



ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ

**СКЛАД ТА ЗМІСТ ПЛАНУ
ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

ДБН Б.Х.Х-ХХ:ХХХХ

(проект I редакція)

Київ

Мінрегіон

201Х

ПЕРЕДМОВА

1 РОЗРОБЛЕНО: Державне підприємство Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М.Білоконя –

РОЗРОБНИКИ:

І.Шпилевський, керівник наукової розробки, Ю. Палеха, д.г.н., Г.Айлікова, к.т.н., відповідальний виконавець, А.Економов., О. Сивак, к.г.н., М.Зеркаль, к.г.н.,Т. Губенко, Т.Шидловська.

КО «Інститут генерального плану м. Києва»

2. Внесено та підготовлено до затвердження:

Департамент містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України

3.Погоджено:

4. Затверджено:

5. Набрання чинності на заміну ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».

ЗМІСТ

| | |
|--|----|
| 1.Сфера застосування | 4 |
| . 2.Нормативні посилання | 5 |
| . 3.Терміни та визначення понять | 5 |
| 5.Графічні матеріали плану зонування території | 7 |
| 6.Текстові матеріали плану зонування території | 10 |
| 6. Внесення змін до плану зонування території | 20 |
| БІБЛІОГРАФІЯ | 24 |
| КЛЮЧОВІ СЛОВА | 25 |

ВСТУП

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено розроблення Плану зонування території (далі зонінгу) – містобудівної документації на місцевому рівні, яка визначає умови та обмеження використання території населених пунктів

Зонінг населеного пункту створюється з метою:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;

- раціонального використання території населеного пункту;

- забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку населених пунктів, збереження природного середовища та охорони історико-культурної спадщини

- встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості

- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності до містобудівних регламентів;

- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;

- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;

- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, іншого населеного пункту, з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану;

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

Зміст Зонінгу повинен конкретизуватись з урахуванням місцевих особливостей та нормативно-правових актів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ
МІСТОБУДУВАННЯ
СКЛАД ТА ЗМІСТ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ)
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО
СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПЛАНА ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ЗОНИНГ)
TOWN PLANNING
STRUCTURE AND CONTENT OF THE PLAN OF TERRITORY ZONING

1 СФЕРА ЗАСТОСУВАННЯ

1.1 Ці будівельні норми встановлюють вимоги до складу та змісту плану зонування території (зонінгу) населеного пункту.

1.2 Норми призначені для застосування органами державної виконавчої влади, місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами незалежно від форм власності та господарювання при розробленні планів зонування території (зонінгу) населеного пункту.

2 НОРМАТИВНІ ПОСИЛАННЯ

У цих нормах є посилання на нормативні документи:

Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок, їх склад та зміст. Наказ Мінрегіону України № 109 від 07.07.2011.

Порядок видачі будівельного паспорту забудови земельної ділянки. Наказ Мінрегіону України № 103 від 05.07.2011.

«Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких умови та обмеження не надаються» Наказ Мінрегіону України № 109 від 07.07.2011.

Положення про містобудівний кадастр. Постанова Кабінету Міністрів України № 559 від 25.05.2011.

«Переліку класів об'єктів містобудівного кадастру», Наказ Мінрегіону України № 193 від 14.08.2015 (Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 23 жовтня 2015 р. за № 1293/27738).

3 ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

3.1 У цих Нормах вживаються терміни встановлені:

Законом України «Про основи містобудування»: містобудівна документація;

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»: генеральний план населеного пункту, детальний план території, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, будівельний паспорт земельної ділянки, червоні лінії, лінії регулювання забудови;

Законом України «Про охорону культурної спадщини»: об'єкт культурної спадщини, пам'ятка культурної спадщини, зони охорони пам'ятки, історичне населене місце, історичний ареал населеного місця;

Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища»:
(доповнити)

Земельним Кодексом України: земельна ділянка, землі загального користування, землі природно-заповідного фонду, землі оздоровчого призначення, землі рекреаційного призначення, землі історико-культурного призначення, землі лісового фонду, землі водного фонду, прибережні захисні смуги, межа села, селища, міста;

Державними будівельними нормами ДБН – 360-92** «Містобудування. Планування і забудова населених пунктів». (доповнити)

3.2. Нижче наведені терміни та визначення понять додатково використані у цих Нормах.

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

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

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

Допустимий вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального погодження.

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

Зонінг – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Коефіцієнт забудови - відношення сумарної поверхової (загальної) площі будинків та споруд до площі земельної ділянки. Встановлюється для житлової та громадської забудови;

Коефіцієнт озеленення - співвідношення площі зелених насаджень (збережених і запроектованих) до загальної площі земельної ділянки (%).

Максимальний відсоток забудови у межах земельної ділянки - відношення сумарної площі земельної ділянки, що може бути забудована, до всієї площі земельної ділянки . Встановлюється для житлової та громадської забудови;

Максимально допустима щільність населення (для багатоквартирної житлової забудови) люд/га – відношення кількості осіб, що можуть проживати на ділянці перспективної забудови до площі ділянки, за умови розташування на ділянці зелених насаджень, майданчиків, гостьових автостоянок, інженерного обладнання, проходів та проїздів відповідно до державних будівельних норм..

Мінімальна площа земельної ділянки для розміщення об'єкту - допускається не менша, ніж сума площі, зайнятої існуючим чи запроектованим об'єктом будівництва, площі необхідних озелених територій, площі для розташування

машино-місць, проїздів та інших необхідних допоміжних об'єктів, призначених для обслуговування і експлуатації згідно з Зонінгом, будівельними нормами, містобудівними нормативами, технічними регламентами.

Містобудівний регламент – сукупність обов'язкових вимог до використання земельних ділянок, що встановлюються у межах відповідних територіальних зон і визначають дозволені та допустимі види використання території земельних ділянок, граничні (мінімальні і (або) максимальні) розміри земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва та реконструкції об'єктів будівництва, обмеження використання земельних ділянок і об'єктів нерухомості, що встановлюються відповідно до законодавства України. Містобудівний регламент використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів.

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

Переважаючий вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не потребує спеціального погодження.

Схема зонування – картографічний матеріал, який відображає розташування і типи територіальних зон (підзон), що забезпечує визначення відповідних умов та обмежень в межах населеного пункту.

Супутній вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який є дозволенним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки (не потребує спеціального погодження).

