**К УКРАЇНА**
**ДП «Херсонгеоінформ»**
**Кваліфікаційний сертифікат архітектора**
**Серія АА №003236**
**Архітектор МОЛЧАНОВА ІРИНА АНАТОЛІЇВНА**

# Генеральний план села Олександрівка Білозерського району Херсонської обл.

**м. Херсон-2017 р**

Погоджено

Зам. інв. №

Підпис і дата

Інв. №

| Зм. | Кільк. | Арк. | № док. | Підпис | Дата | 112-2017 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Розробив | | Молчанова | | | | *Загальна пояснювальна записка* | Стадія | Аркуш | Аркушів |
| Перевірив | | Івченко | | | | | РП | 1 | |
| Н. контр. | | Команська | | | | | Кваліфікаційний сертифікат архітектора серія АА №003236 | | |

**УКРАЇНА**
**ДП «Херсонгеоінформ»**
**Кваліфікаційний сертифікат архітектора**
**Серія АА №003236**
**Архітектор МОЛЧАНОВА ІРИНА АНАТОЛІЇВНА**

# Генеральний план села Олександрівка Білозерського району Херсонської обл.

**Замовлення: 112 -2017**

**Пояснювальна записка.**
**Вихідні данні.**
**Креслення проекту.**

**Головний архітектор проекту** **І.А. Молчанова**

**м. Херсон – 2017р.**

| Зм. | Кільк. | Арк. | № док. | Підпис. | Дата | 112-2017 | Арк. 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

Зам. інв. №
Підпис і дата
Інв. №

**УКРАЇНА**
**ДП «Херсонгеоінформ»**
**Кваліфікаційний сертифікат архітектора**
**Серія АА №003236**
**Архітектор МОЛЧАНОВА ІРИНА АНАТОЛІЇВНА**

# Генеральний план села Олександрівка Білозерського району Херсонської обл.

## Пояснювальна записка. Вихідні данні. Креслення проекту.

**Замовник: Олександрівська сільська рада .**

**Замовлення:112 -2017**

| Зм. | Кільк. | Арк. | № док. | Підпис. | Дата | 112-2017 | Арк. 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

Зам. інв. №
Підпис і дата
Інв. №

**Авторський колектив:**

Головний архітектор проекту І.А. Молчанова

Архітектор : Команська Л.Г.
Насибуліна А.І.

Інженер сантехнік Кушнаренко О.Т.

# СКЛАД ПРОЕКТУ.

| № | Назва матеріала | На чому виконано | масштаб | Інв. номер |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Сітуаційний план | папір | М1:5000 | |
| 2 | Опорний план | папір | М1:5000 | |
| 3 | Генеральний план | Банерне полотно<br>Планшет пластик | М1:2000 | |
| 4 | План санітарно – захисних зон. | Банерне полотно | М1:2000 | |
| 5 | План зонування | Папка альбом<br>Папір | М1:1000 | |
| 6 | План схема інженерних мереж | папір | М1:2000 | |
| 7 | План червоних ліній | Папка альбом<br>папір | М1:1000 | |
| ТЕКСТОВІ МАТЕРІАЛИ | | | | |
| 1 | Пояснювальна записка | книга | | |
| | | | | |

# ЗМІСТ


| | |
|---|---|
| **Предмова** | 8 |
| | |
| **І. Існуючий стан селища. Аналіз сучасного стану.** | 11 |
| **ІІ. Природні умови та інженерно – будівельна оцінка** | 11 |
| ІІІ. Архітектурно – планувальна організація території | 11 |
| 1. Функціонально – планувальна організація території. | 13 |
| | |
| 2. Кладовища | 14 |
| 3. Протипожежні заходи. | |
| 4. Еколого – містобудівне обґрунтування проектних рішень | 19 |
| IV. Економічний розвиток села. | |
| V.Прогноз чисельності населення | 29 |
| VI. Житлове будівництво | |
| VII Розрахунок установ та підприємств обслуговування села. | 29 |
| VIII Інженерна підготовка території | |
| 1. Гідротехнічні заходи | |
| 2. Вертикальне планування та дощова каналізація | |
| **IX. Транспорт , вулична мережа** | 30 |
| **X. Інженерне обладнання території** | 31 |
| 1. Водопостачання | 31 |
| 2. Водовідведення | 31 |
| **3. Санітарне очищення** | 31 |
| 4. Енергопостачання | 31 |
| 5. Мережі зв’язку | 32 |
| XI. Пропозиції щодо невідкладних пріоритетних заходів і обсягів інвестицій для забезпечення сталого функціонування селища. | 32 |
| **XII. Регулювання забудови та землекористування на основі плану зонування.** | 33 |
| 1. Основні терміни та поняття | 35 |

| | |
|---|---|
| 2. Правові основи введення та сфери дії плану зонування територій | 41 |
| 3. . Призначення та зміст зонінгу | 42 |
| XIII. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ. | 41 |
| 1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території села. | 44 |
| 2. План зонування території населеного пункту (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок в межах зон | 44 |
| 3. Єдині умови і обмеження для кожної територіальної зони (підзони) | 47 |
| 4. Встановлення публічних сервітутів | 48 |
| **XIV. План зонування території с.Олександрівка Білозерського району, Херсонської обл.** | 49 |
| 1. Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон | 49 |
| 2. Перелік територіальних зон та підзон визначені проектом: | 53 |
| 3 Перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання | 55 |
| 4. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки | 84 |
| **XV. Планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту.** | 106 |
| 8.1. Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисних зон. | 106 |
| 8.2. Ділянки з несприятливими інженерно-геологічними умовами (рельєф, стан ґрунтів, ділянки, що потребують інженерної підготовки для їх забудови). | 112 |
| **XVI. Техніко – економічні показники** | 113 |
| | |

## ПЕРЕДМОВА

ПЕРЕЛІК ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ , ЯКІ ЗАСТОСОВАНІ В ПРОЕКТІ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ:

1. Конституція України;
2. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»;
3. Земельний Кодекс України;
5. Водний Кодекс України;
6. Лісовий Кодекс України;
7. Повітряний Кодекс України;
8. Кодекс України про надра;
9. Закон України «Про основи містобудування»;
10. Закон України «Про архітектурну діяльність»;
11. Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності ”;
12. Закон України “Про Генеральну схему планування території України”;
13. Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайо-нів) застарілого житлового фонду»;
14. Закон України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності»;
15. Закон України “Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України”;
16. Закон України “Про Загальнодержавну програму формування націона-льної екологічної мережі України на 2000-2015 роки”;
17. Закон України “Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2020 року”;
18. Закон України “Про охорону навколишнього природного середовища”;
19. Закон України “Про охорону атмосферного повітря»;
20. Закон України “Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення”;
21. Закон України “Про курорти”;
22. Закон України “Про охорону культурної спадщини”;

23. Закон України “Про охорону археологічної спадщини”;

24. Закон України “Про туризм”;

25. Закон України “Про природно-заповідний фонд”;

26. Закон України “Про правовий режим територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи”;

27. Закон України «Про правові засади цивільного захисту»;

28. Закон України «Про захист населення і територій від надзвичайних си-туацій техногенного та природного характеру»;

29. Закон України «Про пожежну безпеку»;

30. Закон України «Про питну воду та питне водопостачання»;

31. Закон України «Про теплопостачання»;

32. Закон України «Про електроенергетику»;

33. Закон України «Про автомобільні дороги»;

34. Закон України «Про транспорт»;

35. Закон України «Про залізничний транспорт»;

36. Закон України «Про трубопровідний транспорт»;

37. Закон України «Про використання земель оборони»;

38. Закон України «Про благоустрій населених пунктів»;

39. Закон України «Про державний земельний кадастр»;

40. Закон України «Про землеустрій»;

41. Закон України «Про оцінку земель»;

42. Закон України «Про особисте селянське господарство»;

43. Закон України «Про меліорацію земель»;

45. Закон України «Про аквакультуру»;

46. Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»;

47. Закон України «Про будівельні норми»;

48. Закон України «Про екологічну експертизу»;

49. Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів не-рухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»;

50. Постанова Верховної Ради України від 24.12.99 № 1359-XIV «Про за-твердження Концепції сталого розвитку населених пунктів»;

51. Постанова Кабінету Міністрів України від 29.08.02 р. N 1291

«Про за-безпечення реалізації Закону України «Про Генеральну схему планування території України»;

52. Постанова Кабінету Міністрів України від 15.12.97 № 1391 «Про за-твердження Списку населених пунктів України, віднесених до курортних»;

53. Постанова Кабінету Міністрів України від 26.06.2001 № 878 «Про за-твердження Списку історичних населених місць України (міста і селища міс-кого типу)»;

54. Постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318 «Про за-твердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць»;

55. Постанова Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 р. N 1760 «Про затвердження Порядку визначення категорій пам'яток для занесення об'єктів культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України»;

56. Постанова Кабінету Міністрів України від 12.01.93 № 15 «Про порядок ведення державного земельного кадастру»;

57. Постанова Кабінету Міністрів України від 13.05.96 № 502 «Про затвердження Порядку користування землями водного фонду»;

58. Постанова Кабінету Міністрів України від 08.05.96 № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них»;

59. Постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.98 № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об’єктів»;

60. Постанова Кабінету Міністрів України від 20 липня 1996 р. N 815 «Про затвердження Порядку здійснення державного моніторингу вод»;

61. Постанова Кабінету Міністрів України від 08.04.96 № 413 «Про затвердження Порядку ведення державного водного кадастру»;

62 Постанова Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2001 р. N 1655 «Про затвердження Порядку ведення державного обліку в галузі хорони атмосферного повітря»;

63. Постанова Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 № 1045 «Про за-твердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах»;

64. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.97 № 1279 «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню»;

65. Постанова Кабінету Міністрів України від 12.12.94 № 827 «Про

затвердження переліків корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення»;

66. Постанова Кабінету Міністрів України від 23.03.95 № 213 «Про затвердження методики грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів»;

67. Постанова Кабінету Міністрів України від 30.05.97 № 515 «Про затвердження методики грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)»;

68. Постанова Кабінету Міністрів України від 16.06.99 № 1050 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення»;

69. Постанова Кабінету Міністрів України від 31.10.95 № 870 «Про Поря-док передачі документації на державну екологічну експертизу»;

70. Постанова Кабінету Міністрів України від 27.07.95 № 554 «Про перелік видів діяльності та об’єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку»;

71. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про міс-тобудівний кадастр»;

72. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 555 «Про за-твердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування гро-мадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні»;

73. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 548 «Про за-твердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації»;

74. Постанова Кабінету Міністрів України від 06.04.95 № 244 «Про затвердження Порядку накладення штрафів за правопорушення у сфері містобудівної діяльності»;

75. Постанова Кабінету Міністрів України від 05.12.2007 № 1396 «Про лі-цензування господарської діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури»;

76. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 556 «Про По-рядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастром»;

77. Постанова Кабінету Міністрів України від 2 жовтня 2013 р. № 735 «Про внесення змін до Порядку накладення штрафів за правопорушення у сфері містобудівної діяльності»;

78. Наказ Мінрегіону від 16.11.2011 № 290, зареєстрований у Мін’юсті 20.12.2011 за № 1468/20206 «Про затвердження Порядку розроб-

лення містобудівної документації»;

79 Наказ Мінрегіону від 02.06.2011 № 64, зареєстрований у Мін'юсті 24.06.2011 за № 781/19519 «Про затвердження Порядку розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту»;

80. Наказ Мінрегіону від 01.09.2011 № 170, зареєстрований у Мін'юсті 07.11.2011 за № 1268/20006 «Про затвердження Порядку проведення містобудівного моніторингу»;

81. Наказ Мінрегіону від 07.07.2011 № 108, зареєстрований у Мін'юсті 22.07.2011 за № 903/19641 «Про затвердження Типового положення про архітектурно-містобудівні ради»;

82. Наказ Мінрегіону від 07.07.2011 № 109, зареєстрований у Мін'юсті 22.07.2011 за № 912/19650 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст»;

83. Наказ Мінрегіону від 05.07.2011 № 103, зареєстрований у Мін'юсті 22.07.2011 за № 902/19640 «Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки»;

84. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 1 листопада 2010 р. за N 1011/18306 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель».

85. ДБН 360-92 "Містобудівництво. Планування і забудова міських і сільських поселень". (К., 1992 р.).

86. ДБН А.2.2-94. "Склад, порядок розробки, узгодження і затвердження містобудівної документації для сільських населених пунктів". (К.,1994 р.).

87. ДБН Б.2.4-2-94 «Види, склад, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівної документації для сільських поселень»

88. ДБН Б.2.4-1-94 « Планування та забудова сільських поселень»

89.ДБН 79-92*. "Житлові будинки для індивідуальних забудовників України". (К.,1994 р.).

90. СанПиН N 5.02-12/Н-89. "Санитарные правила и нормы размещения, устройства и эксплуатации малых ферм для содержания животных в населенных пунктах Украины". Минздрав Украины.(К.,1989 р.).

91. СанПіН N 01.3.0003-93. "Санітарні правила і норми по плануванню і забудові населених місць України". Міністерство охорони здоров'я України". (К.,1993 р.).

92. СанПиН N 4946-89. "Санитарные правила и нормы по охране атмо-

сферного воздуха населенных мест**".

93 СанПиН N 4630-88. "Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения**".

94 СН N 3077-84. "Санитарные нормы допустимого уровня шума в помещениях жилых и общественных зданий и на территории жилой застройки**".

95. СН N 245-71. "Санитарные нормы проектирования промышленных предприятий**".

Основним завданням генерального плану с.Олександрівка Білозерського району, Херсонської обл.. є:

- обґрунтування майбутніх потреб і визначення переважних напрямів використання територій;
- урахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування, забудови та іншого використання територій;
- обґрунтування зміни межі населеного пункту, черговості й пріоритетності забудови та іншого використання територій;
- визначення меж функціональних зон, пріоритетних та допустимих видів використання й забудови територій;
- формування планувальної структури та просторової композиції забудови населеного пункту;
- оцінка загального стану довкілля населеного пункту, основних факторів його формування, визначення містобудівних заходів щодо поліпшення екологічного і санітарно-гігієнічного стану;
- визначення територій, які мають будівельні, санітарно-гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження їх використання.
- Регулювання забудови та землекористування на основі плану зонування.

Проектні рішення генерального плану с.Олександрівка Білозерського району, Херсонської обл., розробляються у два етапи: 5 років (перша черга). і 20 років (довгостроковий період ) .

Положення затвердженого генерального плану с.Олександрівка використовуються для здійснення їх відповідних повноважень, визначених законодавством, при:

- підготовці пропозицій щодо встановлення та зміни межі населеного пункту;
- розробленні місцевих містобудівних програм та програм соціально-економічного розвитку населеного пункту;
- підготовці вихідних даних для розроблення планів земельно-

господарського устрою території населеного пункту та іншої землевпорядної документації;
- прийнятті рішень щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об’єктів містобудування та упорядкування територій;
- прийнятті рішень щодо вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи в користування земельних ділянок, надання дозволу на будівництво об’єктів містобудування;
- розробленні місцевих правил забудови, детальних планів території, планів червоних ліній, іншої містобудівної документації та проектів;
- проведенні оцінки впливу діяльності підприємств, установ та організацій на стан довкілля та визначення заходів зі зменшення цього впливу;
- узгодженні питань забудови та іншого використання територій спільних інтересів із територіальними громадами суміжних адміністративно-територіальних одиниць;
- встановленні на відповідних територіях режиму використання земель, передбачених для містобудівних потреб.

При виконанні проекту була створена геоінформаційна модель, яка використовувалась в подальшому при підготовці й друку картографічних матеріалів. В основу ПС-моделі була покладена цифрова карта селища, створена шляхом сканування паперових носіїв масштабу 1:2000, 1:1000 їх подальшої часткової векторизації та поповнення окремими шарами об'єктів.

Згідно з п. 3 ст. 173 Земельного кодексу України включення земельних ділянок у межі ... села ... не тягне за собою припинення прав власності і права користування цими ділянками, якщо не буде проведено їх вилучення (викуп) відповідно до Земельного кодексу України.

Графічна частина проекту виконана в масштабі 1:2000, 1:1000.

Генеральний план розроблений на розрахунковий строк — 2037 рік.

Погоджені матеріали генерального плану використовуються, як вихідні дані при розробленні іншої містобудівної документації (детальних планів території, планів червоних ліній тощо), проектів забудови, місцевих правил забудови, інвестиційних програм і проектів, схем визначення земель населених пунктів для приватизації, планів земельно-господарського устрою населених пунктів, схем інженерного захисту і підготовки території, розвитку систем інженерного обладнання тощо.

Положення генерального плану відповідають вимогам Конституції України, відповідних законів України, інших нормативно-правових актів з питань використання території

# І. ІСНУЮЧИЙ СТАН СЕЛА.

*Характеристика населеного пункту*

Село Олександрівка Білозерського району Херсонської області
засновано в 1754р.
Станом на 2001р населення складало 2596чол.
Площа населеного пункту 4,611 км²
Густота населення 563 осіб/км²
Географічні координати: 46°36′54″ пн. ш.32°06′41″ сх. д.
Середня висота над рівнем моря - 15 м
Водойми: Дніпровсько-Бузький лиман
Відстань до обласного центру м. Херсон - 44,2 км
Відстань до районного центру смт. Білозерка - 30 км
Найближча залізнична станція Херсон, відстань до залізничної станції 44,2 км

Олекса́ндрівка (ст. назва — Бубликові, Нижні Солонці, Кашини, Штихова, Милорадовича )

*Археологічні пам'ятки:*

Поселення Ольвійської хори "Скелька", I—III ст. Розташоване на високому березі Дніпро-Бузького лиману за 1 км на південь від села Олександрівка. Щонайменше частина пам'ятки розташована на землях Станіславської сільради. Пов'язане з різними рівнями кромки берега — від 3 до 15 м над рівнем води. Відкрите у 1895 році В. Гошкевичем. Обстежувалось у різні роки: В. Гошкевичем (1909), М. Абікуловою (1977), М. Оленковським (1977, 2000, 2002), І. Ратнером (1978), О. Шкроб (1996). Обстеження та шурфовки пам'ятки неодноразово здійснювались загонами Ольвійської експедиції Інституту археології АН України (1947–1948, 1976, 1987).

