



ТОВ «НВК «Світязь»

21100, м. Вінниця, вул. Лебединського, 15  
тел./факс: (0432) 27-55-13, тел.: 66-90-88  
E-mail: [svityaz.corp@gmail.com](mailto:svityaz.corp@gmail.com)

Кваліфікаційні сертифікати:  
Розроблення містобудівної документації — серія АА № 001975 від 19.11.2013 р.

**СЕЛО СТАДНИЦЯ**  
**Вінницької міської територіальної громади**  
**Вінницького р-ну Вінницької обл.**  
**ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН**  
**План зонування території**  
**(ЗОНІНГ)**

**ТОМ 2**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
**69/54-ПЗ/06.07.21-ПЗ**

Прим. № \_\_\_\_\_

Вінниця – 2022

Інв. № ор.	Підп. і дата	Зам. інв. №



ТОВ «НВК «Світязь»

21100, м. Вінниця, вул. Лебединського, 15  
тел./факс: (0432) 27-55-13, тел.: 66-90-88  
E-mail: [svityaz.corp@gmail.com](mailto:svityaz.corp@gmail.com)

Кваліфікаційні сертифікати:  
Розроблення містобудівної документації — серія АА № 001975 від 19.11.2013 р.

**СЕЛО СТАДНИЦЯ**  
**Вінницької міської територіальної громади**  
**Вінницького р-ну Вінницької обл.**  
**ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН**

**План зонування території**  
**(ЗОНІНГ)**

**ТОМ 2**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**  
**69/54-ПЗ/06.07.21-ПЗ**

Замовник: - Департамент архітектури  
та містобудування  
Вінницької міської ради

Генеральний директор

В. М. Демешкан

Головний архітектор проекту

Ю. І. Вакула

Вінниця – 2022

Інв. № ор.	Підп. і дата	Зам. інв. №



## СКЛАД ПРОЄКТУ

№ тому	Позначення	Назва текстових та графічних матеріалів	Матеріал	Масштаб	Інв. №
<b>Генеральний план с. Стадниця</b>					
I. Текстові матеріали					
<b>Том 1</b>	69/54-ГП/06.07.21-ПЗ	Пояснювальна записка із зменшеними кольоровими графічними матеріалами	Книга	-	
<b>Том 1.1</b>	69/54-СЕО/06.07.21-ПЗ	Розділ охорона навколишнього природного середовища (Стратегічна екологічна оцінка)	Книга	-	
Том 2					
II. Графічні матеріали					
	69/54-ГП/06.07.21-1	Схема розташування населеного пункту в системі розселення	Папір	1:50 000	
	69/54-ГП/06.07.21-2	План існуючого використання території. План існуючих планувальних обмежень	Папір	1:2000	
	69/54-ГП/06.07.21-3	Модель перспективного розвитку населеного пункту	Папір	1:30 000	
	69/54-ГП/06.07.21-4	Генеральний план (основне креслення). Схема проектних планувальних обмежень. Схема вулично-дорожньої мережі сільського та зовнішнього транспорту.	Папір	1:2000	
	69/54-ГП/06.07.21-5	Схема інженерного обладнання території	Папір	1:2000	
	69/54-ГП/06.07.21-6	Схема інженерної підготовки та захисту території	Папір	1:2000	
<b>План зонування території с. Стадниця</b>					
I. Текстові матеріали					
<b>Том 2</b>	69/54-ПЗ/06.07.21-ПЗ	Пояснювальна записка	Книга	-	
II. Графічні матеріали					
	69/54-ПЗ/06.07.21-СЗ	Схема зонування території	Папір	1:2000	
Матеріали на електронних носіях					
	-	Креслення та пояснювальна записка генерального плану та плану зонування	CD-диск	-	

Зам. інв. №

Підп. і дата

Інв. № ор.

						69/54-ПЗ/06.07.21-СП		
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Вакула Ю.І.			2022	ГП	4	80
Перевірив								
ГАП		Вакула Ю.І.		2022				
Н. Контр.						ТОВ «НВК «Світязь» м. Вінниця		

Склад проєкту



Містобудівна документація розроблена відповідно до державних будівельних норм, правил, стандартів.

Головний архітектор проєкту

Вакула Ю. І.

М.П.

Генеральний директор

ТОВ «НБК «Світязь»

Демешкан В. М.

М.П.

Інв. № ор.	Підп. і дата					Зам. інв. №			
						69/54-ПЗ/06.07.21-ПД			
	Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Стадія	Аркуш	Аркушів
	Розробив		Вакула Ю.І.			2022	ГП	6	80
	Перевірив								
	ГАП		Вакула Ю.І.			2022	ТОВ «НБК «Світязь» м. Вінниця		
	Н. Контр.								

Підтвердження  
головного архітектора  
проєкту



## Зміст пояснювальної записки

ВСТУП.....	10
<b>РОЗДІЛ I. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ.....</b>	
1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	11
1.1.1. Основні терміни та поняття.....	11
1.1.2. Мета та зміст Зонінгу.....	19
2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ.....	21
1.2.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території нас. пункту.....	21
1.2.2. Загальні вимоги щодо створення та застосування плану зонування території населеного пункту (Зонінгу).....	22
1.2.3. Режими встановлення обмежень в межах територіальних (підзон).....	24
1.2.4. Встановлення публічних сервітутів.....	26
<b>РОЗДІЛ II. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ. СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ.....</b>	
2.1.1. Схема зонування території населеного пункту.....	26
2.1.2. Схема планувальних обмежень.....	27
2.2.1. Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон.....	27
2.2.2. Перелік територіальних зон та підзон визначених проєктом.....	28
2.2.3. Містобудівні регламенти. ....	36
2.2.3.1.Перелік дозволених видів та іншого використання земельних ділянок у межах різних територіальних зон.....	36
2.2.3.2. Режими використання території, що пов'язані з дією обмежень, які розповсюджуються на територію населеного пункту (умови і обмеження в межах використання зон та підзон).....	54
2.2.4.Регламент реалізації пропозицій генерального та плану зонування населеного пункту.....	62
<b>РОЗДІЛ III. ОРГАНИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗОНІНГУ ТА ЇХ КОМПЕТЕНЦІЯ.....</b>	
3.1. Учасники відносин в сфері дії зонінгу та їх повноваження.....	65
3.2. Застосування зонінгу під час розміщення об'єктів містобудування, будівництва та реконструкції.....	67
<b>РОЗДІЛ IV. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....</b>	
4.1. Загальні зональні погодження.....	68
4.2. Спеціальні зональні погодження.....	69

Зам. інв. №

Підп. і дата

Інв. № ор.

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата

69/54-ПЗ/06.07.21-ПЗ

Арк.

8



## ВСТУП

План зонування території села Стадниця (надалі Зонінг) — це містобудівна документація, що розробляється з метою визначення умов та обмежень використання території, об'єктів нерухомості та встановлення містобудівного регламенту.

Зонінг села Стадниця виконаний в межах проєктованої території населеного пункту у відповідності до генерального плану с. Стадниця.

Замовник плану зонування — Департамент архітектури та містобудування Вінницької міської ради (рішення № 273 від 26.02.2021 р., 6 сесії 8 скликання ВМР).

Розробник плану зонування території — ТОВ «НВК «Світязь».

Розроблення плану зонування території населеного пункту здійснювалось — згідно вимог нормативно-правових актів України у сфері містобудування та архітектури, що визначені ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН Б.1-1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)», ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації», нормативно-правових актів, які регламентують діяльність органів виконавчої влади, місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, щодо розроблення, збереження та тиражування містобудівної документації.

Картографічна основа розроблена приватним підприємством ДП ТОВ «НВК «Світязь» - «Департамент землеустрою, кадастру та ГІС» у 2019 році в програмному комплексі «Digitals» методом стереотопографічної зйомки, система координат – місцева СК-63, що відповідає державній системі координат УСК-2000. Вихідним масштабом форми картографічної основи для створення генерального плану є М 1: 2000.

План зонування території (далі – Зонінг) після затвердження сесією міської ради (див. пункту 42 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні») відповідно до вимог частини першої статті 73 вищевказаного Закону є обов'язковим для виконання всіма розташованими на відповідній території

органами державної виконавчої влади, місцевого самоврядування, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території, та фізичними та юридичними особами, що здійснюють свою містобудівну діяльність на території населеного пункту.

## **РОЗДІЛ І. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ**

### **1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

#### **1.1.1. Основні терміни та поняття**

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

**Аналогові графічні матеріали** – графічні креслення плану зонування території виконані на паперових носіях у відповідному масштабі.

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

**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.

**Будинок** – вид будівлі із внутрішнім надземним простором (приміщеннями), що створена для проживання чи перебування у ній людей.

**Вид використання території** – використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважні

(безумовно дозволені) та супутні (допоміжні), які є дозволеними за наявності переважних видів використання.

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

**Водоохоронна зона** – це природоохоронна територія регульованої господарської діяльності вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм, що створюється для підтримання сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку (ст. 87 Водного кодексу України).

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

**Відсоток забудови** – відношення площі під забудовою будівлі або комплексу будівель до площі земельної ділянки.

**Відсоток озеленення** - відношення площі під озелененням до площі земельної ділянки.

**Гранична висота забудови** – максимально допустима висота об'єктів архітектури, встановлюється для зони кожного типу, виходячи з архітектурно-композиційних, функціональних, економічних міркувань.

