



ПАРКОВКА та РЕКЛАМА

КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО

ЄДРПОУ 34811376

р/р 26007000111520

у філії ВАТ "Державний експортно-імпорتنний банк України"

МФО 305589

50057 м.Кривий Ріг, майдан Праці, 1

(056)404-98-88, e-mail:adm@rekkr.dp.ua

Кваліфікаційні сертифікати:
Серія АА №002906 від 13.05.2016р.
Серія АА № 002709 від 18.02.2016р.
№012860 від 31.03.2015р.

**71410000 - 5 - Послуги у сфері містобудування
(Виготовлення генерального плану
(стадія Генеральний план, другий етап)
з планом зонування (зонінг)
території м. Баштанка Миколаївської області)**

**ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ)
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**2903/194-МД
Том II**

2017р.

КП "ПР"
71410000 - 5 - Послуги у сфері містобудування
(Виготовлення генерального плану
(стадія Генеральний план, другий етап)
з планом зонування (зонінг)
території м. Баштанка Миколаївської області)

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ)
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

2903/194-МД
Том II

Замовник: Баштанська міська рада Миколаївської області

Директор КП "ПР"

О.В. Шабліян

Начальник містобудівного відділу

О.І. Недоруба

Головний
архітектор проекту

В.В. Добровольський

Головний архітектор
містобудівного відділу

О.В. Дорогой

Начальник сектору топографо-
геодезичних вишукувань

О.В. Комлик

Головний економіст проекту

О.М. Онищук

2017р.

Містобудівна документація «Виготовлення генерального плану(стадія Генеральний план, другий етап) з планом зонування (зонінг) території м. Баштанка Миколаївської області» стадія план зонування розроблена авторським колективом містобудівного відділу КП «ПР» у складі:

Архітектурно-планувальна частина та планувальні обмеження:

Начальник містобудівного відділу _____ О.І. Недоруба

Головний архітектор проекту _____ В.В. Добровольський

Інженер містобудівного відділу КП «ПР» _____ Н.В. Борсюк

СКЛАД ПРОЕКТУ

<u>№</u> <u>п.п</u>	Найменування матеріалів	Виконавець	Кількість примір. екз	Примітка
I. Вихідні данні				
1	Технічний проект виконання робіт по створенню цифрових топографічних планів 1:2000 на територію м. Баштанка Баштанського району Миколаївської області	ТОВ «Земля.ПЛЮС»	1	На електронних носіях
2	Технічне завдання на проектування			
3	Рішення Баштанської міської ради від 06.05.2016 №1 VI сесії сьомого скликання			
II. Текстові матеріали				
4	Пояснювальна записка	КП «Парковка та реклама»	3	
III. Графічні матеріали				
5	План зонування території Схема зонування населеного пункту 1:5000	КП «Парковка та реклама»	3	аркуш № 1
6	План зонування території План червоних ліній вулиць 1:5000	КП «Парковка та реклама»	3	аркуш № 2
IV. Додатки				
7	Сертифікат архітектора Добровольського В.В.			
8	Сертифікат архітектора Дорогого О.В.			
9	Сертифікат начальника сектору топографо-геодезичних вишукувань О.В. Комлика			
10	CD - диск		1	

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА	4
РОЗДІЛ I. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ	6
ГЛАВА 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	6
1. Основні терміни та поняття	6
2. Правові основи введення та сфери дії плану зонування територій	14
3. Призначення та зміст зонінгу	14
ГЛАВА 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА	16
4. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території міста	16
5. План зонування території міста (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок в межах зон	16
6. Єдині умови і обмеження для кожної територіальної зони (підзони) ...	18
7. Встановлення публічних сервітутів	19
РОЗДІЛ II. КАРТОГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ. ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА	20
ГЛАВА 1. ОПИС КАРТОГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ.....	20
8. План зонування території міста.....	20
9. План червоних ліній вулиць.....	20
ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН МІСТА.....	21
10. Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон.....	21
11. Перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання	24
12. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки	45
ГЛАВА 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ м. БАШТАНКА	63
13. Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу санітарно-захисних зон та інженерно-транспортних комунікацій.....	63
14. Ділянки з несприятливими інженерно-геологічними умовами (рельєф, стан ґрунтів, ділянки, що потребують інженерної підготовки для їх забудови)	70
15. Прибережні захисні смуги	62
РОЗДІЛ III. РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО МЕХАНІЗМУ ВПРОВАДЖЕННЯ «ЗОНІНГУ» м. БАШТАНКИ	72

ПЕРЕДМОВА

«План зонування території (зонінг)», виконаний у відповідності до містобудівної документації «Виготовлення генерального плану (стадія Генеральний план, другий етап) з планом зонування (зонінг) території м. Баштанка Миколаївської області».

План зонування території виконаний згідно договору №194 укладеного із Баштанською міською радою.

Законодавчою базою для розробки і впровадження плану зонування є наступні 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.

ДСТУ Б Б.1.1-17 2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації»

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.

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 Баштанка 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. Баштанка 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 міської ради є обов'язковим для виконання всіма розташованими на території міста органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціям, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на території міста, при здійсненні ними містобудівної діяльності.

Згідно п.4.9 ДСТУ-НББ.1.1-12:2011 земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію Зонінгу, граничні розміри і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють

загрози для життя, здоров'я людини, для оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини.

Графічні матеріали виконані на цифровій картографічній основі в системі координат УСК 2000 масштабу 1:2000, яка була надана Замовником на електронних носіях.

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 огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) 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.

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.

Витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно. Витяг – це одна з форм надання інформації з Реєстру прав.

Власник земельної ділянки – особа, яка в установленому законодавством порядку отримала Витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно та має право володіти, користуватись і розпоряджатись нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям 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.

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).

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 території – 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.

Інженерна, транспортна та соціальна інфраструктура – 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.

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 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.

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.

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 територій) адміністративно-територіальних одиниць і населених пунктів.

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.

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

спеціального погодження.

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;

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

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

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

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

Заявка на спеціальне зональне погодження направляється до Баштанської міської ради.

