



арх. № 91557

прим. №

М . Л Е Б Е Д И Н

СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА (ЗОНІНГ)

Пояснювальна записка

Замовник: Управління житлово-комунального господарства
Лебединської міської ради

Договір: № 1272-11-2017

Директор інституту _____ І. Шпилевський

Начальник архітектурно-планувальної
майстерні № 1 _____ В. Токар

Головний архітектор проекту _____ Т. Шидловська

Головний економіст _____ О. Малишева

Начальник відділу науково-
методичного забезпечення
містобудівного проектування _____ А. Економов

Містобудівна документація «План зонування території міста Лебедин Сумської області» (регламент забудови, переважні та допустимі види забудови та використання земельних ділянок) розроблена авторським колективом архітектурно-планувальної майстерні №1 (начальник В. Токар), у складі:

Архітектурно-планувальна частина

Головний архітектор проекту	Т. Шидловська
Молодший науковий співробітник	А. Морозік

Економічний супровід

Головний економіст	О. Малишева
Науковий співробітник	В.Петренко

Планувальні обмеження

Начальник науково-дослідного відділу, к. г. н.	М. Зеркаль
--	------------

Адміністративно-координаційну допомогу при розробці проекту надавав начальник відділу містобудування та архітектури управління ЖКГ Лебединської міської ради Ніконенко О. П.

СКЛАД ПРОЕКТУ

<i>Назва матеріалів</i>	<i>На чому виконано</i>	<i>Масштаб</i>	<i>Архівний номер</i>
<i>I. Графічні матеріали</i>			
Схема зонування території	Папір ламінований, папір	1:5000	190890
<i>II. Текстові матеріали</i>			
Пояснювальна записка	Книга		91557
<i>III. Цифрові матеріали</i>			
Креслення та пояснювальна записка	CD-диск		310

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА	5
РОЗДІЛ I. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ	7
ГЛАВА 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	7
1. Основні терміни та поняття.....	7
2. Правові основи введення та сфери дії плану зонування територій	16
3. Призначення та зміст зонінгу	17
ГЛАВА 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА	19
4. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території міста.....	19
5. План зонування території міста (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок в межах зон	19
6. Єдині умови і обмеження для кожної територіальної зони (підзони).....	22
7. Встановлення публічних сервітутів.....	23
РОЗДІЛ II. КАРТОГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ. ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА. 24	24
ГЛАВА 1. ОПИС КАРТОГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ	24
8. План зонування території міста.....	24
9. Схема планувальних обмежень	24
ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН МІСТА	25
10. Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон	25
11. Перелік територіальних зон та підзон визначені проектом:	29
12. Перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання.....	31
13. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки	62
ГЛАВА 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ М. ЛЕБЕДИН	79
14. Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу інженерно- транспортних комунікацій та санітарно-захисних зон.	79
15. Ділянки з несприятливими інженерно-геологічними умовами (рельєф, стан ґрунтів, ділянки, що потребують інженерної підготовки для їх збудови).....	86
16. Рекомендації до розробки механізму впровадження «зонінгу» м. Лебедин	88
ДОКУМЕНТИ.....	89
ДОДАТКИ	90

ПЕРЕДМОВА

«План зонування території (зонінг)», виконаний у відповідності до містобудівної документації «Внесення змін до генерального плану м. Лебедин Сумської області» розробленого інститутом «Діпромісто» у 2017 році.

План зонування території виконаний згідно договору № 1272-11-2017 укладеного із Управлінням житлово-комунального господарства Лебединської міської ради .

Законодавчою базою для розробки і впровадження плану зонування є наступні законодавчі та нормативно-правові 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.

План зонування території міста (далі зонінг) 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 встановлено право місцевих рад на затвердження плану зонування території для окремих частин населених пунктів, 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.

Таким чином в Україні існує правова основа для розробки плану зонування території, що протягом ряду останніх років отримала свій розвиток і конкретизацію в законодавчих актах і методичних документах, розроблених з урахуванням закордонного та вітчизняного досвіду.

План зонування території, розроблено з урахуванням наступної містобудівної документації:

- «Внесення змін до генерального плану м. Лебедин Сумської області» («Діпромісто», м. Київ 2017 р.);
- Науково-проектна документація : «Історико-архітектурний опорний план» та «Зони охорони пам'яток культурної спадщини м. Лебедин Сумської області. розроблені інститутом ДП «НДПІ МІСТОБУДУВАННЯ» 2015 році.

При виконанні плану зонування території були визначені:

- режими забудови та використання території міста;
- зонування території міста;
- планувальні обмеження;
- характеристики територіальних зон міста.

Після затвердження даного проекту зонінгу головною метою у місті Лебедин стане забезпечення 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 м. Лебедин встановлює 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 міською радою є обов'язковими для виконання всіма розташованими на території міста органами виконавчої влади, підприємствами, установами та організаціям, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на території міста, при здійсненні ними містобудівної діяльності.

Графічні матеріали виконані на цифрованій картографічній основі масштабу 1:5000, яка була надана Замовником.

РОЗДІЛ І. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ

ГЛАВА 1. 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.

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.

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.

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

Вбудоване приміщення - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі.

Вбудовано-прибудоване приміщення - приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина – прибудованою.

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

Лінія забудови – відстань між червоною лінією та фасадом будівлі.

Відчуження земельної ділянки – передача права власності на земельну ділянку (тобто права володіння, користування та права розпоряджатися землею) її власником іншій фізичній чи юридичній особі, територіальній громаді чи державі. Відчуження може бути платне (купівля-продаж, міна) і безоплатне (дарування, спадщина тощо).

Власність на землю – належність фізичній особі, юридичній особі, територіальній громаді чи державі земельної ділянки на праві володіння, користування та розпорядження нею.

Власник земельної ділянки – особа, яка в установленому законодавством порядку отримала державний акт на право власності та має право володіти, користуватись і розпоряджатись нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набутиям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній.

Генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, яка визначає принципи 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 та ін.

Державний акт на право власності або постійного користування земельною ділянкою - документ, що посвідчує право власності або постійного користування земельною ділянкою юридичною чи фізичною особою, наданий в установленому порядку та оформлений за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

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.

Договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

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).

Експертиза містобудівної документації - діяльність фахівців-експертів, які мають відповідні кваліфікаційні сертифікати і за дорученням замовника (забудовника) визначають відповідність змісту містобудівної документації законодавству, державним стандартам, нормам і правилам, рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань планування і забудови територій, соціального та економічного розвитку, раціонального використання земель та природних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища, санітарного та епідемічного благополуччя населення, пожежної та техногенної безпеки, цивільного захисту населення і територій, збереження культурної спадщини, соціальним стандартам життєдіяльності населення, а також вимогам завдань з розроблення містобудівної документації.

Жиле (житлове) приміщення – приміщення, яке належить до житлового комплексу (будинку), що відноситься до житлового фонду і є складовою квартири як самостійного об'єкта цивільно-правових відносин.

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).

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.

Історичний ареал – частина території, 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.

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.

Існуючий вид використання земельної ділянки – вид використання земельної ділянки або будівлі на момент прийняття плану зонування території.

Кадастровий номер – унікальний (не повторюється на всій території України) номер, який присвоюється при формуванні земельної ділянки і зберігається за нею на весь час її існування.

Капітальний ремонт – комплекс будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або покращенням експлуатаційних показників, із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій та інженерного обладнання без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко-економічних показників.

Користувач або орендар земельної ділянки – особа, яка в установленому законодавством порядку отримала державний акт на право постійного користування або договір оренди земельної ділянки та має право володіти і користуватись нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній.

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.

Лінії регулювання забудови – визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій.

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.

Містобудівне законодавство – сукупність законів, державних правових актів, а також міжнародних договорів, угод, конвенцій, які регламентують права, обов'язки та відповідальність усіх учасників містобудівної діяльності.

Містобудівний паспорт ділянки – затверджена міською радою форма документу де містяться план та опис умов і обмежень на використання та забудову земельної ділянки.

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.

Містобудівний регламент – використання земельних ділянок, що встановлюється у межах відповідних територіальних зон і визначає види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного нового будівництва, реконструкції об'єктів архітектури, і використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів.

Намір забудови (земельної ділянки, території) - заява (клопотання) фізичної або юридичної особи, подана в установленому законодавством порядку щодо забудови земельної ділянки або певної території із зазначенням призначення будівлі, споруди та орієнтовних характеристик забудови.

Нежиле (нежитлове) приміщення - приміщення, яке належить до житлового (нежитлового) комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Нове будівництво – зведення нового об'єкта із заданими техніко-економічними показниками та призначенням, який споруджується за єдиним проектом в першу та наступні черги, на визначених для цього об'єкта, нових майданчиках або територіях, звільнених від існуючих будівель.

Об'єкт архітектури (архітектурної діяльності) - будинки і споруди житлового, цивільного, комунального, промислового та іншого призначення, їх комплекси, об'єкти благоустрою, садово-паркової та ландшафтної архітектури, монументального і монументально-декоративного мистецтва, території (частини території) адміністративно-територіальних одиниць і населених пунктів.

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.

Об'єкти містобудування – функціональні території міста (житлової і громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, охорони культурної та природної спадщини та інші), будинки та споруди, їх комплекси, комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури, об'єкти архітектурної діяльності.

Оренда землі – засноване на договорі строкове платне володіння, користування земельною ділянкою.

Пам'ятка – об'єкт культурної спадщини, який занесений до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Переважний вид забудови – вид забудови, який відповідає переліку дозволених планом зонування території для даної зони та не потребує спеціального погодження.

Перепланування – ремонтно-будівельні роботи, що проводяться за відповідними проектами, а саме: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування і переулаштування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів з метою поліпшення благоустрою будинку (будівлі).

План благоустрою та озеленення – графічне зображення ділянки, що виконується на кресленні генерального плану і відображає відповідно до вимог державних будівельних норм запроектовані та існуючі, що зберігаються, зелені насадження з визначенням їх асортименту, малі архітектурні форми, обладнання майданчиків різного призначення з визначенням переліку усіх об'єктів, зображених на кресленні.

