



**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«КРОК ЦЕНТР»**

79015, Україна, м. Львів, вул. Героїв УПА, буд. 73,  
код ЄДРПОУ 39090877; р/р UA833077700000026009010014133 в ПАТ "АКЦЕНТ-БАНК"(А-БАНК), МФО 307770;  
тел. 0969575873; e-mail: kostelna.o@gmail.com

**План зонування території  
м. Люботин в межах Люботинської міської ради (з  
включенням підпорядкованих селищ Коваленки,  
Байрак, Караван та села Смородського)  
Харківської області**

Пояснювальна записка

Замовник: Люботинська міська рада

Договір: № 386 - 3/21/06 від \_\_\_\_\_ року

Директор

Головний архітектор проекту



С. Куницька

Є. Єжов

Київ – 2021

## **ЗМІСТ**

<b>ПЕРЕДМОВА.....</b>	<b>2</b>
<b>РОЗДІЛ 1. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ.....</b>	<b>4</b>
<b>ГЛАВА 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ .....</b>	<b>4</b>
Пункт 1. Основні терміни та поняття.....	4
Пункт 2. Правові основи введення та сфери дії плану зонування територій	14
Пункт 3. Призначення та зміст зонінгу .....	14
<b>ГЛАВА 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА .....</b>	<b>16</b>
Пункт 4. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території міста	16
Пункт 5. План зонування території міста (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок в межах зон .....	16
Пункт 6. Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок.....	18
Пункт 7. Встановлення земельних сервітутів .....	19
<b>РОЗДІЛ II. КАРТОГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ. ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА .....</b>	<b>20</b>
<b>ГЛАВА 1. ОПИС КАРТОГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ .....</b>	<b>20</b>
Пункт 8. План зонування території села.....	20
Пункт 9. Схема планувальних обмежень .....	20
<b>ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН МІСТА .....</b>	<b>21</b>
Пункт 10. Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон	21
Пункт 11. Перелік територіальних зон, які визначені даним проектом для міста:.....	21
Пункт 12. Списки переважних, супутніх та допустимих видів забудови.....	22
Пункт 13. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки ...	38
<b>ГЛАВА 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА ЛЮБОТИН .....</b>	<b>55</b>
Пункт 14. Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу санітарно-захисних зон та інженерно-транспортних комунікацій.....	55
Пункт 16. Ділянки з несприятливими інженерно-геологічними умовами (рельєф, стан ґрунтів, ділянки, що потребують інженерної підготовки для їх забудови).....	61
Пункт 17. Прибережно-захисні смуги.....	55
Пункт 18. Охоронні зони пам'яток культурної спадщини .....	62
<b>РОЗДІЛ III. РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО МЕХАНІЗМУ ВПРОВАДЖЕННЯ «ЗОНІНГУ» МІСТА ЛЮБОТИН.....</b>	<b>64</b>
<b>ДОКУМЕНТИ .....</b>	<b>65</b>

## ПЕРЕДМОВА

Розробка плану зонування території (Зонінг), у тому числі регламенту забудови, переважні та допустимі види забудови та використання земельних ділянок, виконана у відповідності до генерального плану м. Люботин в межах Люботинської міської ради (з включенням підпорядкованих селищ Коваленки, Байрак, Караван та села Смородського) у 2017-2020 роках. Розробка плану зонування території здійснювалась згідно договору №386-3/21/06 від \_\_\_\_\_ року ТОВ «Крок Центр» із Люботинською міською радою.

План зонування території розробляється для міст Києва, Севастополя, для інших населених пунктів і затверджується 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 фізичних та юридичних осіб 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”

Встановлює юридичне визначення плану зонування території як містобудівного документа, яким устанавлюється порядок встановлення умов та обмежень по забудові, а також іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх припустимих видів, умов і обмежень забудови й іншого використання територій і окремих земельних ділянок у межах визначених зон.

Переліку класів об'єктів містобудівного кадастру (Наказ Мінрегіону України № 193 від 14.08.2015 р.)

Закон України „Про внесення змін у деякі законодавчі акти України щодо удосконалення містобудівельної діяльності” від 17 січня 2017 року №1817-VIII.

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.

Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 року № 109 та Перелік об'єктів будівництва, для яких умови та обмеження не надаються затверджені наказом Мінрегіону України від 31.05.2017р. № 135.

**ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території».**

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 нормативних документах, розроблених з урахуванням міжнародного та вітчизняного досвіду.

Згідно Інформаційного бюлетеня Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України №5/2018 з 1 вересня 2018 року офіційно вступили в силу нові державні будівельні норми: **ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»** та **ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»**.