Площа поселення на 1947 р. становила до 4,5 га. Зараз збереглося не більше третини. Потужність культурного шару становить 0,3-0,7 м.

Пам'ятка багатошарова. Тут простежено поселення: другої половини VI — початку V ст. до н. е., початку IV — середини III ст. до н. е., III—IV ст. н. е. (черняхівської культури).

З напольної сторони мало кам'яні укріплення, що складалися із кріпосної стіни з вежею. Збереглися сліди оборонних валів.

*Історія:*

У 1754 році село Олександрівка (зимівники Нижні Солонці, Бубликові) заснували запорожці. Тут були зимівники, рибні заводи (сапетні), в яких козаки займалися рибним уловом та добували сіль у Прогноях.

Село належало до Перевізької паланки.

Могила козака Коношка. 1782 р. Була розташована на окраїні села. До 20-х

рр. XXст. на могилі стояв кам'яний хрест .

Нині уламки хреста перебувають у Миколаївському обласному краєзнавчому музеї.

На почато XIX століття в селі був розвиток зернового господарства й рибальства зумовили появу в Олександрівці п’яти рибних заводів та млина, що належали місцевим багатіям. Почав також діяти цегельний завод.

В 1918 році селище входить до складу Української Народної Республіки.

З 1939 року Олександрівка входила до складу Миколаївської області, та згідно з Указом Президії Верховної Ради УРСР від 30 березня 1944 р. була створена Херсонська область, у зв'язку з чим зі складу Миколаївської області відійшли м. Херсон і райони: Білозерський (на території якого розташована Олександрівка) та інші райони області.

У 1952 році на кручі скелі був побудований маяк у формах, характерних для ренесансу.

Станом на 1960р в селі працює восьмирічна школа, в якій навчається 305 школярів.
Збудовано сільський клуб, бібліотека. Понад 900 дорослих та 300 дітей є постійними читачами бібліотеки, що налічує понад 12 тис. примірників книжок

З 24 серпня 1991 року селище входить до складу незалежної України

На березі Дніпровського лиману впорядковано стадіон, при школі є спортивний майданчик і фізкультурний зал.
М’який клімат, сусідство лиману, гарні краєвиди зробили село хорошим місцем відпочинку . Що літа тут розташовуються туристські табори .

*Ландшафтний заказник:*

Ландшафтний заказник загальнодержавного значення «Олександрівський» створено згідно з Указом Президента України від 21.02.02 № 167/2002р,

площа: 996 га .

Заказник «Олександрівський» розташований за 5 км на північний-захід від села Олександрівка Білозерського району та на прилеглій акваторії Дніпровського лиману.

На території природно-заповідного об'єкту зростають дрік скіфський, карагана скіфська, ковила українська, ковила Лессінга, ковила волосиста, водяний горіх, плавун щитолистий, целокаулон степовий, серед тварин зустрічаються аксонолайм замковий, меризія азовська, п'явка медична, махаон, джміль глинистий, балобан, зуйок морський, полоз жовточеревий, які занесені до Червоної книги України.

На території села розташовано храм УПЦ «Свято – Іоанна Богослова».

Загально освітніх заклади: дитячий ясла – садок « Олександрівський дитячий ясла - садок» на 118 місць.

Олександрівська загально – освітня школа I –III ступенів на 624 учня.

Основними місцями прикладення праці в с. Олександрівка є сільське господарство і сфера обслуговування селища , невеликі фермерські господарства, які займаються змішаним сільським господарством категорія 01.50, вирощування зернових культур, виноградарством, вирощування птиці, корів, свиней.

В селищі є попит на земельні ділянки для індивідуального будівництва, будівництво в сфери обслуговування .

Сфера обслуговування за рівнем розвитку є більш притаманна, як для сільського населеного пункту (переважно це освітні установи та заклади повсякденного обслуговування), що обумовлено малою людністю населеного пункту.

На території села розташовано ФАП.

Крім того, в селищі є пошта, вузол телефонного зв'язку, магазини – 8 шт, кафе, ринок, церква, будинок культури, спортивний зал зупинки громадського транспорту, аптека.

Медичне обслуговування населення здійснюється переважно районною лікарнею (смт. Білозерка) та спеціалізованими обласними закладами (м. Херсон).

Зовнішній транспортний зв'язок селища забезпечується автомобільним транспортом. Пряме автомобільне сполучення (автобуси, маршрутні таксі) .

Для обслуговування транспорту в селищі заправки відсутні.

Дощова каналізація в селі відсутня.

Санітарна очистка проводиться частково силами мешканців населеного пункту , частково господарствами.

Полігон твердих побутових відходів відсутній.

Вулично – дорожня межа населеного пункту включає магістральні та міжквартальні вулиці має тверде покриття на 28%.

Водопостачання в Олександрівки здійснюється комунальним водопроводами.

Джерело – 3 свердловин; середня продуктивність головних споруд складає біля 113 тис.м3 на рік

Виробничі та побутові стічні води збираються в вигрібні ями.

Згідно довідки Олександрівської сільської ради збір стоків виконується спеціалізованою організацією , асінезаторською машиною по мірі необхідності.

Електропостачання селища здійснюється від двох промислових підстанцій 35/10кВ, одна з яких розташована за межами села Олександрівка на відстані 3 км від села, друга в селі Станіслав на відстані 7 км від села Олександрівка.

Теплопостачання громадської забудови виконується від локальних газових котельнь та котельнь на твердому паливі.

Садибна забудова користується теплом автономних газових опалювальних установок та грубками.

Постачання мережним природного газу на даний складає біля 60% дворів.

## II. ПРИРОДНІ УМОВИ ТА ІНЖЕНЕРНО-БУДІВЕЛЬНА ОЦІНКА

### ***Місцеположення, рельєф***

Село Олександрівка Білозерського району Херсонської області має географічні координати: 46°36′54″ пн. ш.32°06′41″ сх. д.
Середня висота над рівнем моря - 15 м
Розташоване на березі Дніпровсько-Бузького лиману
Відстань до обласного центру м. Херсон - 44,2 км
Відстань до районного центру сит. Білозерка - 30 км
Найближча залізнична станція Херсон, відстань до залізничної станції 44,2 км

Село Олександрівка Білозерського району Херсонської області розташовано в південно-західної частині області.

У геоморфологічному відношенні селище розташоване в межах Причорноморської низовини.

В існуючих умовах фактор морфології рельєфу має обмежене - естетичне значення у планувальній організації території.

### ***Клімат***

Клімат району характеризується тривалим теплим літом, малосніжною короткою зимою, недостатнім зволоженням і частими засушливими періодами. Це створює своєрідні місцеві кліматичні умови з лікувальними властивостями.

Характеристика кліматичних умов основних метеорологічних показників, необхідних для обґрунтування планувальних рішень, приведена за даними багаторічних спостережень по метеостанції .

| | | |
|---|---|---|
| Температура повітря: | середня за рік | + 10,0°С |
| | абсолютний мінімум | - 29,0°С |
| | абсолютний максимум | + 38,0°С |
| Розрахункова температура: | найбільш холодної п'ятиденки | - 18,0°С |
| | зимова вентиляційна | - 5,9°С |
| | середня температура | + 1,0°С |
| | період | 164 діб |
| Сонячна радіація | сонячне сяяння | 2350 годин/рік |
| | річна | 155,5 ккал/см |
| Глибина промерзання ґрунту: | середня | 44 см |
| | максимальна | 100 см |
| Тривалість без морозного періоду | середня | 175-180 днів |
| Висота: снігового покриву | середньо декадна | 4 см |
| | максимальна | 15 см |
| | стійкий сніговий покрив | 28 днів |
| Відносна вологість повітря | середня | 74% |
| | найменша | 60% (липень) |

| | | |
|---|---|---|
| Атмосферні опади: | середньорічна кількість | 321 мм |
| | теплий період | 196 мм |
| | холодний період | 125 мм |
| | середньодобовий максимум | 31 мм |
| | спостережений максимум | 62 мм |
| Максимально-можлива швидкість | річна | 20 м/с |
| | за 5 років | 23 м/с |
| | за 15 років | 24 м/с |
| Особливі атмосферні явища (прояв): | тумани | 49 днів |
| | заметілі | 5 днів |
| | грози | 19 днів |
| | град | 0,8 днів |
| | пилові бурі | 2,6 днів |

Повторюваність напрямків вітру, штилів (%)

| *Період року:* | Пн. | Пн. С | С | Пд. С | Пд. | Пд. З | З | Пн. З | Штиль |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Теплий | 14,1 | 16,0 | 12,1 | 7,0 | 5,7 | 18,9 | 13,6 | 12,6 | 4,4 |
| Холодний | 10,4 | 22,8 | 21,4 | 7,4 | 7,2 | 9,6 | 9,0 | 12,2 | 5,2 |
| Річний | 13 | 19 | 16 | 7 | 6 | 15 | 12 | 12 | 5 |

Відповідно будівельних норм територія селища відноситься до ІІІБ підрайону третього будівельно-кліматичного району.

Рослинність бідна та однорідна. Ділянка з природною рослинністю використовуються як випаси.

Село Олександрівка омивається Дніпровсько-Бузького лиманом створює сприятливий мікроклімат у селі і є зоною масового відпочинку населення у літній період.

## ***Геологічна будова***

В геоморфологічному відношенні територія села приурочена до придніпровського схилового району, для якого характерні: значні потужності лесової товщини, легкий склад суглинків.

Ґрунтові умови – І типу просіданню.

Ґрунтові води залягають на глибині біля 1,80 м.

У повінь територія не має підтоплення , заболоченість відсутня.

## ***Гідрогеологічні умови***

Південна частина Херсонської обл. знаходиться в обмежено-сприятливих умовах накопичення підземних вод. Водопостачання здійснюється за рахунок експлуатації підземних вод змішаних водоносних горизонтів меотично-сарматських і понт-меотичних відкладів.

Водоносний горизонт понт-меотичного ярусу має обмежене розповсюдження. Водовміщуючі породи - черепашкові вапняки з прошарками глин по-

тужністю 5-17 метрів. Глибина залягання 50-133,0 метрів. Води напірні. Дебіти свердловин 14-19 л/сек. Загальна мінералізація 0,3-1,2 г/л, жорсткість 3,2-8 мг/екв. Води хлоридно-гідрокарбонатно-кальцієво-натрієві.

Артезіанські води придатні для потреб централізованого водопостачання, пов'язані з верхньосарматськими і меотичними відкладами, які на півдні утворюють єдиний водоносний комплекс. Водовміщуючими породами є тріщинуваті вапняки меотичного і сарматського віку потужністю 14,0-59,0 м. Глибини залягання 13,6-137,0 м. води напірні. В бактеріологічному відношенні здорові.

Водопостачання селища здійснюється за рахунок підземних вод через систему трьох свердловин. Проектом передбачається 100% охоплення с. Олександрівка водопостачанням.

***Мінерально-сировинні ресурси***

У межах сільської ради будівельні корисні копалини внесені до державного реєстру - **відсутні.**

***Інженерно-будівельна оцінка***

Відповідно схеми інженерно-геологічного районування України с.Олександрівка відноситься до територій середньої складності будівельного освоєння.

Ґрунтові умови за типом просідання - просідні I типу.

Підземні води по відношенню до бетону мають сульфатну агресивність, залягають на глибині 1,80м

В сейсмічному відношенні територія, що проектується відноситься до несейсмічної зони (СНиП 11-7-81).

За умов складності будівельного освоєння територія сприятлива для будівництва:

## III. ПРОЕКТНА АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

### 1. ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ

Село Олександрівка Білозерського району Херсонської області розташоване на березі Дніпровсько-Бузького лиману.

Генеральним планом с. Олександрівка передбачається організація наступних функціональних зон:

- сельбищна зона;
- рекреаційна зона;
- зона для розміщення нових ділянок під садибну забудову;
- зелена зона;
- зона розміщення об'єктів загально-рекреаційного обслуговування;

- громадська забудова;
- комунальна зона.
- виробнича територія
- зона транспортної інфраструктури (об'єкти транспортної інфраструктури для обробки вантажів, пов'язаних з морським та річковим вантажообігом - перевантажувальний термінал) .

***Сельбищна зона*.**

Існуюча житлова забудова являє собою одно-, двоповерхову забудову садибного типу.

Територія має квартальну сітку, житлові вулиці орієнтовані на Дніпровський лиман згідно існуючого рельєфу, вулиці розташовані в напрямку ухилу рельєфу, для кращого відведення зливових вод.

Генеральним планом передбачається розвиток житлової забудови у північному напрямку, запроектовано новий житловий квартал на 93 садибні ділянки. з середнім розміром земельної ділянки 0,25 га.

***Громадська забудова***.

Громадський та діловий центр територіально розташовано вздовж автомагістралі. Генеральним планом визначені ділянки вільні від забудови та запропоновані під подальше використання: будівництво церкви, амбулаторії, скверів, парків, спортивних майданчиків. Вздовж лиман запроектована набережна з об'єктами рекреації.

Напрямок розвитку даних ділянок визначається проектом зонування та інвестиційними проектами.

***Рекреаційне будівництво.***

У межах села є значний ресурс для розвитку рекреаційної діяльності.

Для більш широкого та ефективного використання рекреаційних ресурсів

с. Олександрівка в 100 метровій зоні від урізу лиману генеральним планом, передбачається розвиток рекреаційної зони, влаштування набережної.

Структура будівництва нових рекреаційних закладів за типом установ :

-площинні об'єкти дозвілля, спортивні майданчики, солярії, відкриті майданчики відпочинку, елінги для зберігання водного транспорту, рятувальні станції та інше.

Дана структура показує, що рекреаційна зона буде освоюватися закладами відпочинку різних типів з метою задоволення потреб відпочиваючих різних категорій (для старшокласників, для студентської молоді, для сімейного відпочинку, для туристів та автотуристів).

Система загально-рекреаційного обслуговування рекреаційної зони

с.Олександрівка матиме вигляд мережі закладів підприємств харчування, торгівлі, культури та розваг, спорту та побутового обслуговування тощо, які будуть розташовані за санітарно – охоронною зоною лиману 100м.

Враховуючи нові соціально-економічні умови в Україні, формування системи обслуговування на території рекреаційної зони буде, в основному, на базі підприємницьких ініціатив. Кожний заклад обслуговування, може створюватись і функціонувати, як підприємство малого бізнесу згідно існуючого законодавства.

До таких закладів відносяться заклади харчування - ресторани, кафе, інтернет-кафе; розважальні заклади - клуби, , дискотеки тощо; підприємства торгівлі (у т.ч. спеціалізовані магазини); спортивні установи - спортивні майданчики (тенісу, волейбольні, пляжного волейболу, пляжного гандболу, пляжного футболу), спортивні зали, басейни , лікувальні заклади то що.

Поряд з цими видами підприємств можуть бути створені заклади обслуговування такі, як сауни-масажні, турецькі бані, косметичні салони, елітні клуби, підприємства продажу та прокату туристичного спорядження — спортивного, транспортних засобів (прокат човнів, велосипедів ) заклади для розваг (майданчики атракціонів, приміщення ігрових автоматів, , атракціони, яхт-клуби, причали для засобів водного спорту (водних лиж, велосипедів, човнів, катерів, атракціонів), міні-зоопарк, "дитяче містечко" тощо.

*Детальніше склад та розміщення об'єктів загально-рекреаційного обслуговування виконується на наступній стадії проектування - у детальному плані, визначеному для проектування території.*

На даний час прибережно-захисна смуга Дніпровського лиману складає 100м .

В дану територію попадають існуючи будівлі громадської житлової забудови : гуртожиток, житлово – садибна забудова з земельними ділянками, які мають акти власності на землю та ін.

Проектом генерального плану передбачається встановлення прибережно – захисної смуги 25м.

Встановлення прибережно – захисної смуги виконується після затвердження генерального плану та виконання проекту встановлення межи прибрежно – захисної смуги.

Проектом генерального плану передбачена рекреаційна територія – 26,1188га

***<u>Зелена зона.</u>***

На даний час в с. Олександрівка нараховується 1,21 га зелених насаджень загального користування, що представлені скверами.

Згідно ДБН 360-92** п.5,4, т.5,1 для сільських поселень розрахункова площа озеленення території загального користування складає 14м2 на людину.

Розрахункова потреба в зелених насадженнях складає – 3,1360га .

Проектом генерального плану передбачається загальна площа зелених на-

саджень – 10,79 га.

***<u>Комунально- складська зона</u>*** **.**

В комунально – складську зону входить:

- Проектний полігон твердих побутових відходів , який розташовано за межами населеного пункту на відстані більш 500м,
- закрите кладовище в східній частині населеного пункту,
- - проектне кладовище, яке знаходиться за межами села в північній частині санітарно-охорона зона менш 300м.
- проектна очисна каналізаційна станція системи біологічної очистки .
- Підприємства комунально – складського призначення з санітарно - захисною зоною – 100 та 50м

***<u>Виробнича територія.</u>***

Згідно існуючого стану , виробництво в селі відсутнє.

Проектом генерального плану передбачається ділянка для інвестиційного використання під підприємства 4-го класу шкідливості В-4. Визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон100м, та використання під підприємства до В-5 класу санітарної кваліфікації СЗЗ-50м.,

В дану зону входять трансформаторні підстанції, мережі водопостачання, артезіанські свердловини, котельні, мережи зв’язку.

Проектом генерального плану передбачена ділянка (поз.38,39 згідно генерального плану) розміром 41,9469 га та 15,8752 га під розміщення об’єктів електромереж (сонячні батареї – інвестиційний проект).