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;

Проект розподілу території – містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок.

Прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Пристосування об'єкта культурної спадщини – сукупність науково-дослідних, проектних, вишукувальних і виробничих робіт щодо створення умов для сучасного використання об'єкта культурної спадщини без зміни притаманних йому властивостей, які є предметом охорони об'єкта культурної спадщини, в тому числі реставрації елементів, які становлять історико-культурну цінність.

Реабілітація – сукупність науково обґрунтованих заходів щодо відновлення культурних та функціональних властивостей об'єктів культурної спадщини.

Реставрація – сукупність науково обґрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їхньої автентичності. Складовою частиною реставрації може бути консервація або капітальний ремонт.

Ринкова вартість земельної ділянки – вартість земельної ділянки, яка сформована попитом покупців і пропозицією продавців на ринку нерухомого майна за взаємною згодою.

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.

Сервітут – право обмеженого користування чужим нерухомим майном.

Публічні сервітути встановлюються на підставі нормативного правового акту чи договору між адміністрацією міста та фізичною або юридичною особою.

Особисті сервітути встановлюються на підставі договору між приватними особами (фізичними та юридичними).

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, виконавчий комітет Лебединської міської ради 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 відповідних підрозділів органів виконавчої влади приймає рішення про надання, або відмову у наданні містобудівних умов та обмежень.

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

Територіальна зона – територія у визначених межах на схемі зонування, стосовно якої встановлено містобудівний регламент.

Територіальна підзона – частина зони, в межах якої умови та обмеження забудови земельних ділянок відрізняються від аналогічних показників територіальної зони лише окремими показниками, що пов'язані з відповідними обмеженнями.

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

Торги (тендер) – визначення підрядника шляхом здійснення конкурсного відбору учасників проектування та будівництва, з метою визначення переможця торгів (тендера) згідно з процедурами, встановленими законом на електронному торговельному майданчику ProZorro.

Цільове призначення земельної ділянки - використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

Ціна земельної ділянки – фактична сума грошей, за яку продана/придбана земельна ділянка.

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 території

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:

- відкрити 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.

ГЛАВА 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА

4. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території міста

а) Розміщення житлового, 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;
- 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) На основі детального плану здійснюються розташування та будівництво окремих об'єктів містобудування 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» (ст. 17. п. 9) та п. 6, ДБН Б.1.1-15:2012

5. План зонування території міста (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок в межах зон

а) Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території міста 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 (див. Розділ II), 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 інженерні комунікації, в т. ч. залізниця, 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 (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) 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 міста (масштаб 1:5000).

д) Території зон встановлюються з урахуванням:

- червоних ліній;
- меж земельних ділянок;
- меж або ліній відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних меж міста (районів в місті);
- 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 недозволенним, якщо інше спеціально не обумовлюється зонінгом стосовно до конкретних випадків та місць розташування нерухомості.

ж) Для переважних видів забудови діє процедура загальних погоджень.

з) 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), в т. ч., і шляхом обговорень із залученням громадськості.

Для допустимих видів забудови земельних ділянок Ландшафтно-рекреаційних зон (Р-1, Р-2, Р-3) процедура спеціального погодження або отримання спеціального дозволу обов'язково повинна містити отримання позитивного протоколу громадських слухань.

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

и) 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.

к) 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.

л) 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.

м) 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.

6. 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 землепорядної 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 пром підприємств, 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 Сумське обласне управління водного господарства, Департамент екології та охорони природних ресурсів Сумської облдержадміністрації 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 відділ архітектури та містобудування відповідно до зонінгу, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

7. 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 плані 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 II. КАРТОГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ. ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА

ГЛАВА 1. ОПИС КАРТОГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ

8. План зонування території міста

Схема зонування території є невід'ємною частиною плану зонування території (зонінгу) міста Лебедин. 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 на основі роботи «Внесення змін до генерального плану м. Лебедин Сумської області». При виконанні схеми зонування враховуються планувальні обмеження, які діють на території міста.

Згідно «Настанови про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» ДСТУ - Н ББ.1-1-12:2011 «...межі зон на схемі зонування встановлюються відповідно до генерального плану міста з урахуванням меж кварталів, мікрорайонів, інших планувальних утворень міста, природних меж, елементів інженерно-транспортної інфраструктури...». У «Плані зонування території міста Лебедин» визначення меж територіальних зон зроблено з урахуванням розробленого проекту «Внесення змін до генерального плану м. Лебедин Сумської області».

Схема зонування території міста є базою для подальшого детального опрацювання параметрів забудови та іншого використання на території кожної окремої зони або окремої ділянки в місті.

9. Схема планувальних обмежень

Схема планувальних обмежень розроблена в складі містобудівної документації «Внесення змін до генерального плану м. Лебедин Сумської області» та використовувалась як підґрунтя для розробки схеми зонування території міста. До неї увійшли планувальні обмеження, обумовлені розміщенням промислових, комунально-складських та інших підприємств. Враховані санітарно-захисні зони III-V класу шкідливості від промислових та комунально-складських об'єктів, шумова зона залізниці та інших джерел шумового та електромагнітного забруднення. Крім того, виділяються території прибережно-захисної смуги. Існуючі санітарно-захисні зони від підприємств діють до затверджених розмірів проектних санітарно-захисних зон.

ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН МІСТА

10. 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;
- курортні К;
- зони транспортної інфраструктури ТР;
- зони інженерної інфраструктури ІН;
- комунально-складські КС;
- виробничі В;
- сільськогосподарського призначення СВ;
- землі історико-культурного призначення ІК;

НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ Г (громадські).

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

Ділові зони Г-2 Зона розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових установ, житлових будинків та супутніх до них об'єктів транспортної інфраструктури (місць для паркування транспортних засобів).

Навчальні зони Г-3 Зона розташування об'єктів вищої та середньої освіти. Такі зони встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Культурні та спортивні зони Г-4 Зони розташування крупних культурно-мистецьких та спортивно – видовищних комплексів, стадіонів, театрів, кінотеатрів, культових споруд.

Лікувальні зони Г- 5 Зони розташування лікарень, станцій швидкої допомоги, поліклінік амбулаторій, аптек.

Торгівельні зони Г-6 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.

Змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови Ж-3. Визначена для розташування багатоквартирних (до 9-ти поверхів) житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, некомерційних комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Підзона садибної житлової забудови в межах санітарно-захисної зони Ж-1с.

Підзона багатоквартирної житлової забудови в межах санітарно-захисної зони Ж-3с.

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.

Зона прибережно-захисної смуги Р-пзс. Пропозиції щодо встановлення природоохоронної території з режимом обмеженої господарської діяльності. Згідно ст. 88 Земельного кодексу України прибережно-захисні смуги уздовж річок та навколо водойм відносяться до земель водного фонду. Користування цими територіями здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення й замулення на санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Для винесення в натуру території ПЗС необхідне розроблення відповідного проекту землеустрою спеціалізованою організацією.

Р-с. Підзона зелених насаджень спеціального призначення.

Призначаються для розміщення зелених насаджень у санітарно-захисних зонах промислових та комунально-складських підприємств

КУРОРТНІ ЗОНИ К.

Зона установ відпочинку і туризму КВТ.

Призначається для розміщення санаторіїв, санаторіїв-профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми.

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР.

Зона транспортної інфраструктури ТР-1, до якої відноситься смуга відводу залізниці, залізничних та автовокзалів, морських та річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів.

Зона транспортної інфраструктури ТР-2 до якої відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній).

Зона транспортної інфраструктури ТР-3 до якої відносяться території СТО, АЗС, автопарки, гаражі, автостоянки.

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН.

Зони інженерної інфраструктури ІН-1 до них відносяться об'єкти та магістральні мережі електропостачання.

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

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.

Зона розташування об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисної зони, або санітарно-захисна зона знаходиться в межах території підприємства – КС-6

ЗОНИ ВИРОБНИЧІ В.

Зона підприємств 3-го класу шкідливості В-3 визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до 300м.

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

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

Зона резерву промислових і комунальних територій В-6.

Зона розташування об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисної зони, або санітарно-захисна зона знаходиться в межах території підприємства – В-7

ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СВ-1.

Згідно ст. 22 Земельного кодексу України до земель сільськогосподарського призначення належать: сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ СВ-2.

Зони, що використовуються для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК.

Визначена для населених пунктів занесених до Списку історичних населених місць України, у відповідності до розробленого та затвердженого історико-архітектурного опорного плану. Виділяються зони щодо яких встановлюється спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини.

11. Перелік територіальних зон та підзон визначених проектом:

1) Невиробничі Г (громадські):

- Зони загальноміського центру та ділові Г-1, Г-2;
- Навчальні зони Г-3;
- Культурні та спортивні зони Г-4;
- Лікувальні зони Г-5;
- Торговельні зони Г-6.

2) Житлові Ж:

- Садибна житлова забудова Ж-1 (до 4-х поверхів);
- Змішана багатоквартирна житлова забудова та громадська забудова Ж-3 (до 9-ти поверхів);
- Підзони: Ж-1с, Ж-3с (ділянки житлової забудови в межах СЗЗ (санітарно-захисних зон)).

3) Ландшафтно-рекреаційні зони Р:

- Рекреаційні зони активного відпочинку Р-2
- Рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3;
- Зона прибережно-захисної смуги Р-пзс;
- Підзона зелених насаджень спеціального призначення Р-с.

4) Курортні зони К:

- Зони установ відпочинку і туризму КВТ;

5) Зони транспортної інфраструктури ТР:

- Зони транспортної інфраструктури ТР-1;
- Зони транспортної інфраструктури ТР-2;
- Зони транспортної інфраструктури ТР-3.

6) Зони інженерної інфраструктури ІН:

- Об'єкти електромережі ІН-1;
- Об'єкти тепломережі, міжоб'єктних котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання ІН-2.

7) 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.