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 у залежності від містобудівної ситуації по розміщенню об'єкту та врахування інтересів всіх сторін для уникнення конфліктних ситуацій, визначається перелік необхідних погоджень відповідних служб та організацій і у разі необхідності забезпечується інформування громадян, для проведення громадських

слухань.

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

За результатами громадських слухань та засідання містобудівної ради приймається 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.

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.

Згідно з п. 4.1 ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 зонінг розробляється на основі генерального плану, плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру населеного пункту. Дія зонінгу поширюється на всю територію міста в існуючих межах та в проектних межах генерального плану населеного пункту після його затвердження та після затвердження проекту винесення в натуру межі міста.

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;

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

в) Виключно на основі детального плану здійснюються розташування та будівництво окремих об'єктів містобудування згідно п. 4 ДБН Б.1.1.-14:2012 «Склад та зміст детального плану території».

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».

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

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, 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-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.

і) 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

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.

в) Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються при розробленні землевпорядної документації відповідної земельної ділянки. Враховуючи, що план зонування території розроблено у складі Генерального плану м. Баштанки, детальніше планувальні обмеження див. аркуші 2 та 6 Генерального плану.

г) На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від промислових 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 Державне управління охорони

навколишнього природного середовища в Миколаївській області, Миколаївське обласне виробниче управління по меліорації і водному господарству (Облводгосп) на основі Водного кодексу України, постанов Кабінету Міністрів України та робочої документації.

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

ж) На територіях, 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. ПЛАН ЧЕРВОНИХ ЛІНІЙ ВУЛИЦЬ

ГЛАВА 1. ОПИС КАРТОГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ

8. План зонування території міста

Схема зонування території є невід'ємною частиною плану зонування території (зонінгу) міста Баштанка. 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 «Виготовлення генерального плану (стадія Генеральний план, другий етап) з планом зонування (зонінг) території м. Баштанка Миколаївської області». При виконанні схеми зонування враховуються планувальні обмеження, які діють на території міста, (див. аркуш №6 графічної частини генплану).

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 Баштанка» визначення меж територіальних зон зроблено з урахуванням розробленого проекту «Виготовлення генерального плану (стадія Генеральний план, другий етап) з планом зонування (зонінг) території м. Баштанка Миколаївської 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. План червоних ліній вулиць

Згідно п 6.4 ДСТУ - Н ББ.1-1-12:2011 «...виконується креслення плану червоних ліній вулиць (план червоних ліній), у разі його відсутності у складі генерального плану населеного пункту».

Межі вулиці по її ширині визначаються червоними лініями.

Червоні лінії - це умовні лінії, які обмежують територію існуючих та проєктованих вулиць і відділяють їх від інших територій міста.

Ширини червоних ліній міських та районних вулиць, майданів визначаються на підставі нормативних документів:

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

- ДБН В. 2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Ширина вулиць міста Баштанка становить:

В зонах промисловості, комунально-складських, житла та громадської забудови, запроектованих на перспективу, передбачається улаштування магістральних вулиць і доріг шириною у червоних лініях – 40,0 м, проїжджа частина – 15,0 м; житлові у червоних лініях – 20,0 м, проїжджа частина – 7,0 м; промислових і комунально-складських зон у червоних лініях – 30,0 м, проїжджа частина – 7,5 м.

За статтею №83 (п.3,а) Земельного Кодексу України «Право власності на землю територіальних громад» землі загального користування населених пунктів (вулиці, майдани, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо) належать до комунальної власності і не можуть передаватися до приватної власності.

Ділянки в межах червоних ліній, що не входять до переліку земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства, але вже знаходяться у приватній власності, можуть бути примусово відчужені до комунальної власності міста відповідно (ст. 83 Земельного кодексу України, п. 4, б).

Після затвердження розробленої схеми червоних ліній забороняється передавати ділянки землі в межах червоних ліній до приватної власності (окрім земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства які визначені в статті 71, п.1, п.2 Земельного Кодексу України).

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)» та п. 5.11 ДСТУ Б Б.1.1-17 2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації», пропонується наступні основні територіальні зони в м. Баштанка:

- громадські **Г**;
- житлові **Ж**;
- ландшафтно-рекреаційні **Р**;
- зони транспортної інфраструктури **ТР**;
- зони інженерної інфраструктури **ІН**;
- комунально-складські **КС**;
- виробничі **В**;
- спеціальні **С**;
- території зелених насаджень спецпризначення **ОСП**.

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ Г

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

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 дошкільної 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 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. Зона розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови Ж-3. Зона розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, некомерційних комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського значення;

ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р.

Рекреаційні зони озеленених територій загального користування Р- Зони для повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери, сади.

ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЯ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ОСП.

Зона озеленення територій від об'єктів інженерної інфраструктури та підприємств які потребують встановлення санітарно-захисних зон.

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР.

Зона транспортної інфраструктури ТР-2. Зона до якої відноситься смуга відводу автовокзалів, терміналів, транспортних вузлів.

Зона транспортної інфраструктури ТР-3. Зона до якої відноситься території вулиць, майданів в межах червоних ліній.

Зона транспортної інфраструктури ТР-4. Зона до якої відноситься АЗС, СТО, гаражі, парковка великовантажних автомобілів, що потребують встановлення санітарно-захисної зони – 50 м.

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН.

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

Зони інженерної інфраструктури ІН-2. Зона до якої відносяться об'єкти магістральних мереж: водопостачання, каналізації та газопостачання.

КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС.

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.

ЗОНИ ВИРОБНИЧІ В.

Зони підприємств 2-го класу шкідливості В-2. Зони визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до 500 м.

Зони підприємств 4-го класу шкідливості В-3. Зони визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до 300 м.

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

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

СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С.

Зони військових об'єктів С-4 для розташування підприємств, закладів і організацій державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки (в даному випадку пожежних частин).

11. Перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання

11.1 Г Громадські зони:

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 відвідувачів;
- комерційні гаражі та гаражі установ;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- об'єкти культурної спадщини;
- господарські будівлі та споруди;
- магазини;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності;
- об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);
- бібліотеки;
- заклади дозвілля (кіноконцертні зали, театри, виставочні зали, музеї та ін.);
- культові споруди;
- кафе, ресторани;
- конференц-зали;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- житлова забудова;
- спорткомплекси (з басейном та без);
- автозаправні станції.
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

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;
- центри реабілітації дітей.

Супутні види дозволеного використання:

- розважальні комплекси (без продажу тютюнових та алкогольних виробів);
- 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;
- культові споруди;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- магазини товарів першої необхідності (без продажу тютюнових та алкогольних виробів);
- заклади громадського харчування (без продажу тютюнових та алкогольних виробів);
- перукарні;
- пошта, телеграф, телефон;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- будинки побуту;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);
- об'єкти культурної спадщини;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- автостоянки, підземні та наземні гаражі при громадських будівлях для зберігання автомобілів організацій та установ;
- автостоянки для відвідувачів;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності, без продажу тютюнових та алкогольних виробів (відповідно до окремого порядку, затвердженого міською радою);
- станції провідникового мовлення, об'єктів радіомовлення телебачення;

Г-4. Культурні та спортивні зони.

Переважні види використання:

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

спортивними залами та басейнами).

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства зв'язку;
- будинки побуту;
- невеликі парки, сквери;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності;
- об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);
- об'єкти культурної спадщини;
- магазини;
- кафе, ресторани;
- конференц-зали;
- громадські вбиральні.
- автостоянки, підземні та наземні гаражі при громадських будівлях для зберігання автомобілів організацій та установ;
- автостоянки для відвідувачів.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- житлова забудова;
- станції провідникового мовлення, об'єктів радіомовлення телебачення;
- автозаправні станції;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

Г-5. Лікувальні зони.

Переважаючі види використання:

- лікувальні корпуси лікарень;
- консультативні поліклініки;
- спеціалізовані поліклініки;
- науково-дослідні та медичні центри;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- станції переливання крові (відповідно до містобудівної документації);
- амбулаторії;
- аптеки;
- санаторії;
- будинки-інтернати для дорослих;
- будинки дитини;
- фізкультурно-оздоровчі заклади.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- будинки для аварійного чергового медперсоналу;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування.
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності;
- об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);
- об'єкти культурної спадщини;
- культові споруди;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- автостоянки, підземні та наземні гаражі при громадських будівлях для зберігання автомобілів організацій та установ;
- автостоянки для відвідувачів.

Г-6. Торговельні зони.**Переважні види використання:**

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

Супутні види дозволеного використання:

- готелі;
- автостоянки, підземні та наземні гаражі при громадських будівлях для зберігання автомобілів організацій та установ;
- автостоянки для відвідувачів;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- заклади сервісного обслуговування;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності;
- об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);
- об'єкти культурної спадщини;
- громадські вбиральні;
- культові споруди;
- 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 на ділянках, в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення.

11.1 Ж ЖИТЛОВІ ЗОНИ:

Ж-1. Зона садибної забудови.

Переважні види використання:

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки до 3-х поверхів (з присадибними ділянками);

- багатоквартирні житлові будинки.

Супутні види дозволеного використання:

- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди;

- оранжереї та теплиці;

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

- окремі вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, об'єкти побутового обслуговування;

- окремо розташовані будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, поліції, банку, адміністрації, комунальні служби;

- заклади громадського харчування;

- гаражі та стоянки для постійного та тимчасового зберігання індивідуальних транспортних засобів;

- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності;

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

- об'єкти культурної спадщини;

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;

- місця масового відпочинку;

- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;

- автозаправні станції (відповідно до містобудівної документації);

- артезіанські свердловини;

- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

Ж-3. Зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови

Переважні види використання:

- багатоквартирні житлові будинки, окремо розташовані або зблоковані;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні, комунальні та навчальні установи, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування.

Супутні види дозволеного використання:

- озеленені території;
- клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- господарські будівлі та споруди;
- аптеки;
- амбулаторії, консультативні медичні заклади;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- гаражі та стоянки для постійного та тимчасового зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності;
- об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);
- культові споруди;
- об'єкти культурної спадщини;
- території для господарських майданчиків.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- розважальні комплекси;
- місця масового відпочинку;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;
- автозаправні станції (відповідно до містобудівної документації);
- артезіанські свердловини;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки;
- установи охорони здоров'я, відпочинку, туризму, фізкультурно-оздоровчі заклади.

11.2 ЛАНДШАФТНО- РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р:

Р-3. Рекреаційні зони озелених територій загального користування.

Переважні види використання:

- озеленені території загального користування (парки, сади, сквери, міські ліси);
- навчально-туристичні та екологічні стежки;
- малі архітектурні форми не комерційного призначення;
- спортивні та ігрові майданчики не комерційного призначення.

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;
- пункти прокату спортивного та грального інвентарю (не капітальна споруда);
- культові споруди;
- об'єкти культурної спадщини;
- станції прокату човнів та рятувальні станції (не капітальна споруда);
- пристані.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- оранжереї;
 - фізкультурні та ігрові майданчики комерційного призначення;
 - магазини;
 - ресторани і кафе;
 - інші будівлі для конторських та адміністративних цілей, пов'язані з обслуговуванням даної зони;
 - малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності;
 - стоянки для тимчасового зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

11.3 ЗОНА ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР**ТР-2. Друга зона транспортної інфраструктури****Переважні види використання:**

- вокзали;
- термінали;
- транспортні вузли.

Супутні види дозволеного використання:

- готелі;
- автостоянки, підземні та наземні гаражі для зберігання автомобілів організацій та установ;
- автостоянки для відвідувачів;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- заклади сервісного обслуговування;
- будівлі та споруди місцевого значення і повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, поліції, банку, адміністрації, комунальні служби;
- магазини;
- заклади громадського харчування;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності;
- об'єкти благоустрою (місця для відпочинку);
- громадські вбиральні;

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- автозаправні станції;
- СТО автомобілів;

ТР-3. Третя зона транспортної інфраструктури.