***<u>Зони транспортної інфраструктури.</u>***

Зона транспортної інфраструктури ТР-2, до якої відноситься смуга відводу залізниці, залізничних та автовокзалів, морських вокзалів, терміналів , розміщення об’єктів транспортної інфраструктури для обробки вантажів, пов’язаних з морським вантажообігом- перевантажувальні термінали.

Зона транспортної інфраструктури ТР-3, до якої відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній).,до якої відносяться території СТО, АЗС, автопарки, гаражі, автостоянки.

## 2. КЛАДОВИЩА

Згідно даних відділу комунального господарства, для потреб селища існує одне закрите кладовище в центрі населеного пункту та одне діюче не санкціоноване кладовище, яке розташоване в межах населеного пункту в західній частині , але санітарно-охорона зона менш 300м.

В цю зону попадають житлові садибні ділянки та будинки.

Проектом передбачається закриття даного кладовища та передбачено нове кладовище в північній частині від села . У зв'язку з тим, що вільних ділянок за межами населеного пункту не має (всі розпайовані, або виділені під ОСГ) , проектом передбачається виділити ділянку в межах населеного пункту в північній стороні, з подальшою зміною меж населеного пункту та виведення з меж населеного пункту дану ділянки. В загальних показниках меж земельної ділянки с. Олександрівка ділянка під кладовище додається.

Відповідно нормативу ДБН 360-92** (0,24 га кладовищ традиційного захоронення на 1000 жителів) для населення селища (2612 осіб) на розрахунковий строк потреба в кладовищах складає 0,6268 га.

Генеральним планом передбачаються нове кладовища загальною площею 3,99 га.

Згідно з СанПіН «Планування та забудова населених міст» санітарно – захисним зона становить 300м.

Закриття кладовища та влаштування нового виконується згідно ДБН Б 2.2-1:2008 КЛАДОВИЩА, КРЕМАТОРІЇ ТА КОЛУМБАРІЇ НОРМИ ПРОЕКТУВАННЯ.

Через 5-7 років можна виконати проект зменшення санітарно – захисної зони кладовища на 100м, процедура зменшення СЗЗ виконується згідно діючого Українського законодавства.

## 3. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

В даний час у селі пожежне депо відсутнє.

Згідно таблиці 6.1. ДБН 360-92** для обслуговування села Олександрівка загальною чисельністю на розрахунковий строк 2612 осіб, необхідно 2 пожежні автомашин та 1 пожежне депо.

Тому для обслуговування села на вільній від забудові ділянці запроектовано 1 пожежне депо на 2 пожежні автомашини , ділянка 0,6га.(поз 25 по генплану)

Проектом генплану передбачено виконання закільцьованого водогону від усіх артезіанських свердловин по всім вулицям, та встановлення пожежних гідрантів в колодязях на проектній мережі.

Для заправки водою пожежних машин з сторони Дніпровський лиман виконується пристань з можливостю заправки машин водою (на території набережній)

Крім того:

- на території садибної забудови необхідно передбачати запаси води для пожежегасіння.

- Біля джерел води передбачити ділянки для встановлення пожежних автомобілів і мотопомп.

## ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ІСНУЮЧИЙ СТАН.

| № п/п | Показники | Одиниця виміру | Існуючий стан |
|---|---|---|---|
| 1 | Населення | осіб | 2240 |
| 2 | Територія населеного пункту | га | 461,10 |
| **5** | **Житлових ділянок** | шт | |
| | Площа під житловими ділянками | га | 176,6 |
| | В тому складі | | |
| | Проектна площа ділянок в новому мікрорайоні | га | |
| | обсяги нового житлового (садибного) будівництва | $м^2$ заг. пл. | 101970 |
| | житлова забезпеченість | $м^2$/люд | 45,52 |
| **6.** | **Об'єкти громадського обслуговування:** | | |
| | дитячі дошкільні заклади, всього | діт | 118 |
| | загальноосвітні школи, всього | діт | 642 |
| | ФАП, всього | шт | 1 |
| | Клуб | місць | 300 |
| 7 | Зелені насадження загального користування , втому скл. | га | 1,21 |
| 8 | Площа стадіонів, спортивних та дитячих майданчиків | га | 0,85 |
| 9 | Площа рекреаційної території | га | - |
| 10 | Проектні виробничі території 4-5 класу(об’єкти енергогенеруючих підприємств) | га | - |
| 11 | Проектні території: об’єкти транспортної інфраструктури для обробки вантажів, пов’язаних з морським вантажообігом, перевантажувальні термінали | га | - |
| 12 | Проектна комунально складська територія | га | - |
| 9 | Інженерне обладнання території | | |
| | джерело водопостачання арт свердловини | шт | 3 |
| | сумарна потужність очисних споруд | $м^3$/добу | - |
| | обсяг вивозу побутового сміття | тис. т/рік | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **10** | **Інженерна підготовка території** | | |
| - | Берегоукріплення, причальна стінка | м | - |
| - | будівництво набережної | км | - |
| - | захист від підтоплення | га | - |
| - | благоустрій пляжів | га | - |
| **11** | **Санітарне очищення території** | | |
| | Обсяги твердих побутових відходів, всього:_ | т/рік | 1438 |
| **12** | **Кладовище** | га | 3.32 |
| | Кількість | Одиниць | 2 |
| **13** | **Звалище ТПВ** | га | - |
| **14** | **Пожежне депо** | га | - |

## 4. ЕКОЛОГО-МІСТОБУДІВНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ

***Охорона навколишнього середовища***.

Розділ розроблено відповідно до вимог ДБН Б. 1-3-97, ДБН-360-92**, ДСН 173-96.

Графічне викладення матеріалу представлено на «Схемі планувальних обмежень». Санітарно-захисні зони комунальних підприємств наведені нормативні.

У відповідності із Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» №2059-VII., генеральні плани не відносяться до об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку.

Матеріали генерального плану вирішують основні, принципові питання з планування території і не можуть бути використані замість спеціальних проектів, схем та програм розвитку галузей економіки, охорони навколишнього середовища та здоров'я населення, пам'яток історії і культури, інженерного захисту і підготовки території, розвитку систем транспорту, безпеки та організації дорожнього руху, інженерного обладнання тощо. При складанні зазначеної документації повинні враховуватись пропозиції відповідних розділів генерального плану (ДБН Б.1-3-97 п. 1.5). Документація, яка розроблена у повній відповідності з вимогами діючих норм та правил (що підтверджено записом ГАП), погоджено з органами державного нагляду не підлягає (ДБН Б.1-3-97 п. 5.4.1).

***Повітряний басейн***

За метеорологічними умовами селище відноситься до територій з помірним потенціалом забруднення атмосферного повітря при наявності промислового виробництва (районування України за потенціалом забруднення).

У проектних межах джерела забруднення атмосферного повітря відсутні. За даними Головного управління Держпродспоживслужби в Херсонській обла-

сті рівні забруднення не перевищують 0,8 ГДК.

Епізодичним джерелом забруднення є автотранспорт, особливо в літній сезон. Даний фактор має прояв вздовж автомагістралі «Межа Миколаївської області – Станіслав – Білозерка О 220225» .(Херсон – Миколаїв Т-15-01)

Рівні забруднення ^ГДК (епізодично) з векторним проявом 25-30 метрів від вісі автомагістралі, в залежності від інтенсивності руху.

Проектне рішення дану ситуацію враховує. Фактор забруднення не відноситься до планувальних обмежень, він є сезонним і залежить від багатьох складових. Система організації дорожнього руху направлена на її вирішення (див. розділ "Транспорт").

***<u>Планувальні обмеження</u>***

Система планувальних обмежень представлена СЗЗ від господарських територій і виробництв, сільськогосподарських об'єктів, об'єктів комунального призначення, природоохоронних об'єктів. Усі вони відносяться від II до V класу шкідливості (в межах селища) для яких нормативні СЗЗ становлять 50 - 500 метрів.

Основні планувальні обмеження

| Господарські об’єкти | Нормативна СЗЗ (м) | Підстава |
|---|---|---|
| ***I. Господарські території*** | | |
| - господарській двір – зернотік. | 50 | РСН 175-86 (додаток 2, табл.1) |
| ***II. Транспортні коридори*** | | |
| - Автомагістраль «Межа Миколаївської області – Станіслав – Білозерка О 220225» .(Херсон – Миколаїв Т-15-01) – IV кл. | 50 | ДСН 173-96 (п.5.25) |
| ***III. Об’єкти комунального призначення*** | | |
| - очисні споруди біологічної очистки- V=100м$^3$/добу (проектні) | 25 | ДСН 173-96 (дод. 12) |
| - | | |
| - кладовище (за межами селища) - | 300 | ДСН 173-96 (дод. 4) |
| - звалище (за межами селища) | 500 | ДСН 173-96 (дод. 4) |
| - свердловини (1-ша зона охорони) | 50(30) | СНиП 2.04.02-84 (п.10.12) |
| - трансформаторні підстанції | 3 | ДБН 360-92** табл.8.5а |
| ***IV. Природоохоронні об’єкти*** | | |

| | | |
|---|---|---|
| - Прибережна захисна смуга Дніпровського лиману. | **100м**<br><br>***25м*** | Земельний кодекс (ст.60 п.3).<br>*Після затвердження генерального плану необхідно виконати проект встановлення прибережно - захисної смуги та погодити в установчому порядку.* |
| V | ***Об'єкти транспортної інфраструктури*** | П.5.22 ДСН 173-96 |
| - - землі смуг відведення залізниці які, як правило, збігаються з санітарно-захисними зонами (100 м від осі крайньої залізничної колії);<br>- Об'єкти транспортної інфраструктури для обробки вантажів морського транспорту, перевантажувальні термінали СЗЗ від межі ділянки – 50м, від джерела забруднення до житлово – громадської забудови 100м.<br><br>- Морські порти слід розміщувати за межами сельбищних територій на відстані не менше 100 м від житлової забудови при відсутності негативного впливу на умови проживання.<br>При цьому пасажирські причали можуть розміщуватись в межах населеного пункту, а перевалочні райони водно--транспортного вузла на його околиці.<br>- перевантаження і зберігання курних матеріалів, не менше 300 м від резервуарів і зливно-наливних пристроїв легкозаймистих і горючих рідин на складах I категорії і не менше 100 м - II і III категорії .від джерела забруднення | **50-300м** | |
| | | |

Система природоохоронних обмежень представлена прибережною - захисною смугою водною акваторією Дніпровсько-Бузького лиману з відповідним режимом їх використання. У відповідності з "Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів" (ДСП 173-96, п.6.15) берегова смуга шириною 100 метрів повинна використовуватись, як зона відпочинку населення з розвитком рекреаційних об'єктів, що і передбачено проектом.

В межах ПЗС частково є ділянки , котрі мають акти постійного користування на землю , побудовані та прийняті в експлуатацію житлові будинки та споруди.

В прибережно – захисну смугу 100м попадає гуртожиток (позиція № 30 згідно генерального плану) , земельна ділянка відведена під житлову забудову, для обслуговування гуртожитку та господарських споруд.

В прибережно-захисну смугу 100м попадають споруди нежитлові (згідно генерального плану № 31) .

Генеральним планом встановлена **проектна** прибережно – захисна смуга 25м., після затвердження генерального плану с. Олександрівка, виконується проект встановлення прибережно – захисної смуги, який погоджується згідно діючого законодавства.

До затвердження даного проекту на території діє прибережно – захисна смуга 100м. , окрім території транспортної інфраструктури для об’єктів морського транспорту , **прибережно – захисна смуга відсутня (0м)**

Проектом зонування – генерального плану передбачено відведення, в подальшому ділянки, згідно плану №31, в зону транспорту з призначенням для майданчиків та споруд водного(морського ) транспорту.

***Ділянки , які не мають актів постійного користування на землю, та входять в проектну прибережно- захисну смугу, в подальшому повинні перейти в ділянки рекреаційної забудови.***

## *Водний басейн*

Водна акваторія відповідає вимогам щодо рекреаційних об'єктів.

Відхилень по БАК показникам не зафіксовано.

Водопостачання селища здійснюється з підземних свердловин середньої глибини 90 м. Якість води відповідає вимогам ГОСТу "Вода питна".

Зони суворого режиму (30 метрів) .Водопровідна мережа на даний час з амортизована, потребує капітального ремонту. Проектом дана ситуація врахована. Передбачається 100% охоплення селища та всіх громадських закладів централізованим водопостачанням (див. розділ "Водопостачання").

## *Стан ґрунтів*

Геохімічне обстеження території не проводилось. Головне управління

Держпродспоживслужби в Херсонській області проводить контроль по санітарно-хімічним показникам. Відхилення від нормативних показників зафіксовано, у зв'язку з тим, що відсутнє сміттєзвалище .

Проектом передбачена ділянка під ТБВ з СЗЗ 500м від житлової забудови.

Необхідно виконати проект ділянки ТБВ з виділенням сортувальної площадки.

Ділянка запроектована в існуючих межах села. В подальшому межи села корегуються, виділяється ділянка під ТБВ за межами населеного пункту.

В загальну площу населеного пункту ділянка під ТБВ додається.

***Радіаційний стан***

Згідно постанови КМУ №106 від 23.07.1991 і №600 від 29.08.1994 селище не входить у перелік територій забруднених в результаті аварії на ЧАЕС.

Рівні гама-фону не перевищують нормативних величин, щільність забруднення ґрунту цезієм 137 <1 км/км$^2$. Планувальні обмеження щодо режиму використання територій - відсутні.

Контроль за радіаційним станом проводить райСЕС (пляжні території). Відхилень від нормативів не зафіксовано.

При проведенні будівельних робіт необхідно керуватись вимогами щодо будівельних матеріалів відповідно ОСП-77/87 і НРБ-76/87.

***Електромагнітне забруднення***

Джерелами електромагнітних випромінювань є трансформаторні підстанції Відповідно технічних паспортів, санітарні розриви витримані, планувальні обмеження відсутні. Розміщення даних об'єктів знаходиться в компетенції райСЕС.

***Анафелогенність водойм***

Території не попадає в зону підтоплення.

***Акустичний режим***

Основним джерелом шуму є автотранспорт і трансформаторні підстанції .

Усі розрахунки виконані відповідно ДСТУ – Н Б.В.1.-33.2013 «Настанова з розрахунку та проектування захисту від шуму сельбищних територій», а також методичним рекомендаціям по виконанню розділу "Охорона навколишнього середовища в генеральному плані " .

***Шум від автотранспорту.*** Основним джерелом шуму є магістральна дорога «Межа Миколаївської області – Станіслав – Білозерка О 220225» вулична мережа з незначним рухом.

| Вулична мережа (основна) | N | P | $V_{сер.}$ | $L_{екв.}$ | ΔL | ч(м) |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Дорога «Межа Миколаївської області – Станіслав – Білозерка О 220225» - IV категорії в межах села. | 300 | 10 | 60 | 72 | 7 | 25 |
| Міські квартальні вулиці | 50 | 10 | 40 | 66 | 1 | 10 |

N - інтенсивність руху (авт./год.);
P - частка вантажного і громадського транспорту в потоці (%);
$V_{сер.}$ - середня швидкість руху (км/год.);
$L_{екв.}$ - 65 дБА (день) на території житлової забудови (СН 173-96, дод. 16, прим. 1);
ΔL - перевищення допустимого рівня шуму (дБА);
ч - територіальний розрив, як шумозахисний захід (м).

Рівні акустичного забруднення знаходяться в межах 10-25 метрів від лінії дороги. Проектом дані параметри враховані.

Проектом передбачена об'їздна дорога для вантажного транспорту.

Дорога проектується в межах населеного пункту, але з максимальною відстанню від житлової забудови.

***<u>Шум від трансформаторної підстанції.</u>***

| Трансформаторна підстанція | V | P | n | $L_{екв.}$ | ΔL | ч(м) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 35/10 кВ | 35 | 2х4 | 2 | 65 | 5 | 15 |

V - клас напруги трансформатора (кВ);
P - номінальна потужність трансформатора (МВ· А);
п - кількість трансформаторів (шт.);
$L_{екв.}$ - розрахунковий еквівалентний рівень звуку (дБА);
ΔL - перевищення допустимого рівня шуму (60 дБА - ніч, СН 173-96, додаток 16);
ч - територіальний розрив, як шумозахисний захід (м).

Перевищення допустимого рівня фіксується в межах 15 метрів (в технічній зоні). Проводити спеціальні шумозахисні заходи не доцільно.

## ***<u>Стан здоров'я населення</u>***

Інформація щодо захворюваності населення характеризується як середня (відхилень від нормативу не зафіксовано). В селищі на протязі останніх 5-ти років реєструвались поодинокі випадки інфекційної захворюваності на вірусний гепатит-А та гострі кишкові інфекції. За 7 місяців поточного року випадків інфекційних захворювань не зареєстровано.

Епізодичні підняття даних показників можливі в рекреаційний період, але це пов'язане з значним скупченням відпочиваючих та станом їх здоров'я. Отже, територіально-санітарна закономірність по даному питанню не простежується,

що дозволяє класифікувати дану територію як екологічно сприятливу. Питання здоров'я населення не має територіальної закономірності. Серед можливих причин є соціальний фактор. Проектом передбачено вирішення соціально-економічних та санітарних проблем (водопостачання, санітарне очищення, інженерне облаштування), що сприятиме покращенню здоров'я населення.

## ***Природно-заповідний фонд***

В межах селища об'єкти ПЗФ, внесені до державного реєстру, відсутні.

За межами селища розташований Заказник «Олександрівський» за 5 км на північний-захід від села Олександрівка та на прилеглій акваторії Дніпровського лиману.

Проектом передбачається виділення природоохоронних територій (прибережної захисної смуги лиману) у відповідності вимог ВКУ (ст. 88) та ЗКУ (ст. 60). її межі визначені:

- Дніпровсько-Бузького лиману від урізу води - 100 метрів, діючи та 25м проектна, їх режим використання визначається дією ст. 59 (п.4) ЗКУ та "Державними санітарними правилами планування і забудови населених пунктів", (п. 6.15).