- Зона розміщення об'єктів, які не потребують встановлення санітарно-захисної зони або санітарно-захисна зона знаходиться в межах підприємства КС-6.

8) Виробничі зони В:

- Зони підприємств III класу шкідливості В-3;
- Зони підприємств IV класу шкідливості В-4;
- Зони підприємств V класу шкідливості В-5;
- Зона резерву промислових та комунальних територій В-6.
- Зона розміщення об'єктів, які не потребують встановлення санітарно-захисної зони або санітарно-захисна зона знаходиться в межах підприємства В-7.

9) Зони земель сільськогосподарського призначення СВ-1.

10) Зони земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій СВ-2.

11) Зона земель історико-культурного призначення ІК.

12. Перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання

1 НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ Г (громадські):

Г-1, Г-2. Зони загальноміського центру та ділові.

Переважні види використання:

- 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 станція, телеграф);
- меморіальні споруди та комплекси;
- готелі;
- ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;
- будинки побутового обслуговування.

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

Г-3. Навчальні зони.

Переважні види використання:

- вищі та середні спеціальні учбові заклади, в тому числі коледжі та ліцеї при вищих учбових закладах, позашкільні установи, шкільні центри, дошкільні заклади;
- наукові та науково-пошукові заклади;
- центри наукової інформації;
- бібліотеки;
- конференц-зали, сквери,
- озеленені території;

Супутні види дозволеного використання:

- 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.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

Г-4. Культурні та спортивні зони.

Переважні види використання:

- театри, концертні зали, цирк. будинки культури;
- кінотеатри;
- бібліотеки, клуби, центри дозвілля, розважальні комплекси;
- культові споруди.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства зв'язку;
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- будинки побуту;
- невеликі парки, сквери;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- 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-5. Лікувальні зони.

Переважні види використання:

- лікувальні корпуси лікарень;
- консультативні поліклініки;
- спеціалізовані поліклініки;
- науково-дослідні та медичні центри;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- станції переливання крові (відповідно до містобудівної документації);
- амбулаторії;
- будинки-інтернати для дорослих;
- будинки дитини.

Супутні види дозволеного використання:

- аптеки;
- будинки для аварійного чергового медперсоналу;

- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування.
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

Г-6. Торговельні зони.

Переважні види використання:

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

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- 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 (до 4-х поверхів).

Переважні види використання:

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);
- дитячі дошкільні заклади , в томі числі зблоковані з загальноосвітніми школами).

Супутні види дозволеного використання:

- 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;
- кафе;

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- окремі вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазин, перукарні, аптеки, об'єкти побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.
- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- кафе;
- 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;
- амбулаторії, консультативні медичні заклади;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

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

Ж-3. Зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови (до 9-ти поверхів).

Переважні види використання:

- житлові будинки 4-9-поверхові, окремо розташовані або зблоковані;
- загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;
- окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади, в т.ч. зблоковані з початковими школами;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні установи, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування;
- технічні будівлі та споруди;
- озеленені території;
- клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- бібліотеки;
- виставочні зали;
- спортивні майданчики;
- аптеки;
- амбулаторії, консультативні медичні заклади;
- поштові відділення, телефонні та телеграфні станції;
- усі типи використання, дозволені у зоні Г, які можуть розміщуватись в окремих будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення.

Супутні види дозволеного використання:

- вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**;
- розміщення територій для паркування автомобілів, господарських, ігрових, спортивних майданчиків;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- установи охорони здоров'я, відпочинку, туризму, фізкультурно-оздоровчі заклади;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування.

Ж-1с. Підзона садибної житлової забудови в межах санітарно-захисної зони.

Переважні види використання:

Допускається розміщувати:

- пожежні депо, банки, пральні, гаражі, склади (крім продовольчих), споруди управліннь різних служб, конструкторські бюро, учбові заклади, технічні училища (без гуртожитків);

- магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, КНС, розсадники рослин для озеленення підприємств і СЗЗ.

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.

При зменшенні СЗЗ діє підзона нової (проектної) СЗЗ.

Ж-3с. Підзона багатоквартирної житлової забудови в межах санітарно-захисної зони.

Переважні види використання:

Допускається розміщувати:

- пожежні депо, банки, пральні, гаражі, склади (крім продовольчих), споруди управлінь різних служб, конструкторські бюро, учбові заклади, технічні училища (без гуртожитків);
- магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, КНС, розсадники рослин для озеленення підприємств і СЗЗ.

Не допускається розміщувати:

- багатоквартирні житлові будинки, 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.

При зменшенні СЗЗ діє підзона нової (проектної) СЗЗ.

ЛАНДШАФТНО- РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р:

Р-2. Рекреаційна зона активного відпочинку.

Переважні види використання:

- стадіони та фізкультурні майданчики;
- човнові станції, яхтові клуби;
- 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;

Супутні види дозволеного використання:

- 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.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- 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-3. Рекреаційна зона озелених територій загального користування.

Переважні види використання:

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

Супутні види дозволеного використання:

- 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;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

Р-ПЗС. Зона прибережно-захисної смуги.

Згідно ст. 88 Земельного кодексу України прибережно-захисні смуги уздовж річок та навколо водойм відносяться до земель водного фонду. Користування цими територіями здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення й замулення на санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Для винесення в натуру території ПЗС необхідне розроблення відповідного проекту землеустрою спеціалізованою організацією.

Проекту землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг (з установленою в них пляжною зоною) розробляється в порядку, передбаченому законодавством. У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних.

Р-с. Підзона зелених насаджень спеціального призначення.

Зона Р-с – 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.

Переважні види використання:

- озеленення (посадка дерев, кущів, газонів) санітарно-захисних зон (СЗЗ) підприємств, шумових зон об'єктів транспорту, охоронних зон повітряних ліній електропередач, коридорів та інших комунікацій, санітарно-захисних зон охорони об'єктів водопостачання, територій зсувів тощо.
- 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.

Супутні види дозволеного використання:

- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- спортивні майданчики;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- малі архітектурні форми.
- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- розміщення закладів по наданню комерційних послуг та підприємницької діяльності.
- громадські вбиральні.

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 13** пояснювальної записки «Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки» по видах забудови.

При зменшенні СЗЗ діє підзона нової (проектної) СЗЗ.

4. КУРОРТНІ ЗОНИ К.

Зона установ відпочинку і туризму КВТ

Переважні види використання:

- навчальні, туринські та екологічні стежки;
- будинки відпочинку;
- пансіонати;
- об'єкти фізичної культури та спорту;
- туристичні бази;
- кемпінги;
- яхт-клуби;
- стаціонарні та наметові туристсько-оздоровчі табори;
- будинки рибалок та мисливців;
- дитячі туристичні станції;
- курортні готелі;
- дитячі та спортивні табори;
- озеленені території.

Супутні види дозволеного використання:

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- магазини;
- їдальні, кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- технічні будівлі та споруди;
- аптеки;
- поштові відділення;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- кіноконцертні зали;
- дискотеки, розважальні комплекси;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності.

5. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР.

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

ТР-1. Зона зовнішнього транспорту.

Переважні види використання:

Зону ТР-1 формують землі залізничного транспорту (ст. 68 Земельного Кодексу України). До них належать:

- землі смуг відведення залізниці які, як правило, збігаються з санітарно-захисними зонами (100 м від осі крайньої залізничної колії);
- землі під залізничним полотном та його облаштуванням;
- землі під станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства;
- землі сигналізації та зв'язку, водопостачання та каналізації;
- землі під захисними та скріплювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту;

До зони зовнішнього транспорту відносяться також:

- території залізничних та автовокзалів, аеропортів, терміналів, транспортних вузлів.

В санітарно-захисній смузі залізниці **50% території** повинно бути озеленено.

Супутні види дозволеного використання:

- гаражі, стоянки;
- станції технічного обслуговування;
- автомобільні дороги та вулиці;
- складські приміщення;
- установи комунально-побутового призначення;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- житлові будинки обслуговуючого персоналу;
- спортивні споруди та майданчики.

Будівництво об'єктів, що розміщуються в межах відведення та санітарно-захисних зонах можливе після погодження з управлінням залізничних доріг.

ТР-2. Зона магістральних вулиць, майданів (у червоних лініях).

Переважні види використання:

- проїзні частини, пішохідні тротуари міських вулиць;
- підземні пішохідні переходи з виходами;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- мости, тунелі, транспортні розв'язки.

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- елементи зовнішньої реклами;
- малі архітектурні форми комерційного призначення площею не більше 20 м², які не мають фундаменту;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку);
- пам'ятники.

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

- 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.

ТР-3. Зона СТО, АЗС, автопарків, гаражів, автостоянок.

Переважні види використання:

- СТО;
- АЗС;
- автопарки;
- гаражі;
- автостоянки;

Супутні види дозволеного використання:

- інженерні мережі;
- майданчики для стоянки автотранспорту;

- заклади торгівлі та обслуговування;
- заклади громадського харчування;
- малі архітектурні форми;
- громадські вбиральні;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- елементи зовнішньої реклами.

6. ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН.

ІН-1. Зона розміщення об'єктів електромережі.

Переважні види використання:

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

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- громадські об'єкти;
- комунальні, складські та промислові об'єкти.

ІН-2. Зона розміщення об'єктів тепломережі, міжоб'єктних котельень та магістральних мереж водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання.

Переважні види використання:

- ТЕЦ;
- котельні;
- майданчики водопровідних споруд;
- каналізаційні очисні споруди;
- очисні споруди зливової каналізації.

Супутні види дозволеного використання:

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

7. 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.

КС-6. Зона розміщення об'єктів, які не потребують встановлення СЗЗ, або СЗЗ знаходиться в межах підприємства призначаються для розміщення підприємств, що не є джерелом забруднення навколишнього середовища і не потребують встановлення санітарно-захисної зони.

Переважні види використання:

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- бази для зберігання продукції і матеріалів;
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства по ремонту машин, виробничого і невиробничого обладнання;
- підприємства комунального господарства (парки комунального транспорту, бази експлуатації і ремонту житла та інженерних комунікацій).