Розроблення плану зонування території м. Люботин в межах Люботинської міської ради (з включенням підпорядкованих селищ Коваленки, Байрак, Караван та села Смородського) (далі Плану зонування) здійснюється відповідно до генерального плану. А внесення змін до плану зонування також повинно відповідати рішенням генерального плану.

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

В розробленому плані зонування території відображені наступні питання:

- загальні положення плану зонування;
- регулювання забудови та землекористування на основі плану зонування;
- зонування території населеного пункту;
- планувальні обмеження;
- переважні та допустимі види забудови;
- єдині умови та обмеження для кожної зони.

План зонування виконаний у масштабі 1:5000 із застосуванням програмного забезпечення ArcView 3.2 а.

Після затвердження плану зонування території головною метою запровадження його у місті стане забезпечення ефективної реалізації генерального плану міста, 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 після затвердження сесією міської ради є обов'язковими 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 населеного пункту, при здійсненні ними містобудівної діяльності.

# РОЗДІЛ 1. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ

## ГЛАВА 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

### *Пункт 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.

**Забудова** – сукупність будинків та споруд (об'єктів) різного призначення, будівництво, розширення або реконструкція яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією із зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва або, у відповідних випадках, із зведенням витрат і на які у встановленому порядку затверджується окремий титул будови.

**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 забудови земельної ділянки** – визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів інженерного захисту, благоустрою та озеленення земельної ділянки.

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

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

**Вид використання території** – використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважні (безумовно дозволені), допустимі (умовно дозволені) та супутні (допоміжні), які є дозволеними при наявності переважних або допустимих видів використання.

**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.

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

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

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

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

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

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

**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.

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

**Дозвіл на виконання підготовчих робіт** - документ, що засвідчує право замовника та підрядника на виконання робіт до будівництва об'єкта: підготовка земельної ділянки, влаштування огороження будівельного майданчика та знесення будівель і споруд, порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки під забудову, спорудження тимчасових виробничих та побутових споруд, необхідних для організації і обслуговування будівництва, підведення тимчасових інженерних мереж, улаштування під'їзних шляхів, складування будівельних матеріалів.

**Дозвіл на виконання будівельних робіт** - документ, що засвідчує право замовника та підрядника на виконання підготовчих (якщо підготовчі роботи не були виконані раніше відповідно до дозволу на виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд.

**Допустимий вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови підтвердження доцільності і можливості саме такого використання ділянки шляхом розробки детального плану території.

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

- гранично допустимі поверховість будинків і споруд та щільність забудови;
- мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок;
- вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів;
- вимоги до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури;
- вимоги до озеленення та впорядкування територій;
- вимоги до утримання будинків і споруд;
- перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних).

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

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

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

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

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

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

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

**Зонінг** – містобудівна документація місцевого рівня, що розробляється з метою визначення умов та обмежень використання території населених пунктів для містобудівних потреб у межах визначених зон.

**Інвестиційна діяльність** – сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій у сфері містобудування.

**Інвестори** - суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових, залучених майнових та інтелектуальних цінностей у будівництво об'єктів інвестування.

**Інвестор – забудовник** – фізична чи юридична особа, яка фінансує будівництво у порядку, встановленому законодавством.

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

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

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

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

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

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

**Коефіцієнт забудови** – відношення сумарної поверхневої (загальної) площі будинків та споруд до площі земельної ділянки. Встановлюється для житлової та громадської забудови.

**Коефіцієнт озеленення** – співвідношення площі зелених насаджень (збережених і запроектованих) до загальної площі земельно і ділянки (%).

**Консервація** – комплекс будівельних робіт, призначених для зберігання об'єкта, на якому припинено, або не ведеться будівництво на визначений час, що включають тимчасові та постійно діючі захисні або конструктивні заходи, які



запобігають його руйнуванню.

**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.

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

**Ліцензія (сертифікат) на проведення будівельної діяльності** – документ державного зразка, який засвідчує право суб'єкта господарської діяльності на проведення певних видів будівельної діяльності (вишукувальні, проектні, будівельно-монтажні роботи) протягом визначеного строку за умови дотримання державних норм, стандартів, і правил.

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

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

**Мінімальна площа земельної ділянки для розміщення об'єкту** – допускається не менша, ніж сума площі, зайнятої існуючим чи запроєктованим об'єктом будівництва, площі необхідних озелених територій, площі для паркування автомобілів, проїздів та інших необхідних допоміжних об'єктів, призначених для обслуговування і експлікації об'єкту, згідно з Зонінгом, будівельними нормами, містобудівельними нормативами, технічними регламентами.