Переважні види використання:

- території вулиць, майданів (в межах червоних ліній).

Супутні види дозволеного використання:

- парковки;
- автозаправні станції;
- СТО автомобілів.
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності.

ТР-4. Четверта зона транспортної інфраструктури

Переважні види використання:

- гаражі;
- АЗС;
- СТО;
- парковка великовантажних автомобілів.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти логістики;
- підприємства по ремонту виробничого і невиробничого обладнання;
- комплекс обслуговуючих структур відповідного призначення.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- об'єкти торгівлі.

11.4 ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН.

ІН-1. Зона розміщення об'єктів електромережі.

Переважні види використання:

- повітряні мережі електропередачі 150 кВт, 35 кВт, 10 кВт;
- електропідстанції;
- генеруючі станції;
- адміністративні, побутові та господарчі будівлі і споруди підприємства енергопостачання.

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- комунальні та промислові об'єкти.

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

Переважні види використання:

- ТЕЦ;
- котельні;
- адміністративні, побутові та господарчі будівлі і споруди підприємства водопостачання, мережі та майданчики водопровідних споруд, каналізаційні мережі, мережі зливової каналізації та очисні споруди;
- адміністративні, побутові та господарчі будівлі і споруди підприємства газопостачання, мережі газопостачання, ГРП, ГРПБ та ШРП.

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- комунальні, складські та промислові об'єкти.

11.5 КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС:

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

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

Переважні види використання:

- цвинтар (у вказану зону в межах міста потрапляють тільки існуючі не діючі цвинтарі. СЗЗ може бути зменшена згідно п. 3.12 ДержСанПІН 2.2.2.028-99 до 50 м.);
- центральні бази по збиранню утильсировини;
- скотомогильники з біологічними камерами;
- зливні станції;
- ділянки для парників, теплиць з використанням сміття;
- компостування сміття без гною і фекалій.

Супутні види дозволеного використання (ивинтар):

- культові споруди;
- приміщення для чергового персоналу та добової охорони;
- стоянки для громадського та індивідуального транспорту;
- місцеві та транзитні комунікації ЛЕП.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень (ивинтар):

- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового

збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації.

Супутні види дозволеного використання (окрім ивинтера):

- приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, склади, стоянки та гаражі для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони;

- громадські вбиральні;
- автозаправні станції.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень (окрім ивинтера):

- пожежні депо, лазні, пральні, будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;

- виробничі і промислові підприємства III, IV та V класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 300 м);
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

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

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

Переважні види використання:

- бази районного призначення для збирання утильсировини;
- механізовані транспортні парки по очищенню міст;
- сміттєперевантажувальні станції;
- підприємства по обслуговуванню автомобілів (легкові, вантажні автомобілі, а також автобуси міського транспорту);
- автогазонаповнювальні компресорні станції;
- бази для зберігання продукції і матеріалів;
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства по ремонту виробничого і невиробничого обладнання;
- підприємства комунального господарства (парки комунального транспорту, бази експлуатації і ремонту житла та інженерних комунікацій);
- автозаправні станції.

Супутні види дозволеного використання:

- приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, склади, стоянки та гаражі для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та

транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.

- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- пожежні депо, лазні, пральні, будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;

- виробничі і промислові підприємства IV та V класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 100 м);

- майданчики та споруди контролюваного організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;

- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

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

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

Зона складування і оптової торгівлі КС-5 виділена для забезпечення правових умов формування територій для розміщення об'єктів складування і розподілу товарів. В дану зону включені склади, криті і відкриті бази, а також магазини дрібнооптової, роздрібною торгівлі та супутні об'єкти обслуговування, підприємства, що надають деякі види виробничих послуг пов'язаних з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств.

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 роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;

- фабрики-заготовочні;
- 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:

- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні, бари, ресторани);
 - ринки продовольчі, оптові, дрібнооптові, роздрібної торгівлі;
 - культові споруди;
 - об'єкти оборонного призначення;
 - виробничі і промислові підприємства V класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 50 м);
 - пожежні частини;
 - майданчики та споруди контролюваного організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
 - 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.

11.6 ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В:

******Враховуючи, що на території міста виробничі зони безпосередньо межують з землями для вирощування сільськогосподарських культур, пасовищ для худоби та іншого сільськогосподарського призначення, згідно п.5.10 ДержСанПіН №173/96 заборонено розміщувати підприємства, що забруднюють навколишнє середовище високотоксичними речовинами та речовинами, що мають віддалену дію (солі важких металів, канцерогенні речовини, діоксини, радіоактивні речовини та ін.).

Зони підприємств 2-го класу шкідливості В-2 визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до 500 м.

Переважні види використання:

- сміттепереробний завод;
- ділянки компостування твердих покидьків та нечистот населених місць

Супутні види дозволеного використання:

- ******виробничі, промислові та комунально-складські підприємства II, III, IV та V класу шкідливості;
- приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, склади, стоянки та гаражі для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі

споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.

- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- пожежні депо, лазні, пральні, будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;

- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;

- антени щільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;

- об'єкти оборонного призначення;

- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;

- підприємства з утилізації відходів;

- станції технічного обслуговування автомобілів;

- авторемонтні підприємства;

- автозаправні станції.

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

Переважні види використання:

- підприємства по обробці сирих шкір великих тварин: шкіро- сиром'ятні та шкіро-дубильні (виробництво підошовного матеріалу, напіввалу, виростку і опойка) – з переробкою відходів;

- підприємства по топленню сала (виробництво технічного сала) у кількості до 30 т/рік; СЗЗ – 300 м.

Супутні види дозволеного використання:

- **виробничі, промислові та комунально-складські підприємства IV та V класу шкідливості;

- приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств, склади, стоянки та гаражі для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, охолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.

- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- пожежні депо, лазні, пральні, будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини,

- підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
 - антени щільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
 - об'єкти оборонного призначення;
 - санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
 - підприємства з утилізації відходів;
 - станції технічного обслуговування автомобілів;
 - авторемонтні підприємства;
 - автозаправні станції.