*Охоронні зони*

Забудова території здійснюється відповідно до затвердженого генерального плану. Проектом передбачається функціональне зонування, інженерний благоустрій та визначаються територіальні потреби розвитку. Визначаються параметри та режим використання природних ресурсів з урахуванням екологічно-санітарних обмежень з метою збереження природних властивостей рекреаційно-оздоровчого потенціалу території.

Передбачається розвиток промисловості, підприємств з вантажно - розвантажувального напрямку водного транспорту, термінали та об’єкти и споруди морського транспорту, об’єкти енергетичної інфраструктури та інше.

## ***Екологічний каркас***

Екологічний каркас села представлений системою зелених насаджень, лиманом, прибережною захисною смугою та землями рекреаційного призначення (Закон "Про екологічну мережу України", ст.5). Проектне рішення щодо планувальної організації території направлене на її інженерно-ландшафтне впорядкування, розширення системи зелених насаджень. Дані заходи, направлені на оздоровлення рекреаційної та сельбищної території, підвищують її екологічну стійкість до техногенних навантажень.

## **Заходи по охороні навколишнього середовища**

З метою охорони і оздоровлення навколишнього середовища в проекті рекомендовано виконати ряд планувальних і технічних заходів, що повинні реалізуватись відповідно до Законів щодо екологічного стану і санітарно-епідеміологічного контролю території, місцевого самоврядування та реалізації заходів визначених "Програмою екологічного моніторингу навколишнього природного середовища в Херсонській області на 2004-2009 роки" (№346 від 6.01.2005).

***В плані охорони атмосферного повітря:***

- відкоригувати транспортну схему з виносом автомагістралі для вантажного транспорту за межі житлової та громадської забудови, упорядкуванням зупинок громадського транспорту, гаражів, автостоянок з дотриманням СЗЗ (15-50 м);

***В плані охорони водного басейну:***

- розробити робочий проект та будівництво зливової каналізації;
- розширити систему централізованого водопостачання із забезпеченням селища якісною питною водою;
- упорядкувати зони санітарної охорони свердловин (1-й пояс);
- виконати заходи по упорядкуванню території прибережної захисної смуги.
- модернізувати існуючи арт. свердловини (прочистка, встановлення якісних та сучасних насосів)

*В плані охорони ґрунтів:*

- розширити систему санітарного очищення;
- покращити дорожнє покриття вуличної мережі;
- упорядкувати рекреаційну територію;
- виконати закриття несанкціонованого кладовища ;
- виконати проект для полігону ТПВ організувати майданчик по сортуванню сміття.
- виконати проект та відвести ділянку для нового кладовища (згідно генерального плану)

*В плані охорони ландшафту:*

- провести інвентаризацію зелених насаджень загального користування у відповідності з вимогами "Правил утримання зелених насаджень міст та інших населених пунктів" (п.6);

- сформувати систему локальних місць рекреаційного використання (сквери, парки) з їх благоустроєм та ландшафтною організацією (дендрологічний склад, малі архітектурні форми, охорона флори і фауни);
- сформувати єдину систему контрольно-спостережних постів системи моніторингу селищного середовища (пости - житлова забудова, рекреаційна зона, комунальна зона, акваторія водосховища).
- виконати проект благоустрою набережної;

Проектне рішення генерального плану прийняте з урахуванням: фонового стану атмосферного повітря, наявності СЗЗ та їх благоустрою, ландшафтної структури з системою зелених насаджень, організацією раціональної структури транспортного руху, інженерного обладнання території та охоронних зон курорту.

Врахування даних факторів, при розробці генерального плану, дозволяє покращити санітарно-екологічний стан села, сприяє формуванню планувальної структури з урахуванням подальшої перспективи рекреаційного розвитку.

## IV. ЕКОНОМІЧНИЙ РОЗВИТОК СЕЛИЩА

### *Існуючий стан господарського комплексу селища*

Невеликі масштаби села та мала його людність (трудові ресурси села складають біля 2240 осіб) обумовили специфіку його господарського комплексу.

Основні види діяльності, що утворюють господарський комплекс села - сільське господарство, рекреаційна галузь та сфера обслуговування. Для двох перших сфер діяльності є одна загальна особливість - сезонність роботи. У сільському господарстві це тепла частина року, а рекреаційна діяльність відбувається протягом 2-3 місяців літа.

*Сільське господарство* представлене, як товарним виробництвом, так і особистим дрібнотоварним виробництвом (свинарство, овочівництво, птахівництво та вирощування сільгосппродукції) і є основною галуззю спеціалізації села.

Товарне виробництво - основний напрямок - рослинництво: вирощування зернових та олійних культур (переважно пшениці і соняшника).

Зайнято біля 100 осіб

*Установи обслуговування* (невиробнича сфера). В сфері обслуговування зайнято біля 142 осіб. Як було зазначено в характеристиці сучасного стану села, рівень розвитку сфери обслуговування відповідає масштабу населеного пункту такої людності. Структуру невиробничої сфери складають об'єкти управління з організаціями житлово-комунального обслуговування, освіти (школа), медичної

допомоги (ФАП), та, найбільше за кількістю зайнятих, заклади комерційної діяльності (торгівлі, громадського харчування).

### *Перспективи розвитку господарського комплексу села та зайнятості населення*

Згідно з рішеннями генерального плану щодо розвитку села, передбачається перспектива розвитку інженерно – транспортної інфрастркуктури залучення інвесторів для встановлення сонячної електростанції.

Проектом передбачається інвестиційна ділянка під об`єкт для розміщення та експлуатації будівель та споруд морського транспорту.

На даній ділянці передбачається будівництво причальної підпірної стінки, будівництво складів ,як для сипучих продуктів, матеріалів так і для маслянических продуктів та матеріалів.

Нова громадська забудова може бути використана під оптово – рознічні ринки сільгосппродукції. Ця діяльність спонукає розвиток підприємств кафе, побуту, готелей, мотелей.

Рекреаційна забудова.

## V. ПРОГНОЗ ЧИСЕЛЬНОСТІ НАСЕЛЕННЯ

*Сучасна демографічна ситуація*

Сучасне населення села (на початок 2001року) склало 2596 осіб , станом на 01.01.2017р населення склало – 2240 чол.

Згідно статистичної довідки від Олександрівської сільської ради постійне населення складає -2240чол.

В тому скл.:

- У працездатному віці(від 18 до 59 років) – 1272 чол.
- Працюючих – 185 чол
- Чисельність отримувачів пенсії та допомоги – 565 чол
- Кількість фермерів – 12
- Наймані працівники та фізичні особи підприємці – 21чол
- працюючі в інших регіонах України – 162 чол
- діти від 0-6 років – 115 діт
- діти від 6-18 р – 321 дит.

Втім, таке коливання чисельності населення, в принципі, є досить помірним, особливо на тлі демографічних процесів, що відбуваються в Україні і Херсонській області також. Це говорить про сталість демографічної системи селища, що в цілому є збалансованою і певною мірою адекватною до дії соціально-економічних процесів, що відбулися і відбуваються в Україні.

Вплив на демографічні процеси економічних та соціальних факторів (криза

в економіці країни, прояв наявного та „прихованого" безробіття, зміна форм власності, припинення фінансування соціальних об'єктів підприємств призвів до наступних демографічних наслідків: скорочення народжуваності, підвищення смертності, уповільнення міграційних процесів, особливо внутрішньодержавних.

Аналіз динаміки руху населення показує, що сучасні демографічні процеси, що відбуваються на Україні, Херсонській області, мають тотожний прояв і відносно села й ведуть до зменшення чисельності населення. При цьому основним чинником є постійний від'ємний показник природного приросту. Як і в цілому по країні на нього впливає переважання смертності над народжуваністю .

За ретроспективний період рівень смертності переважав рівень народжуваності, природній приріст весь час був від'ємний.

Таким чином, щодо демографічних процесів, які відбуваються в селі, слід відзначити наступні особливості:

- показники природного руху населення є в принципі незначними через малу людність населеного пункту. Перевищенні смертності над народжуваністю.
- *механічний приріст є найбільш впливовим чинником в структурі формування чисельності населення села.*

***Перспективна чисельність населення***

Прогноз перспективної чисельності населення базується на тенденціях динаміки природного та механічного руху населення, на аналізі сучасних та прогнозних особливостей демографічних процесів у селі.

Природний приріст.

За весь ретроспективний період (2001 - 2017 роки) природній приріст має від'ємний показник. Проте, зростання рівня економіки країни, запроектовані значні темпи розвитку рекреаційної галузі матимуть позитивний вплив на рівень життєдіяльності населення села, що дасть поштовх зростанню народжуваності. В той же час, підвищення рівня життя у перспективі впливатиме на зменшення рівня смертності.

- національна програма «Попередження смертності та інвалідності населення внаслідок серцево-судинних і судинно-мозкових захворювань»;
- державна програма «Дитяча онкологія»;
- державна програма «Репродуктивне здоров'я нації».

Тривалість життя зростатиме більш швидкими темпами, ніж за реалістичного варіанту. Темпи приросту тривалості життя для жінок очікуються нижчі, ніж чоловіків. Таким чином, на 2026 рік можна очікувати зниження смертності до рівня, який відповідатиме очікуваній тривалості життя при народженні 65,6 та 74,5 років для чоловіків і жінок, відповідно.

Очікується, що взаємодія цих складових природного приросту буде мати

мінімальну складову, що, буде біля нульового показника або недалеко від нього.

Аналіз сучасного демографічного стану села показує, що основним показником, що істотно впливав на чисельність населення за ретроспективний період, є механічний (міграційний) приріст.

Згідно генерального плану, в селі передбачається житлове будівництво (93 ділянки нового садибного будівництва) і розселення в ньому біля 372 осіб (при коефіцієнті сімейності 4,0). Нове населення буде мати значну частку населення медіанного віку і це відповідно, вплине на рівень народжуваності в селі.

Саме міграційні процеси будуть мати основний вплив на чисельність населення села.

Таким чином, можна прогнозувати, що існуючий рівень чисельності населення серед сучасного населення (з урахуванням вище викладених факторів) залишиться на сучасному рівні (біля 2240 осіб), а за рахунок міграції (біля 2612 осіб) перспективна чисельність населення на кінець розрахункового строку складатиме біля 2612 осіб.

Таким чином, у проекті для розрахунку об'ємів нового житлового будівництва, необхідної місткості установ обслуговування, а також інженерної та транспортної інфраструктури, чисельність населення прийнята у 2612 осіб.

## VI. ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО

Житловий фонд с. Олександрівка на 1.01.2016 року становить 101,97 тис. $м^2$ загальної площі. Складається він з садибної забудови. Середня житлова забезпеченість дорівнює 45,5 $м^2$ загальної площі на людину.

| Типи забудови | Кількість будинків | Загальна площа, $м^2$ | Кількість населення, осіб | Житлова забезпеченість, $м^2$/люд |
|---|---|---|---|---|
| Садибна | 927 | 110 | 2240 | 45,5 |

Обґрунтування обсягів житлового будівництва

При визначенні обсягу і структури житлового будівництва враховані наступні фактори: економічний розвиток села, проектна чисельність населення, динаміка ведення житлового будівництва, наявність територій, необхідних для розміщення будівництва.

При цьому враховано, що за розрахунковий період вибуття житлового фонду не передбачається.

*Економічний розвиток селища.*

У разі реалізації рішень щодо кількісного і якісного розвитку громадської забудови, комунально складської забудови, забудови інженерної інфраструктури, передбачається ріст економічної діяльності.

Це позначиться на підвищенні привабливості села для ведення бізнесу та для проживання. Для розселення населення, що мігруватиме в с.Олександрівка, генеральним планом передбачені території під житлове будівництво, на 93 садиби.

*Проектна чисельність населення.*

Згідно прогнозу, перспективна чисельність населення села складатиме орієнтовно 2612 осіб.

*Введення обсягів житлового будівництва.* Житлове будівництво в селі, враховуючи його людність, велося незначними темпами.

Основним типом нової забудови було садибне будівництво. Середній розмір нового будинку складав біля 110 м$^2$ загальної площі.

***Проектні рішення***

Рішенням генерального плану запропоновано нове житлове будівництво здійснювати садибною забудовою з присадибними ділянками, що відповідає природнокліматичним особливостям села .

Розмір садибної ділянки прийнятий біля 0,25 га. Потреба в територіях під нове житлове будівництво складає 23,25 га .

На цій території під нове садибне будівництво генеральним планом розміщено 93 ділянки. Враховуючи середній розмір садибних будинків, які будуються в селищі в останні роки - біля 150 м$^2$ загальної площі, обсяг нового садибного будівництва складе орієнтовно 13950. м$^2$ загальної площі.

## VII. РОЗРАХУНОК УСТАНОВ ТА ПІДПРИЄМСТВ ОБСЛУГОВУВАННЯ СЕЛА

Розрахунок необхідної місткості установ та підприємств обслуговування виконаний відповідно Державних будівельних норм України «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (ДБН 360-92**).

Розрахунок установ та підприємств обслуговування селища

Розрахунок місткості в установах та підприємствах обслуговування проведено, виходячи з розрахункової чисельності населення у **2612** осіб.

Нижче в таблиці наводиться розрахунок необхідної місткості установ та підприємств обслуговування на розрахунковий строк.

*Розрахунок необхідної місткості установ та підприємств обслуговування на розрахунковий строк*

| Установи і підприємства обслуговування | Одиниця виміру | Норма на 1 тис. осіб | Загальна потреба | Наявність придатних установ | Необхідне нове будівництво |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Дитячі дошкільні заклади | місць | 70% дітей дошкільного віку | 182 | 118 | 64 |
| Загальноосвітні школи I-III ступені | місць | 100% дітей до 15 років | 642 | 642 | - |
| Позашкільні установи | % від загальної кількості школярів IV-VIII кл. | 15,3 | 30 | - | 30 |
| ФАП | шт | - | 1 | 1 | - |
| Аптека | об'єкт | 1 | 1 | 1 | - |
| Амбулаторія | | | 1 | | 1 |
| - стадіон | га | 0,7 | 1,83 | 0,85 | 6,09 |
| Будинок культури | місць | 140 | 300 | 300 | - |
| Магазини, усього | $м^2$ торгової площі | 230 | 600 | 600 | - |
| Підприємства харчування | місць | 40 | 104 | 25 | 79 |
| Ринок | $м^2$ торгової площі | 25 | 255 | - | 255 |
| Комплексний приймальний пункт з майстернею | робочих місць | 9 | 23 | - | 23 |
| Відділення зв'язку | об'єкт | 0,39 | 1 | 1 | - |
| Відділення банку | операційне місце | 1 на 1-2 тис. осіб | 2 | - | 2 |
| Готель | місць | 4,8 | 12 | - | 50 |
| Пожежне депо | пожеж. машин | для поселення від 7 тис | 1 | - | 1 |
| Кладовище | га | 0,24 | 0,62 | - | 3,99 |

Для задоволення потреб мешканців села у закладах і підприємствах обслуговування на розрахунковий строк передбачається:

- будівництво в центрах обслуговування магазинів, підприємств харчування, комплексного приймального пункту з майстернею;
- будівництво амбулаторії;
- будівництво в районі пекарні;
- будівництво ринкового містечка;
- будівництво АЗС, СТО

Основний напрямок приватне підприємство, з можливістю реконструкції частини житлових приміщень, на власній земельній ділянки під об'єкти громадського призначення . загальна площа реконструкції не повинна перевищувати 49% від житлової площі.

# VIII. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТЕРИТОРІЇ

## 1. ГІДРОТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ

*Існуючий стан*

Територія с. Олександрівка має спокійний рельєф, та ухил в напрямку лиману.

В геоморфологічному відношенні територія села приурочена до придніпровського схилового району, для якого характерні: значні потужності лесової товщини, легкий склад суглинків.

Ґрунтові умови – І типу просіданню.

Ґрунтові води залягають на глибині 1.20 – 0.7м у повінь територія не затоплюється, заболоченість відсутня

Згідно розділу «Природні умови та інженерно-будівельна оцінка території» с. Олексадрівка, в основному, має сприятливі умови для будівництва .

*Проектні рішення*

Проектом передбачено берегоукріплення за рахунок влаштування причальної стінки для морського транспорту та влаштування набережній з частковим берегоукріпленням (за окремим проектом)

Усі гідротехнічні заходи з інженерної підготовки територій виконуються у відповідності з ДБН 360-92**, СНиП 2.06.15-85 та СНиП 2.06.01-86 на стадії схеми і не можуть служити документом для виконання робіт.

Вулиці існуючи запроектовані вздовж природного ухилу, тому всі дощові стоки збираються та відводяться по існуючим планувальним відміткам.

При опрацюванні схеми профілів вулиць та доріг були вирішені наступні основні питання:

- раціональна організація рельєфу ;
- надання плавного профілю вулицям, що забезпечує нормальний рух транспорту та пішоходів;
- напрями відведення дощових і талих вод;

Вертикальне планування нових районів та вулиць вирішено в ув'язці з прилеглою територією. Висотне положення існуючої забудованої території та вулиць зберігається без змін і береться за основу при проектуванні нових районів і вулиць.

Передбачається відведення атмосферних вод по спланованій поверхні.

На вулицях за рахунок поздовжніх та поперечних ухилів на смуги озеленення, вздовж проїзної частини.

При проектуванні нових вулиць передбачено влаштування асфальтобетонного покриття. На пішохідних доріжках і тротуарах пропонується влаштування асфальтобетонного покриття та покриття із бетонних плит.

Зважаючи на недостатній ухил існуючої поверхні, площинний рельєф та недоцільність влаштування значних обсягів підсипки або зрізки ґрунту в умовах садибної забудови на деяких ділянках вулиць приймається нульовий поздовжній ухил вздовж вісі проїзної частини вулиці.