**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.

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

**Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки** - сукупність обов'язкових вимог до використання земельних ділянок, що встановлюються у межах відповідних територіальних зон і визначають дозволені та допустимі види використання території земельних ділянок, граничні (мінімальні і (або) максимальні) розміри земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості, обмеження використання земельних ділянок і об'єктів нерухомості, що встановлюються відповідно до законодавства України.

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

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

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

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

**Об'єкт зовнішньої реклами (далі – ОЗР)** – рекламний засіб та спеціальна рекламна конструкція для його розміщення на спеціальних тимчасових і стаціонарних конструкціях, розташованих на відкритій місцевості, а також на зовнішніх поверхнях будинків, споруд, на елементах вуличного обладнання, над проїзною частиною вулиць і доріг.

**Об'єкт інвестування** - об'єкт, у будівництво якого інвестор вклав або має намір вкласти інвестиції.

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

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

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

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

**Паспорт фасаду** – реєстраційний документ, яким фіксується архітектурне та колористичне вирішення, в тому числі за необхідності - художнє освітлення всіх фасадів споруди.

**Переважний вид забудови** – вид забудови, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони.

**Передінвестиційна діяльність** – сукупність дій юридичних або фізичних осіб щодо вивчення містобудівних та економічних умов, наукових, проектних, статистичних кадастрових та інших матеріалів, містобудівної документації, необхідних для вибору земельної ділянки і отримання дозволу на будівництво в установленому порядку;

**Переобладнання** – ремонтно-будівельні роботи, що провадяться за відповідними проектами, а саме: улаштування індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналі тощо з метою поліпшення її експлуатаційних теплотехнічних та інших показників без обмеження інтересів інших фізичних та юридичних осіб.

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

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

**Площа земельної ділянки:**

- геодезична – це площа проекції межі ділянки на площину проекції, на якій встановлена геодезична система координат. Геодезична площа визначається за координатами кутів повороту межі;

- **фізична** – це площа земної поверхні в межах ділянки з урахуванням нерівностей фізичної поверхні землі: схилів, ярів, пагорбів, западин тощо.

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

**Проект розподілу території** – проектна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови.

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

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

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

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

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

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

**Право земельного сервіту** – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Встановлення земельного сервіту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

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

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

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

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

Процедура погодження щодо видів використання земельної ділянки, 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 в відділ з питань містобудування, архітектури та держархбудконтролю Люботинської 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 управління містобудування та архітектури у залежності від містобудівної ситуації по розміщенню об'єкту та врахування інтересів всіх сторін для уникнення конфліктних ситуацій, визначає перелік необхідних погоджень відповідних служб та організацій і у разі необхідності забезпечує інформування громадян, для проведення громадських слухань.

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

За результатами громадських слухань та рішення містобудівної ради відділ з питань містобудування, архітектури та держархбудконтролю Люботинської міської ради приймає рішення про надання, або відмову, у наданні містобудівних умов та обмежень.

**Супутній вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який є дозволенним та необхідним для забезпечення функціонування переважного або допустимого виду використання земельної ділянки.

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

**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 встановлені містобудівні регламенти.

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

**Технічні умови** – комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта містобудування, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема водопостачання, каналізації, тепло-, енерго- і газопостачання, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телебачення, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки.

**Тимчасова споруда для провадження підприємницької діяльності** – невелика споруда, яка виконується із полегшених конструкцій і встановлюється тимчасово без улаштування фундаментів ( у т.ч. кіоски, павільйони, вуличні меблі тощо).

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

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

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

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

## **Пункт 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, забудови 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.

4. Зонінг затверджується рішенням на засіданні сесії 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.

## **Пункт 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 забудови території.

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.



## **ГЛАВА 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА**

### ***Пункт 4. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території села***

1. Розміщення житлового, громадського, виробничого, інженерно-транспортного будівництва проводиться на підставі затвердженої містобудівної документації:

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

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

3. Виключно на основі детального плану (проектів забудови території) та планів зонування території здійснюється розташування та будівництво окремих об'єктів містобудування, для яких у відповідності до зонінгу необхідно отримати спеціальне погодження, або нових об'єктів інженерного забезпечення кварталу, групи кварталів, мікрорайону, житлового району.

4. 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” на основі ДБН Б.1.1-15-2012 п.6.1

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

1. Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території села 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.

2. 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.

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

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

4. Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та допустимих видів, єдині умови та обмеження, виділяються на плані зонування території міста (М 1:5000).

5. Межі територіальних зон встановлюються з урахуванням:

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

6. До переважних видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відноситься вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони. Для переважних видів забудови діє процедура загальних погоджень.

7. Супутній вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який є дозволенним та необхідним для забезпечення функціонування переважного або допустимого виду використання земельної ділянки. За відсутності на земельній ділянці переважного або допустимого виду використання, супутній вид не допускається.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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 слухань.