**Громадські слухання** – форма громадського обговорення проєкту містобудівної документації: генерального плану, плану зонування території, детального плану території, стратегічної екологічної оцінки та ін.

**Детальний план території** - містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток окремих територій (земельних ділянок) у межах або за межами населених пунктів.

**Детальний план території у межах населеного пункту** – містобудівна документація, що уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території. Детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації і

функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

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

**Єдині зональні вимоги** – вимоги до функціонального призначення, параметрів забудови та іншого використання території, що діють в межах кожної територіальної зони, встановленої в Зонінгу відповідно до містобудівної документації, державних будівельних норм.

**Єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок** – встановлені умови і обмеження забудови та іншого використання для кожної окремої зони згідно з державними будівельними нормами:

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

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

**Завдання на проєктування** – документ, що визначає обґрунтовані вимоги

замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень.

**Земельна ділянка** – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ст. 79 Земельного кодексу).

**Зона регулювання забудови** – забудована чи призначена під забудову територія за межами охоронної зони, що виділяється для збереження активної ролі пам'ятки в композиції і пейзажі населеного пункту.

**Зона охоронюваного ландшафту** – природна незабудована чи переважно природна з розосередженою традиційною забудовою територія за межами охоронної зони, з якою пам'ятка складає єдине композиційно-пейзажне ціле. Вона виділяється для збереження і реабілітації місцевостей, які є характерним історичним природним середовищем пам'ятки і відіграє разом з нею важливу роль в образі населеного пункту або окремому пейзажі.

**Зона санітарної охорони джерела водопостачання** - територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршення якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд.

**Зони охорони пам'ятки** – встановлювані навколо пам'яток охоронні зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, в межах яких діє спеціальний режим їх використання.

**Зонування** – встановлення меж зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах (підзонах) містобудівних регламентів.

**Інженерно-транспортна інфраструктура** – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій.

**Історичне населене місце** – місто, селище чи село, яке зберегло

повністю або частково свій історичний ареал з об'єктами культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, типові для певних культур або періодів розвитку, та занесене до Списку історичних населених місць України.

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

**Історико - архітектурний опорний план** – науково-проектна документація, яка розробляється у складі генеральних планів історичних населених місць та в якій відображається інформація про нерухомі об'єкти культурної спадщини населеного пункту, пов'язану з ними історичну забудову (значні й рядові історичні будівлі); землі історико-культурного призначення; місця втрачених будинків, споруд, оборонних укріплень, що мали важливе історичне або містобудівне значення; дисгармонійні будівлі та споруди; пам'ятки природи, природні заповідники, цінні природні ландшафти; межі історичних ареалів населеного місця; межі зон охорони пам'яток культурної спадщини, що є діючими на час складання історико-архітектурного опорного плану (за наявності).

**Історико - містобудівне обґрунтування** – це науково-проектна документація, яка визначає наукову концепцію врахування пам'яток, об'єктів культурної спадщини, традиційного характеру середовища як містоформуючих чинників при проектуванні будівель і споруд.

**Кладовищний період** – мінімальний відрізок часу, визначений санітарним законодавством, за який відбувається повне розкладання і мінералізація тіла померлого (20-25 років).

**Комплексна забудова території** – упорядкування території з метою забезпечення реалізації громадських інтересів і спрямовується на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, житлових будинків, інших об'єктів будівництва, а також на благоустрій території. Комплексна забудова

території може здійснюватися шляхом комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду 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.

**Містобудування (містобудівна діяльність)** – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню 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 та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій.

**Містобудівний регламент** – це сукупність обов'язкових вимог до використання земельних ділянок, що встановлюються у межах відповідних територіальних зон і визначають дозволені 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.

**Містобудівний кадастр** - державна система зберігання і використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних

геоінформаційних ресурсів.

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

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

**Охоронна зона пам'ятки** – територія, що виділяється для збереження найближчого середовища пам'ятки, головним чи суттєвим елементом якого вона є, а також для створення оптимальних умов огляду пам'ятки, забезпечення належного її функціонування, охорони від вібрацій, забруднень, затоплення, підтоплення та інших негативних техногенних і природних впливів.

**Пам'ятки архітектури та містобудування** – об'єкти архітектурної та містобудівної спадщини, занесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України за категоріями національного і місцевого значення, окремі архітектурні споруди.

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

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

**Прибережна захисна смуга** - земельна ділянка в межах водоохоронної зони, що виділяється вздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм, з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності.

**План зонування території (Зонінг)** – містобудівна документація місцевого рівня, що визначає умови та обмеження використання території населених пунктів 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.

**Режим використання пам'яток архітектури і містобудування** – регламентація перетворень у близькому і віддаленому оточенні пам'яток, виходячи з вимог їх охорони як об'єктів культурної спадщини і збереження їх традиційного середовища та активної ролі в образі історичного населеного місця, їх містоформуючої ролі.

**Санітарно - захисна зона** – зона, що створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

**Територія** – частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси.

**Територія пам'ятки** - це земельна ділянка, на якій розташована пам'ятка і

яка пов'язана з нею історично і функціонально та забезпечує її збереження і функціонування як об'єкта культурної спадщини.

**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 планувальними обмеженнями.

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

**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.

### **1.1.2. Мета та зміст Зонінгу**

Зонінг села Стадниця створюється з метою:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту, збереження об'єктів історико-культурної спадщини, природно-заповідного фонду, ландшафтно-природного комплексу, їх домінантної ролі у міському середовищі, а також поліпшення екологічного стану навколишнього природного середовища в селі Стадниця;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з

оточуючою забудовою та землекористуванням;

- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку селища, з урахуванням його містобудівних особливостей, об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану;

- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;

- вдосконалення мережі соціально-культурного та торгівельно-побутового обслуговування населення;

- збереження об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду.

#### Введення зонінгу забезпечує:

- вільний доступ громадян до інформації про умови використання земельних ділянок на території населеного пункту;

- спрощену процедуру надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;

- здійснення ефективного контролю за містобудівною (будівельною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

- встановлення гарантій щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухомість (в т.ч. земельну ділянку) у власність чи оренду;

- реалізацію планів та програм розвитку сільської території, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного та культурно-історичного середовища;

- створення інформаційної бази для судових органів для використання при вирішенні спірних питань, пов'язаних з забудовою та використанням території населеного пункту та окремих земельних ділянок.

План зонування території села Стадниця містить дві невід'ємні частини: текстову та графічну.

Текстова частина зонінгу виконана у вигляді пояснювальної записки і містить:

- перелік територіальних зон та обґрунтування їх меж, що визначаються на схемі зонування;

- перелік переважних і супутніх видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах кожної окремої територіальної зони;

- перелік єдиних містобудівних умов та обмежень для кожної територіальної зони (підзони);

Графічна частина зонінгу містить схему зонування території населеного пункту.

## **2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ**

### **1.2.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території населеного пункту**

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

- генерального плану населеного пункту;
- детальних планів території;
- зонінгу;
- внесення змін до вищевказаної документації, у випадках, передбачених законодавством;

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

в) Містобудівні умови та обмеження для окремих земельних ділянок, граничні розміри об'єктів визначаються відповідно до детальних планів території, будівельних паспортів, містобудівних розрахунків (в залежності від типу об'єкта, що розміщується) на підставі містобудівних регламентів для кожної територіальної зони.

Розміщення об'єктів благоустрою здійснюється відповідно до Закону

України «Про благоустрій населених пунктів» та державних будівельних норм.

г) Зміни до генерального плану населеного пункту та зонінгу вносять шляхом розроблення проєкту 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.

### **1.2.2. Загальні вимоги щодо створення та застосування плану зонування території населеного пункту (Зонінгу)**

а) Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території села Стадниця та окремих ділянок приймаються на основі установленого Зонінгом переліку переважних та супутніх видів забудови земельних ділянок, які діють у межах зон (підзон), визначених планом зонування (див. Розділ II), і розповсюджуються у рівній мірі на всі, розміщені в межах відповідних зон (підзон), земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності.

б) Виняток становлять транспортні та інженерно-технічні 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 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.

г) Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та супутніх видів використання території, виділяються на плані зонування території села

Стадниця (масштаб 1:2000).

д) Межі зон встановлюються відповідно до генерального плану з урахуванням:

- адміністративних меж населеного пункту;
- меж планувальних утворень (житлові, промислові, рекреаційні райони/мікрорайони/квартали);
- червоних ліній вулиць, доріг, майданів;
- меж або ліній відводів для інженерних комунікацій;
- 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 та 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.

є) 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.

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

к) Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання для окремих земельних ділянок (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація,

радіофікація і т.д.) є також супутніми, при умові їх відповідності будівельним нормам та правилам, технологічним стандартам безпеки.

л) Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних, супутніх 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.

### **1.2.3. Режим встановлення обмежень в межах територіальних зон (підзон)**

а) Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі «Схеми проєктних планувальних обмежень», розробленої в складі генерального плану населеного пункту відповідно до державних будівельних та санітарних норм і правил.