Для запобігання забруднення водних об'єктів атмосферними водами необхідно в першу чергу приділити увагу підвищеному благоустрою забудованих територій, регулярній та ретельній санітарній уборки території та доведення технічного стану автомобілів до європейського рівня.

## IX. ТРАНСПОРТ, ВУЛИЧНА МЕРЕЖА

*Існуючий стан.*

С. Олександрівка розташованно на березі Дніпровського лиману.

Зовнішні транспортні зв'язки с. Олександрівка виконуються автомобільним транспортом.

Залізничні і повітряні зовнішні зв'язки виконуються через Миколаїв та Херсон.

На сьогодні автотранспортний зв'язок села з обласним центром містом Херсоном, м. Миколаїв та районним центром смт. Білозерка та іншими населеними пунктами, забезпечується регулярними приміськими та міжміськими автобусними (мікроавтобусними) маршрутами та легковим індивідуальним автотранспортом по автомагістралі «Межа Миколаївської області – Станіслав – Білозерка О 220225»

В зимовий період добовий оберт складає від 50 до 100 одиниць - рейси виконуються 18 рази на добу в напрямках до Херсона.

По головній вулиці с.Олександрівка проходить весь транзитний транспорт, як легковий так і вантажний (на порт Миколаїв).

В межах червоних ліній магістральна вулиця має 10 м, що менш за нормований розмір для магістралей даного рівня. Рух вантажного транспорту порушує рівні шуму та вібрації для житлової забудови.

Вулиці мають асфальтове покриття на 28%.

Індивідуальний легковий автотранспорт мешканців селища зберігається на ділянках власників.

В с.Олександрівка відсутні АЗС та СТО.

*Проектні пропозиції.*

Автобус і надалі залишиться основним видом громадського пасажирського

транспорту в освоєнні пасажирських перевезень у приміському сполученні.

Рух автобусних і мікроавтобусних маршрутів приміського сполучення передбачається по головним вулицям.

Загальна довжина ліній руху транспорту (мікроавтобус) в межах с.Олександрівка на розрахунковий строк 16,6 км.

Для обслуговування пасажирських перевезень на автобусних маршрутах передбачається використання рухомого складу малої та середньої місткості.

Проектом генерального плану та згідно завдання на проектування запроектована об'їзна дорога для вантажного транспорту.

Об'їзна дорога запроектована в межах населеного пункту на відстані 50м від садибної забудови. Проектна дорога переходить, в західній частині села, в існуючу вуличну мережу села.

Виконується капітальний ремонт всіх магістральних вулиць села

Проектом передбачена ділянка для будівництва АЗС та СТО в зоні транспортної інфраструктури.

Необхідно виконати 100% тверде покриття по всім проїздам, вулицям.

Виконати зупинки громадського транспорту.

З метою будівництва зручних зупинок, пропонується виділяти зупинки з торгівельними павільйонами до 30м2 та навісами (тимчасові споруди МАФ) для підприємницької діяльності.

Вулична мережа.

Основні заходи щодо подальшого розвитку вуличної мережі спрямовані на покращення роботи транспортної інфраструктури села, забезпечення нових транспортних зв'язків з урахуванням розміщення нових житлових районів та зон відпочинку.

Передбачається створення мережі пішохідних і прогулянкових шляхів, що прокладаються по території, як єдина система для організації зручних зв'язків за найкоротшими відстанями між установами і підприємствами обслуговування та місцями відпочинку.

Залежно від функціонального призначення та очікуваних транспортних потоків (згідно з ДБН-360-92**) закладені такі технічні параметри передбачених до будівництва або реконструкції вулиць:

- ширина головних вулиць у червоних лініях 8 - 10 м, проїзної частини 3,5 -4,5 м;
- ширина житлових вулиць у червоних лініях 6-8 м, проїзної частини 3,0 - 3,75 м.

## X. ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ ТЕРИТОРІЇ

### 1. ВОДОПОСТАЧАННЯ

Джерелом господарчо-питного водопостачання с. Олександрівка є підземні води метис верхне-сарматського горизонту. Загальна кількість артезіанських свердловин, які забезпечують село водою - 3 одиниць.

Загальний потреба води - 309,59 м3/доб

Мережі водопроводу мають зношення біля 80% і потребують реконструкції. Житловий фонд обладнаний централізованим водопостачанням на 85,7 %.

Проектом передбачено прокладання мереж водопроводу по всім вулицям та ремонт існуючої системи.

Централізація водопостачання передбачається наступними етапами: ремонт та модернізація свердловин, об'єднання систем окремих установ, що забезпечить надійність водопостачання, санітарний контроль за якістю води та її раціональним використанням.

Водопровід - система першої категорії надійності подачі води, мережа кільцева, протипожежна низького тиску.

.

Основні заходи щодо організації водопостачання:

- ремонт та модернізація підвищуючих насосів на арт. свердловинах
- впровадження комплексу заходів щодо раціонального використання води
-ліквідація втрат та непродуктивного використання води, обладнання житлового фонду водомірними пристроями і регуляторами тиску, розроблення і здійснення водозберігаючих та водоохоронних заходів, удосконалення системи лімітування і моніторингу витрат та якості води тощо;
- повне обладнання житлового фонду системою водопостачання.
-впровадження автоматизованої системи управління водопровідно-каналізаційним господарством.

## 2. ВОДОВІДВЄДЕННЯ

Централізованою каналізацією село не забезпечено.

Стічні води існуючої садибної забудови надходять до вигребів та вивозяться на каналізаційні очисні споруди.

Відповідно до розрахункового водоспоживання (табл.ВК-1) об'єм господарсько-побутових стічних вод складе на розрахунковий строк - 100. м$^3$/макс. добу. Відповідно до діючого законодавства стосовно інженерного благоустрою забудови, для каналізування передбачається будівництво централізованої системи каналізації с відведенням стоків на проектні біологічно очисні споруди з продуктивністю від 100 м3/доб (санітарно-захисна зона - 25 м) за рахунок застосування сучасних технологій.

Основні заходи щодо організації водовідведення:

- будівництво нових каналізаційних очисних споруд, розрахованих на повне біологічно очищення з використанням сучасних технології, продуктивністю 100м3\доб

- будівництво самопливної мережі та напірних трубопроводів;
- повне обладнання житлового фонду системою водовідведення;

Питомі показники приймаються за ДБН 360-92**, СНиП 2.04.02-84 і СНиП 2.04.01-85. норми включають витрати на приготування їжі та прання білизни.

Протипожежні витрати 594 $м^3$ (дві розрахункові пожежі: зовнішнє - 25 л/с, внутрішнє 2 х 2,5 л/с. Нормативний строк відновлення протипожежного запасу води - 24 години, забезпечується при знижені подачі води на інші потреби на 6%, що не перевищує допустимих показників згідно СНиП 2.04.02-84 п. 2.25. Протипожежний запас намічається зберігати в резервуарах чистої води (водонапірних баштах) на площадках водопровідних споруд.

Наведені показники підлягають уточненню при розробці (коригуванні) галузевих схем водопостачання і каналізації.

## 3. САНІТАРНЕ ОЧИЩЕННЯ

На території Олександрівської сільської ради, відсутній полігон ТБВ.

Проектом генерального плану передбачена ділянка ,в північної частині села, на СЗЗ відстані 500м від житлової та громадської забудови .

Розрахунок ТБВ

| | | |
|---|---|---|
| Населення | **2612** | чоловік |
| Школа | **360** | учнів |
| Дитсадок | **120** | дітей |
| Лікарня | **0** | ліжок |

Мінімальна добова норма надання послуг з вивезення побутових відходів складає:

| | | |
|---|---|---|
| Одноквартирні будинки з присадибною ділянкою за відсутністю центрального опалення та каналізації, на одну людину | 1,59 | кг |
| школа на 1 учня | 0,08 | кг |
| дитсадок на 1 дитину | 0,28 | кг |
| лікарня на 1 ліжко | 0,35 | кг |

| Нормативно-допустимий обсяг утворення ТПВ | | |
|---|---|---|
| Населення | 1515,874 | т |
| Школа | 10,512 | т |
| Дитсадок | 12,264 | т |
| Лікарня | 0 | т |
| Всього | **1538,65** | т/рік |

| Розрахунок часу використання полігону ТПВ | | |
|---|---|---|
| F, площа полігону | **1,54** | га |
| N, середня численність населення | 2,612 | тис. чоловік |
| T, термін експлуатації полігону | **14,06574** | рік |

| Проектний обсяг видаленя відходів | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1,5386502 | тис.тонн | x | 14,06574 | рік |
| | | | 21,64225 | тис.тонн |

Полігон твердих побутових відходів з проектним обсягом видалення відходів 1,538тис.т/рік на розрахований термін експлуатації 14 років.

Система санітарного очищення - планово-регулярна та виконується по затвердженим графікам у терміни визначені санітарними нормами.

Рідкі побутові відходи вивозяться асенізаційним транспортом на каналізаційні очисні споруди господарсько-побутової каналізації.

Для санітарного очищення використовуються 2 машини, у т.ч. 1 сміттєвоз та 1 асенізаційна машина.

Для забезпечення виконання «Програмі поводження з твердими побутовими відходами» (постанова Кабінету Міністрів України від 4.04.2004 №265) передбачається організація роздільного збору твердих побутових відходів із подальшим використанням і утилізацією. За умови організації роздільного збору обсяг вивозу твердих побутових відходів можна зменшити на 30-50%. Знешкодження рідких відходів передбачається на очисних спорудах господарсько-побутової каналізації (проектна станція біологічної очистки). На кінець розрахункового строку генплану передбачається повне охоплення житлового фонду каналізацією.

Для санітарного очищення необхідні 1 сміттєвоз, 1 асенізаційна машина .

Основні заходи щодо санітарного очищення:

- забезпечення централізованою планово-регулярною санітарною очисткою усіх районів сельбищної забудови.
- впровадженням системи роздільного збору, сортування та утилізації ТПВ, подрібнення та польового компостування відходів зеленого господарства і інших заходів з метою поліпшення екологічного та санітарного стану міста, утилізації вторинної сировини, її переробки та одержання продукції, зменшення транспортних витрат на вивезення відходів тощо.

## 4. ЕНЕРГОПОСТАЧАННЯ

### а.) Електропостачання

Електропостачання існуючої житлової забудови та громадської забудови в існуючих межах с. Олександрівка здійснюється по мережах 10 кВ та 0,4 кВ від 2-х підстанції .

Для вирішення схеми електропостачання виконано розрахунок електричних навантажень на розрахунковий строк. Згідно з проектними рішеннями передбачається збільшення кількості житлових будинків та громадської забудови за рахунок нового будівництва, а також впровадження високого рівня інженерного обслуговування та комфортності, всі потреби в енергопостачанні (крім опалення та гарячого водопостачання) будуть здійснюватися за рахунок використання електроенергії.

Навантаження установ сельбищної зони прийнято згідно питомих нормативів на одного відпочиваючого (ДБН В. 2.5.23-2003 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення») .

Кліматичний район розташування с. Олександрівка знаходиться в районі, де згідно з СНиП 2.04.05-91 рекомендується впровадження в житлових приміщеннях кондиціонерів. Навантаження районів садибної забудови підраховано згідно питомих нормативів електричного навантаження на одну садибу. Прийняті нормативи та підсумки розрахунків наведено в таблиці.

Положення підстанцій та траси ліній електропередачі наведені на схемі.

*Таблиця підрахунку електричних навантажень по с. Олександрівка на розрахунковий строк*

| Найменування споживачів | Одиниця виміру | Кількість | Питома норма на одиницю виміру, кВт | Річне споживання електроенергії, млн. кВт годин | Кількість годин використання макс. навантаження | Загальне навантаження, тис. кВт |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **І.Житловий фонд** | | | | | | |
| Садибна забудова | садиба | 959 | 2,1 | 17,64 | 3700 | 5,4 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| II.Громадська забудова | місць | 418,0 | 2,0 | 7,32 | 1500 | 8,4 |
| | | | | | | |
| **Разом** | | | | **24,96** | | **13,8** |

**Зовнішне освітлення.**

В селі прокладено 32км зовнішнього освітлення, від 7 кТп.

Пропонується прокласти зовнішнє освітлення по всім вулицям.

## б.) Теплопостачання

На даний час джерелами теплопостачання громадських будівель с. Олександрівка є газові побутові установки та малопотужні місцеві твердопаливні котельні.

Садибна забудова, яка представляє житловий фонд селища, обладнана автономними джерелами теплоти: водонагрівачі, опалювальні газові та твердопаливні котли, груби.

Основними видами палива, що використовуються у теплотехнічному обладнанні є газ ,тверде, дизельне паливо та електроенергія.

Проектні рішення.

Виходячи з перспективного рішення забудови сельбищної території в межах даного проекту, теплопостачання житлового фонду на ділянках нового садибного будівництва планується шляхом використання автономних джерел теплоти для приватного сектору.

Теплопостачання існуючих об'єктів громадського призначення вирішується і надалі шляхом реалізації встановлених теплових потужностей котелень, із проведенням їх модернізації, впровадженням енергозберігаючих технологій, повної автоматизації котлів з урахуванням сучасних розробок і рекомендацій, використанням принципів когенерації, що значно підвищить рентабельність їх експлуатації.

Теплопостачання об'єктів нового будівництва, розміщених за межами можливого додаткового підключення абонентів до існуючих джерел теплоти, пропонується шляхом установки модульних твердопаливних котелень.

За основне паливо в теплотехнічному обладнанні прийнято газ, вуголь, пілети, дрова, мазут.

Розрахункові теплові потоки для житлово-комунального сектора визначаються згідно даних по житловому фонді і розселенню населення, даних по рекреаційної зоні та у відповідності до нормативних матеріалів: СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети", СНиП 2.01.01-82 "Строительная климатология и геофизика".

З метою збереження та поліпшення екологічного стану довкілля, економії паливно-енергетичних ресурсів, подальшого підвищення коефіцієнта ефективності перетворення енергії, пропонується через впровадження сучасного енергозберігаючого устаткування з залученням поновлюваних, нетрадиційних, екологічно чистих джерел теплової енергії нового покоління й альтернативних видів палива: геліо- і фото-енергетичне устаткування, теплові установки сучасного типу: гідродинамічні установки з тепло-генераторами марки "Юсмар", гідродинамічні нагрівачі ТЕК та інші.

Одночасно вирішується питання переходу до єдиного енергоносія - електрики. Автономність запропонованого обладнання враховує поетапність введення в експлуатацію об'єктів будівництва. На подальших стадіях проектування необхідно також розглянути можливість застосування в архітектурних рішеннях об'єктів термовітроустановок та сонячні електроустановки у комплексі з тепло-генераторами для систем опалення та гарячого водопостачання як житлових, так і громадських приміщень.

Одним зі шляхів впровадження альтернативних джерел теплопостачання щодо вирішення проблем енергозбереження є використання джерел низькопотенціального тепла для тепло-насосних установок (ТНУ).Це системи утилізації тепла на очисних спорудах каналізації, використання тепла ґрунтів і наявності у регіоні такого невичерпного джерела низькопотенциального тепла, як лиман . Пропонується комплексне використання ТНУ з геліосистемами.

Кількість джерел теплопостачання з розрахунку до наданих у проекті розмірів необхідного теплового потоку, вибір основного обладнання та місця їх розміщення уточнюється або вирішується на подальших стадіях проектування, із залученням спеціалізованих проектних організацій.

## 1. МЕРЕЖІ ЗВ'ЯЗКУ

Розділ проекту виконано на основі таких документів та матеріалів: технічних даних на розвиток телефонного зв'язку та мереж радіомовлення, зібраних проектувальниками ДБН 360-92**; архітектурних та технічно-економічних розробок; карти покриття мобільним зв'язком операторів "Київстар 63М", Vodafone.

На території села знаходиться 1 АТС та 6 кабельних ящиків.

Телефонна мережа по селу кабельна в телефонній каналізації.

.

*Радіомовлення*

На даний час в с. Олександрівка відсутній радіовузол.

Проектом рекомендується запроектувати радіовузол потужністю 1,25 кВт (дві стійки УПВ-1,25, одна резервна). Можно використати приміщення в будівлі клубу, або побудувати нову будівлю. Проектна мережа радіомовлення повіт-

ряна, на опорах електромереж.

Мережу радіомовлення необхідно будувати повітряно-кабельною, враховуючи вуличні гучномовці для об'яв цивільної оборони.

## XII. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО НЕВІДКЛАДНИХ ПРІОРИТЕТНИХ ЗАХОДІВ І ОБСЯГІВ ІНВЕСТИЦІЙ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ СЕЛА.

### ТРАНСПОРТ, ВУЛИЧНА МЕРЕЖА

Виконання асфальтобетонного покриття всіх вулиць та проїздів . Встановлення зупинок громадського транспорту на автомагістралі «Межа Миколаївської області – Станіслав – Білозерка О 220225» встановлення зручних зупинок громадського транспорту в межах населеного пункту.
Будівництво об’їзної автомагістралі для транзитного вантажного транспорту.

### ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ ТЕРИТОРІЇ

#### Водопостачання

Невідкладні заходи щодо організації водопостачання:

- поетапне об'єднання локальних свердловин з урахуванням створення єдиної централізованої системи водопостачання селища;
- заміна зношених мереж;
- прокладання мережі у районах нової та існуючої садибної забудови, яка не має централізованого водопостачання;
- розробка спеціалізованої проектної документації на реконструкцію і розвиток систем водопостачання відповідно до рішень генерального плану селища, щодо кількості та розміщення водокористувачів, визначення повного складу першочергових та перспективних заходів та економічного механізму реалізації цих заходів;
- встановлення пожежних гідрантів на кільцевій мережі водопостачання

#### Водовідведення

Невідкладні заходи щодо організації водовідведення:
- будівництво очисних біологічних систем ;
- будівництво мережі каналізації, неканалізованої житлової забудови;
- розробка спеціалізованої проектної документації з урахуванням рішень генплану щодо кількості та розміщення водокористувачів з метою визначення повного складу першочергових та перспективних заходів на будів-

ництво і розвиток системи водовідведення та економічного механізму реалізації цих заходів.