12. 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.

#### **Пункт 6. Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок**

1. Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі «Плану зонування території», державних будівельних та інших норм.

2. «Плану зонування території» встановлюються межі розповсюдження відповідних обмежень, на основі державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання земельної ділянки.

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

4. 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 району, управління екобезпеки та природних ресурсів на основі СН 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019 «ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ», містобудівної документації).

5. На територіях, які потрапляють до водоохоронних зон та прибережних захисних смуг режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначають Департамент захисту довкілля та природокористування Харківської області, Регіональний офіс водних ресурсів (Держагентство водних ресурсів) на основі Водного кодексу України, постанов Кабінету Міністрів України та робочої документації.

6. 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 районні (обласні) управління по інженерному захисту території населеного пункту на основі чинного законодавства.

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

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

9. Згідно Ст. 5.3 **ДБН Б.1.1-22:2017** «Склад та зміст плану зонування території» крім «Схеми зонування території» розробляється окремо «Схема планувальних обмежень» у разі відсутності цього креслення у складі генерального плану населеного пункту.

### ***Пункт 7. Встановлення земельних сервітутів***

1. Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості надання права обмеженого користування нерухомістю для реалізації громадських потреб (земельного 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.

2. Межі дії земельних сервітутів вказуються на плані земельної ділянки.

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

## **РОЗДІЛ II. КАРТОГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ. ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА**

### **ГЛАВА 1. ОПИС КАРТОГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ**

#### ***Пункт 8. План зонування території міста***

Схема зонування території є невід'ємною частиною плану зонування території (зонінгу) міста Люботин. На основі схеми зонування території встановлюється перелік переважних, допустимих видів забудови та іншого використання території зон та окремих земельних ділянок. На основі схеми зонування території встановлюються також єдині умови та обмеження використання ділянок.

Схема зонування території виконується на основі матеріалів генерального плану з урахуванням перспективного використання території села. При виконанні схеми зонування враховуються планувальні обмеження, які діють на території міста.

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

#### ***Пункт 9. Схема планувальних обмежень***

Згідно розділу 5 **ДБН Б.1.1-22:2017** «Склад та зміст плану зонування території» за умови розроблення Зонінгу як окремої містобудівної документації схема планувальних обмежень та план червоних ліній розробляється у разі відсутності цих креслень у складі генерального плану населеного пункту у відповідності до завдання на проектування за окремим договором.

## ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН СЕЛА

### **Пункт 10. Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон**

Згідно з ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» на схемі зонування, як правило, відображаються такі основні типи зон, що мають кодові позначки:

- Г - громадські;
- Ж - житлові;
- Р - рекреаційні;
- К - курортні;
- ТР - транспортної інфраструктури;
- ІН - інженерної інфраструктури;
- КС - комунально-складські;
- В - виробничі;
- С - спеціальні;
- ІК - історико-культурного призначення;

Перелік та кількість територіальних зон визначається у залежності від містобудівних особливостей населеного пункту, рішень містобудівної документації.

При визначенні індексів кодування територіальних зон, які змінюють своє функціональне призначення, відповідно до генерального плану населеного пункту, застосовується буквенний додаток П (**проектний**), який ставиться перед кодом зони.

### **Пункт 11. Перелік територіальних зон, які визначені даним проектом для міста Люботин:**

#### **1) Громадські зони Г :**

- Зони загальноміського центру (зона розміщення об'єктів загальноміського центру) **Г-1**;
- Громадські зони **Г-2**;
- Зони розміщення об'єктів повсякденного обслуговування **Г-2-1**;
- Навчальні зони (зона розміщення навчальних закладів) **Г-3**;
- Культурні та спортивна зона (зона розміщення спортивних об'єктів) **Г-4**;
- Лікувальні зони (зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів) **Г-5**;
- Торгівельні зони (зони розміщення об'єктів торгівлі) **Г-6**.

#### **2) Житлові зони Ж:**

- Зона садибної забудови **Ж-1**;
- Зона змішаної забудови **Ж-7**;
- Зона садибної забудови в межах санітарно-захисних зон **Ж-1-С**;
- Зона змішаної забудови **Ж-7-С**.

**3) Рекреаційні зони Р:**

- Рекреаційні зони активного відпочинку (зона ландшафтно-рекреаційна загальноміського значення) **Р-2**;
- Рекреаційні зони озелених територій загального користування **Р-3**;
- Рекреаційні зони обмеженого користування **Р-4** (дачна та садова забудова).