Спеціальне погодження – погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони за Зонінгом, але відносяться до допустимих. Спеціальні погодження передбачають відповідні погодження зі службами, перелік яких визначають органи місцевого самоврядування, та проведення громадських слухань.

Територіальна зона – територія (у визначених межах) на схемі зонування, стосовно якої встановлені містобудівні регламенти.

Територіальна підзона – частина зони, в межах якої деякі умови та обмеження забудови земельних ділянок відрізняються від аналогічних показників територіальної зони, що пов'язане з відповідними планувальними обмеженнями.

4. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

4.1. Основною задачею плану зонування (зонінгу) є визначення меж зон та підзон з однорідними видами та умовами використання території населеного пункту і встановлення по зонах та підзонах містобудівних регламентів.

4.2. Зонінг розробляється відповідно до генерального плану населеного пункту.

4.3. Зонінг може розроблятися в складі генерального плану або як окремий документ після затвердження генерального плану.

4.4. Зонінг не визначає розміщення конкретних об'єктів та обсяги будівництва, а встановлює види використання території ділянок та нерухомого майна, умови та обмеження в межах визначених зон.

При одночасному розробленні зонінгу та детальних планів території окремих частин населеного пункту, обов'язково здійснюється узгодження їх проектних рішень.

4.5. Зонінг може розроблятися на всю територію населеного пункту або на його окрему частину.

4.6. Розроблення Зонінгу окремих частин території населених пунктів може здійснюватись:

- при внесенні змін до генерального плану;
- при необхідності визначення містобудівних умов та обмежень для відповідної території, в першу чергу, історичних ареалів населених пунктів, інвестиційно привабливих територій, територій реконструкції існуючої забудови.

- обмежених фінансових можливостях та низькій інвестиційній активності території.

- при розробленні плану зонування на всю територію міста в М 1:10000; (для значних та найзначніших міст), з метою уточнення конфігурації окремих зон, містобудівних умов та обмежень, граничних параметрів об'єктів будівництва, урахування раніше прийнятих рішень та існуючої забудови.

При розробленні зонінгу для частини території населеного пункту Схема зонування відповідної території повинна виконуватись в межах структурно-планувальних елементів - планувальних зон та планувальних утворень (житлові, промислові, ландшафтні райони, мікрорайони, квартали), обмежених загальноміськими магістралями або природними рубежами.

4.7. Відповідно до Зонінгу та Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх складу та змісту, затвердженого наказом Мінрегіону України від 07.07.2011 № 109 та зареєстрованого у Мінюсті України за № 912/19650 від 22.07.2011, надаються містобудівні умови та обмеження для кожної конкретної земельної ділянки.

4.8. Зонінг є документом постійної дії, що забезпечується шляхом внесення до нього змін, згідно чинного законодавства.

4.9. Зонінг містить дві невід'ємні частини: текстову та графічну.

4.10. Основною складовою Зонінгу є схема зонування, яка розробляється в цифровій векторній формі в місцевій системі координат з прив'язкою до державної системи координат УСК 2000, що дозволяє формувати її електронне зображення або отримувати її аналоговий документ на паперових носіях необхідного масштабу.

На схемі зонування територія населеного пункту, у відповідності до функціонального призначення, поділяється на територіальні зони, для кожної з яких встановлюється містобудівний регламент.

На схемі зонування відображаються:

- межі та кодові позначення встановлених Зонінгом територіальних зон (включно з підзонами у їх складі);

4.11. Назви і кодові позначення зон (включно з підзонами у їх складі) групуються за видами. Кодова позначка підзони включає код територіальної зони, в межах якої вона виділена, і буквений (цифровий) додаток в залежності від виду планувальних обмежень, які розповсюджуються на територію підзони

4.12. Сукупність, видів використання та граничних параметрів нового будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості у складі містобудівного регламенту є єдиними для усіх об'єктів в межах відповідної зони (підзони), якщо інше не обумовлене у складі регламенту.

Містобудівні регламенти підзон можуть відрізнятися від містобудівного регламенту територіальних зон за окремими показниками дозволеного будівництва, обумовленими дією обмежень.

Обмеження за планувальними умовами – враховує містобудівну якість та коефіцієнти цінності міської території (визначається для міст згідно додатку 2.1. ДБН 360-92**).

Обмеження за архітектурно-композиційними та планувальними критеріями – визначає максимальну висоту забудови.

Обмеження за вимогами охорони культурної спадщини - визначається матеріалами історико-архітектурного опорного плану, проектами зон охорони та меж історичного ареалу, затвердженими в установленому порядку.

Обмеження за вимогами охорони здоров'я та захисту життя – визначається санітарно-гігієнічними нормами.

Обмеження за природоохоронними вимогами – визначається на підставі Законів України «Про охорону навколишнього природного середовища» та «Про природно-заповідний фонд», даних генерального плану.

Обмеження за інженерно-геологічними умовами – визначається за узагальненими даними генерального плану і уточнюється за даними інженерно-геологічних пошукових робіт.

Для територіальної підзони окремо не встановлюються додатковий переліки переважних, супутніх та допустимих видів забудови та іншого використання території земельних ділянок.

4.13. Для кожної земельної ділянки дозволеним є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту відповідної зони.

Невідповідність наміру забудови встановленому виду дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів, зазначеним у містобудівному регламенті, означає, що його застосування, у відповідній територіальній зоні не допускається.

Зміна існуючих параметрів земельних ділянок і об'єктів нерухомості, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об'єктів у відповідність до містобудівного регламенту, або шляхом зменшення їх невідповідності граничним параметрами в процесі дозволеного будівництва.

Розташування в межах земельних ділянок об'єктів соціального призначення та супутніх видів забудови – інженерно-технічних об'єктів, споруд, комунікацій, що забезпечують реалізацію дозволеного використання об'єктів будівництва на цих ділянках, можливе за умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм).

4.14. Невідповідними містобудівним регламентам вважаються земельні ділянки та існуючі об'єкти:

- види використання існуючих земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів нерухомості, які не відповідають видам дозволеного використання;

- розміри існуючих земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів нерухомості, які не відповідають граничним розмірам земельних ділянок і граничним параметрам дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів;

- виробничі та інші об'єкти, санітарно-захисні зони які розповсюджуються за межі виробничої території, в наслідок чого їх функціонування наносить шкоду навколишньому середовищу та об'єктам, розташованим у межах суміжних земельних ділянок.

