.2.

#### 5.4. Зони транспортної інфраструктури

1	Назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта	-/-
2	Інформацію про замовника	-/-
3	Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
4	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» та профільних ДБН за типом об'єкту.
5	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Не визначається
6	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не визначається
7	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;

8	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: - «План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень» - Схема зонування території. Відповідно до ст. 32, 36, 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»; розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
9	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з розділом 10, 11 ДБН Б.2.2-2:2019 «Планування та забудова територій», додатки И.1, И.2.

### 5.5. Зони інженерної інфраструктури

1	Назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта	-/-
2	Інформацію про замовника	-/-
3	Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
4	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН В.2.5.23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення» та профільних ДБН за типом об'єкту.
5	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Не визначається
6	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не визначається
7	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
8	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного	Згідно креслень: - «План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень» - Схема зонування території.



	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)	Відповідно до ст. 32, 36, 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»; розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
9	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з розділом 10, 11 ДБН Б.2.2-2:2019 «Планування та забудова територій», додатки И.1, И.2.

## 5.6. Спеціальні зони

1	Назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта	-/-
2	Інформацію про замовника	-/-
3	Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
4	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; та профільних ДБН за типом об'єкту.
5	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДСанПін №173-96; Відповідно до профільних ДБН за типом об'єкту та проектних розробок
6	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не визначається
7	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
8	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: - «План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень» - Схема зонування території. Відповідно до ст. 32, 36, 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»; розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

9	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з розділом 10, 11 ДБН Б.2.2-2:2019 «Планування та забудова територій», додатки И.1, И.2.
---	---	---

### 5.7. Зони сільськогосподарського призначення

1	Назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта	-/-
2	Інформацію про замовника	-/-
3	Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
4	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН В.2.2-2-95 «Теплиці і парники»; та профільних ДБН за типом об'єкту.
5	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до профільних ДБН за типом об'єкту та проектних розробок
6	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не визначається
7	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
8	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: - «План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень» - Схема зонування території. Відповідно до ст. 32, 36, 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»; розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
9	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з розділом 10, 11 ДБН Б.2.2-2:2019 «Планування та забудова територій», додатки И.1, И.2.

### 5.8. Комунально-складські зони

1	Назву об'єкта будівництва, що повинна	-/-
---	---------------------------------------	-----

	відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта	
2	Інформацію про замовника	-/-
3	Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
4	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»; ДБН.В.2.2-9:2018«Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення»; та згідно профільних ДБН за типом об'єкту
5	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно п.4
6	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не визначається
7	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
8	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: - «План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень» - Схема зонування території. Відповідно до ст. 32, 36, 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»; розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
9	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з розділом 10, 11 ДБН Б.2.2-2:2019 «Планування та забудова територій», додатки І.1, І.2.

### 5.9. Виробничі зони

1	Назву об'єкта будівництва, що повинна відображати вид будівництва та місце розташування об'єкта	-/-
---	---	-----

2	Інформацію про замовника	-/-
3	Відповідність на дату надання містобудівних умов та обмежень цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні	Відповідно до переліку переважних, супутніх видів використання
4	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»; ДБН В.2.2-9-2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно профільних ДБН за типом об'єкту.
5	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»; профільними ДБН за типом об'єкту, але не більше 75%
6	Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Не визначається
7	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
8	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: - «План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень» - Схема зонування території. Відповідно до ст. 32, 36, 37 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»; розділу 13 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
9	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з розділом 10, 11 ДБН Б.2.2-2:2019 «Планування та забудова територій», додатки И.1, И.2.

## 6. ОРГАНИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗОНІНГУ

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

2. З метою дотримання встановленого Зонінгом відповідно до законодавства порядку забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок сільська рада:

- в межах своїх повноважень, визначених законом, приймає рішення щодо відповідного використання певних земельних ділянок у випадках, визначених Зонінгом;

- виконує інші функції відповідно до законодавства.