**4) Зони установ відпочинку та туризму КВТ.****5) Зони транспортної інфраструктури ТР:**

- Зона відводу залізниці **ТР-1-1**;
- Зона транспортної інфраструктури населеного пункту (АЗС, СТО, гаражів, АТП та інш.) **ТР-1-3**;
- Зона транспортної інфраструктури (території вулиць, майданів (в червоних лініях), доріг) **ТР-2**.

**6) Зони інженерної інфраструктури ІН:**

- Зона головних об'єктів електромережі **ІН-1**;
- Зона об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації та газопостачання **ІН-2**.

**7) Комунально-складські зони КС:**

- Зони розміщення об'єктів 2-го класу санітарної класифікації **КС-2**;
- Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації **КС-3**;
- Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації **КС-4**;
- Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації **КС-5**;

**8) Виробничі зони В:**

- Зони підприємств 5 класу шкідливості **В-5**;
- Зони розміщення підприємств без екологічних наслідків **В-6**;
- Зона комерційного призначення.

**9) Спеціальні зони С.**

- Зона озеленення спеціального призначення **С-4**.

**10) Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1.**

**11) Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій СВ-2.**

**12) Зона земель історико-культурного призначення ІК.**

*Пункт 12. Списки переважних, супутніх та допустимих видів забудови.*

**ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ:**

**Г-1 - Зони загальноміського центру (зона розміщення об'єктів загальноміського центру)**

**Переважні види використання:**

- організації та установи міських органів державної, виконавчої та судової влади;
- нотаріальні контори і юридичні консультації
- банки; філії (відділення) банків;
- офіси професійних, громадських організацій;
- науково-дослідні та проектні організації;
- позашкільні навчальні заклади;
- телевізійні та радіостудії;
- центральні підприємства зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- меморіальні споруди та комплекси;
- виставкові зали, музеї;
- готелі;
- ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;
- загальноосвітні школи;
- дитячі навчальні заклади;
- будинки побутового обслуговування;
- об'єкти торгівлі;
- підприємства громадського харчування;
- парки, сквери, бульвари.

**Супутні переважним видам:**

- багатоквартирна житлова забудова до 5 поверхів;
- окремі індивідуальні житлові будинки, що існували на момент розроблення зонінгу;
- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- комерційні підземні гаражі;
- громадські вбиральні;

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

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

**Г-2 – Громадські зони**

**Переважні види використання:**

- адміністративні, наукові, ділові, фінансові установи та заклади обслуговування населення, що мешкає в житлових районах;
- елементи центрів міського значення;
- нотаріальні контори і юридичні консультації
- банки; філії (відділення) банків;
- офіси професійних, громадських організацій;
- науково-дослідні та проектні організації;
- центральні підприємства зв'язку (поштове відділення, телефонна станція, телеграф);
- готелі;
- ділові та бізнес-центри;
- центри зайнятості;



- вищі навчальні заклади II-III ступеню акредитації;
- культові споруди;
- будинки побутового обслуговування;
- об'єкти торгівлі;
- заклади громадського харчування.

**Супутні переважним видам:**

- багатоквартирна житлова забудова до 5 поверхів;
- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- комерційні підземні гаражі;
- громадські вбиральні;

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

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

**Г-3 - Навчальні зони (зона розміщення навчальних закладів)**

**Переважні види забудови земельних ділянок:**

- дитячі дошкільні заклади;
- бібліотеки;
- конференц-зали;
- спортивні майданчики, спортзали, басейни, стадіони;

**Супутні переважним видам:**

- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- сквери, озеленені території;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- культові споруди;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів

**Г-4 - Культурні та спортивні зони (зона розміщення культових споруд, інших об'єктів будівництва – пам'яток культурної спадщини та спортивних об'єктів)**

**Переважні види забудови земельних ділянок:**

- стадіони;
- спортивні майданчики;

- спортивні комплекси з басейнами;
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- спортивно-розважальні комплекси;
- культові споруди;
- об'єкти цивільного та промислового будівництва – пам'ятки архітектури;
- малі архітектурні форми;
- скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

**Супутні переважним видам:**

- парки, сквери, бульвари;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні) при громадських будівлях;

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

- тимчасові павільйони і кіоски для роздрібної торгівлі та обслуговування.
- громадські вбиральні.

**Г-5 - Лікувальні зони (зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів)**

**Переважні види забудови земельних ділянок:**

- лікувальні корпуси лікарень;
- консультативні поліклініки;
- спеціалізовані поліклініки;
- науково-дослідні та медичні центри;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- станції переливання крові (відповідно до містобудівної документації);
- оздоровчі лікувальні
- санаторії, профілакторії.

**Супутні переважним видам:**

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

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

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні);
- громадські вбиральні.