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

4.16 Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів нерухомості фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності до переліку переважних, супутніх і допустимих видів забудови в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством.

4.17. Види територіальних зон, перелік видів використання земельних ділянок, параметрів забудови у складі містобудівних регламентів конкретизується в залежності від містобудівних особливостей населеного пункту, місцевих умов, рішень містобудівної документації.

5 ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГУ)

5.1 Графічна частина Зонінгу містить:

5.2. За умови розроблення Зонінгу в складі генерального плану:

- схему зонування території населеного пункту (його окремих частин), яка виконується за базовим функціональним регламентом.

- інші графічні матеріали (додаткові схеми, що виконуються для встановлення регламентів та обмежень, з визначенням зон дії обмежень), які обґрунтовують або деталізують рішення, прийняті в схемі зонування населеного пункту.

5.3. За умови розроблення Зонінгу як окремої містобудівної документації.

- схему зонування території населеного пункту (його окремих частин);
- історико-архітектурний опорний план (для населених пунктів занесених до списку історичних населених місць України)*;

- план червоних ліній вулиць *;

- схему планувальних обмежень *;

(* – розробляються у разі відсутності цих креслень у складі генерального плану населеного пункту або з метою їх актуалізації, у відповідності до завдання на проектування, або за окремим договором.)

- інші графічні матеріали, що обґрунтовують або деталізують рішення, прийняті в схемі зонування території населеного пункту.

- дані земельного кадастру в разі виконання зонінгу в М 1:2000 або М 1:5000.

5.4 На графічних матеріалах відображається розміщення та межі територіальних зон (підзон), з індексацією, яка відповідає індексації в текстовій частині Зонінгу. На графічних матеріалах наводиться також перелік типів територіальних зон.

Графічні матеріали виконуються у вигляді схем з умовними позначеннями, що відповідає текстовим матеріалам Зонінгу.

Для графічних елементів зонінгу встановлюються зв'язки з містобудівними регламентами з посиланням на текстову частину, а також з Переліком класів об'єктів містобудівного кадастру.

Топографічна основа, на якій виконується схема зонування території, не повинна містити спеціальної інформації, що передбачає обмежений доступ.

5.5. Зонінг розробляється із застосуванням геоінформаційних технологій у цифровій формі на актуалізованій картографічній основі деталізації об'єктового складу в масштабі 1:2 000, 1:5000.

5.6 Аналогові графічні матеріали схеми зонування території населеного пункту, як правило, роздруковуються у масштабі генерального плану населеного пункту:

для найзначніших, значних міст у масштабі 1:10 000;

для великих і середніх міст у масштабі 1:10 000-1:5 000;

для малих міст та інших населених пунктів у масштабі 1: 5 000-1:2 000.

Аналогові графічні матеріали схеми Зонінгу окремих частин населеного пункту можуть роздруковуватись у збільшеному масштабі відповідних форматів графічних матеріалів. Додаткові демонстраційні графічні матеріали Зонінгу можуть надаватися у довільному масштабі.

Примітка: Для найзначніших та значних міст демонстраційні матеріали можуть бути максимально спрощені і містити одну графічну схему, на якій наведено перелік територіальних зон та пояснення зображень. При цьому для кожної зони надаються два показники: коефіцієнт забудови та коефіцієнт щільності забудови. Для ландшафтних зон надається показник відношення площі покриття до площ озеленення, окремо виділено громадські зони.

На спрощених демонстраційних матеріалів відображаються лише зони забезпечення громадських потреб, що мають територію, більшим ніж 3 га. Інші зони забезпечення громадських потреб провідного значення (ВУЗи, наукові інститути, дитячі садки та школи, лікарні, спортивні заклади, культурні заклади, адміністративні установи, пошта, установи безпеки та правопорядку, пожежної безпеки, місця

розташування споруд водопроводу, сортування та переробки сміття та відходів, енергетики, тощо), якщо їх територія менше, ніж 3 га, зображуються за допомогою символу без відображення меж ділянок.

5.7 Визначення меж територіальних зон (підзон) території населеного пункту здійснюється на схемі зонування з урахуванням відповідних графічних матеріалів генерального плану населеного пункту, в тому числі:

- основного креслення
- схеми планувальних обмежень,
- плану червоних ліній;
- історико-архітектурного опорного плану;
- схеми інженерної підготовки території..

Межі зон на схемі зонування встановлюються відповідно до генерального плану з урахуванням меж кварталів, мікрорайонів, інших планувальних утворень населеного пункту, природних меж, елементів інженерно-транспортної інфраструктури, кадастрових відводів.

5.8.Схема зонування складається, як правило, з основних типів зон:

- громадські **Г**;
- житлові **Ж**;
- рекреаційні **Р**;
- курортні **К**;
- зони транспортної інфраструктури **ТР**;
- зони інженерної інфраструктури **ІН**;
- комунально – складські **КС**;
- виробничі **В**;
- спеціальні **С**;
- історико – культурного призначення **ІК**;
- природно – заповідного фонду **ПЗФ**.

6. ТЕКСТОВА ЧАСТИНА ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

6.1. Текстова частина Зонінгу надається в вигляді пояснювальної записки і містить:

- загальні положення, в яких наводяться основні терміни та розкривається зміст та призначення зонінгу;
- загальні вимоги до забудови та благоустрою населеного пункту;
- принципи зонування території населеного пункту;
- перелік територіальних зон та обґрунтування їх меж, що визначаються на схемі зонування;
- перелік дозволених видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах різних територіальних зон;
- визначення містобудівних регламентів, пов'язаних з дією обмежень, що розповсюджуються на територію населеного пункту;
- додатки, що містять нормативні правові акти або витяги з них, а також інші документи, які необхідні для впровадження зонінгу.