Супутні види дозволеного використання:

- 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.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- готелі, будинки прийому гостей;
- поліклініки;
- будинки культури, клуби ;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закуочні, 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 виходу собак.

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

До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

8. ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В:

Зона підприємств 3-го класу шкідливості В-3 визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до 300м.

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

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

В-6. Зона резерву промислових та комунальних територій

Зона розміщення промислових, комунально-складських та виробничих підприємств, об'єктів транспортної та інженерної інфраструктури за окремими проектами з дотриманням Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів та проведення погоджень передбачених діючими нормативними та законодавчими актами України. Переважні, супутні та допустимі види використання визначаються у відповідності до режимів використання територіальної зони до якої буде віднесений об'єкт, що буде розміщений.

В-7. Зона розміщення об'єктів, які не потребують встановлення СЗЗ, або СЗЗ знаходиться в межах підприємства призначаються для розміщення підприємств, що не є джерелом забруднення навколишнього середовища і не потребують встановлення санітарно-захисної зони.

Переважаючі види використання:

- виробничі і промислові підприємства I - V класів відповідно до державних санітарних норм;
- усі підприємства, установи і організації, що дозволені для підприємств I-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, роздрібною 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 нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ вищого класу.

До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

В-6. Зона резерву промислових та комунальних територій

Зона розміщення промислових, комунальних і складських підприємств, об'єктів транспортної та інженерної інфраструктури за окремими проектами з дотриманням Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів та проведення погоджень передбачених діючими нормативними та законодавчими актами України.

Для територій, які визначені як території перспективної зміни цільового використання необхідно розробляти детальні плани цих територій з визначенням їх цільового призначення та умов і обмежень використання земельних ділянок.

Після затвердження детальних планів територій в установленому порядку органами архітектури вносяться зміни до генерального плану та плану зонування території міста.

ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СВ-1.

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. Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання.

Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1 включає:

- сільськогосподарські угіддя;
- багаторічні плодові насадження;
- ріллі;
- індивідуальні та громадські (колективні) земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби;
- земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства (городництва);
- необхідні будинки та тимчасові господарські споруди для зберігання інвентарю та захисту від непогоди;
- господарські шляхи та прогони.

Згідно Земельного кодексу України (ст. 23) для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

ЗОНА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ СВ-2

В цій зоні можливе функціонування та розміщення лише таких об'єктів, призначення котрих не перевищує відповідного класу шкідливості та не спричинить збільшення розмірів проектних санітарно-захисних зон та відповідає чинним державним санітарним та будівельним нормам. До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК.

ВИМОГИ ДО ОХОРОНИ ТЕРИТОРІЙ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ПАМ'ЯТКАМИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

Охорона територій, пов'язаних з пам'ятками культурної спадщини, спрямована на збереження композиційної ролі пам'яток у довкіллі, збереження та регенерацію традиційного характеру середовища пам'яток, композиційно-пейзажних якостей місцевості, що сприятиме формуванню своєрідного образу міста, створенню умов повноцінного функціонування історичних районів. На цих територіях регламентується архітектурна та містобудівна діяльність, основні архітектурно-художні характеристики, масштаб, поверховість і розміри об'єктів нової забудови та існуючої, що підлягає реконструкції; характер благоустрою; розпланувальні, будівельні, інженерні, земельні та інші види робіт; використання будівель, споруд і територій. Перетворення на цих територіях здійснюються лише за проектами, погодженими відповідними органами охорони культурної спадщини. З метою забезпечення оптимальних умов існування пам'яток, захисту їх історичного середовища, виявлення та доцільного використання їх композиційно-художніх якостей, врахування їх містоформуючої ролі навколо пам'яток встановлюються зони охорони пам'яток. Зони охорони пам'яток є складовою частиною охоронного зонування як містобудівного засобу збереження культурної спадщини. До охоронного зонування, крім зон охорони пам'яток, належать території пам'яток та території державних історико-культурних заповідників.

Територія пам'ятки - це земельна ділянка пам'ятки культурної спадщини в її історичних та природних межах, тобто, яка пов'язана з пам'яткою історично і функціонально та забезпечує її збереження і функціонування як об'єкта культурної спадщини.

На території пам'яток культурної спадщини зберігаються пам'ятки та об'єкти культурної спадщини, забезпечується охорона археологічного культурного шару, а також традиційного характеру середовища: ландшафту, історично сформованих розпланування, парцеляції, забудови, історичних малих архітектурних форм, елементів історичного благоустрою. За спеціальними проектами, погодженими в установленому порядку, проводяться роботи з консервації, реставрації, реабілітації, пристосування, музеєфікації пам'яток, регенерації їх середовища, благоустроїв та озеленення території, реконструкція і будівництво необхідних для експлуатації пам'яток інженерних мереж та споруд, малих архітектурних форм.

Заборонено будівництво, земляні роботи, прокладання транспортних комунікацій та інженерних мереж, якщо це не пов'язано з забезпеченням 20 функціонування пам'яток, а також у разі, якщо ці роботи порушують підземні частини пам'яток або гідрологічний режим території. Забороняється влаштування повітряних ліній електромереж і наземних трансформаторних пунктів, обладнання, благоустроїв, які не відповідають вимогам охорони культурної спадщини та збереження традиційного характеру середовища.

Повинні забезпечуватись інженерний захист території, санітарна і

пожежна безпека, сприятлива для пам'яток гідрогеологічна обстановка та захист від динамічних навантажень.

Проведення на території пам'яток містобудівних, архітектурних, ландшафтних перетворень, реставраційних, будівельних, земляних та інших робіт дозволяється за погодженням з відповідним органом охорони культурної спадщини.

До зон охорони пам'яток культурної спадщини належать:

- охоронні зони;
- зони регулювання забудови;
- зони охоронюваного ландшафту;
- зони охорони археологічного культурного шару.

Охоронна зона - територія, що виділяється для збереження найближчого оточення пам'яток, а також для створення оптимальних умов огляду пам'яток, забезпечення їх належного функціонування. Охоронна зона має охоплювати ділянки історичної забудови, вільні простори та ландшафти, які становлять характерне історичне середовище пам'яток, а також кращі оглядові точки та зони. До охоронної зони також мають бути віднесені території, необхідні для захисту пам'яток від вібрацій, забруднень, затоплення, підтоплення та інших негативних техногенних і природних впливів. Охоронна зона пам'ятки, що не відіграє активної ролі у довкіллі та втратила своє історичне середовище, може суміщатися з територією пам'ятки (ДБН Б.2.2-2-2008, пп. 1.5, 3.3.6.1, 3.3.6.2).

Зона регулювання забудови - забудована чи призначена під забудову територія за межами охоронної зони, на яку поширюється композиційно-видовий вплив пам'яток. Ця зона призначена для збереження особливостей візуального сприйняття пам'яток, їх активної ролі в композиції і пейзажі населеного місця. Вона виконує функції буферної, перехідної та синтезуючої зони у взаємодії пам'яток з новими об'єктами довкілля. Зона регулювання забудови повинна охоплювати пов'язані з пам'яткою ділянки історичної забудови і розпланування, а також території, на які поширюється композиційно-видовий вплив пам'ятки: точки її оптимального сприйняття; території, що оглядаються разом з нею в цінних пейзажах і видах; ділянки, на яких необхідно регулювати висоту та інші параметри забудови 21 для збереження цінних пейзажів і видів (ДБН Б.2.2-2-2008, пп. 1.6, 3.3.7.1, 3.3.7.2).

Зона охоронюваного ландшафту - природна чи переважно природна територія за межами охоронної зони, з якою пам'ятки мають активний візуальний зв'язок. Вона визначається для збереження і реабілітації природних територій та утворень, які є характерним історичним середовищем пам'яток і відіграють важливу роль у формуванні образу населеного пункту або окремого пейзажу, що містить пам'ятку. Межі зони охоронюваного ландшафту визначаються поширенням візуально-пейзажних зв'язків пам'яток з природними складовими довкілля і встановлюються з урахуванням природних і розпланувальних рубежів. До зони охоронюваного ландшафту включають природні утворення і такі, що мають переважно природний характер (поля, городи, сади, сквери, парки, місця традиційної розосередженої забудови тощо), які становлять характерне середовище пам'яток, або відіграють важливу роль у

цінних пейзажах, що містять пам'ятки чи є суттєвими складовими видів на них (ДБН Б.2.2-2-2008, пп. 1.7, 3.3.8.1, 3.3.8.2).

В зонах охорони пам'яток культурної спадщини запроваджують відповідний режим, що має сприяти збереженню як самих пам'яток, так і їх містобудівного та композиційного значення. Першочерговим завданням охоронного зонування територій є створення належних умов видового розкриття пам'яток культурної спадщини.

Режим використання територій зон охорони пам'яток культурної спадщини

Режим використання території охоронної зони спрямований на забезпечення збереження історичного середовища пам'ятки. Режим визначає первісна функція пам'ятки, її композиційне вирішення, сучасне використання, а також особливості середовища пам'ятки, її взаємодія з ним. В охоронній зоні зберігають та виявляють історично цінні розпланування, забудову, впорядження і ландшафт та відтворюють їх кращі втрачені елементи і якості, усувають дисгармонійні будівлі і споруди та елементи впорядження, створюють сприятливі умови для огляду пам'ятки та її оточення.