**Г-6 - Торгівельні зони (зони розміщення об'єктів торгівлі).**

**Переважні види забудови земельних ділянок:**

- торгові центри, спеціалізовані та інші магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;
- ринки;

- підприємства громадського харчування.

**Супутні переважним видам:**

- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні) при громадських будівлях;
- гаражі для постійного зберігання приватних автомобілів;
- громадські вбиральні;
- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури.

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

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

**ЖИТЛОВІ ЗОНИ:**

**Ж-1 - Садибна забудова (зона садибної забудови).**

**Переважні види забудови земельних ділянок:**

- 1-квартирні житлові будинки включно із земельними ділянками;
- дитячі дошкільні заклади, в томі числі зблоковані з загальноосвітніми школами;
- загальноосвітні школи;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, об'єкти побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;

**Супутні переважним видам:**

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або населеного пункту в цілому;

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

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

- культові споруди;
- тимчасові павільйони та кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації.
- артезіанські свердловини;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

**Ж-7 - Зона змішаної забудови.**

**Переважні види забудови земельних ділянок:**

- багатоквартирні житлові будинки від 2 до 5 поверхів;

- 1-квартирні житлові будинки, що існували на момент розроблення зонінгу;
- загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;
- окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади, в т.ч. зблоковані з початковими школами;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні установи, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування;
- озеленені території;
- бібліотеки;
- виставочні зали;
- спортивні майданчики;
- аптеки;
- амбулаторії, консультативні медичні заклади;
- поштові відділення, телефонні та телеграфні станції;
- усі типи використання, дозволені у зоні Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення;

**Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:**

- вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- розміщення територій для паркування автомобілів, господарських, ігрових, спортивних майданчиків;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

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

- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування.

**Ж-1-С - Зона садибної забудови в межах санітарно-захисних зон.**

**Ж-7-С - Зона змішаної забудови в межах санітарно-захисних зон.**

**Допустимі види забудови земельних ділянок:**

- 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.

**У санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення:**

- житлових будинків з присадибними ділянками, багатопверхових житлових будинків, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних й оздоровчих закладів, стаціонарів;
- спортивних споруд, садів, парків, садівничих товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд;
- не допускається вирощування сільськогосподарської продукції, ведення тваринництва.

Допустимі види забудови визначаються й уточнюються проектом санітарно-захисної зони промислового підприємства.

При зменшенні СЗЗ діє зона нової (проектної) СЗЗ.

**РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р.**

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

**Р-2 - Рекреаційні зони активного відпочинку (зона ландшафтно-рекреаційна загальноміського значення)**

Призначається для виконання активних рекреаційних функцій. До неї належить міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення та громадсько-рекреаційні центри. Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним переліком постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших об'єктів супутніх видів активності.

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

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- озеленені території загального користування: парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні парки;
- лісові масиви;
- лісопарки, лугопарки;
- водні поверхні;
- спортивні майданчики, стадіони;
- пішохідні доріжки, майданчики для відпочинку;

**Супутні переважним видам:**

- теренкури;

- бігові доріжки;
- велосипедні доріжки;
- обладнані місця відпочинку;
- квітники, газони;
- малі архітектурні форми;
- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- будівлі та споруди адміністративного та господарського призначення.
- пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
- танцювальні майданчики;
- літні театри, естради;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- малі архітектурні форми;
- скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
- відповідно обладнанні експозиційні зони, що встановлюються адміністрацією;
- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- громадські вбиральні.

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

- культові споруди (відповідно до містобудівної документації);
- меморіальні комплекси;
- оранжереї;
- комплекси атракціонів;
- пункти надання першої медичної допомоги;
- некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі і обслуговування.

Мета організації зони полягає в забезпеченні мешканців населеного пункту місцями відпочинку з високим рівнем благоустрою.

Рівень (відсоток %) озеленення згідно т. 8.2 ДБН Б.2.2-12:2019 для міських парків не менше 65 %.

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

**К – КУРОРТНІ ЗОНИ:**

**КВТ – Зони розміщення установ відпочинку і туризму:**

Призначена для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, баз відпочинку, кемпінгів, центрів обслуговування туристів та відпочиваючих.

**ЗОНА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН:**

**ІН-1 - Об'єкти електромережі.\***

**Переважні види забудови ділянок:**

- ЛЕП;

- трансформаторні підстанції;
- розподільчі пункти і пристрої

Використання земельних ділянок в охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж повинне бути письмово узгоджене з власниками цих мереж, державними органами пожежної охорони та санітарного нагляду. В охоронних і санітарних зонах електричних мереж забороняється:

- будувати житлові, громадські та дачні будинки;
- розташувати автозаправні станції або сховища пально-мастильних матеріалів;
- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту.