6.2. Містобудівними регламентами для кожної територіальної зони встановлюються:

- переважні види використання;
 - супутні види використання;
 - допустимі види використання;
 - щільність житлового фонду м²/га
 - відсоток озеленення % (для рекреаційних зон)
 - гранична поверховість або висота будівель у метрах,
 - для об'єктів нового будівництва встановлюються граничні параметри об'єктів будівництва та граничні параметри земельних ділянок, що визначаються наступними позиціями:
- мінімальна площа , м² , га;

- мінімальна довжина лицьової сторони ділянки(по фронту вулиці), м (садибна забудова);
- мінімальна ширина(глибина), м (садибна забудова);;
- мінімальні відступи будинків і споруд від меж земельних ділянок, м;
- максимальний коефіцієнт забудови, %;
- мінімальний коефіцієнт озеленення, %
- максимальна висота огорож, м;
- мінімальною кількістю м/м для зберігання індивідуального транспорту, одиниці;
- мінімальною кількістю м/м місць на розвантажувальних майданчиках, одиниці
- мінімальною кількістю м/м для зберігання (технологічного відстою)вантажного автотранспорту на території земельних ділянок, одиниці.

6.3. Містобудівні умови та обмеження для земельних ділянок, граничні параметри конкретних об'єктів визначаються на підставі детальних планів території, будівельних паспортів, містобудівних розрахунків (в залежності від типу об'єкту, що розміщується) на підставі містобудівних регламентів для кожної територіальної зони.

6.4. Перелік переважних видів використання встановлюється у відповідності до функціонального призначення зони, визначеного в основному кресленні генерального плану населеного пункту.

До переважних видів використання територіальної зони можуть встановлюватися супутні. За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид не допускається.

6.5. До супутніх видів переважного використання можуть відноситися:

1) об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють їх безпеці, в тому числі протипожежні, у відповідності до чинної нормативно-технічної документації;

2) споруди, що призначені для охорони об'єктів переважного чи дозволеного виду використання;

3) об'єкти інженерної інфраструктури:

- автостоянки,
- гаражі,
- паркінги;

4) об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);

5) громадські туалети.

Сумарна площа об'єктів супутнього виду використання не повинна перевищувати загальну площу переважних та допустимих видів використання

6.6. Допустимі види використання можуть бути дозволені за умови виконання визначених вимог і отримання спеціальних погоджень, в тому числі, за процедурою громадських слухань, з відповідними підрозділами органів виконавчої влади та територіальними спеціально – уповноваженими органами містобудування та архітектури та територіальною громадою.

6.7. Невиробничі зони Г (громадські).

Зони загальноміського центру Г-1.(зона розміщення об'єктів загальноміського центру) Призначаються для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення, або груп цих об'єктів на території міста та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає центральні та прилеглі до загальноміського центру території, а також може знаходитися в інших районах міста. з багатофункціональним використанням території.

Ділові зони Г-2. Призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зони призначені для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах. До зон відносяться

елементи центрів районного значення. В зонах можуть розташовуватись житлові будинки.

Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування – Г-2-1. Призначена для розташування магазинів, торгівельних закладів, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в мікрорайонах. До зони відносяться елементи центрів повсякденного обслуговування.

Навчальні зони Г-3.(зона розміщення навчальних закладів) Призначаються для розташування вищих навчальних закладів, закладів середньої спеціальної освіти, об'єктів наукового обслуговування та підготовки кадрів. Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних закладів встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Для малих міст, селищ та сільських населених пунктів може окремо виділятися зона шкіл, ДНЗ, позашкільних навчальних закладів (Г-3-1).

Культурні та спортивні зони Г-4. (зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів) Призначаються для розташування великих культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, стадіонів тощо.

Для малих міст, селищ та сільських населених пунктів може окремо виділятися спортивна зона (Г-4-1) та розміщення культурно-освітніх закладів (Г-4-2).

Лікувальні зони Г-5. (зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів) Призначаються для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек, інших лікувальних закладів. Зону формують території, на яких, за містобудівною документацією, розміщуються об'єкти, що відносяться до установ соціального забезпечення та охорони здоров'я. За необхідності, для малих міст,

селищ та сільських населених пунктів може окремо виділятися зона розміщення соціальних (Г-5-1) та оздоровчих закладів (Г-5-2).

Торгівельні зони Г- 6 (зони розміщення об'єктів торгівлі) призначаються для розташування магазинів, торгівельних комплексів, ринків та ринкових комплексів. Зону формують території громадської забудови, на яких, за містобудівною документацією, розміщуються торгівельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

6.8. Житлові зони Ж. (зони житлової забудови)

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

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

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

Садибна забудова Ж-1 (зона садибної забудови) Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Блокована житлова забудова Ж-2 (зона блокованої забудови) Призначається для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до 3 поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку.

Багатоквартирна житлова забудова Ж- 3 (зона багатоквартирної житлової забудови)

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків від 4 до 9 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Домінуюче функціональне використання території - житлова функція з включенням функцій громадського призначення. Для середніх та малих міст, селищ та сільських населених пунктів, в залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків до 4 поверхів (Ж-3-1), 5 поверхів (Ж- 3-2), 9 поверхів (Ж-3-3), змішаної, 5-9 поверхів (Ж-3-4) тощо.

Багатоквартирна житлова забудова Ж4 (зона багатоквартирної житлової забудови)

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 9 до 16 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

Домінуюче функціональне використання території - житлова функція з включенням функцій громадського призначення. Для середніх та малих міст, в залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків 9 поверхів (Ж-4-1), 9-14 поверхів (Ж- 4-2), 16 поверхів (Ж-4-3), змішаної 9-16 поверхів (Ж-4-4) тощо.

Багатоквартирна житлова забудова Ж-5. (зона багатоквартирної житлової забудови)

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище 16 поверхів, висотних житлових комплекси з розвиненою стилістичною частиною громадського або комерційного призначення, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

Домінуюче функціональне використання території - житлова функція з включенням функцій громадського призначення. В залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків 16 поверхів (Ж-5-1), висотних житлових комплексів (Ж- 5-2) тощо.

Змішана забудова Ж-6.(зона змішаної житлової забудови) Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків різної поверховості за наявності відповідних ДПТ або містобудівних розрахунків.

Домінуюче функціональне використання території - житлова функція з включенням функцій громадського призначення. В залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових різної поверховості.

6.9. Ландшафтно-рекреаційні зони Р.

До рекреаційно-ландшафтних зон належать території ,що призначаються і використовуються для відпочинку населення. Крім рекреаційних, ці території можуть виконувати функції охоронні, захисні, санітарно-гігієнічні і мати історико-культурним потенціал.

Зона об'єктів природно-заповідного фонду - Р-1. Зона створюється з метою збереження унікальних природних ландшафтів з особливими умовами використання, об'єктів природно-заповідного фонду. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватися з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. Використання території об'єктів ПЗФ повинно відбуватися у відповідності до положення про об'єкт природно-заповідного фонду.