В охоронній зоні забезпечують необхідні для збереження пам'ятки гідрогеологічні умови, чистоту повітря і водоймищ, захист від динамічних впливів, зсувів, пожежну безпеку тощо (ДБН Б.2.2-2-2008, пп. 3.4.1.1 – 3.4.1.3). В охоронній зоні за погодженням з відповідним органом охорони культурної спадщини і відповідним органом з питань містобудування і архітектури можуть виконуватись:

- роботи, пов'язані зі збереженням, реабілітацією та відтворенням будинків і споруд, розпланування та впорядження, що формують історичне середовище 22 пам'ятки;

- улаштування доріг і доріжок, в окремих випадках - невеликих автостоянок, зовнішнього освітлення, озеленення та впорядження, розміщення реклами, встановлення інформаційних стендів та вітрин, які стосуються пам'ятки, та забезпечення інших форм благоустрою, викликаних умовами сучасного використання, але такими, що не порушують традиційного характеру середовища пам'ятки та природного ландшафту, що підпорядкований пам'ятці;

- земляні роботи, якщо вони не порушують середовища пам'ятки та наявних археологічних об'єктів;

- заміна підприємств, майстерень, складів, які виводять з зони, та будівель, які зносять, будинками та спорудами чи зеленими насадженнями, що не заважають візуальному сприйняттю та збереженню пам'ятки і не порушують її оточення;

- вибіркові реконструкція і збільшення розмірів окремих будівель, які не порушують традиційного характеру середовища у відповідності з розробленими і погодженими історико-містобудівними обґрунтуваннями;

- нове будівництво можливе лише у виключних випадках і тільки за проектами, розробленими на основі історико-містобудівних обґрунтувань та погодженими з відповідними державними органами охорони культурної

спадщини (ДБН Б.2.2-2-2008, п. 3.4.1.4). В охоронній зоні забороняють будівництво, земляні роботи і впорядження, що порушують засади збереження пам'ятки та традиційного характеру її середовища (ДБН Б.2.2-2-2008, п. 3.4.1.5).

Режим зони регулювання забудови визначає ступінь допустимих перетворень (мінімальні, обмежені, активні) на території зони. У зоні регулювання забудови зберігають пов'язані з пам'яткою цінну історичну забудову і розпланування, характерні містобудівні утворення та виразні елементи ландшафту, закріплюють і відтворюють значимість пам'ятки в архітектурно-просторовій композиції та історичному середовищі населеного місця; забезпечують сприятливі умови її огляду. Нове будівництво та реконструкцію в зоні регулювання забудови регламентують за розташуванням, функціональним призначенням, висотою, прийомами забудови, масштабом, масштабністю членувань, матеріалом, кольором (ДБН Б.2.2-2-2008, пп. 3.4.2.1 – 3.4.2.3).

Для забезпечення огляду пам'яток та їх комплексів і збереження особливостей їх видового розкриття в панорамах і перспективах необхідно:

- зберігати оглядові точки, найсприятливіші для візуального сприйняття пам'ятки;

- не закривати пам'ятку новобудовами та насадженнями зі сприятливих боків огляду та не допускати зведення нових будинків і споруд, які негативно впливають на композиційну значимість пам'ятки (ДБН Б.2.2-2-2008, п. 3.4.2.4).

В залежності від історичної цінності розпланування та забудови навколо пам'яток, від цінності самих пам'яток та їх значення в середовищі перетворення в зоні повинні мати такі відмінності:

- на територіях, що прилягають до охоронних зон пам'яток, а також на ділянках з історично цінними спорудами і розплануванням нове будівництво і реконструкцію підпорядковують основним закономірностям історичної забудови населеного місця з додержанням відповідності архітектури нових будинків і споруд пам'яткам, а також з урахуванням масштабних, стильових, колористичних та інших особливостей традиційного середовища. Найвідповідальніші ділянки таких територій виділяють як зони суворого регулювання забудови;

- на всій іншій території зони, відносно віддаленій від пам'яток і з відносно менш цінними розплануванням і забудовою, а також за межами історичних утворень регулюють переважно розпланування, висоту та масштаб нової забудови. Регламентація забудови визначається вимогами збереження загальної композиційної єдності населеного місця, композиційної ролі пам'яток в його пейзажі (ДБН Б.2.2-2-2008, п. 3.4.2.5).

У зоні регулювання забудови не дозволяється розміщувати промислові підприємства, транспортні, складські та інші споруди, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють повітряний та водний басейни, вогне- та вибухонебезпечні об'єкти, а також об'єкти, що є дисгармонійними до середовища, яке охороняється. У зоні регулювання забудови не дозволяється будівництво транспортних розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, що порушують традиційний характер середовища пам'ятки. Якщо такі

споруди мають бути зведені, застосовують технічні прийоми і конструкції, що не дисонують з пам'яткою та історичною частиною поселення (ДБН Б.2.2-2-2008, пп. 3.4.2.6 – 3.4.2.7).

Будівництво, реконструкція, земляні та інші роботи в зоні регулювання забудови можуть здійснюватися лише за проектами, погодженими відповідними органами охорони культурної спадщини.

Режим використання території зони охорнюваного ландшафту передбачає збереження і відтворення цінних природних і пейзажних якостей пов'язаного з пам'ятками ландшафту. Заходи щодо збереження ландшафту повинні забезпечувати охорону особливостей рельєфу, водоймищ, рослинності і відтворення їх історичного вигляду, збереження візуальних зв'язків пам'яток з 24 природним та переважно природним оточенням, що має історичну цінність, захист берегових, лукових територій від зсувів та розмиву, укріплення схилів, ярів, їх озеленення; проведення інших природоохоронних заходів.

Всі роботи в зоні охорнюваного ландшафту здійснюються лише після розроблення історико-містобудівних обґрунтувань та за проектами, погодженими з органами охорони культурної спадщини (ДБН Б.2.2-2-2008, п. 3.4.3.8).

Зони охорони пам'яток культурної спадщини встановлюються окремо для кожної пам'ятки. При межуванні або частковому суміщенні зон охорони пам'яток для них визначаються комплексні зони охорони (ДБН Б.2.2-2-2008, п. 3.3.4).

Охорона територій, пов'язаних з об'єктами археологічної спадщини, спрямована на обмеження та регламентацію господарської діяльності на цих територіях. В зонах охорони археологічного культурного шару, на територіях щойно виявлених об'єктів культурної спадщини (археологія) забороняються будь-які містобудівні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини (Закон України «Про охорону культурної спадщини», ст. 32, п. 3; ст. 6, п. 1, підпункт 13).

Режим використання територій пам'яток культурної спадщини

На територіях пам'яток культурної спадщини зберігаються пам'ятки та об'єкти культурної спадщини, забезпечується охорона археологічного культурного шару, а також традиційного характеру середовища: ландшафту, історично сформованих розпланування, парцеляції, забудови, елементів історичного благоустрою. За спеціальними проектами, погодженими в установленому порядку, проводяться роботи з консервації, реставрації, реабілітації, пристосування, музеєфікації пам'яток, регенерації їх середовища, благоустроїв та озеленення території, реконструкція і будівництво необхідних для експлуатації пам'яток інженерних мереж та споруд, малих архітектурних форм. Гранична висота нових або реконструйованих будівель і споруд не повинна перевищувати 4 метрів від рівня денної поверхні. Так само, як і для інших територій охоронних зон, проектуванню мають передувати історико-містобудівні обґрунтування зі всебічним композиційним обґрунтуванням рішень, що приймаються.

На територіях пам'яток культурної спадщини заборонено будівництво, земляні роботи, прокладання транспортних комунікацій та інженерних мереж, якщо це не пов'язано з забезпеченням функціонування пам'яток, а також у разі, якщо ці роботи порушують підземні частини пам'яток або гідрологічний режим території. Забороняється влаштування повітряних ліній електромереж та наземних трансформаторних пунктів, обладнання, благоустрій, які не відповідають вимогам охорони культурної спадщини й збереження традиційного характеру середовища.

На територіях пам'яток культурної спадщини повинні забезпечуватись: інженерний захист території, санітарна і пожежна безпека, сприятлива для пам'яток гідрогеологічна обстановка та захист від динамічних навантажень.

Проведення на територіях пам'яток культурної спадщини містобудівних, архітектурних, ландшафтних перетворень, реставраційних, будівельних, земляних та інших робіт дозволяється лише за погодженням з відповідним органом охорони культурної спадщини.

Режим використання територій охоронних зон пам'яток культурної спадщини

На території комплексної охоронної зони пам'яток культурної спадщини центральної історичної частини міста, розташованих на площі Інтернаціональній, вул. Героїв Майдану, площі Волі, вул. Щербакова (пам'ятки архітектури місцевого значення - торгові ряди гостинного двору (1847- 1856, 1868 рр.), пл. Інтернаціональна, 37, 39; будівля міської управи (1913- 1915 рр.), пл. Інтернаціональна, 11; будівля повітового училища (1824-1903 рр.), вул. Героїв Майдану, 10; будівля земської управи (1910 р.), вул. Героїв Майдану, 17; Вознесенська церква (1849-1858, 1874 рр.), пл. Волі, 36; Миколаївська церква (1914 р.), вул. Щербакова, 1; пам'ятки історії місцевого значення - братська могила учасників громадянської війни та радянських воїнів (1918-1920 рр., 1929 р., 1941-1945 рр.), пл. Волі, сквер; будинок, в якому мешкав український поет М.М.Петренко, вул. Щербакова, 4; пам'ятка монументального мистецтва місцевого значення - пам'ятник Т.Г.Шевченку, пл. Інтернаціональна, парк), зберігаються пам'ятки, об'єкти культурної спадщини, історично сформоване розпланування, елементи ландшафту.

За спеціальними проектами, погодженими з органами охорони культурної спадщини, виконуються:

- роботи з регенерації історичного середовища, які забезпечують збереження видового розкриття історичних комплексів та пов'язані зі збереженням, реконструкцією історичних будівель і споруд, благоустроєм території, озелененням;

- роботи з консервації, реставрації, реабілітації, пристосування, музеєфікації пам'яток;

- роботи з реконструкції вуличної мережі, інженерних мереж, влаштування майданчиків для паркування автотранспорту, зовнішнього освітлення тощо;

- нове компенсаційне будівництво, що не порушує традиційний характер середовища, та при якому розпланувальний модуль і парцеляція мають лишатися

незмінними, а масштаб нових будівель, масштабність їхніх членувань, архітектурні форми, матеріали, кольорове вирішення фасадів повинні відповідати безпосередньо прилеглий історичній забудові. Проектуванню мають передувати історико-містобудівні обґрунтування зі всебічним композиційним обґрунтуванням рішень, що приймаються.