б) «Схемою проєктних планувальних обмежень» встановлюються межі розповсюдження відповідних обмежень. У відповідності до державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання кожної територіальної зони (підзони).

в) Містобудівний регламент і умови та обмеження в межах визначених зон та підзон, визначені в Зонінгу, враховуються при наданні вихідних даних для розроблення проєктної документації, розробленні землевпорядної документації відповідної земельної ділянки, детальних планів території. Типи та види планувальних обмежень, що діють на території населеного пункту, вказані на «Схемі проєктних планувальних обмежень» та на «Схемі зонування території населеного пункту».

На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від виробничих, виробничо-складських, сільськогосподарських підприємств, кладовищ, складів та баз, об'єктів з перевищенням рівнів електромагнітного фону, інженерних об'єктів, інших об'єктів, щодо яких встановлюється СЗЗ, режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень

визначаються спеціалізованими установами із забезпечення санітарного благополуччя у відповідності до СанПін 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019, містобудівної документації.

На територіях, які потрапляють до прибережних захисних смуг водних об'єктів режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначаються спеціалізованими установами з охорони навколишнього природного середовища у відповідності до Водного кодексу, Постанов Кабінету Міністрів України, містобудівної, технічної та проєктної документації.

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 визначаються спеціалізованими установами по інженерному захисту території у відповідності до чинного законодавства у відповідності до містобудівної та технічної документації.

ж) На територіях, що потрапляють в охоронні зони пам'яток культурної спадщини, об'єктів та зон охорони об'єктів природно-заповідного фонду, режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначаються на основі Законів України "Про охорону культурної спадщини", "Про природно-заповідний фонд України", інших нормативно-правових актів.

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

#### **1.2.4. Встановлення публічних сервітутів**

а) Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, 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 електропередач, зв'язку та трубопроводів, водопропускних каналів, лотків, забезпечення їх утримання і 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. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ.**

### **ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ.**

### **ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ**

### **НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ**

#### **2.1.1. План зонування території населеного пункту**

Основною складовою Зонінгу є план зонування території населеного пункту. На основі плану зонування територій встановлюється перелік дозволених (переважних і супутніх) видів забудови і іншого використання території зон. На основі схеми зонування територій визначаються умови та обмеження в межах визначених зон та підзон.

План зонування територій виконується на основі, розробленого генерального плану села Стадниця відповідно до державних будівельних, санітарних та інших норм, схем існуючих та проєктних планувальних обмежень.

Згідно ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» на плані зонування території у відповідності з функціональним призначенням

поділяється на територіальні зони, для кожної з яких встановлюється містобудівний регламент.

### **2.1.2. Схема планувальних обмежень**

«Схема проектних планувальних обмежень», яка розроблена в складі генерального плану населеного пункту, є підґрунтя для розробки схеми зонування території щодо визначення підзон обумовлених дією планувальних обмежень.

До неї ввійшли планувальні обмеження:

- за архітектурно-копозиційними та планувальними критеріями згідно генерального плану населеного пункту;
- за вимогами охорони здоров'я та захисту життя, що визначаються санітарно-гігієнічними нормами;
- за природоохоронними вимогами, що визначаються на підставі природоохоронного законодавства;
- за інженерно-геологічними мовами, що визначаються за узагальненими даними генерального плану.

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

Згідно з ДБН Б.1.1-22:2017 «Містобудування. Склад та зміст плану зонування території» пропонуються наступні основні типи зон:

- громадські – **Г**;
- житлові – **Ж**;
- ландшафтно-рекреаційні – **Р**;
- транспортної інфраструктури – **ТР**;
- інженерної інфраструктури – **ІН**;
- виробничі – **В**;
- комунально-складські – **КС**;
- спеціальні – **С**;
- сільськогосподарського призначення – **СВ**;
- історико-культурного призначення – **ІК**;

## 2.2.2. Перелік та характеристика територіальних зон та підзон, визначених проєктом

На основі аналізу існуючої забудови населеного пункту, перспективи функціонально-планувального розвитку території з урахуванням планувальних обмежень, які передбачені генеральним планом населеного пункту, виділено функціональні типи території, що поділяються на територіально-планувальні елементи – зони та у їх складі підзони.

Назви і кодові позначення зон та підзон у їх складі групуються за видами. При визначенні індексів кодування територіальних зон, які змінюють своє функціональне призначення за пропозиціями генерального плану населених пунктів, застосовано буквенний додаток – п (проєктний (на)).

При визначенні індексів кодування територіальних підзон дотримано цифрової індексації планувальних обмежень ДБН Б.1.1-22:2017.

### Зонуванням в межах села Стадниця встановлюються такі типи територіальних зон та підзон:

Код зони	Найменування зони
<b>Громадські зони - Г</b>	
<b>Зони загальносільського центру - Г-1</b>	
Зона загальносільського центру призначається для розташування адміністративної будівлі органу управління, ділових, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноселищного значення.	
<b>Г-1; пГ-1</b>	Зона загальносільського центру; Проєктна зона загальносільського центру
Г-1/8	Підзона загальносільського центру в межах території природно-заповідного фонду
<b>Громадські зони - Г-2</b>	
Громадська зона призначається для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування, закладів громадського харчування, готелів та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.	
<b>пГ-2</b>	Проєктні громадські зони
Г-2/11; пГ-2/11	Громадська підзона в межах ПЗС водних об'єктів; Проєктна громадська підзона в межах ПЗС водних об'єктів

<b>Навчальні зони (зона розміщення навчальних закладів) - Г-3</b>	
Навчальні зони (зона розміщення навчальних закладів) встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля	
<b>Г-3-1; пГ-3-1</b>	Зона шкіл та ДНЗ; Проектна зона шкіл та ДНЗ
Г-3-1/1	Підзона шкіл та ДНЗ в межах санітарно-захисної зони
<b>Культурні та спортивні зони (зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів) - Г-4</b>	
Призначаються для розташування культурно-мистецьких та спортивно-видовищних об'єктів, стадіонів.	
<b>Г-4-1; пГ-4-1</b>	Спортивна зона; Проектна спортивна зона
<b>Г-4-2; пГ-4-2</b>	Зона розміщення культурно-освітніх закладів; Проектна зона розміщення культурно-освітніх закладів
<b>пГ-4-3</b>	Проектна зона розміщення розважальних комплексів та закладів
пГ-4-3/1*	Проектна підзона розміщення розважальних комплексів та закладів у межах санітарно-захисної зони (2 черга, тільки після зменшення СЗЗ)
пГ-4-3/1*/11	Проектна підзона розміщення розважальних комплексів та закладів у межах СЗЗ (2 черга, тільки після зменшення СЗЗ) та в межах ПЗС водойм
<b>Г-4-4</b>	Зона розміщення культових та обрядових споруд
<b>Лікувальні зони – Г-5</b>	
Призначаються для розташування лікарень, амбулаторії, аптек, інших лікувальних закладів. Зони формують території, на яких розміщуються об'єкти, що відносяться до установ охорони здоров'я та соціального забезпечення	
<b>Г-5; пГ-5</b>	Лікувальні зони; Прості лікувальні зони
Г-5/11	Лікувальні підзони в межах пзс водних об'єктів
<b>Торговельні зони (зони розміщення об'єктів торгівлі та інші об'єкти обслуговування населення) - Г-6</b>	
Призначаються для розташування магазинів, торговельних центрів, ринків, закладів побутового обслуговування. Зони формують території громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.	
<b>Г-6; пГ-6</b>	Торговельна зона; Проектна торговельна зона
Г-6/1	Торговельна підзона в межах санітарно-захисної зони
Г-6/11; пГ-6/11	Торговельна підзона в межах пзс водних об'єктів; Проектна торговельна підзона в межах пзс водних об'єктів
<b>Житлові зони - Ж</b>	
До житлових зон відносяться території, що призначаються для розташування житлових будинків, споруд для зберігання індивідуальних транспортних засобів, окремих вбудованих чи прибудованих об'єктів соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інших об'єктів, що не	

<p>створюють негативного впливу на навколишнє середовище і не потребують встановлення санітарно-захисних зон.</p> <p>Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості в залежності від місця розташування і характеру забудови території населеного пункту.</p> <p>Житлові зони формуються на території існуючої сельбищної території населеного пункту та в районах, передбачених містобудівною документацією під нову житлову забудову.</p>	
<b>Зона садибної забудови - Ж-1</b>	
<p>Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками та зблокованих житлових будинків такої ж поверховості на суміжних земельних ділянках.</p>	
<b>Ж-1; пЖ-1</b>	Зона садибної житлової забудови; Проектна зона садибної житлової забудова
Ж-1/1; пЖ-1/1*	Підзона садибної забудови в межах санітарно-захисної зони; Проектна підзона садибної забудови в межах санітарно-захисної зони (2 черга, тільки після зменшення СЗЗ)
Ж-1/9	Підзона садибної забудови в межах охоронної зони об'єкта природно - заповідного фонду
Ж-1/11	Підзона садибної забудови в межах пзс водних об'єктів
Ж-1/24	Підзона садибної забудови в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них
Ж-1/35	Підзона садибної забудови в межах протипожежної зони від лісового масиву до межі забудови
Ж-1/1/24	Підзона садибної забудови в межах санітарно-захисної зони та в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них
Ж-1/1/35	Підзона садибної забудови в межах санітарно-захисної зони та в межах протипожежної зони від лісового масиву до межі забудови
Ж-1/9/35	Підзона садибної забудови в межах охоронної зони об'єкта природно - заповідного фонду та в межах протипожежної зони від лісового масиву
<b>Зона багатоквартирної житлової забудови Ж-3</b>	
<p>Призначається для розташування багатоповерхових житлових будинків до 4 поверхів включно, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення.</p>	
<b>пЖ-3</b>	Проектна зона багатоквартирної житлової забудови
пЖ-3/1*	Проектна підзона багатоквартирної житлової забудови в межах санітарно-захисної зони (2 черга, тільки після зменшення СЗЗ)
пЖ-3/27	Проектна підзона багатоквартирної житлової забудови в