*\*На графічних матеріалах окремо не виділялися та позначені відповідними умовними позначеннями*

**ІН-2 - Об'єкти тепломережі, міжоб'єктних котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, зливної каналізації та газопостачання.\***

Види забудови ділянок визначаються за цільовим призначенням.

*\*На графічних матеріалах окремо не виділялися та позначені відповідними умовними позначеннями*

### **ЗОНА ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР:**

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

1. До земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

2. Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

### **ТР-1-1 - Зона відводу залізниці**

#### **Переважні види забудови ділянок:**

- смуги відводу залізниці;
- залізничні вокзали;
- транспортні вузли.

#### **Супутні переважним видам для:**

- гаражі, стоянки;
- станції технічного обслуговування;
- складські приміщення;
- установи комунально-побутового призначення;

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

### **ТР-1-3. Зона транспортної інфраструктури населеного пункту**

#### **Переважні види забудови земельних ділянок:**

- автозаправних станцій;
- автотранспортні підприємства;
- автостоянки;
- станції технічного обслуговування;
- газозаправні станції;
- гаражі;
- транспортні вузли;
- гаражно-будівельні кооперативи;
- установи і організації транспортного господарства призначені для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів (транспорту).

#### **Супутні переважним видам:**

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

#### **Допустимі види забудови за умови отримання спеціального погодження**

- елементи зовнішньої реклами.

### **ТР-2. Зона транспортної інфраструктури**

Відносяться території вулиць, майданів (у червоних лініях), доріг.

Ширина магістральних та житлових вулиць, майданів визначаються червоними лініями на підставі нормативних документів:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН В. 2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».

Містобудівна документація по визначенню положення червоних ліній розробляється в дві стадії проектування:

*а) основне креслення генерального плану міста (схема червоних ліній);*



*б) план червоних ліній (окрема містобудівна документація).*

Після затвердження розробленої містобудівної документації та плану 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).

При виконанні вище означених робіт необхідно передбачати заходи по покращенню безпеки руху на автодорогах, магістральних та житлових вулицях.

Безпека руху на перехрестях в першу чергу визначається забезпеченням трикутника видимості в плані. Мінімальною відстанню видимості в плані називається відстань від точки перебування автомобіля до перехрестя, яка достатня для своєчасного гальмування та безпечної зупинки.

Довжина сторін трикутника видимості визначається в залежності від розрахункової швидкості на магістралі, та становить для міст - 50х50 метрів.

Довжина сторін відкладається від точки перетину осі вулиць, що перетинаються.

Якщо відстань видимості відкладається від центру перехрестя – до зазначеної відстані слід додавати:

- для вулиць з шириною проїзної частини 7,5 метрів - 2 метри;
- та 3,75 метри на кожну додану смугу.

**Переважні види забудови земельних ділянок:**

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

**Супутні переважним видам:**

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

**Допустимі види забудови за умови отримання спеціального погодження**

- елементи зовнішньої реклами;
- малі архітектурні форми комерційного призначення площею не більше 20 м<sup>2</sup>, які не мають фундаменту;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку);
- пам'ятники.

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

- ті, що займають площу більше 20 м<sup>2</sup>, мають фундамент;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;

в зоні трикутника видимості розміщувати елементи вищі за 0,5 метри, включаючи зелені насадження.

#### **КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС:**

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

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

**КС-4. Зона розміщення об'єктів 4-класу санітарної класифікації** призначаються для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 100 м.

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

**КС-2, КС-3, КС-4, КС-5 Зони розміщення об'єктів 3,4,5-класу санітарної класифікації:**

#### **Переважні види використання:**

- кладовища;
- 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).
- інкубаторії (без санітарно захисної зони).

#### **Супутні види дозволеного використання:**

- автозаправних станцій;
- 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;
- технічні бібліотеки;
- виставочні приміщення;
- відділення зв'язку;
- філії (відділення) банків;

- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- громадські вбиральні;
- зелені насадження санітарно-захисної зони;

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

- готелі, будинки прийому гостей;
- поліклініки;
- будинки культури, клуби;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні, бари, ресторани);
- ринки продовольчі, оптові, дрібнооптові, роздрібно торгівлі;
- спортивні комплекси;
- заклади середньої спеціальної освіти;
- гуртожитки, пов'язані з виробництвом та освітою;
- об'єкти, пов'язані з культовими обрядами;
- виробничі і промислові підприємства V класу шкідливості (з санітарно-захисною зоною не більше 50 м);
- пожежні частини;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;
- кладовища;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;
- антени щільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.
- майданчики для вигулу собак.