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

- забезпечує організацію виконання Зонінгу;

- забезпечує контроль за виконанням Зонінгу;

- готує та вносить на розгляд сел. ради проекти рішень з усіх питань, що передбачені Зонінгом;

- інформує населення про зміст, завдання і процедури виконання Зонінгу;

- під час надання спеціальних зональних погоджень залучає зацікавлених фізичних, юридичних осіб до обговорення проектів рішень щодо забудови земельних ділянок;

- в межах компетенції здійснює розгляд спірних питань, що виникають під час виконання Зонінгу;

4. Відділ містобудування та архітектури :

- здійснює організаційне забезпечення виконання Зонінгу, координацію діяльності інших підрозділів сільського виконкому, сільських служб центральних органів виконавчої влади у сфері дії Зонінгу;

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

- надає висновки щодо необхідності спеціальних зональних погоджень;

- готує висновки (комплексні висновки) щодо відповідності Зонінгу поданих намірів забудови для надання зацікавленим особам містобудівних умов та обмежень або відмови у їх наданні;

- готує вихідні дані для проектування об'єктів містобудування;

- готує та подає виконавчому комітету сільської ради пропозиції щодо надання певним земельним ділянкам статусу «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу»;

- проводить аналітичні роботи щодо спостереження (моніторингу) процесів забудови та землекористування, розвитку інженерно-технічної інфраструктури, екологічного стану тощо;

- надає зацікавленим особам інформацію, яка міститься в Зонінгу та затвердженій містобудівній документації;

- виконує інші обов'язки, пов'язані з дотриманням та реалізацією Плану зонування території (зонінгу);

- організовує підготовку пропозицій щодо внесення змін та доповнень до Плану зонування території (зонінгу);

- розглядає заяви на отримання спеціальних зональних погоджень на допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок; на зміну видів використання об'єктів нерухомого майна, що дозволені у відповідних зонах за спеціальними зональними погодженнями;

- розглядає заяви на отримання необхідних погоджень на відхилення від вимог Зонінгу;

- розглядає містобудівну документацію та подає її для затвердження на сесії сільської ради;

- розглядає інші питання щодо реалізації Зонінгу.

#### 5. Фізичні та юридичні особи:

- при здійсненні містобудівної діяльності зобов'язані керуватися Планом зонування території (зонінгом) та іншою затвердженою містобудівною документацією;

- беруть участь у громадських обговореннях питань, що відносяться до спеціальних зональних погоджень в межах певної територіальної зони, якщо вони є власниками (користувачами) земельних ділянок або об'єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони, та на суміжній із визначеною зоною території;

- мають можливість у встановленому порядку одержувати інформацію про форми власності, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок, виконувати згідно цієї інформації передпроектні роботи (містобудівні розрахунки) та надавати їх в якості супроводжувальних матеріалів під час розгляду відповідних питань.

- мають право вимагати від органів влади та інших фізичних і юридичних осіб додержання Плану зонування території (зонінгу),

- мають право інформувати органи місцевого самоврядування, органи влади, інших фізичних і юридичних осіб про порушення, виявлені під час реалізації плану зонування (зонінгу).

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

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

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

3. Планування (розміщення) будь-яких об'єктів містобудування на території села та їх будівництво здійснюється за умов відповідності Плану зонування території (зонінгу) і за умови отримання містобудівних умов та обмежень.

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

5. Особи, зацікавлені у будівництві об'єкта містобудування, що не мають у власності або користуванні відповідної земельної ділянки для такого будівництва, при здійсненні вибору

земельної ділянки та місцерозташування об'єкта на території села повинні керуватися положеннями Плану зонування території (зонінгу). Для цього вони мають ознайомитися із зонінгом в частині поділу території села на зони та визначення переважних, супутніх і допустимих видів забудови та використання земельних ділянок, дозволених у кожній зоні, а також Планом зонування території села, де відображене розміщення зон. Для будівництва на землях, що належать до державної або комунальної власності, зацікавлені особи вживають заходів щодо набуття права на землю згідно із земельним законодавством.

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

## 8. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

### 8.1. Загальні зональні погодження

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

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

2. Заявка на отримання загального зонального погодження направляється до Відділу містобудування та архітектури . Заявка має містити:

- заяву про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки;
- необхідну інформацію про земельну діл. та копії правовстановлюючих документів на неї;
- інформацію щодо всіх існуючих об'єктів та об'єктів, які передбачено спорудити на земельній ділянці, характеристику цих об'єктів (загальна площа, поверховість, характер використання і т. ін.), можливість підключення їх до мереж інженерно-технічного забезпечення, інші характеристики;
- містобудівні розрахунки.

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

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

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

### 8.2. Спеціальні зональні погодження

1. Будівництво об'єктів містобудування, пов'язане з тими видами їх використання, які окремо наведені в списках для кожного типу територіальних зон (допустимі види використання, що потребують спеціального дозволу або погодження), потребують спеціального

зонального погодження. Спеціальні зональні погодження здійснюються із обов'язковим наданням містобудівних розрахунків та передпроектних розробок.