Рекреаційна зона активного відпочинку Р-2 (зона ландшафтно-рекреаційна загальноміського значення). Призначається для виконання активних рекреаційних функцій. До неї належать міські території загального користування

з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення та громадсько-рекреаційні 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;

Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3

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

В залежності від ситуації, що склалася на території населеного пункту, окремо можуть бути виділені:

- зона розміщення парків, скверів, міських садів, бульварів, міських лісів (Р-3-1). Мета організації зони полягає в забезпеченні мешканців населеного пункту місцями відпочинку з високим рівнем благоустрою .

- зона розміщення лугопарків, лісопарків, гідропарків (Р-3-2). Мета організації зони полягає в збереженні цінних природних особливостей ландшафту, створенні умов для відпочинку населення з максимальним виявленням особливостей ландшафту і мінімальним впливом на природне середовище;

- рекреаційно-меморіальна зона (Р-3-3), яка призначена для збереження місць пам'ятних історичних поховань, що одночасно виконують рекреаційну та культурну функцію (як правило, рекреаційно-меморіальні території розташовані в зонах дії обмежень за вимогами охорони пам'яток історії та культури);

- меморіальна зона (Р-3-4), яка призначена як для забезпечення умов охорони існуючих меморіальних комплексів, так і для організації нових в честь пам'ятних подій.

Можуть бути виділені інші типи озелених територій загального користування.

Прибудинкові зелені насадження, що мають статус скверів, не відносяться до зони Р-3, а є елементом відповідної житлової зони.

Рекреаційна зона обмеженого користування Р-4. Призначається для розміщення дач та колективних садів.

6.10. Курортна зона – К.*(зона розміщення курортних установ, закладів відпочинку та туризму)*

До курортних зон відносяться:

Зона розміщення санаторіїв КЛ. Призначена для розміщення курортних комплексів, санаторіїв, санаторіїв – профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми.

Окремо можуть бути виділені:

- зона для розміщення курортних комплексів (КЛ-1);
- зона для розміщення санаторіїв, санаторіїв – профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми (КЛ-2).

Зона розміщення установ відпочинку і туризму КВТ призначені для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, баз відпочинку, кемпінгів, центрів обслуговування, ландшафтних парків.

В залежності від ситуації, що склалася на території населеного пункту, окремо можуть бути виділені:

- зона, призначена для розміщення пансіонатів, курортних готелів (КВТ-1);
- зона, призначена для розміщення туристичних баз, оздоровчих таборів, баз відпочинку, кемпінгів (КВТ-2).

6.11. Зони транспортної інфраструктури ТР.

До зон транспортної інфраструктури відносяться:

Зона транспортної інфраструктури ТР-1

Відносяться території смуг відводу залізниці, залізничних і автовокзалів, портів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів, підприємства, установи і організації залізничного транспортного господарства призначені для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту.

В залежності від ситуації, що склалася на території населеного пункту, окремо можуть бути виділені:

- зона відводу залізниці (ТР-1-1);
- зона інфраструктури зовнішнього транспорту (залізничних і автовокзалів, портів, морських і річкових вокзалів) (ТР-1-2);
- Зона транспортної інфраструктури населеного пункту (ТР-1-3) терміналів, транспортних вузлів, підприємств, установ і організації транспортного господарства призначені для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту);
- Зона аеропортів (ТР-1-4);

Зона транспортної інфраструктури ТР-2

Відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг.

За наявності в населеному пункті, доцільно виділити зону пішохідних вулиць ТР-2-1

6.12. Зони інженерної інфраструктури ІН.(зони розміщення об'єктів інженерної інфраструктури)

До зон інженерної інфраструктури відносяться :

Головні об'єкти електромережі ІН-1;

Головні об'єкти тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації ІН-2;

6.13. Комунально – складські зони КС.

Зона розміщення об'єктів 1-класу санітарної класифікації – КС-1;

Призначається для розміщення об'єктів, що потребує встановлення СЗЗ 1000м.

Зона розміщення об'єктів 2-класу санітарної класифікації – КС-2;

Призначається для розміщення об'єктів, що потребує встановлення СЗЗ 500 м.

Зона розміщення об'єктів 3-класу санітарної класифікації – КС3;

Призначається для розміщення об'єктів, що потребує встановлення СЗЗ 300м.

Доцільно окремо виділяти зону розміщення кладовищ. КС-3-1.

Зона розміщення об'єктів 4-класу санітарної класифікації – КС4;

Призначається для розміщення об'єктів, що потребує встановлення СЗЗ 100м.

Зона розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації – КС5;

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

Зона розміщення складів та баз КС -6. Зона створюється для розміщення складських об'єктів та баз на території міста, великих логістичних центрів.

6.14. Виробничі зони В.

До складу виробничих зон входять:

Зони підприємств I класу шкідливості В-1 Призначаються для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 1000 м;

Зони підприємств II класу шкідливості В - 2 Призначаються для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 500 м;

Зони підприємств III класу шкідливості В- 3 Призначаються для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 300 м;

Зони підприємств IV класу шкідливості В-4 Призначаються для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 100 м.

Зони підприємств V класу шкідливості В-5 Призначаються для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 50 м;

Зона малого та середнього бізнесу В-6 (Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків) Зона призначена для розміщення підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджуються за межі території підприємства.

Зона комерційного призначення (В-7)

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації промислових підприємств на комерційні види використання. До неї входять цінні території міста, що зараз не використовуються за призначенням (для деградованих територій промислових підприємств, які зупинили виробничу діяльність, територій спецпризначення, територій комплексної реконструкції тощо). Використання території зони можливе лише на базі розроблення детального плану території або детального плану зонування в М1:2000 в комплексі з містобудівними розрахунками.

6.15. Спеціальні зони С.

Призначені для розташування спецтериторій, пенітенціарних установ, тощо. У спеціальних зонах передбачається розташування об'єктів, які несумісні із функціонуванням з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог. Режим використання цих зон визначається їх призначенням до них відносяться:

Зони режимних об'єктів зв'язку С-1 Виділяються для розташування радіотелевізійних передаючих та ретрансляційних центрів, антенних полів, телебашт;

Зони військових об'єктів (спецтериторій) С-2 Виділяються для розташування підприємств, закладів і організацій державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки, військових містечок, освітніх закладів військового профілю;

Зони пенітенціарних установ С-3. Виділяються для розміщення виправних колоній, тюрем, інших пенітенціарних установ.