	межах охоронної зони магістральних газопроводів та об'єктів на них
<b>Ландшафтно-рекреаційні зони - Р</b>	
До рекреаційних зон належать території, що призначаються і використовуються для відпочинку населення. Крім рекреаційних, ці території можуть виконувати функції охоронні, захисті, санітарно-гігієнічні і мати історико-культурний потенціал.	
<b>Рекреаційна зона озелених територій загального користування – Р-3</b>	
Зона призначається для розміщення парків, скверів, садів, бульварів – мета організації зони полягає в забезпеченні мешканців населеного пункту місцями відпочинку з високим рівнем благоустрою.	
<b>Р-3; пР-3</b>	Зона озелених територій загального користування; Проектна зона озелених територій загального користування
пР-3/9	Проектна підзона озелених територій загального користування в межах охоронної зони об'єкта природно - заповідного фонду
пР-3/11	Проектна підзона озелених територій загального користування в межах прибережно захисних смуг водних об'єктів
Р-3/35; пР-3/35	Підзона озелених територій загального користування в межах протипожежної зони від лісового масиву; Проектна підзона озелених територій загального користування в межах протипожежної зони від лісового масиву
Р-3/11/35; пР-3/11/35	Підзона озелених територій загального користування в межах пзс водних об'єктів та в межах протипожежної зони від лісового масиву; Проектна підзона озелених територій загального користування в межах пзс водних об'єктів та в межах протипожежної зони від лісового масиву
<b>Зона розміщення парків, скверів, міських садів, бульварів, міських лісів – Р-3-1</b>	
Мета організації зони полягає в забезпеченні мешканців населеного пункту місцями відпочинку з високим рівнем благоустрою.	
<b>пР-3-1</b>	Проектна зона розміщення парків, скверів
пР-3-1/11	Проектна підзона розміщення парків, скверів в межах ПЗС водних об'єктів
пР-3-1/35	Проектна підзона розміщення парків, скверів в межах протипожежної зони від лісового масиву
пР-3-1/11/35	Проектна підзона розміщення парків, скверів в межах пзс водних об'єктів та в межах протипожежної зони від лісового масиву
<b>Зони транспортної інфраструктури - ТР</b>	
<b>Зони транспортної інфраструктури ТР-1</b>	
Відносяться території смуг відводу залізниць, залізничних і автовокзалів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів, автомобільного транспорту	

<b>пТР-1-3</b>	Проектна зона транспортної інфраструктури населеного пункту
<b>Зони транспортної інфраструктури - ТР-2</b>	
До зони входять території вулиць, майданів, проїздів, майданчиків тимчасового зберігання автомобілів (в межах червоних ліній) вулиць, проїздів, доріг.	
<b>ТР-2; пТР-2</b>	Зона транспортної інфраструктури (території вулиць, майданів, майданчиків тимчасового зберігання автотранспортних засобів); Проектна зона транспортної інфраструктури
<b>Зони інженерної інфраструктури - ІН</b>	
<b>Зони інженерної інфраструктури – головних об'єктів електромережі ІН-1</b>	
Призначена для головних об'єктів електромережі	
<b>ІН-1</b>	Зона інженерної інфраструктури - головних об'єктів електромережі
<b>Зони інженерної інфраструктури - ІН-2</b>	
Зона призначена для розміщення об'єктів водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації тощо.	
<b>ІН-2</b>	Зони інженерної інфраструктури (головні об'єкти тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації)
<b>Комунально-складські зони - КС</b>	
<b>Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації - КС-3</b>	
Зона призначається для розташування об'єктів, що потребують встановлення санітарно – захисної зони 300 м (кладовища діючі).	
<b>КС-3-1; пКС-3-1</b>	Зона розміщення кладовищ; Проектна зона розміщення кладовищ
<b>пКС-3-2</b>	Проектна зона розміщення очисних споруд (СЗЗ до 150 м)
<b>пКС-3-2/35</b>	Проектна підзона розміщення очисних споруд в межах протипожежної зони від лісового масиву (СЗЗ до 150 м)
<b>Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації - КС-5</b>	
Зона призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно – захисної зони - 50 м.	
<b>КС-5; пКС-5</b>	Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації; Проектна зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації
<b>Зона розміщення об'єктів комунального призначення, для яких визначаються санітарні розриви (СЗЗ не встановлюється)</b>	
Зона призначається для розміщення: - територій об'єктів комунального призначення (пож. депо; пож. пост), щодо яких встановлюються обмеження - санітарні розриви до житлових і громадських будинків, меж земельних ділянок закладів дошкільної освіти, загальної середньої освіти і лікувальних установ стаціонарного типу. Розміщення цих об'єктів допускається в СЗЗ зонах складських та виробничих об'єктів;	

- об'єктів комунального призначення, які не створюють негативного впливу на оточуюче середовище і для яких СЗЗ не встановлюється (лазні, пральні, душові, майстерні побутового обслуговування, адміністративні будівлі та споруди комунально-складських підприємств)	
<b>пКС-6</b>	Проектна зона розміщення об'єктів, що не створюють екологічних наслідків і не потребують встановлення СЗЗ
<b>Виробничі зони - В</b>	
<b>Зона розміщення підприємств III класу шкідливості - В-3</b>	
Зона призначається для розміщення підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно – захисної зони до 300 м.	
<b>В-3; пВ-3</b>	Зона розміщення підприємств III класу шкідливості (СЗЗ - 200 м); Проектна зона розміщення підприємств III класу шкідливості (СЗЗ - 200 м).
<b>Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості - В-4</b>	
Зона призначається для розміщення підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно – захисної зони до 100 м.	
<b>В-4; пВ-4</b>	Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості; Проектна зона розміщення підприємств IV класу шкідливості.
<b>Зона розміщення підприємств V класу шкідливості - В-5</b>	
Зона призначається для розміщення підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно – захисної зони до 50 м.	
<b>В-5; пВ-5</b>	Зона розміщення підприємств V класу шкідливості; Проектна зона розміщення підприємств V класу шкідливості.
<b>Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків В-6</b>	
Зона призначається для розміщення підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджується за межі території підприємства.	
<b>пВ-6</b>	Проектна зона розміщення підприємств без екологічних наслідків
<b>Спеціальні зони - С</b>	
Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно-захисних зон із озелененням територій спеціального призначення.	
<b>С-4; пС-4</b>	Зона озеленення спеціального призначення; Проектна зона озеленення спеціального призначення
<b>пС-4/5</b>	Підзона озеленення спеціального призначення в межах зони санітарної охорони споруд та мереж водопостачання
<b>С-4/11; пС-4/11</b>	Підзона озеленення спеціального призначення в межах пзс водних об'єктів; Проектна підзона озеленення спеціального призначення в межах пзс водних об'єктів;

С-4/24; пС-4/24	Підзона озеленення спеціального призначення в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них; Проектна підзона озеленення спеціального призначення в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них
С-4/27; пС-4/27	Підзона озеленення спеціального призначення в межах охоронної зони магістральних газопроводів та об'єктів на них; Проектна підзона озеленення спеціального призначення в межах охоронної зони магістральних газопроводів та об'єктів на них
С-4/35; пС-4/35	Підзона озеленення спеціального призначення в межах протипожежної зони від лісового масиву; Проектна підзона озеленення спеціального призначення в межах протипожежної зони від лісового масиву
пС-4/5/11	Проектна підзона озеленення спеціального призначення в межах зони санітарної охорони споруд, мереж водопостачання та в межах пзс водних об'єктів
С-4/9/35	Підзона озеленення спеціального призначення в межах пзс водних об'єктів та в межах протипожежної зони від лісового масиву
пС-4/11/24	Проектна підзона озеленення спеціального призначення в межах пзс водних об'єктів та в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них
С-4/11/35	Підзона озеленення спеціального призначення в межах пзс водних об'єктів та в межах протипожежної зони від лісового масиву
пС-4/24/35	Проектна підзона озеленення спеціального призначення в межах охоронної зони магістральних електромереж з об'єктами на них та в межах протипожежної зони від лісового масиву
С-4/9/11/35	Підзона озеленення спеціального призначення в межах охоронної зони об'єкта природно-заповідного фонду, в межах пзс водних об'єктів та в межах протипожежної зони від лісового масиву
<b>Зони земель сільськогосподарського призначення - СВ</b>	
Зона призначається для територій багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів.	
<b>СВ-1</b>	Зона земель сільськогосподарського призначення (багаторічні насадження, рілля, сіножаті та пасовища, господарські шляхи і прогони)
СВ-1/1; пСВ-1/1	Підзона земель сільськогосподарського призначення в межах санітарно-захисних зон; Проектна підзона земель сільськогосподарського призначення в межах санітарно-захисних зон