Гранична висота нових або реконструйованих будівель і споруд не повинна перевищувати 7 метрів від рівня денної поверхні.

В межах комплексної охоронної зони забороняються містобудівні чи 44 архітектурні перетворення, будівельні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідних органів охорони культурної спадщини. Не дозволяється прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини будівель, споруд або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж і наземних трансформаторних пунктів, обладнання, благоустрій, які не відповідають вимогам охорони пам'яток та збереження традиційного характеру середовища.

На території комплексної охоронної зони має бути забезпечена сприятлива гідрогеологічна обстановка, чистота повітряного басейну, захист від динамічних впливів, пожежна безпека.

На територіях охоронних зон пам'ятки архітектури національного значення - Воскресенської церкви (1789 р., вул. Кобижча, 121); пам'яток архітектури місцевого значення - Покровської церкви (1863-1875 рр., вул. Покрівська, 44) та операційного відділення земської лікарні (1903 р., вул. Першогвардійська, 18) запроваджується єдиний режим використання територій: зберігаються пам'ятки, історично сформоване розпланування, елементи ландшафту.

За спеціальними проектами, погодженими з органами охорони культурної спадщини, виконуються:

- роботи, пов'язані зі збереженням, реконструкцією історичних будівель і споруд, благоустроєм території, озелененням;
- роботи з консервації, реставрації пам'яток;
- роботи з реконструкції інженерних мереж, зовнішнього освітлення тощо.

В межах комплексної охоронної зони забороняються містобудівні чи архітектурні перетворення, будівельні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідних органів охорони культурної спадщини. Не дозволяється прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини будівель, споруд або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж і наземних трансформаторних пунктів, обладнання, благоустрій, які не відповідають вимогам охорони пам'яток. На території комплексної охоронної зони має бути забезпечена сприятлива гідрогеологічна обстановка, чистота повітряного басейну, захист від динамічних впливів, пожежна безпека.

Проектуванню мають передувати історико-містобудівні обґрунтування зі всебічним композиційним обґрунтуванням рішень, що приймаються.

Гранична висота нових або реконструйованих будівель і споруд не повинна перевищувати 4 метри від рівня денної поверхні.

В охоронних зонах пам'яток культурної спадщини, які суміщено з територіями пам'яток, діє режим використання території пам'яток.

На територіях комплексної охоронної зони пам'яток культурної спадщини по вул. Першогвардійській (пам'ятки історії місцевого значення - групи могил (у тому числі, братських), періодів 1918-1920 рр., 1941-1943 рр., та пам'ятки монументального мистецтва місцевого значення - пам'ятника Антонову О.І. - секретарю Сумського підпільного обкому КП(б)У, розташованих у сквері), охоронних зон окремо розташованих пам'яток історії місцевого значення: будинку, в якому зупинявся Шевченко Т.Г. (вул. Першогвардійська, 4); пам'ятного знаку на честь лебединців, які загинули під час Великої Вітчизняної війни (вул. Першогвардійська); пам'ятного знаку на честь жертв голодомору 1932-1933 рр., що знаходиться у сквері на розі вул. Сумської та Вокзальної, запроваджується єдиний режим використання територій. Забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з реставрацією пам'яток, реконструкцією інженерних мереж, благоустроєм території.

За спеціальними проектами, погодженими з органами охорони культурної спадщини, виконуються:

- роботи, пов'язані з благоустроєм території, озелененням;
- роботи з відновлення та реставрації пам'яток;
- роботи з реконструкції вуличної мережі, інженерних мереж, зовнішнього освітлення тощо.

Забезпечується сприятлива для збереження пам'яток гідрогеологічна обстановка, захист від динамічних впливів, пожежна безпека.

Вся містобудівна документація, що розробляється на цю територію чи на її частини, підлягає погодженню з відповідним державним органом у сфері охорони культурної спадщини.

Режим використання територій зон регулювання забудови

В зонах регулювання забудови повинні зберігатись цінна історична забудова і розпланування, пов'язані з пам'ятками культурної спадщини, характерні містобудівні утворення та виразні елементи ландшафту, забезпечуватись сприятливі умови огляду пам'яток.

Будівництво, реконструкція, земляні та інші роботи в зоні регулювання забудови можуть здійснюватись лише за проектами, погодженими відповідними органами охорони культурної спадщини.

Крім загальних положень режиму використання територій у зонах регулювання забудови, викладених у п. 1.2.5 текстової частини даної науково-проектної документації, для кожної з ділянок цих зон у м. Лебедині визначено свої окремі вимоги.

На території зон регулювання забудови центральної частини Лебедина, встановлених навколо комплексної охоронної зони пам'яток культурної спадщини, розташованих на площі Інтернаціональній, вул. Героїв Майдану,

площі Волі, вул. Щербакова, висота нової забудови (як при зведенні нових будівель та споруд, так і при реконструкції існуючих) не повинна перевищувати 7 м від рівня денної поверхні за умови збереження та відтворення у нових спорудах традиційного характеру історичної забудови (включаючи масштаб нових будівель, масштабність їхніх членувань тощо). Не допускається розміщення будівель лінійної структури значної довжини (зокрема – багатосекційних житлових будинків, будівель складів тощо).

На територіях *зон регулювання забудови, що примикають до охоронних зон пам'ятки архітектури національного значення* - Воскресенської церкви (1789 р., вул. Кобижча, 121), пам'ятки архітектури місцевого значення - Покровської церкви (1863-1875 рр., вул. Покрівська, 44), пам'ятки архітектури місцевого значення – операційного відділення земської лікарні (1903 р., вул. Першогвардійська, 18), запроваджується єдиний режим використання територій: дозволяється реконструкція існуючих та зведення нових будівель та споруд заввишки не більше 7 м від рівня денної поверхні за умови збереження садибного характеру забудови. Не допускається розміщення будівель лінійної структури значної довжини (зокрема – багатосекційних житлових будинків, будівель складів тощо).

На території *зони охоронюваного ландшафту* заплави ріки Вільшанки можлива господарська діяльність, якщо вона не порушує характеру ландшафту. Відкриті галявини та простори лук можуть використовуватись для епізодичних масових свят та гулянь без будівництва споруд, а також як лугопарки та гідропарки з відповідними технічними заходами та впорядкуванням, що не впливають негативно на ландшафт та не змінюють його характеру (ДБН Б.2.2-2-2008, пп. 3.4.3.1 – 3.4.3.4).

Територія, визначена як зона охоронюваного ландшафту, може використовуватись для рекреації з мінімальним упорядкуванням та для традиційної діяльності, що не порушує ландшафт (постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 р. № 318, п. 14).

У місцях традиційної забудови можливе зведення окремих нових будівель та реконструкція існуючих, які не порушують цінних природних, історичних та пейзажних якостей ландшафту, що охороняється (ДБН Б.2.2-2-2008).

В обґрунтованих відповідним чином випадках на візуально ізольованих ділянках можливе спорудження невеликих капітальних будівель житлового та громадського призначення (ДБН Б.2.2-2-2008).

Всі земляні роботи в зоні виконують з урахуванням вимог охорони наявних в ній археологічних об'єктів або можливості виявлення таких об'єктів (ДБН Б.2.2-2-2008, п. 3.4.3.7).

В межах зони охорони археологічного культурного шару "Місто Лебедин 2-ої пол. 17 - 18 ст." (у тому числі, на ділянці щойно виявленого об'єкта культурної спадщини - городище "Замок міста Лебедин", 1658 р. - 18 ст., що знаходиться на узбережжі лівого берега р. Вільшанка, між р. Вільшанка та вул. Карпова), встановлюється наступний режим використання території:

– всі будівельні, шляхові і земляні роботи, посадка рослин проводяться тільки з дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини у супроводі

суворого археологічного нагляду;

– до початку крупних земляних або будівельних робіт на територіях зон охорони археологічного культурного шару повинні проводитись археологічні дослідження відповідно до планів розміщення будівництва;

– необхідна обов'язкова археологічна експертиза земельних ділянок, які відводяться для виконання запроектованих земляних, будівельних або меліоративних робіт, шляхом виконання розвідкових шурфів;

– по завершенні археологічних досліджень виявлені й залишені на місці фрагменти стародавніх будівель і споруд підлягають охороні, консервації або музеєфікації як нерухомі пам'ятки культурної спадщини.

У разі їх відсутності повністю вивчені ділянки археологічного культурного шару за рішенням державних органів охорони культурної спадщини виключаються зі складу зон охорони археологічного культурного шару. 48 1.3.3.

РЕЖИМ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ІСТОРИЧНОГО АРЕАЛУ м. ЛЕБЕДИНА

Історичний ареал – це найбільш освоєна в минулому і добре збережена частина території населеного місця, що відрізняється традиційним характером середовища і значною кількістю об'єктів культурної спадщини від інших, менш освоєних або погано збережених частин населеного місця. Історичний ареал є спеціально виділеною у населеному місці територією історико-культурного значення із затвердженими межами, яка фіксується в усіх землевпорядних і містобудівних документах та розглядається як специфічний об'єкт містобудівного проектування. Відповідно до нормативно-правових актів, що регулюють питання визначення і використання територій історичних ареалів, у складі науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план з визначенням територій історичних ареалів м. Лебедин Сумської області» встановлено межі історичного ареалу площею 95,22 га, який охоплює центральну історичну частину міста, а саме: територію Лебединської фортеці 17-18 ст., заплаву лівого берега р. Вільшанки від вул. Ляшка до вул. Кобижча, квартали історичної забудови від пров. Радянського та вул. Пилипінської на південному заході та вул. Труфанки на південному сході до вул. Кобижча - вул. Демченка на північному сході; ділянки забудови обабіч вул. Перекоп, вул. Сумської (від пл. Волі на заході до вул. Спортивної на сході) тощо.

Режим використання історичного ареалу визначається режимом використання територій об'єктів культурної спадщини та зон охорони пам'яток культурної спадщини, установленим в межах ареалу.