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

Переважні види використання:

- виробництво желатину вищого сорту;
- виробництво м'ясокопильне;
- виробництво декстрину, глюкози та патоки.

Супутні види дозволеного використання:

- **виробничі, промислові та комунально-складські підприємства IV та V класу шкідливості;
- приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, склади, стоянки та гаражі для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- пожежні депо, лазні, пральні, будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.
- об'єкти оборонного призначення;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального

призначення;

- підприємства з утилізації відходів;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;

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

Переважні види використання:

- хлібозавод;
- олійниця.

Супутні види дозволеного використання:

- **виробничі, промислові та комунально-складські підприємства V класу шкідливості;

- приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, склади, стоянки та гаражі для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.

- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- пожежні депо, лазні, пральні, будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;

- майданчики та споруди контролюваного організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;

- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

- об'єкти оборонного призначення;

- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;

- підприємства з утилізації відходів;

- станції технічного обслуговування автомобілів;

- авторемонтні підприємства;

- автозаправні станції;

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

До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

11.8 СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С

У спеціальних зонах передбачається розташування об'єктів, які несумісні із функціонуванням з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог. Режим використання цих зон визначається їх призначенням.

Зони військових об'єктів С-4 призначені для розташування підприємств, закладів і організацій державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки.

Переважні види використання:

- пожежні депо;
- будівлі та об'єкти НБУ;
- будівлі та об'єкти поліції;
- військові частини;
- інші заклади і організації державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки згідно спеціального переліку та дозволу.

Супутні види дозволеного використання:

- приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони;
- склади для внутрішніх потреб;
- стоянки та гаражі для службового транспорту;
- автомобільні стоянки для працівників, що обслуговують дану зону;
- зелені насадження спеціального призначення;
- місцеві та транзитні інженерні споруди та комунікації.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- будівлі управлінь та профільних учбових закладів;
- підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного об'єкту;
- майданчики та споруди контролюваного організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- культові споруди;
- гуртожитки;
- клуби;
- спортивні майданчики;
- малі архітектурні форми.

11.9 ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЯ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ОСП.

Зелені насадження, що забезпечують захист від промислових автотранспортних викидів, шуму, пилу, снігових заметів, ерозії. Площа озеленення санітарно-захисної зони повинна складати не менше 40-60%.

Допустимі види використання в межах прибережно-захисної смуги:

- згідно ст.89 Водного кодексу України.

* Межа прибережної захисної смуги визначена згідно статті 88 Водного кодексу України, додатку №13 ДержСанПіН №173/96 та п. 10 Постанови кабінету міністрів України від 08.05.1996 № 486. Дана пропозиція має бути уточнена при розробленні окремого спеціального проекту землеустрою. Проекти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг (з установленою в них пляжною зоною) розробляється в порядку, передбаченому законодавством.

Переважні види використання:

- багаторічні зелені насадження (дерева та чагарники);
- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією зелених насаджень;
- пішохідні доріжки.

Супутні види використання:

- водні поверхні;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням зелених насаджень;
- майданчики та споруди контролюваного організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- місцеві та транзитні інженерні комунікації, ЛЕП.

12. 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.2.2-20-2008, 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
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування, табл. 6.1
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, Житлових - не менше 3 м

5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1 «Протипожежні вимоги»
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** 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
12	Вимоги щодо розміщення малих архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності	Згідно наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності»
Г-3. Навчальні зони		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3-97; ДБН В.2.2-4-97
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3-97; ДБН В.2.2-4-97

3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування табл.. 6.1
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92** п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, додаток 3.1 «Протипожежні вимоги»
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** 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
12	Вимоги щодо розміщення малих архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності	Згідно наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності»
Г-4. Культурні та спортивні зони		

1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо культурних та спортивних споруд; ДБН В.2.2-13-2003; ДБН В.2.2-16-2005.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо культурних та спортивних споруд; ДБН В.2.2-13-2003; ДБН В.2.2-16-2005.
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** п. 3.7, п. 3.8, для підприємств обслуговування табл. 6.1
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1 «Протипожежні вимоги»
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** 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
12	Вимоги щодо розміщення малих архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності	Згідно наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності»
Г-5 . Лікувальні зони		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, для підприємств обслуговування табл.6.1
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих - не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 «Протипожежні вимоги»
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** ** 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
12	Вимоги щодо розміщення малих архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності	Згідно наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності»
Г-6 . Торговельні зони		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі; ДБН В.2.2-23-2009
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі; ДБН В.2.2-23-2009
	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, жилих - не менше 3 м

5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 «Протипожежні вимоги»
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** ** 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
12	Вимоги щодо розміщення малих архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності	Згідно наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності»

Ж-1. Зони садибної житлової забудови, блокованої малоповерхової забудови

1	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН 360-92**, не вище 3 поверхів, затвердженої містобудівної документації, 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 (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 «Протипожежні вимоги»
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** 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

12	Вимоги щодо розміщення малих архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності	Згідно наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності»
Ж-3. Зони змішаної багатоквартирної житлової забудови 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
5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1 «Протипожежні вимоги»
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8, «Інженерне обладнання»
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних	Згідно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні

	вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва»	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
12	Вимоги щодо розміщення малих архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності	Згідно наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності»
Р-3 Рекреаційна зона озелених територій загального користування		
1	Гранично допустима висота будівель (окрім прибережної захисної смуги)	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по спортивних спорудах; ДБН В.2.2-13-2003
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки (окрім прибережної захисної смуги)	Відповідно до містобудівного розрахунку
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки (окрім прибережної захисної смуги)	Згідно ДБН 360-92** для підприємств обслуговування табл. 6.1
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м (окрім прибережної захисної смуги)	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 (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд (окрім прибережної захисної смуги)	Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва» (окрім прибережної захисної смуги)	Згідно ДБН 360-92** ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів Ст. 22
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92** розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту (окрім прибережної захисної смуги)	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011
12	Вимоги щодо розміщення малих архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності (окрім прибережної захисної смуги)	Згідно наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності»