СВ-1/11	Підзона земель сільськогосподарського призначення в межах пзс водних об'єктів
СВ-1/24	Підзона земель сільськогосподарського призначення в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них
СВ-1/27	Підзона земель сільськогосподарського призначення в межах охоронної зони магістральних газопроводів та об'єктів на них
СВ-1/35	Підзона земель сільськогосподарського призначення в межах протипожежної зони від лісового масиву
пСВ-1/1/9	Проектна підзона земель сільськогосподарського призначення в межах СЗЗ та в межах охоронної зони об'єкта природно - заповідного фонду
СВ-1/1/24; пСВ-1/1/24	Підзона земель сільськогосподарського призначення в межах СЗЗ та в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них; Проектна підзона земель сільськогосподарського призначення в межах СЗЗ та в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них
СВ-1/1/35; пСВ-1/1/35	Підзона земель сільськогосподарського призначення в межах СЗЗ та в межах протипожежної зони від лісового масиву; Проектна підзона земель сільськогосподарського призначення в межах СЗЗ та в межах протипожежної зони від лісового масиву
СВ-1/11/35	Підзона земель сільськогосподарського призначення в межах пзс водних об'єктів та в межах протипожежної зони від лісового масиву
пСВ-1/1/9/11	Проектна підзона земель сільськогосподарського призначення в межах санітарно-захисної зони, в межах охоронної зони об'єкта природно - заповідного фонду та в межах пзс водних об'єктів
пСВ-1/1/9/35	Проектна підзона земель сільськогосподарського призначення в межах санітарно-захисної зони, в межах охоронної зони об'єкта природно - заповідного фонду та в межах протипожежної зони від лісового масиву
пСВ-1/1/11/24	Проектна підзона земель сільськогосподарського призначення в межах санітарно-захисної зони, межах пзс водних об'єктів та в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них
пСВ-1/1/9/11/24	Проектна підзона земель сільськогосподарського призначення в межах СЗЗ, в межах охоронної зони об'єкта ПЗФ, в межах ПЗС водних об'єктів та в межах охоронної зони магістральних електромереж та об'єктів на них
пСВ-1/1/9/11/35	Проектна підзона земель сільськогосподарського призначення в межах СЗЗ, в межах охоронної зони об'єкта ПЗФ, в межах ПЗС водних об'єктів та в межах

	протипожежної зони від лісового масиву
<b>Зони земель історико-культурного призначення - ІК</b>	
Зони визначаються для територій населених пунктів занесених до Списку історичних населених місць України, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини та для всіх інших населених пунктів, на території яких розміщені об'єкти щодо яких встановлюється спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини.	
<b>ІК</b>	Зона земель історико-культурного призначення

### 2.2.3. Містобудівні регламенти

#### 2.2.3.1. Перелік дозволених видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах різних територіальних зон

##### Зона загальносільського центру - Г-1

###### Переважні види використання:

- організації та установи сільських органів державної, виконавчої та судової влади;
- нотаріальні контори і юридичні консультації;
- офіси професійних, громадських організацій;
- центральні підприємства зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- центри зайнятості;
- приймальня дільничного інспектора;
- будинок культури;
- фельдшерско-акушерський пункт, аптека.

###### Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважного виду або сприяють його безпеці;
- інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації інженерної інфраструктури, що забезпечують обслуговування даної зони;
- транзитні інженерні мережі загально сільського використання;
- музеї, виставкові зали, художні галереї, бібліотеки;
- автостоянки для зберігання автомобілів;

- малі архітектурні форми;
- зелені насадження обмеженого використання;
- громадські вбиральні.

## **Громадські зони - Г-2**

### Переважні види використання:

- магазини, торгові комплекси;
- офіси, контори організацій;
- банки, відділення банків;
- зали, клуби, центри спілкування і занять багатоцільового і спеціалізованого призначення;
- відділення зв'язку, поштові відділення, телефонні і телеграфні станції;
- будівлі змішаного використання об'єктів ділового, культурного, обслуговуючого і комерційного призначення при умові поперехового розділення різноманітних видів використання;
- підприємства громадського харчування;
- готелі, хостели, будинки для гостей, центри обслуговування туристів;
- пошивочні ательє, ремонтні майстерні побутової техніки, перукарні, лазні і інші об'єкти обслуговування.

### Супутні види дозволеного використання:

- тимчасові споруди (комплекси) комерційного призначення і обслуговування населення;
- малі архітектурні форми;
- громадські вбиральні;
- гаражі, автостоянки на окремих земельних ділянках;
- музеї, виставкові зали;
- танцювальні зали, дискотеки;
- споруди інженерної інфраструктури, які необхідні для обслуговування даної зони.

## **Зона шкіл та ДНЗ - Г-3-1**

### Переважні види використання:

- шкільні установи;
- позашкільні заклади;
- дошкільні навчальні заклади.

### Супутні види дозволеного використання:

- бібліотеки, архіви, інформаційні та комп'ютерні центри;
- музеї, виставкові зали;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважного виду або сприяють його безпеці;
- інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації інженерної інфраструктури, що забезпечують обслуговування даної зони;
- алеї, сквери, майданчики відпочинку;
- малі архітектурні форми;
- господарські споруди обслуговування закладів за визначеним призначенням;
- житлові будинки для учбового персоналу,
- спортивні зали, спортивні майданчики.

## **Спортивна зона - Г-4-1**

### Переважні види використання:

- фізкультурно-спортивні комплекси;
- спортзали важкої атлетики, спортивні зали бойового мистецтва, фітнес зали тощо;
- футбольні, баскетбольні, волейбольні поля;
- спортивні клуби.
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами);

### Супутні види дозволеного використання:

- спортивні майданчики;
- заклади побутового обслуговування;

- малі архітектурні форми;
- алеї, сквери, майданчики відпочинку;
- інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації інженерної інфраструктури, що забезпечують обслуговування даної зони.

### **Зона розміщення культурно-освітніх закладів – Г-4-2**

#### Переважні види використання:

- заклади культури та мистецтва;
- культурно-видовищні заклади та заклади дозвілля;
- музеї, виставкові зали, художні галереї;
- бібліотеки, клуби;
- розважальні комплекси;
- спортивно-розважальні комплекси;
- торгово-розважальні комплекси.

#### Супутні види дозволеного використання:

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- інформаційні центри;
- торговельні заклади;
- готелі;
- підприємства громадського харчування;
- громадські вбиральні;
- озеленені території загального користування.

### **Зона розміщення розважальних комплексів та закладів Г-4-3**

Призначаються для розміщення розважальних закладів та комплексів, культурно-видовищних закладів, спортивно-видовищних комплексів, закладів дозвілля та об'єктів супутніх до них функцій.

#### Переважні види використання:

- заклади культури та мистецтва;
- культурно-видовищні заклади та заклади дозвілля;

- музеї, виставкові зали, художні галереї;
- бібліотеки, клуби;
- розважальні комплекси;
- спортивно-розважальні комплекси;
- торгово-розважальні комплекси.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- інформаційні центри;
- торговельні заклади;
- готелі;
- підприємства громадського харчування;
- громадські вбиральні;
- озеленені території загального користування.

**Зона розміщення культових та обрядових споруд - Г-4-4**

Переважні види використання:

- культові споруди (комплекси).

Супутні види дозволеного використання:

- малі архітектурні форми;
- господарські споруди обслуговування культових споруд;
- гуртожитки (житлові будинки) для проживання служителів культових споруд;
- готелі, хостели для обслуговування культових споруд;
- парки, сквери, бульвари;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважного виду або сприяють його безпеці;
- інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації інженерної інфраструктури, що забезпечують обслуговування даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів (підземні та наземні).

## Лікувальні зони – Г-5

Призначаються для розташування лікарень, амбулаторії, аптек, інших лікувальних закладів. Зони формують території, на яких розміщуються об'єкти, що відносяться до установ охорони здоров'я та соціального забезпечення.

### Переважні види використання:

- лікарні, госпіталі, диспансери;
- пункти надання першої медичної допомоги;
- поліклініки;
- станції «Швидкої допомоги»;
- спеціалізовані дитячі установи;
- будинки-інтернати для людей похилого віку та ветеранів війни.

### Супутні види використання:

- будинки для аварійного чергування медперсоналу;
- аптеки, реабілітаційні центри;
- кабінети лікарів, що займаються практикою;
- адміністративні будівлі;
- магазини торговельною площею до 40 м<sup>2</sup>;
- підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- культові споруди;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- шкільні заклади санаторного типу;
- спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
- зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
- підприємства громадського харчування;
- спортивні майданчики, тенісні корти;
- учбово-оздоровчі центри початкового навчання.
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

## **Торговельні зони - Г-6**

### Переважні види використання:

- спеціалізовані та інші магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;
- заклади громадського харчування;
- заклади побутового обслуговування.

### Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважного виду або сприяють його безпеці;
- інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації інженерної інфраструктури, що забезпечують обслуговування даної зони;
- транзитні інженерні комунікації загально селищного використання;
- малі архітектурні форми;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів (підземні та наземні);
- громадські вбиральні;
- зелені насадження обмеженого використання.

## **Зона садибної забудови - Ж-1**

### Переважні види використання:

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки садибного типу (з присадибними ділянками);
- окремі блоковані житлові будинки на 2 сім'ї садибного типу (з присадибними ділянками);
- ведення особистого селянського господарства (без встановлення санітарно-захисної зони), за виключенням фермерських господарств та інших сільськогосподарських об'єктів, які є джерелами шкідливого впливу на довкілля.

### Супутні види дозволеного використання:

- будівлі і споруди господарського призначення на присадибній ділянці;
- господарські споруди для утримання тварин, птиці;

- гостьові автостоянки;
- гаражі на присадибних ділянках для індивідуального транспорту у тому числі вбудовані чи прибудовані до житлових будинків;
- сад, город;
- споруди інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації інженерної інфраструктури, що забезпечують обслуговування даної зони;
- вбудовано-прибудовані або окремо розміщені об'єкти обслуговування, соціально-побутового призначення, індивідуальної та підприємницької діяльності;
- об'єкти, що сприяють безпеці у тому числі санітарного благополуччя і протипожежні (пожежні гідранти, пожежні резервуари, протипожежні водойми, майданчики для збирання побутових відходів).

### **Зона багатоквартирної житлової забудови Ж-3**

#### Переважні види використання:

- багатоквартирні житлові будинки до чотирьох поверхів.

#### Супутні види використання:

- для житлових будинків садибного типу – теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- для житлових будинків садибного типу – вбудовані або окремо розміщені гаражі;
- для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, реабілітаційні центри, аптеки;
- парки, сквери, бульвари;
- підприємства громадського харчування;
- відділення банків;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- підприємства побутового обслуговування;

- комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
- гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН Б.2.2-12:2019;
- навчально-виховні комплекси;
- загальноосвітні школи та дошкільні заклади;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- заклади для занять спортом.

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

#### Переважні види використання:

- зелені насадження загального користування: міські парки, у т.ч. спеціалізовані: спортивні, дитячі, меморіальні, зоологічні, ботанічні, виставкові;
- лісопарки, гідропарки;
- сквери;
- доріжки, майданчики для відпочинку;
- набережні.

#### Супутні види використання:

- водні поверхні;
- допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
- ігрові майданчики;
- спортивні майданчики.

### **Зона розміщення парків, скверів - Р-3-1**

#### Переважні види використання:

- озеленені території загального користування (парки, сади, сквери);
- навчально-туристичні та екологічні стежки;
- ландшафтні парки;
- малі архітектурні форми;
- пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;

- комплекси атракціонів;
- танцювальні майданчики, дискотеки;
- літні театри, естради;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважного виду використання та/або сприяють їх безпеці, у тому числі, протипожежні;
- споруд, що призначені для охорони об'єкту переважного використання;
- ігрові та спортивні майданчики;
- об'єкти інженерної інфраструктури;
- відповідно обладнанні експозиційні зони;
- танцювальні майданчики; літні театри, естради;
- заклади прокату необхідного інвентарю;
- громадські вбиральні;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження);
- пам'ятники, монументи;
- некапітальні відкриті заклади громадського харчування.

**Зони транспортної інфраструктури населеного пункту ТР-1-3**

Переважні види використання:

- транспортні вузли;
- автотранспортні підприємства;
- об'єкти обслуговування транспорту: АЗС, АЗК, АГЗП, АГЗС, АГНКС, СТО;
- автостоянки;
- гаражі, багатоповерхові та підземні гаражі;
- установи і організації транспортного господарства (призначених для експлуатації, утримання, ремонту, розвитку надземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту);
- автомийки.

#### Супутні види дозволеного використання:

- інженерні мережі;
- складські приміщення;
- пункти охорони;
- заклади торгівлі та обслуговування;
- заклади громадського харчування;
- малі архітектурні форми;
- об'єкти та споруди комунальної та інженерної інфраструктури (в тому числі метрологічні, лабораторні центри, пов'язані з обслуговуванням мереж, обладнання, інженерної інфраструктури);
- громадські вбиральні;
- відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів.

#### **Зони транспортної інфраструктури - ТР-2**

##### Переважні види використання:

- проїзні частини вулиць і доріг, тротуари, велосипедні доріжки;
- зупинки громадського транспорту;
- наземні та підземні пішохідні переходи з виходами;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- мости, тунелі, естакади, транспортні розв'язки;
- водовідвідні споруди.

##### Супутні види дозволеного використання:

- засоби безпеки дорожнього руху;
- майданчики для стоянки автотранспорту;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;
- архітектурні форми благоустрою - клумби, декоративні насадження;
- пам'ятники, монументи;
- інженерна інфраструктура;
- елементи зовнішньої реклами.

## **Зона інженерної інфраструктури – головних об'єктів електромережі ІН-1**

### Переважні види використання:

- електричні підстанції;
- трансформаторні підстанції;
- теплоелектропідстанції;
- сонячні електропідстанції.

### Супутні види використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи.

## **Зони інженерної інфраструктури (головні об'єкти тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації) - ІН-2**

### Переважні види використання:

- території водозабірних споруд;
- території каналізаційних очисних споруд;
- території каналізаційних насосних станцій;
- території станцій мобільного зв'язку;
- території ГРП;
- трансформаторних підстанцій;
- інші споруди інженерної інфраструктури.

### Супутні види дозволеного використання:

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

### **Зона розміщення кладовищ - КС-3-1**

#### Переважні види використання:

- об'єкт комунального призначення III класу санітарної кваліфікації (кладовище) відповідно до державних нормативних актів;

#### Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважного виду використання та/або сприяють їх безпеці, у тому числі, протипожежні;
- споруд, що призначені для охорони об'єкту переважного чи допустимого використання;
- об'єкти інженерної інфраструктури;
- зелені насадження спеціального призначення;
- об'єкти транспортної інфраструктури по обслуговуванню даної зони;
- малі архітектурні форми.
- культові споруди на кладовищах.
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- об'єкти громадського призначення по обслуговуванню даної зони;
- інженерні споруди та мережі, що пов'язані з експлуатацією даної зони;
- громадські вбиральні.

### **Зона розміщення очисних споруд КС-3-2**

Зона призначена для розташування очисних споруд. Режим зони потребує санітарно-захисних зон – 35 м та 150 м. Об'єкти необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

#### Переважні види використання:

- малі очисні споруди.

#### Супутні види використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- споруди інженерної інфраструктури.

## **Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації - КС-5**

### Переважні види використання:

- складські об'єкти V класу санітарної класифікації відповідно до державних санітарних норм;
- підприємства, установи і організації, що дозволені для підприємств V класів шкідливості.

### Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважного виду використання та сприяють їх безпеці, у тому числі, протипожежні;
- зелені насадження спеціального призначення;
- об'єкти транспортної інфраструктури по обслуговуванню даної зони;
- малі архітектурні форми;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- інженерні споруди та мережі, що пов'язані з експлуатацією даної зони;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств.

## **Зона розміщення об'єктів, що не створюють екологічних наслідків і не потребують встановлення СЗЗ - КС-6**

### Переважні види використання:

- пункт прийому вторинної сировини;
- пожежне депо, пожежний пост;
- бюро похоронного обслуговування;
- бані, душові, сауни;
- громадські вбиральні.

### Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважного виду використання та сприяють їх безпеці, у тому числі, протипожежні;
- зелені насадження спеціального призначення;
- об'єкти транспортної інфраструктури по обслуговуванню даної зони;
- малі архітектурні форми;

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних закладів;
- об'єкти громадського призначення по обслуговуванню даної зони;
- інженерні споруди та мережі, що пов'язані з експлуатацією даної зони.

### **Зона розміщення підприємств III класу шкідливості В-3**

Зона призначається для розміщення підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисної зони до 200м.

#### Переважні види використання:

- підприємства III класу шкідливості.

#### Супутні види використання:

- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- споруди інженерної інфраструктури;
- зелені насадження спеціального призначення;
- стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспорту.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

### **Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості - В-4**

Зона призначається для розміщення підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисної зони до 100м.

#### Переважні види використання:

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

#### Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважного виду використання та сприяють їх безпеці, у тому числі, протипожежні;
- зелені насадження спеціального призначення;
- об'єкти транспортної інфраструктури по обслуговуванню даної зони;
- малі архітектурні форми;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- інженерні споруди та мережі, що пов'язані з експлуатацією даної зони;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- об'єкти складського призначення визначеного профілю.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

#### **Зона розміщення підприємств V класу шкідливості B-5**

Зона призначається для розміщення підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно – захисної зони до 50 м.

Зона формується підприємствами V класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

#### Переважні види використання:

- підприємства V класу шкідливості.

#### Супутні види використання:

- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- підприємства по видобутку енергії з природних джерел: геліоенергетичні комплекси та ін.
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- споруди інженерної інфраструктури;
- зелені насадження спеціального призначення;

- стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

### **Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків В-6**

Призначаються для розміщення підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджуються за межі території підприємства.