Зазначені погодження можуть проводитись:

- на стадії набуття земельних ділянок фізичними та юридичними особами із земель комунальної та державної власності;

- на стадії, узгодження власниками об'єктів нерухомого майна та зем. діл. намірів забудови.

2. Заявка на спеціальне зональне погодження направляється до Відділу містобудування та архітектури . Заявка повинна містити:

- заяву із обґрунтованими намірами забудови та містобудівними розрахунками;

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

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

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

3. На підставі пропозицій заявника виконавчий комітет забезпечує інформування громади.

4. Пропозиції до проектів містобудівної документації під час громадського обговорення питань, що відносяться до спеціальних зональних погоджень в межах певної територіальної зони, мають право надавати фізичні та юридичні особи якщо вони є власниками (користувачами) земельних ділянок або об'єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони, та на суміжній із визначеною зоною території.

5. За пропозиціями громади та за результатами засідання містобудівної ради при Відділі містобудування та архітектури готує проект рішення про надання, або відмову, у наданні містобудівних умов та обмежень.

### 8.3. Порядок забудови та використання земельних ділянок, які на момент затвердження зонінгу не відповідають його вимогам

1. Відведені земельні ділянки та інші існуючі на момент набуття чинності Планом зонування території (зонінгом) об'єкти нерухомого майна, що за видом або способом використання, техніко-інженерними показниками не відповідають вимогам Зонінгу, можуть використовуватись без визначення терміну приведення їх у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини

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



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

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

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

5. У випадках, коли земельна ділянка за своїми характеристиками (малий розмір, недостатня ширина, складна ламана конфігурація, несприятливі інженерно-будівельні умови тощо), не дозволяє змінити її використання згідно вимогам, встановленим для територіальної зони, в якій вона розміщена, то виконавчий комітет на підставі висновку Відділу містобудування та архітектури відповідним рішенням може дозволити «вимушену невідповідність вимогам Зонінгу». При цьому тип використання зазначеної ділянки може бути збережений на термін, встановлений виконавчим комітетом .

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

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

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

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

Відповідне клопотання та обґрунтування передається до виконавчого комітету .

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

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

#### 8.5. Встановлення сервітутів

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

Межі земельних сервітутів позначаються на плані земельної ділянки. Умови використання земельної ділянки в межах сервітуту (розмір та місцезнаходження використовуваної частини земельної ділянки або об'єкта, спосіб використання або обмеження по способах використання, плата, термін дії тощо) визначаються угодою між виконавчим комітетом міської ради та власником земельної ділянки (всі сервітуту встановлюються відповідно до земельного законодавства на стадії розробки проектів відводу земельної ділянки).

## 9. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ

### 9.1. Підстави для внесення доповнень та змін до зонінгу, види змін та доповнень

1. Внесення доповнень та змін до Плану зонування території (зонінгу) здійснюється шляхом прийняття відповідних рішень міської ради, що забезпечують відповідність Зонінгу Законам України, підзаконним нормативно-правовим актам та рішенням органів місцевого самоврядування.

2. Підставами для розгляду питань про внесення змін до Зонінгу можуть бути:

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

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

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

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

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

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

4. Доповнення та зміни на карті планувальних обмежень (санітарно-гігієнічні та екологічні чинники стану навколишнього середовища) можуть бути розглянуті та змінені виключно за наявності позитивних висновків відповідних служб.

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

1. Підставою для розгляду питань про внесення доповнень та змін до Зонінгу за ініціативою фізичних та юридичних осіб є заявка, що містить необхідні обґрунтування. Таким обґрунтуванням може бути доказ того, що встановлені Планом зонування території (зонінгом) обмеження: не дають можливості ефективно використовувати конкретний об'єкт (об'єкти) нерухомості; призводять до значного (порівняно з аналогічними об'єктами) зниження вартості конкретного об'єкту нерухомого майна; перешкоджають здійсненню особистих або громадських інтересів розвитку конкретної території або завдають шкоди цим інтересам.

2. Заявка подається до Відділу містобудування та архітектури та містить, окрім вищенаведених обґрунтувань, пропозиції щодо зміни характеристик дозволеного використання відповідних земельних ділянок, а також інформацію: щодо відповідності запропонованих характеристик використання нерухомості існуючому використанню суміжних об'єктів; щодо відповідності розмірів земельних ділянок запропонованому використанню; щодо впливу запропонованих змін на довкілля.

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

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

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