На території історичного ареалу пріоритетним напрямом містобудівної діяльності є збереження традиційного характеру середовища, охорона й раціональне використання розташованих в цих межах пам'яток, інших нерухомих об'єктів культурної спадщини, збереження містоформуючої ролі культурної спадщини.

Опрацюванню проектної документації на будівництво, реконструкцію будівель і споруд в межах історичного ареалу повинно передувати розроблення

історико-містобудівних обґрунтувань. Історико-містобудівні обґрунтування не можуть змінювати режим використання території історичного ареалу.

Частина території історичного ареалу, а саме території пам'яток культурної спадщини, належать до земель історико-культурного призначення.

Відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини" погодження проектної документації на будівництво, реконструкцію будівель і споруд, містобудівні перетворення в межах історичних ареалів здійснює центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

13. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Г-1, Г-2. Зони загальноміського центру та ділові.		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.2.2-13-2003, ДБН В.2.2-15-2005, , ДБН В.2.2-16-2005, ДБН В.2.2-20-2008, ДБН В.2.2-26-2010, ДБН В.2.2-28-2010
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до Державних будівельних норм по видах забудови. Згідно містобудівного розрахунку
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, , табл. 6.1 для житлової забудови, згідно містобудівного розрахунку для громадських закладів
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, метри	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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. 22,23
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

Г-3. Навчальна зона		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо навчальних закладів : ДБН В.2.2-3-97; ДБН В.2.2-4-97 , ДБН 360-92** табл. 6.1
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. Згідно містобудівного розрахунку ⁹
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування табл. 6.1. Згідно містобудівного розрахунку
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, метри	Згідно ДБН 360-92** п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану» , Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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. 22,23
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

Г-4. Культурна та спортивна зона		
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. Згідно містобудівного розрахунку
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування табл. 6.1. 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, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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 (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 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану»

Г-5 . Лікувальна зона		
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. Згідно містобудівного розрахунку
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, для підприємств обслуговування табл. 6.1. 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, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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. 22,23
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану»

Г-6. Торгівельна зона		
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. Згідно містобудівного розрахунку
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	згідно ДБН 360-92** для підприємств обслуговування табл. 6.1. 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, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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. 22,23
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

Ж-1. Зона садибної житлової забудови		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН 360-92**, не вище 4 поверхів, ДБН В.2.2-15-2005.
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 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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. 22,26
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

Ж-3. Зона змішаної багатоквартирної та громадської забудови		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН 360-92**, не вище 9 поверхів, затвердженої містобудівної документації, ДБН В.2.2-15-2005.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно затвердженої містобудівної документації, згідно ДБН 360-92** п. 3.7, 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 та згідно п.3.14
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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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. 22,23,25
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

Р-2. Рекреаційна зона 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 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, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

Р-3. Рекреаційна зона озелених 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 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, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

Р-пзс. Зона прибережно-захисної смуги		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку
2	Максимально допустима частка 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, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

КВТ. Зона установ відпочинку і туризму		
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 даної зони
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до містобудівного розрахунку
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	згідно ДБН 360-92**, додаток 5.2, не менше 50% ділянки
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, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

ТР-1, ТР-2, ТР-3. Зона транспортної інфраструктури		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку , ДБН В.2.3-15-2007..
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, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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. 22,24
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

ІН-1, ІН-2. 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, метри	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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

КС-2, КС-3, КС-4, КС-5, КС-6. 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 проєктується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проєктуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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. 22,24
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

В-3, В-4, В-5, В-6, В-7. Виробничі зони		
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, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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. 22,24
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

СВ-1. Зона земель сільськогосподарського призначення		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно генерального плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану підприємства
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану 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, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 «Протипожежні вимоги»
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8, «Інженерне обладнання»
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. 22,23)
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа»
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

СВ-2. Зона земель сільськогосподарських підприємств та організацій		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно генерального плану підприємства
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану підприємства
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану 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, 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 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану», Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №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 (Протипожежні вимоги)
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-**, розділ 8 (Інженерне обладнання)
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. 22,23) та Правил благоустрою міста Генічеськ
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 (Транспорт і вулично-дорожня мережа)
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11 «Охорона історичного середовища, пам'яток історії та культури», «Історико-архітектурного опорного плану».

ІК. Зона земель історико-культурного призначення	
Умови та обмеження по зоні ІК визначаються на основі історико-архітектурного опорного плану та історико-містобудівного обґрунтування (Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 року №318)	

ГЛАВА 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ м. ЛЕБЕДИН

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

В даній главі 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

Всі роботи з інженерного обладнання міста повинні здійснюватися відповідно до затвердженої містобудівної документації «Внесення змін до генерального плану м. Лебедин Сумської області» та розроблених в його розвиток схем або проектів інженерних мереж: водопостачання, каналізації, тепlopостачання, проекту вуличного і транспортного розвитку міста, озеленення, охорони навколишнього природного середовища.

Планомірність і взаємна ув'язка рішень з розвитку інженерних систем здійснюється на основі проектів розміщення будівництва.

Проектна документація на будівництво або реконструкцію інженерних комунікацій, споруд повинна розроблятися з урахуванням забезпечення забудови сучасними комунальними послугами: водопостачанням, каналізацією, газифікацією, тепlopостачанням, електропостачанням, дощовою каналізацією, сміттєвидаленням.

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

При прокладанні інженерних комунікацій і розміщенні споруд необхідно враховувати: порядок взаємного розташування нових мереж поряд з існуючими мережами, а також можливість подальшого їх 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.

З метою охорони навколишнього природного середовища проведення реконструкції комунальних систем та об'єктів тепло- і водопостачання має відбуватись шляхом впровадження новітніх енергоефективних технологій з енергозбереження.

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 оснащені 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.

У 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 передбачити 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, комунальних, сільськогосподарських підприємств, об'єктів акустичного та електромагнітного впливу.

Відповідно до нормативних документів (ДСП 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 санітарно-захисними зонами (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.

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

СЗЗ не повинна розглядатись як резерв розширення підприємств, сільбищної 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 проекту «Внесення змін до генерального плану м. Лебедина Сумської області» (ДП «ДПРОМІСТО», Київ, 2017 р.). До планувальних обмежень віднесені: СЗЗ від промислових підприємств і виробництв, об'єктів комунального призначення, що відносяться до II–V класу шкідливості та для яких нормативні СЗЗ становлять від 500 до 50 м. СЗЗ деяких виробничих підприємств та комунальних об'єктів не витримані і охоплюють житлову забудову.

До підприємств IV класу шкідливості відносяться підприємства машинобудівної та металообробної промисловості, деревообробної промисловості (лісопильні), а також з обслуговування транспорту (вантажні автомобілі) та ремонту і будівництва автодоріг, склади легкозаймистих та паливних матеріалів, а також фермерське господарство (100 голів ВРХ).

До V класу шкідливості – підприємства обслуговування транспорту, харчової промисловості, продовольчі та промтоварні торгово-розподільні склади.

До комунальних підприємств II класу шкідливості відноситься полігон твердих побутових відходів.

До комунальних підприємств III класу шкідливості відносяться проектні очисні споруди та кладовища традиційного поховання, а також проектне підприємство хімічної промисловості з виробництва бітуму.

Умови формування санітарно-захисних зон промислово-комунальних підприємств з урахуванням пропозицій щодо їх упорядкування відповідно до «Схеми проектних планувальних обмежень», які прийняті в проекті «Внесення змін до генерального плану м. Лебедин Сумської області» (ДП «ДІПРОМІСТО», Київ, 2017 р.):

- обов'язковим є дотримання параметрів планувальних обмежень при реалізації рішень передбачених даним проектом, а саме розробка проектів організації СЗЗ при будівництві нових (реконструкції існуючих) виробничо-комунальних підприємств;

Для промислових підприємств, в межах СЗЗ яких знаходиться житлова забудова, органам виконавчої влади необхідно визначити своїм розпорядженням порядок розробки і погодження проектів організації СЗЗ. Проекти організації СЗЗ зі скороченням їх нормативних параметрів мають бути погоджені відповідними контролюючими органами і затверджені у встановленому законодавством порядку. При цьому для існуючих та перспективних промвузлів слід передбачити розробку проектів комплексних СЗЗ. Контроль за виконанням цих заходів здійснюють державні служби санітарно-епідеміологічного контролю та установи Міністерства охорони здоров'я України.

Можливість розміщення житлово-громадської забудови на територіях, що входять до складу існуючих нормативних СЗЗ (згідно ДСП №173-96), слід розглядати лише після отримання відповідного висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи про скорочення СЗЗ у визначеному чинним законодавством порядку.