#### Переважні види використання:

- виробничі і промислові підприємства з СЗЗ відповідно до параметрів визначених державними санітарними нормами ДСП – 173;
- усі види використання, які дозволені для підприємств СЗЗ від яких не розповсюджуються за межі території підприємства.

#### Супутні види використання:

- адміністративні будівлі, 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, багатопверхові та підземні гаражі, гаражі боксового типу, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- будівлі і споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- залізничні під'їзні колії, вантажні та контейнерні майданчики;
- об'єкти пожежної охорони.

#### **Зона озелених територій спеціального призначення - С-4**

##### Переважні види використання:

- зелені насадження спеціального призначення в СЗЗ як фактор захисту навколишнього природного середовища та сельбищної території від негативного антропогенного впливу.
- зелені насадження вздовж вулиць, проїздів;
- озеленення спецпризначення в санітарно-захисній зоні кладовища.

##### Супутні види дозволеного використання:

- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- транспортні та пішохідні мережі;
- інженерні комунікації.

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

##### Переважні види використання:

- сільськогосподарські угіддя – рілля, городи, земельні ділянки для індивідуальних або колективних садів що систематично оброблюються, багаторічні насадження, луки, індивідуальні та колективні сіножаті, пасовища, перелоги;
- несільськогосподарські угіддя - зелені захисні насадження, господарські шляхи та прогони.

##### Супутні види дозволеного використання:

- лінійні інженерні комунікації.

## **Зони земель історико-культурного призначення – ІК**

### Переважні види використання:

- об'єкти - пам'ятки культурної спадщини;
- території - пам'ятки культурної спадщини.

### Супутні види дозволеного використання:

- зелені насадження обмеженого використання;
- інженерні комунікації, що обслуговують дану зону;
- малі архітектурні форми, необхідні для експлуатації пам'ятки та пов'язаних із нею будов.

### **2.2.3.2. Режими використання території, що пов'язані з дією обмежень, що розповсюджуються на території населеного пункту (умови і обмеження в межах визначених зон та підзон)**

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок в межах підзон відповідних зон приймаються з урахуванням типу планувальних обмежень.

Планувальні обмеження в межах населеного пункту визначені нормативно-правовими актами, що поширюються на всі об'єкти і земельні ділянки незалежно від форм власності.

Виходячи з розповсюдження дії планувальних обмежень у відповідних зонах на схемі зонування виділені підзони.

Межі підзон відповідних зон щодо дії планувальних обмежень встановлені на підставі схеми існуючих і проєктних планувальних обмежень, схеми інженерної підготовки території.

Перелік планувальних і інших обмежень, що визначають містобудівні регламенти і режими використання земельних ділянок в межах відповідних підзон, та нормативно-правові акти, якими вони визначені, наведені в таблиці.

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

Призначення зон на території, що вводиться в межі населеного пункту,

починається після затвердження проєкту землеустрою щодо зміни меж населеного пункту.

Оскільки вся територія села входить до приаеродромної зони, тому згідно статті 69 Повітряного Кодексу України від 19.05.2011, статті 25 розділу I, статей 146 та 147 розділу XI Постанови Кабінету Міністрів України від 29.03.202 №401 “Положення про використання повітряного простору України”, а також вимог наказу Міністерства оборони України від 18.11.2014 №811 зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 08.12.2014 № 1571/26348 “Про затвердження Правил визначення придатності до експлуатації аеродромів та злітно-посадкових майданчиків державної авіації України” на приаеродромних територіях висотні будівлі та вежі не повинні становити загрози для польотів повітряних суден.

**Довідково:** приаеродромна територія має розміри шириною 30 км довжиною 60 км по курсу зльоту та посадки.

Розташування та будівництво об'єктів висотою 50 метрів і більше на приаеродромній території погоджується з Міністерством оборони, Державіаадміністрацією та Украерорухом.

Крім цього забороняється розміщення сміттєзвалищ, будівництво на відстані ближче ніж 15 км від визначеної території аеропорту звірівницьких ферм, боєнь та інших об'єктів, що спричиняє масове скупчення птахів.

Також підлягають погодженню будівництво, розширення, реконструкція і технічне переобладнання ліній зв'язку, електропередачі, вибухонебезпечних, радіотехнічних, та інших об'єктів (залізничних колій, автомобільних шляхів, кар'єрів тощо), які можуть створити перешкоди в функціонуванні аеродрому, його радіотехнічних засобів або радіотехнічних пристроїв повітряних трас незалежно від їх розміщення.

Ураховуючи викладене вище, з метою запобігання здійсненню діяльності, яка може вплинути на безпеку польотів та створити перешкоди для роботи наземних засобів зв'язку, навігації та спостереження пропоную у разі необхідності розташування на приаеродромній території аеродрому Вінниця

(Гавришівка) вищевказаних об'єктів здійснювати погодження із Міністерством оборони, Державіаадміністрацією та Украерорухом.

**Перелік планувальних обмежень, що визначають містобудівні регламенти і режими використання території підзон**

Індекс обмеження	Найменування обмежень	Підстава для встановлення обмежень, меж їх дії і містобудівних регламентів та режимів використання територій підзон
<b>Обмеження, пов'язані з дотриманням санітарно-гігієнічних та природоохоронних норм</b>		
/1	Санітарно-захисні зони промислових підприємств I-V класу шкідливості, сільськогосподарських, комунальних підприємств та складських територій і об'єктів та об'єктів транспортної інфраструктури	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Земельний кодекс України;</li> <li>- Закон України «Про використання атмосферного повітря»;</li> <li>- Закон України «Про електроенергетику»;</li> <li>- ДСанПіН 2.2.2.028-99« Гігієнічні вимоги щодо облаштування та утримання кладовищ в населених пунктах України»;</li> <li>- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;</li> <li>- ДБН Б.2.2:12:2019 «Планування і забудова територій» .</li> </ul>
<p align="center"><u><b>В даній зоні не допускається розміщувати:</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- житлові будинки з присадибними ділянками, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих;</li> <li>- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні та оздоровчі установи загального та спеціального призначення зі стаціонарами;</li> <li>спортивні споруди, сади, садівницькі товариства;</li> <li>- джерела централізованого водопостачання, водозабірні споруди;</li> <li>- 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.).</li> </ul> <p>Можливість сільськогосподарського використання земель зони необхідно визначати за погодженням з територіальними органами Міністерства аграрної політики та продовольства та Міністерства охорони здоров'я України.</p>		

<u>В даній зоні допускається розміщувати:</u>		
<p>- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім спеціалізованих продовольчих та громадських), будівлі управлінь, конструкторські бюро, навчальні заклади та виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії;</p> <p>- стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, свердловини для технічного водопостачання, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадки рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.</p>		
/5	Зони санітарної охорони споруд та мереж водопостачання	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Земельний кодекс України</li> <li>- Водний кодекс України;</li> <li>- Закон України «Про забезпечення санітарного благополуччя населення»;</li> <li>- Закон України «Про питну воду та питне водопостачання»;</li> <li>- Постанова Кабінету міністрів України від 18.12.1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»;</li> <li>- ДСП 173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;</li> <li>- ДСП2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до питної води, призначеної для споживання людиною»;</li> <li>- ДБН В.25-74:2013«Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»;</li> <li>- ДБН Б.2.2:12:2018 «Планування і забудова територій».</li> </ul>
<b>Обмеження, пов'язані з дотриманням природоохоронних норм</b>		
/8/9	Обмеження, пов'язані з дотриманням природоохоронних норм - території природно-заповідного фонду та охоронних зон об'єктів природно-заповідного фонду	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Законом України «Про природно-заповідний фонд України» та інші акти законодавства України;</li> <li>- Матеріали регіональної екомережі Вінницької області;</li> <li>- Лист Управління розвитку території та інфраструктури облдержадміністрації «щодо надання інформації для врахування під час розроблення генерального плану».</li> </ul>

На території загальнозоологічного заказника загальнодержавного значення "Буго-Деснянський" забороняється діяльність, що суперечить його цільовому використанню і загрожує збереженню природного комплексу, а саме:

- будь-яке будівництво, що може вплинути на зміну характеру місцевості і не пов'язане з режимом території пам'ятки природи;
- меліоративні та будь-які інші роботи, що можуть зашкодити гідрологічному режиму території пам'ятки природи;
- знищення та суттєва зміна видового складу рослинного покриву, в тому числі розорювання, заліснення та залуження без відповідних обґрунтувань наукових закладів;
- розвідувальні, підривні роботи, розробка всіх видів корисних копалин, будь-яке порушення ґрунтового покриву;
- внесення в ґрунт мінеральних добрив;
- організація стоянок автотранспорту;
- влаштування звалищ сміття;
- в'їзд на територію пам'ятки природи всіх видів механізованого транспорту, за виключенням державних природоохоронних та інших інспекційних служб, пожежних машин;
- пошкодження, спалювання, заготівля та знищення окремих дерев;
- розорювання земель за винятком протипожежних заходів;
- інші види робіт, що можуть призвести до втрати природоохоронної, наукової цінності пам'ятки природи.