Зона озеленення спеціального призначення –С-4.

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

6.16. Зона земель сільськогосподарського призначення СВ -1.

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

6.17. Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій СВ -2.

Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

6.18. Зона земель історико-культурного призначення (ІК)

Для населених пунктів занесених до Списку історичних населених місць визначаються зони, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини.

При визначенні індексів територіальних зон, в разі зміни існуючих видів забудови відповідно до генерального плану населеного пункту на інший вид забудови, застосовується буквенний додаток П (проектний).

7. Містобудівні регламенти в частині обмежень використання земельних ділянок в зонах з особливими умовами використання територій:

7.1. Містобудівні регламенти в частині обмежень використання земельних ділянок в зонах з особливими умовами використання територій, встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень, що розповсюджуються на територію населеного пункту, схеми інженерної підготовки території населеного пункту та історико-архітектурного опорного плану (для історичних населених місць).

Виходячи з розповсюдження дії планувальних обмежень, у відповідних зонах плану зонування виділяються підзони.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий з цих режимів.

7.2. Містобудівні регламенти в частині обмежень використання земельних ділянок за природоохоронними і санітарно-гігієнічними вимогами, в охоронних зонах інженерних комунікацій.

7.2.1. Обмеження, пов'язані з дотриманням санітарно-гігієнічних та природоохоронних норм:

- санітарно-захисні зони промислових підприємств I-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури;

- санітарні відстані від лікарняних містечок, комплексів спеціального профілю (протитуберкульозні, психіатричні тощо);

- санітарні розриви та зони обмеження забудови за акустичними умовами від: автодоріг, аеропортів, аеродромів, вертодромів тощо;

- санітарно-захисні зони та зони обмеження забудови від джерел електромагнітного випромінювання (теле- та радіо ретрансляторів, радіолокаційних засобів тощо);

- зони санітарної охорони споруд та мереж водопостачання;

- зони санітарної охорони курортів та оздоровчо-лікувальних ресурсів;

- санітарні відстані від санаторно-курортних та оздоровчих закладів;

- території природно-заповідного фонду та охоронних зон об'єктів природно-заповідного фонду;

- території водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та пляжних зон.

7.2.2. Обмеження, що пов'язані з поширенням інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва:

- зона підтоплення, що вимагають пониження рівня ґрунтових вод більше ніж на 0,5 м;

- зони затоплення паводковими та повеневими водами більше 0,5 м при 1% забезпеченості і паводковими та повеневими водами при 4% забезпеченості;

- зони значної заболоченості, торфовища шаром 2 м;

- зони поширення активних зсувів великих потужностей;

- зони розповсюдження воронки активного карсту завглибшки понад 10 м та зони з наявністю підземних пустот;
- зони інтенсивного розвитку та утворення ярів;
- зони просідання ґрунтів II-го типу (осідання яких відбувається від ваги ґрунту, що лежить вище, у нижній частині осідальної площі, а за наявності зовнішнього навантаження – у межах зони, що деформується);
- зони гірських виробок (розроблювальні території, де очікується утворення провалів та зсувів), а також зони великих денудаційних порушень (великі кар'єри, каменоломні понад 4 га, глибина воронки обвалення до 50 м);
- зони прояву селів (дуже селюносні з винесенням до 25 тис. м³ твердого стоку з 1 кв. км басейну).

7.2.3. Обмеження, що пов'язані з охороною магістральних мереж інженерної інфраструктур та об'єктів на них:

- охоронні зони магістральних електромереж та об'єктів на них;
- зони санітарної охорони магістральних водоводів,
- захисні охоронні зони магістральних колекторів водовідведення,
- охоронні зони магістральних газо-, нафто- та продуктопроводів, а також об'єктів на них;
- смуги відведення меліоративних каналів.

7.2.4 Інші специфічні планувальні обмеження:

- охоронні зони метеостанцій.

7.2.5. Містобудівні регламенти в частині обмежень використання земельних ділянок за вимогами охорони об'єктів історико-культурної спадщини

обмеження на територіях всіх видів зон охорони пам'яток

обмеження на територіях комплексних зон охорони пам'яток історії та культури

обмеження на територіях зон регулювання забудови

обмеження на територіях зон охоронюваного ландшафту пам'яток історії та культури

обмеження на територіях зон охоронюваного археологічного культурного шару

Охоронні зони історико-культурної спадщини

території пам'яток

охоронна зона

охоронні зони окремих пам'яток

Зони регулювання забудови

Зона охорони культурного шару

При розробці зонінгу слід дотримуватись цифрової індексації планувальних та історико-культурних обмежень, наведених в додатку 5.

8. Внесення змін та уточнень до плану зонування території

8.1. В план зонування можуть вноситись зміни та уточнення.

Зміна:

- передбачається зміна назви зони і коду класу об'єктів зонування території;
- значна зміна меж (контурів) зон за функціональним регламентом або регламентами обмежень.

Уточнення:

- передбачається незначна зміна меж (контурів) зон, пов'язана з перенесенням графічних матеріалів зонінгу на актуалізовану, більш детальну і точну, підоснову, з врахуванням даних земельного кадастру та рішень, прийнятих відповідною радою, без зміни назви і коду класу об'єктів зонування;
- передбачається розширення переліку переважних, супутніх та допустимих видів забудови;
- передбачається зміна меж (контурів) дії зон обмежень в зв'язку з реалізацією технічних або технологічних заходів по їх нейтралізації чи зменшенню.

Уточнення плану зонування здійснюється при розробленні ДПТ або плану зонування частини території в М 1:2000.

8.2. Підставами для внесення змін до зонінгу може бути:

внесення змін до генерального плану;

розроблення та затвердження ДПТ з уточненням рішень генерального плану;

при уточненні плану червоних ліній;

невідповідність зонінгу генеральному плану населеного пункту, нормативно-правовим актам, державним будівельним нормам та іншим документам, земельному кадастру;

надання обґрунтованих пропозицій щодо зміни меж територіальних зон, зміни містобудівних регламентів;

звернення органів державної влади щодо внесення змін до зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;

звернення органів виконавчої влади населеного пункту щодо внесення змін до зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва громадського значення або розміщення інвестиційних об'єктів;

рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території населеного пункту;

звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави щодо реалізації положень Зонінгу які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів будівництва, знижує їх вартість, перешкоджає реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об'єднань.