**Санітарне очищення**

Невідкладні заходи щодо санітарного очищення:

- розробка проекту реконструкції ТПВ з влаштуванням сортувального майданчика використанням сучасних технологій, забезпеченням усіх санітарних та екологічних нормативів.
- модернізація та придбання спеціального автотранспорту та іншої техніки для санітарного очищення.

# РОЗДІЛ XII. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ
## ГЛАВА 1. Основні терміни та поняття.

## ПЕРЕДМОВА

«Розроблення плану зонування території (Зонінг), регламент забудови, переважні та допустимі види забудови та використання земельних ділянок», є невід'ємною частиною проекту генерального плану с. Олександрівка Білозерського району, Херсонської обл. Згідно завдання на проектування.

Законодавчою базою для розробки і впровадження плану зонування є наступні законодавчі акти:

Конституція України надає територіальній громаді право самостійно вирішувати питання місцевого значення. Територіальна громада безпосередньо або через створені нею органи місцевого самоврядування керує майном і використанням ресурсів, що є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування. Рішення органів місцевого самоврядування є обов'язковими для виконання на відповідній території.

Закон "Про місцеве самоврядування в Україні"

У відповідності зі статтями Закону виконавчі органи сільських, селищних і міських рад установлюють на відповідній території режим використання і забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність, Виконавчі органи місцевих рад надають забудовникам відповідно до закону містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»

Стаття 18 Закону визначає, що план зонування території міста (зонінг) – містобудівна документація, що розробляється з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Документація розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту території від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру та ін.

План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території.

Закон України "Про основи містобудування". Цим Законом установлено право місцевих рад на затвердження плану зонування території для окремих частин населених пунктів або окремих розділів плану зонування території, а також право вносити зміни в ці розділи за поданням місцевого спеціально уповноваженого органу містобудування та архітектури.

Закон України „Про внесення змін у деякі законодавчі акти України щодо сприяння будівництву" від 16 вересня 2008 року №509-VI.

Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг) **ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011**.

Наказ міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України „Порядок надання містобудівних обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст” від 07 липня 2011р. № 109.

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

Розроблення плану зонування території, здійснюється в комплексі з розробкою «Генерального плану с. Олександрівка Бєлозерського району, Херсонської обл» (сертифікат архітектора АА 003236 Молчанова І.А);

В розробленому плані зонування території розглянуті наступні питання:

- загальні положення плану зонування;
- режим забудови та використання території міста;
- зонування території міста;
- планувальні обмеження;
- характеристика територіальних зон міста.

Після затвердження плану зонування території головною метою запровадження їх у с. Олександрівка стане забезпечення ефективної реалізації генерального плану селища, раціонального використання території, створення повноцінного та безпечного для здоров’я середовища, стимулювання інвестиційної діяльності фізичних та юридичних осіб, урахування державних, громадських та приватних інтересів під час проведення містобудівної діяльності.

План зонування території с. Олександрівка – це містобудівна документація, якою встановлюється функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Даний проект після затвердження сесією сільської ради є обов’язковими для виконання всіма розташованими на території села органами виконавчої влади, об’єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціям, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на території міста, при здійсненні ними містобудівної діяльності.

## ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

### *1. Основні терміни та поняття*

**Автостоянка (парковка, паркінг)** - спеціально обладнане місце для тимчасової стоянки автотранспорту, позначене дорожніми знаками, має тверде покриття, огорожу; автостоянка може бути наземною, підземною, вбудовано-прибудованою та окремо розташованою.

**Архітектурне рішення** - авторський задум щодо просторової, планувальної,

функціональної організації, зовнішнього вигляду, інтер'єрів об'єкта архітектури, а також інженерного та іншого забезпечення його реалізації, викладений в архітектурній частині проекту на всіх стадіях проектування і зафіксований у будь-якій формі.

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

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

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

**Вихідні дані для проектування** – містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, технічні умови, завдання на проектування.

**Генеральний план населеного пункту** – містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

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

**Громадські слухання** – форма громадського обговорення проекту містобудівної документації, генерального плану, плану зонування території, т.ін.

**Детальний план території** - містобудівна документація, що визначає зонування територій, розташування червоних ліній, інших ліній регулювання забудови, зон, у яких встановлюються планувальні обмеження, розміщення та функціональне призначення об'єктів містобудування, види забудови для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови міста.

**Допустимий вид забудови** – вид забудови, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів забудови у плані зонування території для даної зони, але можливий при умові спеціального погодження після необхідного обґрунтування.

**Єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок** – установлені планом зонування території для кожної окремої зони з урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон:

- гранично допустимі поверховість будинків і споруд та щільність забудови;
- мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок;
- вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів;
- вимоги до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури;
- вимоги до озеленення та впорядкування територій;
- вимоги до утримання будинків і споруд;

- перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних).

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

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

**Земельна ділянка** – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

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

**Зони охорони пам’ятки** – встановлювані навколо пам'ятки: охоронна зона, зона регулювання забудови, зона ландшафту, який охороняється, зона охорони археологічного шару, в межах яких діє спеціальний режим.

**Інженерна, транспортна та соціальна інфраструктури** – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій, а також об’єктів соціального та культурно-побутового обслуговування населення, призначених для забезпечення стійкого розвитку та функціонування населеного пункту.

**Історичний ареал** – частина території м. Тернопіль, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

**Історико-архітектурний опорний план** – основний документ, який визначає культурну спадщину населеного місця та історико-культурну цінність його території.

**Історико-містобудівне обґрунтування** – вид містобудівної документації, (науково-дослідна робота), якою визначається можливість будівництва об'єкта на конкретній території в межах історичного ареалу населеного місця, об'ємно-просторові параметри об'єкта з урахуванням його впливу на пам'ятки (об'єкти культурної спадщини), а також на збереження традиційного характеру середовища.

**Комплексна забудова території** – упорядкування території шляхом забезпечення громадських та приватних інтересів, спрямованих на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об’єктів соціальної сфери, жилих будинків, благоустрою території, інших об’єктів містобудування. Комплексна забудова території може здійснюватися шляхом комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду і забезпечуватися одним або кількома інвесторами.

**Ліцензія (сертифікат) на проведення будівельної діяльності** – документ державного зразка, який засвідчує право суб’єкта господарської діяльності на проведення певних видів будівельної діяльності (вишукувальні, проектні, будівельно-

монтажні роботи) протягом визначеного строку за умови дотримання державних норм, стандартів, і правил.

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

**Містобудівна документація** – затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється забудова та інше використання територій.

**Містобудівний кадастр** – система даних, яка містить дані генерального плану, плану зонування території чи детального плану, належність територій до відповідних зон, правовий статус, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови та обмеження забудови окремих земельних ділянок, відомості про функціональне призначення, поверховість та матеріал стін будівель, магістральні інженерні мережі, інші відомості згідно з державними будівельними нормами.

**Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки** - документ, що містить комплекс містобудівних і архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів містобудування, встановлені законодавством та затвердженою містобудівною документацією (містобудівний паспорт ділянки).

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

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

**Площа земельної ділянки:**

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

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

**Санітарно-захисна зона –** функціональна територія між промисловим підприємством або іншим виробничим об'єктом, що є джерелом надходження шкідливих чинників в навколишнє середовище, і найближчою житловою забудовою (чи прирівняними до неї об'єктами), яка створюється для зменшення залишкового впливу цих факторів до рівня гігієнічних нормативів з метою захисту населення від їх несприятливого впливу.

**Спеціальне погодження** – погодження, яке після належного обґрунтування намірів, необхідно отримати на ті види землекористування, що не відповідають переліку переважних та супутніх для даної зони.

Процедура погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але відносяться до допустимих видів використання, які потребують спеціальних погоджень, є рекомендованою і не може бути однаковою для усіх об’єктів.

Заявка повинна містити належно обґрунтовані наміри, тобто заяву у довільній формі щодо бажаного використання земельної ділянки, або існуючих об’єктів та споруд, що знаходяться у власності або користуванні заявника та містобудівний розрахунок.

На підставі пропозицій заявника управління містобудування та архітектури у залежності від містобудівної ситуації по розміщенню об’єкту та врахування інтересів всіх сторін для уникнення конфліктних ситуацій, визначає перелік необхідних погоджень відповідних служб та організацій і у разі необхідності забезпечує інформування громадян, для проведення громадських слухань.

Пропозиції до проектів містобудівної документації під час громадських слухань щодо 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 територією.

За результатами громадських слухань та засідання містобудівної ради управління містобудування та архітектури приймає рішення про надання, або відмову у наданні містобудівних умов та обмежень.

**Стадії проектування** - складові частини проектної документації (ескізний проект (ЕП); техніко-економічне обґрунтування (ТЕО); техніко-економічний розрахунок (ТЕР); проект (П); робочий проект (РП); робоча документація (Р).

**Супутній вид використання земельної ділянки** – вид використання, який необхідний для повноцінного функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

**Схема зонування території** – карта, на якій показано розташування і типи зон в межах села, що відрізняються за видами використання земельних ділянок і вимогами до їх забудови, зафіксованими в плані зонування території та затвердженими міською радою.

**Територія** – частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з власти-

вими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами.

**Цільове призначення земельної ділянки –** це встановлені законодавством і конкретизовані відповідним органом влади допустимі види використання земельної ділянки її власником або користувачем, відповідно до категорії земель.

**Червоні лінії** – визначені в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі, межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення.

### *2. Правові основи введення та сфери дії плану зонування територій*

1. Нормативно-правовою базою плану зонування територій (далі зонінг) є сукупність законодавчих та підзаконних актів, в тому числі державних норм, якими регламентується питання містобудування, земельних та майнових відносин, охорони здоров'я громадян, охорони природи, збереження культурної спадщини тощо, а також розподілу повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при вирішенні зазначених питань.

2. Застосування зонінгу здійснюється у відповідності до статті 18 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та статті 180 Земельного кодексу України для забезпечення дієвого механізму реалізації повноважень місцевих рад та їх виконавчих органів, органів виконавчої влади, визначених статтями 25, 31, 33, 73 та ін. Закону "Про місцеве самоврядування в Україні" та статтями 15, 20, 21 та ін. Закону України "Про місцеві державні адміністрації", з урахуванням вимог Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Законів України "Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення", "Про охорону навколишнього природного середовища" тощо.

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

4. Зонінг затверджується рішенням на сесійному засіданні міської ради і набуває відповідного юридичного статусу згідно з Законом "Про місцеве самоврядування в Україні" (ст. 73).

5. Зонінг застосовується поряд із:

- нормами та стандартами, що встановлені відповідними уповноваженими органами виконавчої влади з метою забезпечення безпеки життєдіяльності та здоров'я людини, міцності споруд, збереження навколишнього природного середовища та історико-культурної спадщини, природно-техногенної безпеки, інших обов'язкових вимог;
- іншими відповідними місцевими нормативно-правовими актами.

### *3. Призначення та зміст зонінгу*

1. Зонінг призначений для:

- забезпечення реалізації планів та програм (в тому числі в затвердженій містобудівній документації) розвитку міської території, систем інженерного та транспортного забезпечення, соціального обслуговування, збереження природного та культурно-історичного середовища;
- встановлення гарантій і визначення щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухомість (в т.ч. земельну ділянку) у власність та оренду;
- підвищення ефективності використання земельних ділянок, в тому числі шляхом створення умов для залучення інвестицій в будівництво та впорядкування міської території;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації та їх участь в прийнятті рішень з питань землекористування та забудови;
- здійснення ефективного контролю за містобудівною (будівельною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

2. Зонінг встановлює (ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»):

- функціональне призначення;
- вимоги до забудови
- ландшафтної організації території.

Окремими рішеннями міської ради до зонінгу можуть долучатись додатки з інших питань, що відносяться до зонінгу.

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

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

4. Введення зонінгу забезпечує:

- відкриту інформацію про умови використання земельних ділянок на території міста;
- спрощену процедуру надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;
- створення підстав та умов для контролю на відповідність затвердженій містобудівній та проектній документації будівельних намірів забудовника, вже закінчених об’єктів містобудування та умов використання цих об’єктів;
- створення інформаційної бази для судових органів, на яку необхідно спиратися при вирішенні спірних питань, пов’язаних з забудовою та використанням території міста та окремих земельних ділянок.

## РОЗДІЛ XIII. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА

### *1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території скелища*

а) Розміщення житлового, соціально-громадського, виробничого, інженерно-транспортного будівництва проводиться на підставі затвердженої містобудівної документації:

- генерального плану;
- детальних планів території;
- внесення змін до вказаної документації, у випадках, передбачених законодавством та зонінгом;
- іншої затвердженої документації (проектів розподілу території; тематичні схеми - розміщення АЗС, ринків і т. інше);

б) Забудова та благоустрій здійснюються шляхом організації комплексної забудови території або розташування та будівництва окремих будинків і споруд в кварталах існуючої забудови.

**в) Виключно на основі детального плану здійснюються розташування та будівництво окремих об'єктів містобудування, для яких у відповідності до зонінгу необхідно отримати спеціальне погодження, або нових об'єктів інженерного забезпечення кварталу, групи кварталів, мікрорайону, житлового району.**

г) Зміни до генерального плану населеного пункту вносять шляхом розроблення проекту Зміни до генерального плану населеного пункту відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

### *2. План зонування території села (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок в межах зон*

а) Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території селища та окремих ділянок приймаються на основі установленого зонінгом переліку переважних, супутніх і допустимих видів забудови земельних ділянок, єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених планом зонування і розповсюджуються у рівній мірі на всі, розміщені в межах відповідних зон, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності.

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

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

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

Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно, згідно із Законом України «Про використання земель оборони» .

г) Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та допустимих видів , єдині умови та обмеження, виділяються на плані зонування території селища (масштаб 1:1000).

д) Межі встановлюються з урахуванням:

- червоних ліній;
- меж земельних ділянок;
- меж або ліній відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних меж селища ;
- меж природних об'єктів;
- інших меж.

е) До переважних видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

- види забудови та використання територій, які при умові дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені;
- види забудови та використання, як супутні переважним видам, і, які по відношенню до останніх є допоміжними; при відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид використання таким не є, та вважається недозволеним, якщо інше спеціально не обумовлюється зонінгом стосовно до конкретних випадків та місць розташування нерухомості.

ж) До допустимих видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться: види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання спеціальних погоджень або спеціальних дозволів (спеціальних погоджень).

Порядок проведення громадських слухань визначається постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. №555.

з) Для кожної зони встановлюються, як правило, декілька видів допустимого використання території, за винятком випадків, які особливо визначаються у текстовій частині, що входять до складу зонінгу.

и) Власники нерухомості, які володіють нею, мають право вибирати вид (або види) використання нерухомості, які є переважними до відповідних територіальних зон, і також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до процедур передбачених зонінгом.

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

л) Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально-правової зони та не можуть бути дозволені, у тому числі і за процедурою спеціального погодження.

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

### *3. Єдині умови і обмеження для кожної територіальної зони (підзони)*

а) Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі «Схеми планувальних обмежень», державних будівельних та інших норм.

б) Схемою планувальних обмежень встановлюються межі розповсюдження відповідних обмежень, на основі державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання кожної територіальної зони (підзони).

в) Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються при розробленні землевпорядної документації відповідної земельної ділянки. Типи та види планувальних обмежень, що діють на території міста, вказані на «Схемі планувальних обмежень».

г) На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від промпідприємств, кладовищ, складів та баз, об'єктів з перевищенням рівнів електромагнітного фону, інших СЗЗ режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень і визначають з урахуванням іншого законодавства (санітарно-епідеміологічні служби міста, управління екобезпеки та природних ресурсів на основі СН 173-96, ДБН 360-92**, містобудівної документації).

д) **На територіях, які потрапляють до водоохоронних зон та прибережних захисних смуг режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначають Державне управління охорони навколишнього природного середовища в Херсонській області, Херсонське обласне управління меліорації і водного господарства (Облводгосп) на основі Водного кодексу України, постанов Кабінету Міністрів України та робочої документації.**

е) На територіях з несприятливими інженерно-геологічними умовами (підтоплення, затоплення, на ділянках, що потребують інженерної підготовки для їх забудови) режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначають спеціалізовані міські (обласні) управління по інженерному захисту території міста на основі чинного законодавства.

ж) На територіях, що потрапляють в охоронні зони пам'яток історії, архітектури та археології, зони регулювання забудови, об'єкти природно-заповідного фонду, режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначаються на основі Законів України: "Про природно-заповідний фонд України", "Про охорону культурної спадщини".

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

### *4. Встановлення публічних сервітутів*

а) Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості надання права обмеженого користування нерухомістю для реалізації громадських потреб (публічного сервітуту) – забезпечення проходу та проїзду через земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку та трубопроводів, забезпечення їх ремонту, а також виконання заходів, які забезпечують збереження культурного шару, інших громадських потреб, які не можуть бути встановлені інакше, ніж шляхом публічного сервітуту.

б) Межі дії публічних сервітутів вказуються на плани земельної ділянки.

в) Умови використання земельної ділянки в межах публічного сервітуту визначаються відповідно чинного законодавства, угодою між органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки, угода реєструється в установленому порядку.

# РОЗДІЛ VI.. ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА

## *1. План зонування території села.*

Схема зонування території є невід'ємною частиною плану зонування території (зонінгу) с.Олександрівка. На основі схеми зонування території встановлюється перелік переважних, допустимих видів забудови та іншого використання території зон. На основі схеми зонування території встановлюються також єдині умови та обмеження для кожної територіальної зони (підзони).

Схема зонування території виконується в ув'язці з проектним генеральним планом с.Олександрівка. При виконанні схеми зонування враховуються планувальні обмеження, які діють на території села..

Схема зонування території села є базою для подальшого детального пророблення параметрів забудови та іншого використання на території кожної окремої зони або окремої ділянки в селі.