ТР-2, ТР-3, ТР-4. Зони транспортної інфраструктури		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку , ДБН В.2.3-15-2007
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих - не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1 «Протипожежні вимоги»
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** 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
12	Вимоги щодо розміщення малих архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності (окрім прибережної захисної смуги)	Згідно наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності»
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, 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 (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації

6	Мінімально допустимі відстані	Згідно ДБН 360-92**
	від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	дод. 3.1 «Протипожежні вимоги»
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** 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
КС-3, КС-4, КС-5. Комунально-складські зони		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівної розрахунку
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної розрахунку
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної розрахунку
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, жилих - не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1

	від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	«Протипожежні вимоги»
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** 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
В-2, В-3, В-4, В-5. 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 (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1

	від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	«Протипожежні вимоги»
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** 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
С-4. Зони військових об'єктів.		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН В.2.2-9-2009, ДБН В.2.2-20-2008, ДБН В.2.2-26-2010, ДБН В.2.2-28-2010 та профільних спеціальних норм
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до Державних будівельних норм по видах забудови
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Відповідно до Державних будівельних норм по видах забудови
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 (прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронні зони)	Згідно ДБН 360-92**, ст. 88, 89 Водного кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** дод. 3.1 «Протипожежні вимоги»

7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** 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» та профільних спеціальних норм
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011
12	Вимоги щодо розміщення малих архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності	Згідно наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності»

ОСП Зони зелених насаджень спеціального призначення

1	Гранично допустима висота насаджень	Згідно державних та відомчих норм і правил
2	Мінімальний відсоток озеленення СЗЗ	40-60 %
3	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8, «Інженерне обладнання»
4	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України про благоустрій населених пунктів, Ст. 22,24
5	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92** розділ 7 «Транспорт і вулично-дорожня мережа»
6	Прибережно-захисна смуга	Згідно ст.88,89 Водного кодексу України

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

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

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

1. Інженерне обладнання

Всі роботи з інженерного обладнання міста здійснюються відповідно до затвердженого генерального плану міста Баштанка та розроблених для його розвитку схем або проектів інженерних мереж: водопостачання, каналізації, телефонізації, освітлення, проекту вуличного і транспортного розвитку міста, озеленення, охорони навколишнього середовища.

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

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

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

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

2. Транспортні комунікації і споруди

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).

Заїзд до квартальних територій слід здійснювати не з магістральних вулиць загальноміського значення, а 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.

Автостоянки слід розміщувати згідно розрахунку табл.7.5 ДБН 360-92** на початку під'їзду до багатопверхових будинків. 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.

Проектом передбачається будівництво наземних гаражних боксів. Для зберігання вантажного транспорту передбачається автостоянка.

В межах червоних ліній вулиць можливо розміщувати тільки павільйони для зупинок громадського транспорту та камери інженерних мереж. 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. Зупинки громадського транспорту повинні розміщуватись за рахунок розширення проїзної частини шириною не менше 3,0 м з улаштуванням в'їзних та виїзних шлюзів. Частини тротуарів в межах зупинок громадського транспорту повинні бути оснащенні захисними огорожами.

В зонах садибної індивідуальної забудови для зберігання автомобілів гаражі розташовані на території садиб, а перед входами до садиби можна будувати автостоянки, але не за рахунок тротуарів.

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

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

3. Санітарно-захисні зони від промислових та комунально-складських підприємств

Відповідно до нормативних документів (ДСанПІН 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 та громадської 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, виробництв та об'єктів.

Система планувальних обмежень представлена СЗЗ від промислових підприємств і виробництв, сільськогосподарських об'єктів та об'єктів комунального призначення, природоохоронних об'єктів. Усі вони відносяться до II–V класу шкідливості, для яких нормативні СЗЗ становлять від 500 до 50 м. В існуючій ситуації СЗЗ деяких підприємств та комунальних об'єктів не витримані і охоплюють житлову забудову (зокрема ПАТ «Баштанський сирзавод» та інші).

Система планувальних обмежень представлена санітарно-захисними зонами (СЗЗ) від промислових підприємств і виробництв, об'єктів комунального призначення.

Параметри нормативно-фіксованих санітарно-захисних зон промислово-комунальних підприємств і виробництв представлені відповідно санітарної класифікації ДСП №173-96:

- проектована сумісна санітарно-захисна зона (СЗЗ) проєктованих на перспективу підприємств I-V класу шкідливості (В-2, КС-3, КС-4, КС-5) від 50 до 500 м на південному сході міста;
- проектована сумісна санітарно-захисна зона (СЗЗ) проєктованих на перспективу підприємств II-V класу шкідливості (КС-3, КС-4, КС 5) від 50 до 500 м на південному заході міста;
- проектована санітарно-захисна зона (СЗЗ) проєктованої на перспективу комунально-складської зони III класу шкідливості КС-3 - 300 м на північному заході міста;

- існуюча санітарно-захисна зона (СЗЗ) ПАТ «Баштанський сирзавод» IV класу шкідливості В-4 - 100 м;
- проєктовані санітарно-захисні зони (СЗЗ) проєктованих на перспективу підприємств IV класу шкідливості В-4 - 100 м на південному сході, півночі та заході міста;
- існуюча санітарно-захисна зона (СЗЗ) Баштанського хлібозаводу та олійниці V класу шкідливості В-5 - 50 м;
- існуючі санітарно-захисні зони (СЗЗ) комунально-складської зони V класу шкідливості КС-5 - 50 м;

Території гаражів, автостоянок та СТО в залежності від потужності мають СЗЗ 10 – 50 м.

Для спортивних об'єктів максимальна відстань 40,0 м взята згідно табл. 3.2 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». Відстань може бути зменшена згідно примітки 1 табл. 3.2 ДБН 360-92**.

В межах СЗЗ не можна допускати розміщення нових:

- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;
- спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.