8.3. Пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) щодо внесення змін до зонінгу направляються до місцевого спеціально уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури;

Відповідний спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури разом з уповноваженим органом у сфері охорони навколишнього середовища, охорони культурної спадщини та підрозділів виконавчого органу місцевої влади, протягом 10 днів від дня надання пропозицій про внесення змін до Зонінгу здійснює підготовку висновку з рекомендаціями щодо внесення змін до Зонінгу, чи щодо їх відхилення. Цей висновок надається до виконавчого органу місцевої ради населеного пункту, який у двотижневий термін приймає рішення про підготовку проекту внесення змін до Зонінгу або про відхилення пропозицій щодо внесення відповідних змін.

8.4. За наявності зонінгу детальні плани території обов'язково розробляються у таких випадках:

8.4.1. Для територій комплексної забудови або комплексної реконструкції, в тому числі:

- на квартали нової житлової та громадської забудови, передбаченої генеральним планом на вільних територіях;

- на реконструкцію територій колишніх (не діючих) підприємств та кварталів застарілого житлового фонду, що передбачає їх функціонального призначення;

- на реконструкцію територій колишніх (не діючих) підприємств, що передбачає розподіл території між двома, або більше, власниками території;

8.4.2. При розміщенні об'єктів, комплексів загальнодержавного, регіонального та загальноміського значення, об'єктів зовнішнього та комунального транспорту, тощо.

8.5. Проект Зонінгу та проект змін до Зонінгу підлягає громадському слуханню та затвердженню у встановленому порядку.

БІБЛІОГРАФІЯ

Закон України Про регулювання містобудівної діяльності. - К.,-2011.

Закон України Про охорону культурної спадщини. – К.,-2000.

Земельний кодекс України. – К.,-2000.

Постанова Кабінету Міністрів від 26.07.2001 року «Про затвердження Списку історичних населених місць». .

Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст. (Наказ Мінрегіону України від 07.07.2011р. № 109).

Порядок розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту (Наказ Мінрегіону України від 02.06.2011 р. № 64).

ДБН 360 -92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень.

Довідник «Регулювання використання і забудови територій населених пунктів (Зонінг)» В. Гусаков, У.Валетта, В.Нудельман, О.Вашкулат – Київ-1996.

Методичний посібник з роробки та впровадження Правил використання та забудови території міст. В.Гусаков, Ю.Білоконь, В.Нудельман, О. Вашкулат – Київ-1998.

Ключові слова: зонування, зона, види використання, містобудівний регламент, схема зонування, містобудівні умови та обмеження, територія, земельна ділянка.

ДОДАТКИ:

1.Зразок завдання на проектування.

2.Таблиця максимально допустимої щільності населення в багатоквартирній забудові.

3.Максимально допустима щільність населення в садибній забудові.

4. Мінімальна площа ділянки на одного мешканця та максимальний відсоток забудови ділянки при багатоквартирній забудові (поверховість – 2-16, і вище поверхів).

ДОДАТОК 1

«Погоджено»

Директор інституту

«Затверджено»

Міський голова

«Погоджено»

Начальник управління містобудування
та архітектури
міської ради

ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ:

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА

1. Загальні положення

| | | |
|------|---------------------------|--|
| 1.1. | Підстава для проектування | Рішення сесії відповідної ради Лист-замовлення Договір № |
| 1.2. | Замовник проекту | |
| 1.3. | Проектна організація | |
| 1.4. | Топографічні матеріали | Надаються замовником в М 1:2000-М 1:5000, в місцевій системі координат з прив'язкою до системи координат УСК 2000 |
| 1.5. | Стадійність проектування | Одностадійна |
| 1.6. | Вихідні дані (надаються | 1. Електронна карта міста М 1:2000, 1: |

| | | |
|--------------------------------------|---|--|
| | замовником) | <p>5000.</p> <p>2. Матеріали інженерних, інженерно - геологічних та гідрогеологічних вишукувань.</p> <p>3. Матеріали санітарно гігієнічного стану.</p> <p>4. Матеріали земельного та містобудівного кадастру міста.</p> <p>5. Проекти відведених земельних ділянок.</p> |
| 1.7 | 1.10. Передача проекту замовнику | <p>Матеріали проекту виконати у 3-х примірниках. Два примірники передаються замовнику, один примірник зберігається в архіві інституту.</p> <p>Замовнику передаються:</p> <p>1.Графічні матеріали: 1 примірник креслень плану зонування - на магнітному носії у програмі ArcGis, 2 примірники - на паперових носіях.</p> <p>2. Текстові матеріали: два примірники пояснювальної записки .</p> |
| 1.8. | Вихідна містобудівна та проектна документація | |
| II. Основні вимоги до проекту | | |
| 2.1 | Законодавче та нормативне забезпечення | <p>1.Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності»</p> <p>2.ДБН...</p> |
| 2.2.. | Основна мета проекту | <p>Мета проекту – внести зміни в графічні та текстові матеріали зонінгу у відповідності до ситуації, що склалася та затвердженій містобудівної документації.</p> |

| | | |
|-------|---|--|
| | | |
| 2.3 | Вимоги до проекту та завдання проекту | Внесення змін здійснювати у відповідності до рішень генерального плану міста та вимог чинного законодавства. |
| 2.4.. | Склад графічних та текстових матеріалів | <p>Текстова частина</p> <ul style="list-style-type: none"> - Призначення та зміст Плану зонування території міста; - Перелік зон, що виділяються на плані зонування; - Перелік переважних і допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах окремих зон; - Визначення містобудівних умов та обмежень в межах зон. - Вирішення питань розташування та надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування на основі плану зонування. <p>Графічні матеріали</p> <ul style="list-style-type: none"> - План зонування території міста (М 1: 5000,). |
| 2.5. | Особливі вимоги | Остаточна редакція Плану зонування (текстова та графічна частини) надається після розгляду першої редакції Плану зонування в місті та надання обґрунтованих зауважень та доповнень |
| 2.6. | Погодження проекту | Погодження проекту здійснює замовник за участю розробників |

«Погоджено»:

Головний архітектор проекту

ДОДАТОК 2

Максимально допустима щільність населення в багатоквартирній забудові:

- 2 пов. – 332 люд/га; 3 пов. – 429 люд/га; 12 пов. – 833 люд/га;
- 4 пов. – 495 люд/га; 5 пов. – 585 люд/га; 14 пов. – 847 люд/га;
- 6 пов. – 653 люд/га; 7 пов. – 685 люд/га; 16 пов. – 862 люд/га;
- 8 пов. – 719 люд/га; 9 пов. – 820 люд/га;

ДОДАТОК 3

Максимально допустима щільність населення в садибній забудові:

| Тип забудови | Розмір ділянки, м ² | Кількість ділянок на 1 га | Щільність населення (брутто), осіб./га, при середньому складі сім'ї, осіб. | | | | |
|--------------|--------------------------------|---------------------------|--|---------|---------|---------|---------|
| | | | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Садибна | 1500 | 5-6 | 10-12 | 15-18 | 20-24 | 25-30 | 30-36 |
| Садибна | 1200 | 6-7 | 12-14 | 18-21 | 24-28 | 30-35 | 36-42 |
| Садибна | 1000 | 8-9 | 17-18 | 26-27 | 34-35 | 43-44 | 51-52 |
| Садибна | 600 | 13-15 | 28-29 | 42-43 | 55-57 | 68-71 | 81-84- |
| Садибна | 500 | 16-17 | 34-35 | 50-52 | 66-68 | 82-84 | 97-99 |
| Блокована | 400 | 19-21 | 41-42 | 61-62 | 80-82 | 98-100 | 115-118 |
| Блокована | 300 | 24-27 | 53-55 | 78-80 | 101-104 | 124-127 | 144-148 |
| Блокована | 200 | 32-38 | 75-77 | 109-112 | 134-143 | 169-173 | 196-200 |
| Блокована | 150 | 40-49 | 96-99 | 138-142 | 176-180 | 211-216 | 242-248 |

ДОДАТОК 4

Мінімальна площа ділянки на одного мешканця та максимальний відсоток забудови ділянки при багатоквартирній забудові (поверховість – 2-16, і вище поверхів):

| Поверховість будинків | Нормативна мінімальна площа ділянки на 1 мешканця (м ²) | Максимальний відсоток забудови (%) |
|-----------------------|---|------------------------------------|
| 2 | 30.1 | 59 |
| 3 | 23.3 | 54 |
| 4 | 20.2 | 45 |
| 5 | 17.0 | 45 |
| 6 | 15.3 | 42 |
| 7 | 14.6 | 38 |
| 8 | 13.9 | 35 |
| 9 | 12.2 | 35 |
| 12 | 12.0 | 29 |
| 14 | 11.8* | 25 |
| 16 | 11.6* | 23 |

*- екстраполяція нормативних показників

ДОДАТОК 5.

| №п/п | Планувальні та інші обмеження | Індекс обмеження |
|------|---|------------------|
| 1 | санітарно-захисні зони промислових підприємств I-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури | 1 |
| 2 | санітарні відстані від лікарняних містечок, комплексів спеціального профілю (протитуберкульозні, психіатричні тощо); | 2 |
| 3 | санітарні розриви та зони обмеження забудови за акустичними умовами від: автодоріг, залізниць, аеропортів, аеродромів, вертодромів тощо; | 3 |
| 4 | санітарно-захисні зони та зони обмеження забудови від джерел електромагнітного випромінювання (теле- та радіо ретрансляторів, радіолокаційних засобів тощо); | 4 |
| 5 | - зони санітарної охорони споруд та мереж водопостачання | 5 |
| 6 | зони санітарної охорони курортів та оздоровчо-лікувальних ресурсів; | 6 |
| 7 | - санітарні відстані від санаторно-курортних та оздоровчих закладів; | 7 |
| 8 | території природно-заповідного фонду; охоронних зон об'єктів природно-заповідного фонду; | 8 9 |
| 9 | території водоохоронних зон, прибережних захисних смуг; пляжних зон. | 10 11 12 |
| 10 | зона підтоплення, що вимагають пониження рівня ґрунтових вод більше ніж на 0,5 м; | 13 |
| 11 | - зони затоплення паводковими та повеневими водами більше 0,5 м при 1% забезпеченості; і паводковими та повеневими водами при 4% забезпеченості; | 14 15 |
| 12 | - зони значної заболоченості, торфовища шаром 2 м; | 16 |

| | | |
|----|--|----------|
| 13 | - зони поширення активних зсувів великих потужностей; | 17 |
| 14 | зони розповсюдження воронк активного карсту завглибшки понад 10 м та зони з наявністю підземних пустот; | 18 |
| 15 | зони просідання ґрунтів II-го типу (осідання яких відбувається від ваги ґрунту, що лежить вище, у нижній частині осідальної площі, а за наявності зовнішнього навантаження – у межах зони, що деформується); | 19 |
| 16 | - зони інтенсивного розвитку та утворення ярів; | 20 |
| 17 | зони гірських виробок (розроблювальні території, де очікується утворення провалів та зсувів) зони великих денудаційних порушень (великі кар'єри, каменоломні понад 4 га, глибина воронк обвалення до 50 м); | 21 22 |
| 18 | зони прояву селів (дуже селюносні з винесенням до 25 тис кВ. м твердого стоку з 1 кв. км басейну). | 23 |
| 19 | - охоронні зони магістральних електромереж та об'єктів на них; | 24 |
| 20 | зони санітарної охорони магістральних водоводів, | 25 |
| 21 | - захисні охоронні зони магістральних колекторів водовідведення, | 26 |
| 22 | охоронні зони магістральних газо-, нафто- та продуктопроводів, а також об'єктів на них; | 27 |
| 23 | смуги відведення меліоративних каналів. | 28 |
| 24 | охоронні зони метеостанцій. | 29 |
| 25 | обмеження на територіях всіх видів зон охорони пам'яток | 30 |

| | | |
|----|--|----|
| 26 | обмеження на територіях комплексних зон охорони пам'яток історії та культури | 31 |
| 27 | обмеження на територіях зон регулювання забудови | 32 |
| 28 | обмеження на територіях зон охоронюваного ландшафту пам'яток історії та культури | 33 |
| 29 | обмеження на територіях зон охоронюваного археологічного культурного шару | 34 |