## *2. Схема планувальних обмежень*

Схема планувальних обмежень розроблена як підґрунтя для розробки схеми зонування території села. До неї ввійшли планувальні обмеження, обумовлені розміщенням комунально-складських, інженерно –транспортних зон та інших підприємств. Враховані санітарно-захисні зони II - V класу шкідливості від комунально-складських об'єктів, шумові від автомагістралі та інших джерел шумового та електромагнітного забруднення. Крім того, виділяються території прибережно-захисних смуг .

# ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН СЕЛА.

## *1. Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон*

Згідно з ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг), пропонується наступні основні територіальні зони».

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

**НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ Г (громадські).**

**Ділові зони Г-1** Призначається для розташування об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення.

**Навчальні зони Г-2** Зона розташування об`єктів вищої та середньої освіти. Такі зони встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функції : інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

**Культурні та спортивні зони Г-3** Зони розташування крупних культурно-мистецьких та спортивно – видовищних комплексів, стадіонів, театрів, кінотеатрів, культових споруд.

**Лікувальні зони Г-4** Зони розташування лікарень, станцій швидкої допомоги, поліклінік амбулаторій, аптек.

**Торгівельні зони Г-5** Зони розташування магазинів, торгових центрів, ринків.

**ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж.**

**Садибної забудови Ж-1.** Визначена для розташування одноквартирних житлових будинків включно із земельними ділянками та зблокованих одноквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

**Садибної забудови Ж-1с.** Визначена для розташування одноквартирних житлових будинків включно із земельними ділянками та зблокованих одноквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках, які розташовані в санітарно – захисних зонах та мають обмеження в забудові.

## ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р.

**Рекреаційні зони активного відпочинку Р-2.** Визначена для виконання активних рекреаційних функцій. До них належать міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення, громадські центри. Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним переліком постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших об`єктів супутніх видів активності.

**Рекреаційні зони озеленених територій загального користування Р-3.** Визначена для повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери , сади, бульвари, міські ліси, водойми, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні парки.

**Рекреаційні зони озеленених територій загального користування Р-**2*. Зона активного відпочинку та зона зелених насаджень в санітарно – захисній смузі лиману.

## ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР.

**Зона транспортної інфраструктури ТР-2,** до якої відносяться території під об’єкти для розміщення та експлуатації будівель та споруд морського транспорту, перевантажувальні термінали.

Території причальної підпірної стінки, будівництво складів ,як для сипучих продуктів, матеріалів так і для масляничних продуктів та матеріалів.

**Зона транспортної інфраструктури ТР-3,** до якої відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), АЗС, СТО.

## ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН.

**Зони інженерної інфраструктури ІН-2** до них відносяться об'єкти тепломережі, міжоб'єктних котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання.

**Зони інженерної інфраструктури ІН-3.** Магістральні інженерні мережи.

## ЗОНИ ВИРОБНИЧІ В.

Зони підприємств 4-го класу шкідливості В-4. Визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до 100м.

Зони підприємств 5-го класу шкідливості В-5. Визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до 50м.

## КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС.

**Зона розміщення об'єктів 2-го класу санітарної класифікації – КС-2.**

Зона розташування об’єктів, що потребують встановлення санітарно – захисної зони - 500 м.

**Зона розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації – КС-3.**

Зона розташування об’єктів, що потребують встановлення санітарно – захисної зони - 300 м.

**Зона розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації – КС-4.**

Зона розташування об’єктів, що потребують встановлення санітарно – захисної зони - 100 м.

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

Зона розташування об’єктів, що потребують встановлення санітарно – захисної зони - 50 м.

**СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С.**

**С2 -** меморіальні зони**.**

*2. Перелік територіальних зон та підзон визначені проектом:*

1) **Невиробничі Г (громадські):**
   - Зони загальноміського центру та ділові, **Г-1.**;
   - Навчальні зони **Г-2**;
   - Культурні та спортивні зони **Г-3**;
   - Лікувальні зони **Г-4**;
   - Торговельні зони **Г-5**.

2) **Житлові зони Ж:**
   - Садибна житлова забудова **Ж-1,** (до 3-х поверхів);
   - Підзони: Ж-1с садибна житлова забудова., розташована в санітарно – захисній зоні.

3) **Ландшафтно-рекреаційні зони Р:**
   - Рекреаційні зони активного відпочинку **Р-2**;
   - Рекреаційні зони активного відпочинку **Р-2*** в санітарно – захисній зоні;
   - Рекреаційні зони озеленених територій загального користування **Р-3**;
   - Зона зелених територій в санітарно – захисній зоні **Р-4**;

4) **Зони транспортної інфраструктури ТР:**
- Зони інфраструктури морського транспорту**ТР-2**;
- Зони транспортної інфраструктури **ТР-3**;

5) **Зони інженерної інфраструктури ІН:**
- Об'єкти тепломережі, міжоб'єктних котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання **ІН-2**;
- Магістральні інженерні мережи – **ІН3**

6) **Комунально-складські зони КС:**
- Зони розміщення об'єктів 2-го класу санітарної класифікації **КС-2**;
- Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації **КС-3**;
- Зони розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації **КС-4**;
- Зони розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації **КС-5**;

8) **Виробничі зони В:**
   - Зони підприємств IV класу шкідливості В-4;
   - Зони підприємств V класу шкідливості В-5.

9) **Спеціальні зони С**.

*3. Перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання*

**1. НЕВИРОБНИЧІІ ЗОНИ Г (громадські):**

**Г-1. Зони загальноміського центру та ділові.**

***<u>Переважні види використання:</u>***

- організації та установи органів державної, виконавчої та судової влади;
- нотаріальні контори і юридичні консультації
- банки; філії (відділення) банків;
- офіси професійних, громадських організацій;
- науково-дослідні та проектні організації;
- телевізійні та радіостудії;
- центральні підприємства зв'язку (поштамт, телефонна стація, телеграф);
- меморіальні споруди та комплекси;
- готелі;
- ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;
- житлова забудова;
- будинки побутового обслуговування.

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- комерційні підземні гаражі;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- громадські вбиральні.

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- культові споруди;
- спорткомплекси (з басейном та без);
- малі архітектурні форми для підприємницької діяльності;
- та станції провідникового мовлення, об'єктів радіомовлення телебачення;
- автозаправні станції.

**Г-2. Навчальні зони.**

***<u>Переважні види використання:</u>***

- середні спеціальні учбові заклади, позашкільні установи, шкільні центри, дошкільні заклади;
- наукові та науково-пошукові заклади;
- центри наукової інформації;
- бібліотеки;
- конференц-зали. сквери,
- озеленені території;

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- кінотеатри, розважальні комплекси;
- виставочні зали, музеї;
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- поліклініки, аптеки;
- магазини;
- перукарні;
- пошта, телеграф, телефон;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- підприємства зв’язку;
- будинки побуту;
- культові споруди;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

**Г-3. Культурні та спортивні зони.**

***<u>Переважні види використання:</u>***

- театри, концертні зали, цирк. будинки культури;
- кінотеатри;
- бібліотеки, клуби, центри дозвілля, розважальні комплекси;
- культові споруди
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- підприємства зв'язку;
- будинки побуту;
- невеликі парки, сквери;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- магазини товарів першої необхідності;
- тимчасові павільйони і кіоски для роздрібної торгівлі та обслуговування.
- готелі;
- кафе;
- аптеки;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні ) при громадських будівлях;
- громадські вбиральні.

**Г-4. Лікувальні зони.**

***<u>Переважні види використання:</u>***

- лікувальні корпуси лікарень;
- консультативні поліклініки;
- спеціалізовані поліклініки;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- амбулаторії;
- будинки-інтернати для дорослих;
- будинки дитини.
-

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- аптеки;
- будинки для аварійного чергового медперсоналу;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування.

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

**Г-5. Торговельні зони.**

***<u>Переважні види використання:</u>***

- торгові центри, спеціалізовані та інші магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;
- ринки;
- ресторани і кафе.

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- готелі;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні ) при громадських будівлях;
- громадські вбиральні
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- всі типи використання, дозволені в зонах Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення.

## 2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ:

**Ж-1. Зона садибної житлової забудови.**

***<u>Переважні види використання:</u>***

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) та блоковані житлові будинки поверховістю від 1-го поверху до 3-х поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку;
- дитячі дошкільні заклади , в томі числі зблоковані з загальноосвітніми школами).

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- 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.

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- окремі вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазин, перукарні, аптеки, об'єкти побутового обслуговування, мини отели.(не більш 49% від житлової забудови)
- кафе(не більш 49% від житлової забудови);

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

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;
- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;
- тимчасові павільйони та кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- артезіанські свердловини;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

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

**Ж-1с. Підзона садибної житлової забудови в межах санітарно-захисної зони комунально – складських та виробничих територій.**

**Допускається розміщувати:**

- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, навчальних закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки;
- науково-дослідні та службові приміщення підприємств, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водо охолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.

**Не допускається розміщувати:**

- житлові будинки з присадибними ділянками, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих;
- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари;
- спортивні споруди, сади, парки, садівничі товариства;
- охоронні зони джерел водопостачання, водозабірні споруди;

- не допускається вирощування сільськогосподарської продукції, ведення тваринництва.

Умови та обмеження по розміщенню допустимих об'єктів дивись розділ пояснювальної записки «Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки» по видах забудови.

**Ж-1с*. Підзона садибної житлової забудови в межах прибережно-захисної смуги суворового режими 100м Дніпровського лиману.**

***Будівлі та ділянки , які мають акти приватизації та документи власності будівель в експлуатацію.***

**Допускається розміщувати:**

- об'єкти рекреації площинні: майданчики відпочинку, басейни, спортивні майданчики

**Не допускається розміщувати:**

- Нові житлові будинки з присадибними ділянками, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих;
- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари;
- садівничі товариства;
- охоронні зони джерел водопостачання, водозабірні споруди;
- не допускається вирощування сільськогосподарської продукції, ведення тваринництва.

Умови та обмеження по розміщенню допустимих об'єктів дивись розділ пояснювальної записки «Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки» по видах забудови.

## 3. ЛАНДШАФТНО- РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р:

### Р-2. Рекреаційні зони активного відпочинку.

***<u>Переважні види використання:</u>***

- стадіони та фізкультурні майданчики;
- спортивні зали;
- басейни (криті та відкриті);
- санаторії, профілакторії та центри функціональної реабілітації;
- озеленені території;
- рекреаційні установи (готелі, мотелі, кемпінги, будинки відпочинку, пансіонати, інші об'єкти обслуговування відвідувачів);
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- водно-оздоровчі комплекси;
- пляжі з відповідним обладнанням;

- малі архітектурні форми;
- споруди спортивного та розважального призначення;

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- окремі адміністративно-господарські будівлі;
- заклади прокату необхідного інвентарю;
- громадські вбиральні;
- їдальні, кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- пункти прокату спортивного інвентарю;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- відповідно обладнанні експозиційні зони, що встановлюються адміністрацією.

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- меморіальні комплекси;
- кінотеатри, концертні майданчики;
- розважальні комплекси (ігротеки, танцмайданчики, дискотеки);
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- оранжереї;
- великі автостоянки;
- пристані;

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

**Р-2*. Рекреаційні зони активного відпочинку санітарно-охоронній зоні суворого режиму 100м від водного урізу.**

***<u>Переважні види використання:</u>***

- стадіони та фізкультурні майданчики;
- басейни відкриті;
- озеленені території;
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми;
- споруди спортивного та розважального призначення;
- рятувальні станції;

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- заклади прокату необхідного інвентарю (лодочні станції, елінги);
- громадські вбиральні BIOTAL;

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- меморіальні комплекси;

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

**Р-3. Рекреаційні зони озеленених територій загального користування.**

***<u>Переважні види використання:</u>***

- озеленені території загального користування (парки, сади, сквери, бульвари, міські ліси, водойми);
- навчально-туристичні та екологічні стежки;
- малі архітектурні форми;
- спортивні майданчики;

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- споруди, шляхи, лінійні та інші об'єкти транспорту і зв'язку, пов'язані з обслуговуванням даної зони;
- відповідно обладнанні експозиційні зони, що встановлюються адміністрацією;
- заклади прокату необхідного інвентарю;
- громадські вбиральні;
- пункти прокату спортивного інвентарю;
- пересувні тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності (крім споруд із продажу алкогольних (слабоалкогольних) та тютюнових виробів).

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- культові споруди;
- меморіальні комплекси;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- пристані;
- фізкультурні майданчики;
- човнові станції, яхтові клуби;
- інші будівлі для конторських та адміністративних цілей, пов'язані з обслуговуванням даної зони.

**Р-4. Підзона зелених насаджень спеціального призначення.**

Зона Р-4 – зелених насаджень спеціального призначення виділена для забезпечення правових умов створення і збереження спеціальних зелених насаджень як фактору захисту навколишнього природного середовища від негативного антропогенного впливу.

**Допускається розміщувати:**

- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, навчальних закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки;
- науково-дослідні та службові приміщення підприємств, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водо охолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.

**Не допускається розміщувати:**

- житлові будинки з при домовими територіями, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих;
- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари;
- спортивні споруди, сади, парки, садівничі товариства;
- охоронні зони джерел водопостачання, водозабірні споруди;
- не допускається вирощування сільськогосподарської продукції, ведення тваринництва.

Умови та обмеження по розміщенню допустимих об’єктів дивись розділ пояснювальної записки «Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки» по видах забудови.

## 5. ЗОНА ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР.

Зону міського та зовнішнього транспорту формують землі, які відносяться до земель транспорту (ст. 67 Земельного Кодексу України):

**- Зони інфраструктури морського транспортуТР-2;**

***<u>Переважні види використання, розміщення</u>***:

- будівель і споруд морського транспорту
- Зерносховище з естакадами та галереями
- Силоси вологого зерна з естакадами
- зерноочисна вежа

- Естакада відвантаження зерна на морський та автомобільний транспорт,
- Підземні транспортні галереї в
- Автомобілерозвантажувачі
- Бункера завантаження
- Бункер відходів
- Адміністративно-побутовий корпус з лабораторією, готель для відряджених
- Трансформаторна підстанція з розподільчим пунктом та операторною.
- Ваги автомобільні
- Механічна майстерня з гаражем, складом та пожпостом.
- Їдальня.
- Вбиральня
-Насосна станція пожежогасіння.
-Компресорна.
-Пожежні резервуари
- Очисні споруди господарсько-побутової каналізації.
-Водонапірна вежа.
-Свердловина
-Причал вантажний з суднонавантажувачем
- Очисні споруди дощової каналізації.
- склади

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;
- споруди сигналізації та зв'язку .
- інженерні комунікації;
- дорожня інформація (знаки та ін.).
- малі архітектурні форми не більше 30 м2, які не мають фундаменту;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку);
- пам'ятники**.**

**ТР-3. Зона магістральних вулиць, майданів (у червоних лініях).**

***<u>Переважні види використання:</u>***

- проїзні частини, пішохідні тротуари міських вулиць;

- підземні пішохідні переходи з виходами;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- мости, тунелі, транспортні розв’язки.
- АЗС
- СТО

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;
- споруди сигналізації та зв’язку міського електротранспорту;
- інженерні комунікації;
- огорожа вулиць та відбійники;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- елементи зовнішньої реклами;
- малі архітектурні форми комерційного призначення площею не більше 30 м2, які не мають фундаменту;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку);
- пам'ятники.

***<u>Об'єкти, що заборонені до розміщення в межах червоних ліній:</u>***

- ті, що займають площу більше 20 м2, мають фундамент;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- в зоні трикутника видимості розміщувати елементи вищі за 0,5 метри, включаючи зелені насадження.
- громадські вбиральні;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- елементи зовнішньої реклами.

## 6. ЗОНА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН.

**ІН-2. Зона розміщення об’єктів тепломережі, міжоб’єктні котельні, розподільчі об’єкти електромереж.**

***<u>Переважні види використання:</u>***

- повітряні мережі електропередачі 330 кВт, 110 кВт, 35 кВт, 10 кВт;
- електропідстанції;
- генеруючі станції.

- Котельні;
- Теплові пункти

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

– споруди транспортної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- громадські об’єкти необхідні для обслуговування даних мереж;
- комунальні, складські та промислові об’єкти.

**ІН-3. Зона магістральних інженерних мереж.**

***<u>Переважні види використання:</u>***

- мережи та споруду для обслуговування .
- кнс;
- ГРП,
- ТП
- Водонапірні башні

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- споруди транспортної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

**7. КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС:**

**КС-2. Зона розміщення об’єктів 2-класу санітарної класифікації.** призначаються для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 500 м.

- полігон побутових відходів

**КС-3. Зона розміщення об’єктів 3-класу санітарної класифікації.** призначаються для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 300 м.

1. Кладовища.

**КС-5. Зона розміщення об’єктів 5-класу санітарної класифікації** призначаються для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 50 м.

***<u>Переважні види використання:</u>***

- об’єкти складського призначення різного профілю;

- об'єкти харчової (харчосмакової, м'ясної і молочної) промисловості, торгівлі й плодоовочевого господарства: загальнотоварні склади, розподільні холодильники, плодоовочеві бази, сховища картоплі, овочів і фруктів, заготівельні підприємства напівфабрикатів та кулінарних виробів;
- підприємства комунального господарства (парки дорожньо-прибиральних машин, трамвайні і тролейбусні депо, автобусні і таксомоторні парки, бази експлуатації а ремонту жител, інженерних комунікацій);
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів).

***<u>Супутні види дозволеного використання:</u>***

- громадські і ділові установи;
- науково-проектні організації і установи інформаційного обслуговування;
- установи підвищення кваліфікації і підготовки кадрів;
- пункти швидкої допомоги;
- аптеки;
- магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;
- фабрики-заготовочні;
- технічні бібліотеки;
- виставочні приміщення;
- відділення зв'язку;
- філії (відділення) банків;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- громадські вбиральні;
- зелені насадження санітарно-захисної зони.