- через несумісність певної кількості промислово-комунальних підприємств з житловою забудовою за санітарно-гігієнічними умовами передбачається зміна їх функціонального призначення, в результаті чого СЗЗ знімаються;

- в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства проектного підприємства хімічної промисловості (виробництво бітуму) організація санітарно-захисної зони - 300 м відповідно вимог ДСП 173-96 (п. 5.14);

- передислокація майданчика для забою худоби ТОВ «УКРЛЕНДІНВЕСТ» за межі населеного пункту та зменшення санітарно-захисної зони об'єкту до 50 м (підприємство харчове, заготівельне);

- з метою санітарно-гігієнічної сумісності ветеринарної лікарні з містобудівною ситуацією, що склалася, надання даному об'єкту функцій ветамбулаторії (амбулаторне лікування домашніх тварин та ветаптека) і зменшення санітарно-захисної зони до 50 м;

- перенесення окремих джерел шкідливого впливу, які межують з житловою забудовою, в глибину виробничих майданчиків (зокрема, розпочато трансформацію території ПП «Сіробаба» щодо передислокації складських приміщень до центральної частини майданчика, що дозволяє визначити межі санітарно-захисної зони даного об'єкту за периметром ділянки з обов'язковим дотриманням нормативної відстані 50 м безпосередньо від виробничо-складських приміщень);

- проектний об'єм накопичення ТПВ передбачається знешкоджувати на існуючому полігоні ТПВ в районі с. Грабарі, який необхідно облаштувати відповідно до санітарних та екологічних вимог. Санітарно-захисна зона 500 м. Для поліпшення екологічного стану міста пропонується будівництво підприємства промислової переробки відходів продуктивністю 7,20 тис. т/рік. Потрібна площа 0,40 га. Розміщення підприємства доцільне на території існуючого полігон ТПВ. Прийняття остаточного рішення є пріоритетом органів міської влади;

- будівництво нових закритих каналізаційних очисних спорудах блочно-модульного типу, розрахованих на повне біологічне очищення та знезараження зворотних вод для тимчасового очищення стічних вод згідно розробленого робочого проекту «Будівництво каналізаційних очисних споруд закритого типу, туп. Олешнянський, м. Лебедин, Сумської області» (ТОВ «Юнілос-Україна», м. Київ, 2016 р.), передбачається на ділянці КНС-1. Проектна продуктивність КОС – 500,00 м³/добу. Санітарно захисна зона – 50 метрів (ДБН В.2.5.-75:2013, табл.30, примітка 7, ДБН 360-92**, таблиця 8.4, примітка 7);

- в межах території, що проектується, наявні діючі кладовища, СЗЗ (300 м) яких переважно не витримана. В їх межах розташована садибна житлова забудова. Проектним рішенням зазначається про необхідність закриття органами місцевого самоврядування ділянок діючих кладовищ, що найближче розташовані до існуючої житлової забудови, після їх остаточного заповнення, з заборонаю послідууючого їх повторного використання (проведення підхоронення на місці існуючих поховань). СЗЗ від закритих кладовищ (ділянок) після закінчення кладовищного періоду може бути зменшена до 50 м. Санітарно-захисна зона проектних ділянок кладовищ - 300 м;

- на ділянках впливу від залізничної лінії одноколійної тупикової залізничної лінії на тепловозній тязі «Лебединська-Боромля» на існуючу житлову забудову, за умов неможливості досягнення нормативних рівнів звуку шумозахисним озелененням, передбачається спорудження шумозахисних екранів. Дана залізнична лінія не відноситься до головних доріг I-III категорії. Як планувальне обмеження у проекті прийнята нормативна санітарно-захисна зона розміром 50 м (ДБН 360-92**, п. 7.8);

- забезпечення нормативного санітарно-гігієнічного стану по фактору акустичного забруднення на прилеглих до автомобільних магістральних вулиць територіях відбувається переважно за рахунок створення придорожніх захисних зелених насаджень та дотримання правил землекористування в межах захисних смуг доріг з дотриманням санітарних розривів згідно ДБН 360-92** (п. 7.32*). В межах червоних ліній магістральної вуличної мережі пропонується застосування також конструктивних шумозахисних заходів для першої лінії забудови (шумозахисні екрани, шумозахисні віконні блоки, шумопоглинаючі облицювальні матеріали).

Для промислових підприємств, в межах СЗЗ яких знаходиться житлова забудова, органам виконавчої влади необхідно визначити своїм розпорядженням порядок розробки і погодження проектів організації СЗЗ. Проекти організації СЗЗ зі скороченням їх нормативних параметрів мають бути погоджені відповідними контролюючими органами і затверджені у встановленому законодавством порядку. При цьому для існуючих та перспективних промвузлів слід передбачити розробку проектів комплексних СЗЗ. Контроль за виконанням цих заходів здійснюють державні служби санітарно-епідеміологічного контролю та установи Міністерства охорони здоров'я України.

Можливість розміщення житлово-громадської забудови на територіях, що входять до складу існуючих нормативних СЗЗ (згідно ДСП №173-96), слід розглядати лише після отримання відповідного висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи про скорочення СЗЗ у визначеному чинним законодавством порядку.

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.

У СЗЗ допускається розташовувати:

- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім продовольчих), будівлі управлінь, конструкторські бюро, навчальні заклади, 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.

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

Опорною підстанцією є ПС 110/35/10кВ «Лебедин», на якій встановлено два трансформатори потужністю по 25МВА. Живлення ПС «Лебедин» здійснюється по повітряним лініям електропередачі 110кВ від підстанцій напругою 330кВ «Суми» та «Суми-Північна». Також на території міста знаходиться розподільча ПС 35/10кВ «Фурнітура». Згідно ДБН 360-92** (таблиця 8.5а) для мереж ЛЕП напругою, 35 та 110 кВ встановлюються охоронна зона 15 і 20 м в обидва боки відповідно. Охоронна зона для трансформаторних підстанцій становить 3 м від огорожі. Санітарно-захисна зона для ЛЕП та трансформаторної підстанції вказаної потужності не встановлюється.

1. 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.

2. 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.

3. 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. .

4. 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* ДБН 360-92**.

5. В охоронних зонах ЛЕП напругою 110кВ 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.

Основні вимоги до проектування нових систем і схем водопостачання населених пунктів, реконструкції та технічного переоснащення існуючих споруд, мереж і окремих елементів зовнішнього водопостачання населених пунктів, груп підприємств, окремих підприємств, будинків, інших об'єктів встановлюються ДБН В.2.5-74:2013 та іншими нормативними документами.

Проектом передбачено дотримання першого поясу зони санітарної охорони джерел централізованого водопостачання (відповідно до вимог ДБН В.2.5-74:2013) та дотримання у межах зон санітарної охорони об'єктів водопостачання режимів господарської діяльності, визначених Постановою КМ України № 2024 від 18.12.1998р. «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів».

Окрім того, планувальним обмеженням у південно-східному напрямку є проходження траси магістрального газопроводу, котрий має охоронну зону 350 м в обидві сторони від осі (Постанова КМУ № 17 47 від 16.10.2002 р.). В межах встановлених охоронних зон об'єктів магістральних газопроводів згідно Закону України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» № 3041-VI від 17.02.2011р., 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, організувати будь-які заходи, пов'язані з масовим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт, та інше.

5. Санітарно-захисні зони від кладовищ

Одними із суттєвих важливих факторів, які обумовлюють планувальну структуру міста з точки зору територіальної обмеженості є кладовища традиційного поховання. Санітарно-захисна зона від території діючих кладовищ до житлових і громадських будівель повинна бути не меншою 300 м, а від закритих (з закінченим кладовищним періодом) – 50 м. Умови утримання та упорядкування кладовищ, а також їх санітарно-захисних зон повинні відповідати вимогам ДСП 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України» від 01.07.1999 року.

Окрім того, для забудови, що знаходиться в межах СЗЗ кладовищ необхідне забезпечення централізованим водопостачанням.

6. Природоохоронні території

В межах міста об'єкти природно-заповідного фонду, що внесені до Державного реєстру, відсутні.

Параметри прибережних захисних смуг (ПЗС) у межах міста надані як пропозиції щодо встановлення ПЗС з урахуванням нормативних параметрів, згідно ст. 88 Водного кодексу України (для річки Вільшанка, а також струмків та ставків площею до 3,0 га - до 25 м, для озера Лебедине площею понад 3,0 га – до 50 м), які можуть бути відкориговані при розробці спеціалізованого проекту – технічної документації із землеустрою із встановлення ПЗС. Режим використання прибережних захисних смуг регламентується дією Водного кодексу України (ст. 88 – 89).

7. Ділянки з несприятливими інженерно-геологічними умовами (рельєф, стан ґрунтів, ділянки, що потребують інженерної підготовки для їх забудови).

1. Межі ділянок з несприятливими інженерно-геологічними умовами визначаються «Схемою планувальних обмежень», розробленою у складі проекту «Внесення змін до Генерального плану м. Лебедин Сумської області».

2. Відповідно до планувальної організації території та характеру її використання подальше освоєння, забудова та проведення благоустрою таких ділянок території потребує виконання загальних та спеціальних заходів з інженерної підготовки території, а саме: вертикального планування та організації відведення дощових та талих вод, інженерного захисту від затоплення і підтоплення, розчищення русел водотоків, проведення протиерозійних заходів, рекультивації порушених територій, інше.

3. Освоєння таких територій виконувати відповідно до проектної документації. Перед початком проектування необхідне проведення ретельних інженерно-геологічних вишукувань. Умови освоєння ділянок, які потрапляють до цієї категорії, визначаються з урахуванням прогнозу зміни інженерно-геологічних та гідрологічних умов та висновків відповідних інженерних служб. При освоєнні таких ділянок особливо необхідно дотримуватись умов комплексної забудови території та наявності єдиного рішення по інженерній підготовці всієї території під забудову.

4. Територія м. Лебедин не відноситься до сейсмічно активних зон, про що свідчать Карти загального сейсмічного районування території України (згідно ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України»), де відображені величини сейсмічності, які необхідно враховувати:

- відповідно карти «А», що застосовується при проектуванні будівель і споруд класу наслідків (відповідальності) СС1 згідно з ДБН В.1.2-14, а також класу наслідків (відповідальності) СС2 - для будівель заввишки до 73,5 м - 6-бальна зона;

- карти «В», що застосовується при проектуванні будівель і споруд класу наслідків (відповідальності) СС2 згідно з ДБН В.1.2-14 - для будівель заввишки від 73,5 м до 100 м, а так само об'єктів, які належать до потенційно небезпечних, але не ідентифікуються як об'єкти підвищеної небезпеки відповідно до ЗУ «Про об'єкти підвищеної небезпеки», територія району відноситься 6-бальної зони;

- відповідно карти «С», що застосовується при проектуванні будівель і споруд класу наслідків (відповідності) СС3 згідно з ДБН В.1.2-14 необхідно враховувати 7-бальну сейсмічність території.

16. Рекомендації до розробки механізму впровадження «зонінгу» м. Лебедин

Після завершення роботи, згідно статті 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» задля врахування громадських інтересів 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 плану зонування території міста підлягає розгляду на архітектурно-містобудівній раді.

Згідно статті 18 п. 8 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» «План зонування території міста» затверджується на пленарних засіданнях міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

ДОКУМЕНТИ

ДОДАТКИ