Не допускається використання для вирощування сільськогосподарських культур, пасовищ для худоби земель санітарно-захисної зони підприємств, що забруднюють навколишнє середовище високотоксичними речовинами та речовинами, що мають віддалену дію (солі важких металів, канцерогенні речовини, діоксини, радіоактивні речовини та ін.). Можливість сільськогосподарського використання земель санітарно-захисних зон, що не забруднюються зазначеними речовинами, необхідно визначати за погодженням з територіальними органами Мінсільгосппроду і Міністерства охорони здоров'я України.

У СЗЗ допускається розташування:

- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;
- приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.

Територія санітарно-захисної зони має бути розпланованою та упорядкованою. Мінімальна площа озеленення санітарно-захисної зони в залежності від ширини зони повинна складати: до 300 м - 60%, від 300 до 1000 м - 50%, понад 1000 м - 40%.

З боку проектованої сільбищної території передбачено смугу дерево-чагарникових насаджень шириною 100 м.

До пропозицій, які запропоновані щодо поліпшення санітарно-епідеміологічного стану території міста відносяться:

У відповідності з ДСН 173-96 (п. 5.14) проекти організації СЗЗ слід розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства з першочерговою реалізацією заходів передбачених в СЗЗ, тобто проблема організації СЗЗ є складовою виробничо-технологічного процесу самих підприємств. Враховуючи те, що в умовах сформованого міста витримати вимоги по територіальних розривах СЗЗ неможливо, головне завдання підприємств, що їх створюють, полягає в упровадженні новітніх технологій з подальшим погодженням скорочення даних нормативів СЗЗ до мінімально-можливих розмірів. Головним механізмом реалізації даних вимог є законодавча база по охороні довкілля через механізм приписів, штрафів, компенсаційно-соціальних виплат та закриття виробництв державними контролюючими органами.

В існуючій ситуації СЗЗ деяких підприємств та комунальних об'єктів не витримані і охоплюють житлову забудову (зокрема ПАТ «Баштанський сирзавод» та інші). Проектом запропоновано, або розробити проект ОВНС з обґрунтуванням зменшення СЗЗ, або винос підприємств в проектовані виробничі та комунально-складські зони.

4. Санітарно-захисні та охоронні зони від інженерних комунікацій

4.1 В межах встановлених СЗЗ та охоронних зон підземних газопроводів 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 та будівництва паралельно трубопроводу автошляхів I-V категорій та залізниць;
- влаштовувати будь-які звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, що спричиняють корозію;
- влаштовувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати будь-які заходи, пов'язані з масовим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт, та інше.

Відстань газопроводів високого тиску (від 3 до 6 кгс/см²) від:

- фундаментів будівель – 10 м;
- автомобільних доріг – 2,5 м;
- залізничних колій – 7 м;

4.2 Для повітряних і кабельних ліній електропередачі,

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

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.

В охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж забороняється:

- будувати житлові, громадські та дачні будинки;
- влаштовувати будь-які звалища;
- складати добрива, корми, торф, солому, дрова, інші матеріали;
- розпалювати вогнища;
- розташовувати автозаправні станції або інші сховища пально-мастильних матеріалів;
- саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій новорічних ялинок;
- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, проводити будь-які заходи, пов'язані з великим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт;
- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі напругою 330 кВ і вище.

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

В охоронних зонах ЛЕП напругою 110-220 кВ допускається за технічними умовами власників цих мереж та органів державної пожежної охорони розташування колективних гаражів легкових транспортних засобів, виробничих будинків і споруд, виконаних із вогнетривких матеріалів, та під'їздів до них в межах всієї охоронної зони, в тому числі під проводами ЛЕП.

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

Таблиця параметрів охоронних та СЗЗ ліній електропередач

Тип ліній	Напруга, кВ	Охоронна зона ¹ , м	Санітарно-захисна зона ²	Відстань по горизонталі від проєкцій крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, та гаражів, м
Повітряна лінія електропередачі (ПЛ)	До 20 включно	10		2
—“—	35	15		4
—“—	150	25		5
Трансформаторна підстанція, розподільчий пункт, пристрій	До 220 включно	3 (від огорожі)		-

До системи санітарно-гігієнічних планувальних обмежень відносяться СЗЗ від об'єктів, що мають прояви перевищення нормативно-допустимих рівнів напруження електромагнітного фону (РЛС, т/а, ретранслятори). СЗЗ від даних об'єктів визначаються спеціальними розрахунками відповідно діючих нормативних документів.

5. Санітарно-захисні зони від кладовищ

У зв'язку з відкриттям нового кладовища в 1991 році, старі кладовища по вул. Шкільна та вул. А. Гладкова (Фрунзе) були закриті. За інформацією КП «Добробут», на балансі якого знаходяться зазначені об'єкти, останні захоронення проводилися у 2015 році.

В проєкті враховуються зони санітарної охорони кладовищ:

- діючого кладовища III класу шкідливості КС-3 - 300 м на північному заході за межею міста;

- недіючих кладовищ на території міста, що потребують встановлення санітарно – захисної зони - 300 м. СЗЗ може бути зменшена згідно п. 3.12 ДержСанПІН 2.2.2.028-99 до 50 м.

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

Межі ділянок з несприятливими інженерно-геологічними умовами

визначаються «Схемою інженерної підготовки та захисту території» розробленою у складі генерального плану міста. Ділянки, розміщені на даній території, потребують спеціальних інженерних заходів при їх будівельному освоєнні (захист від підтоплення та затоплення, водовідведення, озеленення, укріплення кромки, будівництво підпірних стінок і т. ін.).

Перед початком будівництва на таких територіях необхідні додаткові геологічні дослідження. Умови освоєння ділянок, які потрапляють до цієї категорії, визначаються з урахуванням висновку 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.