***<u>Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:</u>***

- готелі, будинки прийому гостей;
- поліклініки;
- будинки культури, клуби ;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні, бари, ресторани);
- ринки продовольчі, оптові, дрібнооптові, роздрібної торгівлі;
- спортивні комплекси;
- заклади середньої спеціальної освіти;
- гуртожитки, пов'язані з виробництвом та освітою;
- об'єкти, пов'язані з культовими обрядами;
- в'язниці;
- об'єкти оборонного призначення;
- виробничі і промислові підприємства V класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 50 м);

- пожежні частини;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;
- кладовища;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;
- антени щільникового, радіорелейного, супутникового зв’язку.
- майданчики для вигулу собак.

В СЗЗ нижчого класу забороняється розміщувати об’єкти із СЗЗ вищого класу.

## 8. ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В:

Зони підприємств 4 класу шкідливості В-4 визначені для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 100 м

Зони підприємств 5 класу шкідливості В-5 визначені для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 50 м.

В-4, В-5. Зона підприємств 4, 5 класу шкідливості.

Переважні види використання:

- виробничі і промислові підприємства IV -V класів відповідно до державних санітарних норм;
- усі підприємства, установи і організації, що дозволені для підприємств IV -V класу шкідливості.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні організації, офіси, контори;
- 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.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібної торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- об’єкти оборонного призначення;

- в’язниці;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів з умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;
- об’єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв’язку.
- В СЗЗ вищого класу забороняється розміщувати об’єкти із СЗЗ нижчого класу.

## 9. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С.

Визначена для встановлення меморіальних пам’ятників, знаків.

***Переважні види використання:***

- пам’ятники

***Супутні види дозволеного використання:***

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

***Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:***

- установи зв'язку і інші комунікації, тимчасові споруди.

## 13. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

| Г-1, Зони загальноміського центру та ділові. | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Згідно затвердженої містобудівної документації. |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Відповідно до Державних будівельних норм по видах забудови |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування, табл. 6.1 |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м,<br>Житлових - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8. |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**,<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22,23 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92**, розділ 7. |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92** |

| Г-2. Навчальні зони | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3-97; ДБН В.2.2-4-97 |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3-97; ДБН В.2.2-4-97 |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування табл.. 6.1 |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92** п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м,<br>Житлових - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92**,додаток 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22,23 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67. |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану. |

| Г-3. Культурні та спортивні зони | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо культурних та спортивних споруд; ДБН В.2.2-13-2003; ДБН В.2.2-16-2005. |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо культурних та спортивних споруд; ДБН В.2.2-13-2003; ДБН В.2.2-16-2005. |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | Згідно ДБН 360-92** п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування табл.. 6.1 |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою та озеленення | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22,23 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92**,розділ7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану. |

| Г-4 . Лікувальні зони | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001. |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001. |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | Згідно ДБН 360-92**, для підприємств обслуговування табл.. 6.1 |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м,<br>Жилих - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** ** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22,23 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану. |

| Г-5. Торгівельні зони | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі; ДБН В.2.2-23-2009. |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі; ДБН В.2.2-23-2009. |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | згідно ДБН 360-92** для підприємств обслуговування<br>табл. 6.1 |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м,<br>Жилих - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22,23 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану |

| Ж-1, Ж-1*,Ж1с, Ж1с*. Зони садибної житлової забудови | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Згідно ДБН 360-92**, не вище 4 поверхів з врахуванням мансардного поверху. |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | В кожному окремому випадку виходячи із містобудівної ситуації, виду забудови та містобудівного розрахунку |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.2*, для підприємств обслуговування<br>табл. 6.1 |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м,<br>Жилих - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22,26 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану |

| Р-2. Рекреаційні зони активного відпочинку | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Визначається відповідно до Державних будівельних норм по спортивних спорудах; ДБН В.2.2-13-2003 |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Відповідно до містобудівного розрахунку |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | згідно ДБН 360-92** для підприємств обслуговування<br>табл. 6.1 |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м,<br>Жилих - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92**<br>дод. 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану |

| Р-3. Рекреаційні зони озеленених територій загального користування | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Визначається відповідно до Державних будівельних норм по спортивних спорудах; ДБН В.2.2-13-2003 |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Відповідно до містобудівного розрахунку |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | згідно ДБН 360-92** для підприємств обслуговування<br>табл. 6.1 |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м,<br>Жилих - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92**<br>дод. 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів<br>Ст. 22 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану |

| Р-4. Рекреаційні зони в санітарно – охоронній зоні лиману | | |
|---|---|---|
| 1 | | |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Визначається містобудівною розрахунку |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | Визначається містобудівною розрахунку |
| 4 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 5 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8 |
| 6 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 7 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів<br>Ст. 22 |
| 8 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 |
| 9 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 10 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 |

| ІН-1, ІН-2, ІН-3. Зони інженерної інфраструктури | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Визначається відповідно до Державних будівельних норм по об'єктах визначених в розділі переважних, супутніх і допустимих видів використання земельних ділянок для даних зон |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Визначається відповідно до Державних будівельних норм по об'єктах визначених в розділі переважних, супутніх і допустимих видів використання земельних ділянок для даних зон |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | Визначається відповідно до Державних будівельних норм по об'єктах визначених в розділі переважних, супутніх і допустимих видів використання земельних ділянок для даних зон |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, Жилих - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану |

| КС-2, КС-3, КС-5. Комунально-складські зони | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Згідно містобудівної розрахунку |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Згідно містобудівної розрахунку |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | Згідно містобудівної розрахунку |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м,<br>Жилих - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22,24 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану |

| В-4, В-5. Зони промислових підприємств | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Згідно генерального плану промислового підприємства |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Згідно генерального плану промислового підприємства |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | Згідно генерального плану промислового підприємства |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м,<br>Жилих - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22,24 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану |

| ТР-1, ТР-2,. Зони транспортної інфраструктури | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Згідно містобудівної розрахунку |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Згідно містобудівної розрахунку |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | Згідно містобудівної розрахунку |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м,<br>Жилих - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92**<br>дод. 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**,<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22,24 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану |

## С. Спеціальні зони

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота будівель | Відповідно до закону України про використання земель оборони від 27 листопада 2003 року N 1345-IV та затвердженої містобудівної документації |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Відповідно до закону України про використання земель оборони від 27 листопада 2003 року N 1345-IV |

| | | |
|---|---|---|
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | Відповідно до закону України про використання земель оборони від 27 листопада 2003 року N 1345-IV |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м,<br>Жилих - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22,24 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану |

| С. Спеціальні зони | | |
|---|---|---|
| 1 | Гранично допустима висота об’єкту | Згідно містобудівного розрахунку. |
| 2 | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | Згідно містобудівного розрахунку. |
| 3 | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки | Згідно містобудівного розрахунку. |
| 4 | Відстані від об`єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м | Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м,<br>Жилих - не менше 3 м |
| 5 | Планувальні обмеження (зони охорони пам`яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров’я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації |
| 6 | Мінімально допустимі відстані від об`єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд | Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 |
| 7 | Охоронювані зони інженерних комунікацій | Згідно ДБН 360-92** розділ 8 |
| 8 | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» | Згідно ДБН 360-92**<br>ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» |
| 9 | Вимоги щодо благоустрою | Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22,24 |
| 10 | Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв`язку | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від21.06.2011 №67 |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини | Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану |

# ГЛАВА 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛИЩА

## 14. Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисних зон.

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

### 1. Інженерне обладнання

1. Всі роботи з інженерного обладнання села здійснюються відповідно до затвердженого генерального плану с. Олександрівка та розроблених в його розвиток галузевих схем та проектів інженерних мереж: водопостачання, каналізації, теплогазопостачання, електропостачання, зв'язку, вуличного освітлення, озеленення, охорони навколишнього середовища та інших проектів.

2. Планомірність і взаємна ув'язка рішень з розвитку інженерних систем здійснюється на основі проекту внесення змін до генерального плану.

3. Проектна документація на будівництво або реконструкцію інженерних комунікацій, споруд повинна розроблятися з урахуванням повного забезпечення районів сучасними комунальними послугами: каналізацією, водопостачанням, теплопостачанням, електропостачанням, телефонізацією, радіофікацією, дощовою каналізацією, газифікацією, сміттєвидаленням.

4. Забудовникам, які здійснюють реконструкцію і реставрацію існуючих будівель, забудову кварталів, районів, необхідно керуватися комплексним проектом інженерного забезпечення, який передбачає реконструкцію всіх інженерних комунікацій і споруд з урахуванням вимог ДБН і методів їх прокладання в умовах реконструкції проїздів, вулиць, набережних, благоустрою парків, скверів і т. ін.

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

### 2. Транспортні комунікації і споруди

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

2. Заїзд до нових квартальних територій рекомендовано здійснювати з бічних проїздів вздовж магістральних вулиць загальноміського значення (відповідно ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» п.2.3) та з районних магістралей чи вулиць місцевого значення.

Внутрішньо-квартальні під'їзди до одного будинку повинні мати ширину проїзної частини 5.0 м, а якщо під'їзд використовується для двох і більше будинків, ширина проїзної частини повинна бути 6,0 м з тротуарами шириною 1,5 м.

3. Відстані від автостоянок до житлових та громадських будівель слід приймати відповідно табл.7.5 ДБН 360-92**.

Радіуси кривих на внутрішньо-квартальних проїздах повинні прийматись не менше 8,0 м, придатних для проїзду сміттєзбиральних і пожежних машин.

З метою безпеки руху пішоходів і транспорту, на прилеглих до внутрішньо квартальних проїздів територіях не слід розміщувати зелені насадження, особливо низькорослих порід.

4. При будівництві житлових і громадських будівель слід передбачити будівництво гаражів підземних чи наземних, вбудованих чи розташованих окремо.

5. В межах червоних ліній вулиць можливо розміщувати елементи інженерно-транспортної інфраструктури.

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

В межах проїзної частини магістральних вулиць повинна бути заборонена стоянка транспортних засобів.

«Кармани» для зупинок громадського транспорту повинні розміщуватись за рахунок розширення проїзної частини шириною не менше 3,0 м з улаштуванням в'їзних та виїзних шлюзів. Частини тротуарів в межах зупинок громадського транспорту повинні бути оснащенні захисними огорожами.

6. В зонах садибної забудови зберігання легкових індивідуальних автомобілів повинно здійснюватись на присадибних ділянках, а перед входами до садиби можна будувати автостоянки, але не за рахунок тротуарів.

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

При майданчиках для розміщення сміттєзбиральних контейнерів слід передбачати автостоянки з в’їзними та виїзними шлюзами шириною 5,0 м, але не за рахунок тротуарів і проїзної частини вулиць.

**3. Санітарно-захисні зони від промислових підприємств**

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

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

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

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

3. СЗЗ не повинна розглядатись як резерв розширення підприємств, сельбищної території і прирівняних до них об'єктів. Основою для встановлення СЗЗ є санітарна класифікація підприємств та об'єктів виробничого і комунального призначення та санітарно-технічних споруд.

Система планувальних обмежень представлена з урахуванням зміни функціонального призначення певних ділянок міста після реалізації заходів передбачених рішеннями генплану. До планувальних обмежень відносяться: СЗЗ від промислових підприємств і виробництв, санітарно-технічних споруд, об'єктів комунального призначення, які відносяться до II, III, IV,V класів шкідливості, для яких нормативні СЗЗ становлять від 500 до 50 м. СЗЗ деяких виробничих підприємств, санітарно-технічних споруд та комунальних об'єктів не витримані і охоплюють житлову забудову.

Санітарно-захисні зони промислових підприємств I-III класу шкідливості:

- Комунальний полігон, сміттєпереробне підприємство.

4. В межах СЗЗ не можна допускати розміщення нових:

- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами;
- спортивних споруд, садів, парків, садівничих товариств;

- джерел водопостачання та їх охоронних зон, водорозбірних споруд та споруд водорозподільної мережі;
- не допускається використання для вирощування сільськогосподарської продукції та худоби на землях СЗЗ підприємств, що забруднюють довкілля високотоксичними речовинами.

5. У СЗЗ допускається розташування:

- пожежних депо, лазні, пральні, гаражів, складів (крім продовольчих), будівель, управлінь, конструкторські бюро, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;
- приміщення для чергового персоналу по боротьбі з аваріями та добової охорони підприємств, стоянки громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, споруди для підготовки технічної води, КНС, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та СЗЗ.

6. Територія СЗЗ має бути розпланованою та упорядкованою. Проекти СЗЗ слід розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства з першочерговою реалізацією заходів, передбачених у зоні.

**4. Санітарно-захисні та охоронні зони від інженерних комунікацій**

1. В межах встановлених СЗЗ та охоронних зон забороняється:

- споруджувати житлові, громадські, садові та дачні будинки;
- розташовувати автозаправні та авто газозаправні станції і склади паливно-мастильних матеріалів;
- виділяти земельні ділянки для будівництва будь-яких гаражів і автостоянок, садових і дачно-садових товариств та будівництва паралельно трубопроводу, автошляхів I-V категорій та залізниць;
- влаштовувати будь-які звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, що спричиняють корозію;
- влаштовувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати будь-які заходи, пов’язані з масовим скупченням людей;
- розбирати і руйнувати водопропускні, берегоукріплювальні, земляні та інші споруди, що захищають об’єкти магістрального трубопровідного транспорту від руйнування, а прилеглу територію і навколишню місцевість – від аварійного розливання продукту, який транспортується магістральним трубопроводом;
- переміщувати та руйнувати знаки закріплення магістральних трубопроводів на місцевості, пошкоджувати або руйнувати лінійну частину цих трубопроводів, засоби електрохімічного захисту від корозії, кранове обладнання, засоби технологічного зв’язку і лінійної телемеханіки, інші складові магістральних трубопроводів;

- відчиняти люки, хвіртки і двері не обслуговуваних підсилюючих пунктів кабельного зв'язку, загорож вузлів лінійної арматури, станцій катодного і дренажного захисту, лінійних і оглядових колодязів та інших лінійних споруд, відкривати і закривати запірну арматуру, вимикати і вмикати засоби зв'язку, енергозабезпечення і телемеханіки магістральних трубопроводів та інше.

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

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

4. В охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж забороняється:

- будувати житлові, громадські, садові та дачні будинки;
- розташовувати автозаправні станції або сховища паливно-мастильних матеріалів;
- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту;
- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах ліній електропередачі напругою 330 кВ і вище.

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

6. В охоронних зонах ЛЕП напругою до 220 кВ допускається за технічними умовами власників цих мереж та органів державної пожежної охорони розташування колективних гаражів легкових транспортних засобів, виробничих будинків і споруд, виконаних із вогнетривких матеріалів, та під'їздів до них в межах всієї охоронної зони, в тому числі під проводами ЛЕП.

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

## 5. Санітарно-захисні зони від кладовищ

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

### *16. Рекомендації до розробки механізму впровадження «зонінгу» с. Олександрівка*

Після завершення роботи, згідно статті 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» задля врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, проводяться громадські слухання.

Згідно статті 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та наказу Міністерства Регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 №108 план зонування території підлягає розгляду на містобудівній раді.

Згідно статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування території затверджується на пленарних засіданнях селищної ради разом з генпланом , протягом 30 днів з дня його подання.

## XVIII. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

| № п/п | Показники | Одиниця виміру | Існуючий стан | Розрахунковий строк |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Населення | осіб | 2240 | 2612 |
| 2 | Територія населеного пункту | га | 461,10 | 464.57 |
| **5** | **Житлових ділянок** | шт | | |
| | Площа під житловими ділянками | га | 176,6 | 199,85 |
| | В тому складі | | | |
| | Проектна площа ділянок в новому мікрорайоні | га | | 23,25 |
| | обсяги нового житлового (садибного) будівництва | $м^2$ заг. пл. | 101970 | 115920 |
| | житлова забезпеченість | $м^2$/люд | 45,52 | 44,37 |
| **6.** | **Об'єкти громадського обслуговування:** | | | |
| | дитячі дошкільні заклади, всього | діт | 118 | 182 |
| | загальноосвітні школи, всього | діт | 642 | 642 |
| | ФАП, всього | шт | 1 | 1 |
| | Клуб | місць | 300 | 300 |
| 7 | Зелені насадження загального користування , втому скл. | га | 1,21 | 10.79 |
| 8 | Площа стадіонів, спортивних та дитячих майданчиків | га | 0,85 | 6,94 |
| 9 | Площа рекреаційної території | га | - | 26,11 |
| 10 | Проектні виробничі території 4-5 класу(об’єкти енергогенеруючих підприємств) | га | - | 57,8221 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 11 | Проектні території: об'єкти транспортної інфраструктури для обробки вантажів, пов'язаних з морським вантажообігом, перевантажувальні термінали | га | - | 30,0 |
| 12 | Проектна комунально складська територія | га | - | 12,45 |
| 9 | Інженерне обладнання території | | | |
| | джерело водопостачання арт свердловини | шт | 3 | 3 |
| | сумарна потужність очисних споруд | $м^3$/добу | - | 100 |
| | обсяг вивозу побутового сміття | тис. т/рік | | 1,538 |
| **10** | **Інженерна підготовка території** | | | |
| - | Берегоукріплення, причальна стінка | м | - | 830,0 |
| - | будівництво набережної | км | - | 2,0 |
| - | захист від підтоплення | га | - | 92,92 |
| - | благоустрій пляжів | га | - | 26,12 |
| **11** | **Санітарне очищення території** | | | |
| | Обсяги твердих побутових відходів, всього:_ | т/рік | 1438 | 1538,0 |
| **12** | **Кладовище** | га | 3.32 | 7.31(3,99) |
| | Кількість | Одиниць | 2закрите | 1 нове |
| **13** | **Звалище ТПВ** | га | - | 1.54 |
| **14** | **Пожежне депо** | га | - | 0,6 |