В С33 нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із С33 вищого класу.

**ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В:**

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

**В-5. Зони підприємств 5 класу шкідливості:**

**Переважні види використання:**

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

**Супутні види дозволеного використання:**

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;

- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони.

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

- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- об'єкти оборонного призначення;
- в'язниці;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів з умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

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

**В-6. Зони розміщення підприємств без екологічних наслідків:**

Призначається для розміщення підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджується за межі території підприємств.

**В-7. Зони комерційного призначення:**

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації промислових, комунально-складських та інших амортизованих підприємств на комерційні види використання. До неї входять цінні території міста, що зараз не використовуються за призначенням (для деградованих територій промислових підприємств, які зупинили виробничу діяльність, території спецпризначення, територій комплексної реконструкції тощо). Використання території зони можливе лише на основі розробленого та затвердженого детального плану території або детального плану зонування в м 1 : 2 000 в комплексі з містобудівними розрахунками. Для цих територій детальний план території та детальний план зонування ( в комплексі з містобудівними розрахунками), можуть виконуватись з урахуванням інвестиційних намірів власників та користувачів земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, в разі, якщо ці наміри не суперечать будівельним нормам, державним стандартам і правилам.

### **С - Спеціальні зони (Зона озеленення спеціального призначення С-4)**

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

#### **Переважні види забудови ділянок:**

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

#### **Супутні переважним видам:**

- пішохідні доріжки;
- підприємства громадського харчування;
- малі архітектурні форми;
- автомобільні стоянки;
- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;

#### **Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:**

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

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

#### **Переважні види використання:**

- сільськогосподарські угіддя (рілля, городи, сіножаті, пасовища тощо);
- водні поверхні;
- господарські шляхи і прогони;
- багаторічні насадження.

#### **Супутні види використання:**

- інженерні комунікації;
- транспортні комунікації;
- земельні ділянки, надані громадянам для ведення господарства в тому числі фермерські;
- земельні ділянки, надані громадянам для ведення особистого підсобного господарства;
- земельні ділянки, надані культовим закладам для ведення сільського господарства;
- земельні ділянки, надані іншим несільськогосподарським організаціям для ведення сільського господарства.

**Допустимі види використання:**

- переробні підприємства;
- ринки та базари
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

**Не допускається розміщувати:**

- житлові, громадські та дачні (садові) будинки;
- виробничі об'єкти.

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

**Переважні види використання:**

- сільськогосподарські підприємства;
- ветеринарні клініки, аптеки;
- тепличні господарства;
- розсадники;
- ділянки для вирощування технічних культур;
- підприємства по складуванню та переробці сільськогосподарської продукції;
- будівлі для ремонту та технічного обслуговування сільськогосподарської техніки;
- склади зберігання сільськогосподарської продукції, продовольчі та торгово-розподільчі склади;
- лабораторії;
- холодильники;
- овочесховища.

**Супутні види використання:**

- інженерні комунікації;
- транспортні комунікації;
- підприємства по виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств.

**Допустимі види використання:**

- переробні підприємства;
- адміністративні будівлі;
- ринки та базари
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП).

### **Землі, що знаходяться у прибережно-захисній смузі водних об'єктів:**

Якщо територія знаходиться у прибережно-захисній смузі водних об'єктів та є об'єктом проектування чи існуючою набережною, то згідно ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» вона відноситься до зелених насаджень загального користування та попадає до зони **Р-3**. Якщо ні, то до зони **С-4**.

Прибережні захисні смуги вздовж річок та навколо водойм відносяться до земель водного фонду відповідно до ст. 58 Земельного кодексу України. Порядок надання земель водного фонду в користування та припинення права користування встановлюється земельним законодавством.

У постійне користування землі водного фонду надаються водогосподарським спеціалізованим організаціям, іншим підприємствам, установам і організаціям, в яких створено спеціалізовані служби по догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами та підтриманню їх у належному стані.

Користування цими територіями здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення й замулення та санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

У тимчасове користування за погодженням з постійними користувачами земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів можуть надаватися підприємствам, установам, організаціям, об'єднанням громадян, релігійним організаціям, громадянам України, іноземним юридичним та фізичним особам для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, а також для проведення науково-дослідних робіт.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, 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.

### **ІК-ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

Згідно п. 6.18 ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» **Зона земель історико-культурного призначення ІК**, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини, визначається для населених пунктів занесених до Списку історичних населених місць.

Детально про зони ІК, Глава \_\_\_\_\_ пункт \_\_\_\_ даної ПЗ та в ПЗ по Історико-архітектурному опорному плану міста Люботин.