Існуюча гребля (ставок «Центральний») експлуатується біля 55 років, що є критичною межею гарантії її стійкості, яка була закладена проектом. За цей час, природні та гідрогеологічні фактори негативно вплинули на стійкість споруди, з кожним роком зменшуючи її надійність. Тривала та інтенсивна експлуатація в складних умовах суттєво позначилась на її технічному стані. Робочий проект «Реконструкція дамби-переїзду ставка на території Баштанської міської ради Баштанського району Миколаївської області», виконаного ТОВ «Миколаївводпроект» на підставі договору та завдання на проектування, виданого Баштанською міською радою, на теперішній час не має втілення. Проектованим генпланом рекомендовано виконати реалізацію рішень щодо вище вказаного проекту.

В зону затоплення потрапляє значна територія міста. Ділянки затоплення поверхневими водами показані на Схемі інженерної підготовки та захисту території. Одною з найбільш підтоплюваних ділянок є ділянка між вул. Свободи (у минулому - Піонерська) та вул. Горького. ТОВ БТК "ГРАНІТ ПЛЮС" був розроблений проект на будівництво системи водовідведення поверхневих вод між вул. Свободи та вул. Горького.

Проектованим генпланом рекомендовано виконати реалізацію рішень щодо вище вказаного проекту.

15. Прибережні захисні смуги

Природоохоронні території представлені системою прибережних захисних смуг водойм міста, зеленими насадженнями загального користування. Дані ділянки потребують ландшафтно-планувальної організації та відповідного благоустрою.

За інформацією Баштанського міжрайонного управління водного господарства, довідника «Водний фонд у Миколаївській області» на території м. Баштанка розташовані водні об'єкти:

- ставок «Центральний», площа дзеркала - 42,94 га, номер в довіднику-1;
- ставок «Куртиний», площа дзеркала - 16,2 га, номер в довіднику-2;
- ставок «Бессарабський», площа дзеркала - 5,9 га, номер в довіднику-3;
- ставок «Маточник», площа дзеркала - 4,99 га, номер в довіднику-4;
- ставок «Больничний», площа дзеркала - 4,7 га, номер в довіднику-5;
- ставок «Сольоний», площа дзеркала - 26,4 га, номер в довіднику-6;
- ставок «Світчиний», площа дзеркала - 8,8 га, номер в довіднику-7;
- ставок «40 річчя Перемоги», площа дзеркала - 0,4 га, номер в довіднику-8.

Межі прибережної захисної смуги вказаних об'єктів визначено згідно статті 88 Водного кодексу України, додатку №13 ДержСанПіН №173/96 та п. 10 Постанови кабінету міністрів України від 08.05.1996 № 486.

На території прибережної захисної смуги забороняється:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

Виконавчий комітет Баштанської міської ради зобов'язаний довести до відома населення та всіх організацій рішення щодо меж прибережно-захисних смуг, а також про водоохоронний режим, який діє на цих територіях.

В прибережній захисній смузі вся існуюча забудова повинна бути каналізована.

На присадибних ділянках необхідно передбачати захисно-водоохоронні заходи, що перешкоджатимуть надходженню забруднюючих компонентів до води.

Відповідно до ДБН 360-92** п.10.17. "У межах територій міських і сільських поселень допускається за погодженням з органами охорони природи розміщення окремих об'єктів виробничої та соціальної сфери, обладнаних централізованою каналізацією".

При передачі цих земель у власність громадян (якщо прибережно-захисна смуга визначена згідно п. 10 Постанови кабінету міністрів України від 08.05.1996 № 486.) робиться відмітка про віднесення ділянок до прибережно-захисної смуги та про обмеження на використання землі, які з цим пов'язані.

Дані території відносяться до земель водного фонду. Господарське використання регламентується дією Земельного, Водного Кодексів України та Постановою КМУ № 502 від. 13.05.96р. Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим. Непридатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Території прибережних захисних смуг є складовою екологічної мережі міста і підлягають упорядкуванню, озелененню та благоустрою.

РОЗДІЛ ІІІ. РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО МЕХАНІЗМУ ВПРОВАДЖЕННЯ «ЗОНІНГУ» м. БАШТАНКА

Перший етап «Зонінгу» розробляється відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та Настанови ДСТУ-НББ.1-1-

12:2011 на основі діючої містобудівної та нормативної документації.

Послідовність розроблення «Зонінгу» відбувалася згідно державного стандарту ДСТУ-НББ.1-1-12:2011 розділ 6.

На першому етапі проведено зонування всієї території міста, з урахуванням планувальних обмежень, що діють на території міста, та надається текст «Зонінгу». Дана робота проведена з урахуванням рішень генерального плану м. Баштанка.

Після обговорення та внесення можливих змін та доповнень по зауваженням (якщо такі мали місце) «Зонінг» виноситься на розгляд сесії міськради.

План зонування території міста, після його затвердження, стає базовим документом при наданні дозволу на будівництво об'єкту містобудування з встановленням умов та обмежень використання кожної окремої земельної ділянки.

Згідно п.4.9 ДСТУ-НББ.1.1-12:2011 земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію Зонінгу, граничні розміри і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини.

Кінцевою метою «Зонінгу» є забезпечення кожної земельної ділянки відкритою, повною та достовірною інформацією щодо її використання і забудови (умови та режим експлуатації, оптимальні параметри ділянки та споруд на ній) з урахуванням зональних і локальних містобудівних умов, що розповсюджуються на зону, до якої належить ця ділянка.

Для якісної реалізації «Зонінгу» необхідно виконати такі види робіт:

- розробити форми заявок на оформлення погоджень (загальних та спеціальних);
- уточнити перелік документів, які необхідно представляти для надання умов та обмежень, як вихідних даних на проектування, на будівництво, надання дозволу на ведення будівельних робіт;
- розробити процедуру проходження дозвільних документів по принципу «єдиного вікна»;
- детальні плани території нових мікрорайонів та кварталів, на яких передбачене нове будівництво або реконструкція;
- створення геоінформаційної містобудівної системи міста та вдосконалення ведення містобудівного кадастру;
- виконати інші роботи згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Після затвердження «Зонінг» підлягає широкому оприлюдненню в засобах масової інформації.

Наступним етапом після затвердження «Зонінгу» розробляється проект землеустрою згідно з положенням Закону України «Про землеустрій».