На території загальнозоологічного заказника загальнодержавного значення "Буго-Деснянський" дозволяється у встановленому порядку:

- здійснення протипожежних заходів;
- проведення наукових досліджень; відновлювальні роботи та заходи із запобігання змін природних комплексів пам'ятки природи внаслідок негативного антропогенного впливу або стихійного лиха;
- господарська, наукова та інша діяльність, заходи з благоустрою, що не суперечить цілям і завданням використання пам'ятки природи, за умови додержання загальних вимог щодо охорони навколишнього природного середовища.

Спеціальне використання природних ресурсів у межах території загальнозоологічного заказника загальнодержавного значення "Буго-Деснянський" здійснюється на підставі дозволів, виданих уповноваженими на те органами державної влади, в порядку, передбаченому законодавством.

Забезпечення режиму охорони території земельної ділянки у межах парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва здійснюється користувачем.

Державний контроль за додержанням режиму території загальнозоологічного заказника загальнодержавного значення "Буго-Деснянський" здійснюється Державною екологічною інспекцією України.

Громадський контроль за додержанням режиму охорони території пам'ятки природи здійснюється громадськими інспекторами з охорони довкілля.

/11	Території прибережних захисних смуг водних об'єктів	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Земельний кодекс України;</li> <li>- Водний кодекс України;</li> <li>- Постанова Кабінету міністрів України від 13.05.1996 р. «Про затвердження порядку користування землями водного фонду»;</li> <li>- Постанова Кабінету Міністрів України від 14.04.1997 р. № 347 «Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установлення берегових смуг водних шляхів та користування ними»;</li> <li>- Постанова Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 р. № 486 «Про затвердження Порядку розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них»;</li> <li>- ДБН Б.2.2:12:2019 «Планування і забудова територій» .</li> </ul>
-----	---	--

В даній зоні 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.

**Обмеження, що пов'язані з охороною магістральних мереж інженерної інфраструктури та об'єктів на них**

/24	Охоронні зони магістральних та інших електромереж та об'єктів на них	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Закон України «Про електроенергетику»;</li> <li>- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови</li> </ul>
-----	--	---

		<p>населених пунктів»;  - Правила улаштування електроустановок;  - Постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1197 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж».</p>
<p><u>Забороняється в охоронній зоні повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв виконувати будь-які дії, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- перебувати стороннім особам на території і в приміщеннях трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, відчиняти двері і люки цих споруд, здійснювати самовільне переключення електричних апаратів та підключення до електричних мереж;</li> <li>- будувати житлові, громадські та дачні будинки;</li> <li>- влаштовувати будь-які звалища;</li> <li>- складати добрива, корми, торф, соломку, дрова, інші матеріали;</li> <li>- розпалювати вогнища;</li> <li>- розташовувати автозаправні станції або інші сховища пально-мастильних матеріалів;</li> <li>- накидати на струмопровідні частини об'єктів електричних мереж і наближати до них сторонні предмети, підніматися на опори повітряних ліній електропередачі, електрообладнання трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, демонтувати їх елементи;</li> <li>- саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій новорічних ялинок;</li> <li>- 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;</li> <li>- запускати спортивні моделі літальних апаратів, повітряних зміїв;</li> <li>- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі напругою 330 кВ і вище;</li> <li>- виконувати роботи із застосуванням ударних механізмів, скидати вантажі масою понад 5 тонн, скидати і зливати їдкі і ті, що спричиняють корозію, речовини, пально-мастильні матеріали (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередачі);</li> <li>- кидати якорі, проходити із закинутими якорями, ланцюгами, лотами, волокушами і тралами (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередачі).</li> </ul> <p><u>У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їх представника забороняється:</u></p>		

- будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, знесення будівель і споруд;
- здійснення усіх видів гірничих, вантажно-розвантажувальних, землечерпальних, підривних, меліоративних, днопоглиблювальних робіт, вирубаня дерев, розташування польових станів, загонів для худоби, установлення дротяного загородження, шпалер для виноградників і садів, а також поливання сільськогосподарських культур;
- проїзд в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі машин, механізмів загальною висотою з вантажем або без нього від поверхні дороги понад 4,5 метрів;
- виконання земляних робіт на глибині понад 0,3 метра, а на орних землях на глибині понад 0,45 метра, а також розрівнювання ґрунту (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередачі).

/27	Охоронні зони магістральних та інших газопроводів та об'єктів на них	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Кодекс газорозподільних систем;</li> <li>- Закон України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів»</li> <li>- Постанова кабінету Міністрів України від 16.11.2002 р. № 1747 «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів»</li> </ul>
-----	--	--

Особливості використання земель в межах охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів:

Земельні ділянки, розташовані у межах охоронних зон магістральних трубопроводів, не вилучаються у їх власників або землекористувачів, а використовуються з обмеженнями.

Зазначені обмеження встановлюються для власників та землекористувачів на провадження ними господарської діяльності в цих охоронних зонах в залежності від визначеної зони безпеки всередині охоронних зон або в межах всієї охоронної зони об'єктів магістральних трубопроводів.

Підприємства магістральних трубопроводів зобов'язані:

- для цілей, пов'язаних з безпечною експлуатацією магістральних трубопроводів, запобігання негативній дії шкідливих факторів та захисту лісів, без попереднього узгодження та отримання дозволів здійснювати періодичну технологічну розчистку (облаштовувати просіку) від чагарників та деревостанів лінійної частини магістральних трубопроводів до 10 метрів від їх осі з кожного боку;

- утримувати у стані пожежної безпеки просіки для лінійної частини магістральних трубопроводів, які проходять через лісові ділянки та інші багаторічні насадження, а також ділянки у лісових масивах і багаторічних насадженнях, на яких розміщено об'єкти магістральних трубопроводів;

До загальних обмежень, що діють в межах охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів, відноситься заборона:

- пошкоджувати та розбирати об'єкти магістральних трубопроводів;
- розбирати і руйнувати водопропускні, берегоукріплювальні, земляні,

протиерозійні, протипожежні та інші споруди, що захищають об'єкти магістральних трубопроводів від руйнування;

- переміщувати та руйнувати знаки закріплення магістральних трубопроводів на місцевості, пошкоджувати або руйнувати лінійну частину цих трубопроводів, засоби технологічного зв'язку і лінійної телемеханіки, інші складові магістральних трубопроводів;
- кидати у річках і водоймах якорі, проходити із закинутими якорями, ланцюгами, лотами, волокушами і тралами;

**Обмеження, що пов'язані з протипожежним захистом**

/35	Протипожежний розрив від лісового масиву до забудови населеного пункту	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».
-----	--	--

**2.2.4. Регламент реалізації пропозицій генерального плану населеного пункту**

Генеральним планом населеного пункту для забезпечення сталого розвитку та щодо забезпечення санітарно-епідеміологічного благополуччя і захисту природного середовища внесені пропозиції щодо зміни (зменшення) планувальних обмежень:

- санітарно-захисних зон для виробничих, виробничо-складських, сільськогосподарських підприємств, інженерних та транспортних об'єктів при зміні їх потужностей, технічному переоснащенню, перепрофілюванню, демонтажу;
- прибережних захисних смуг водних об'єктів, що проходять по територіям та об'єктам, що були у використанні до 1995 року;
- зон санітарної охорони водозабірних споруд для забезпечення мінімального показника зони.

На генеральному плані (основне креслення) та на схемі зонування території (Зонінгу) відображені існуючі (діючі) та проєктні обмеження. Проєктні обмеження набирають чинності при реалізації відповідних регламентів, що вступають у силу у відповідності до вимог нормативних актів.

За пропозиціями генерального плану населеного пункту на графічних матеріалах Зонінгу – плану зонування території засобами кодового позначення та

індексації відображені проєктні типи зон і підзон, у тому числі для територій розміщення об'єктів, щодо яких визначені зміни параметрів обмежень. Призначення типу цих зон (підзон) набирає чинності із моменту реалізації пропозицій генерального плану населеного пункту.

При плануванні розвитку існуючих та проєктних виробничих, виробничо-складських, складських територій на території населеного пункту щодо виконання вимог нормативно правових актів у сфері містобудування генеральним планом запропоновано території цих підприємств при проведенні реконструкції, технічному переоснащенні планувально розподіляти на складові із визначенням територій для розміщення об'єктів, від яких встановлюються планувальні обмеження - санітарно-захисні зони (санітарні розриви), та території для розміщення об'єктів, що не створюють негативного впливу на оточуюче середовище, від яких СЗЗ не встановлюються – об'єкти обслуговування цих підприємств (адмінбудівлі, столова, об'єкти побутового та інженерно-технічного обслуговування).

При плануванні розвитку існуючих складських об'єктів у складі генерального плану населеного пункту відповідно до п. 14.11.3 ДБН Б.2.2.-12:2019 генеральним планом запропоновано здійснити реконструкцію підприємства з зміною цільового призначення об'єкта.

При планувальні розвитку інженерного забезпечення населеного пункту (водовідведення) генеральним планом населеного пункту запропоновано здійснити будівництво централізованих мереж каналізації з відведенням нечистот на проєктні очисні споруди (2 об'єкта) шляхом будівництва КНС із встановлення СЗЗ.

При плануванні розвитку житлової забудови та забезпечення санітарного благополуччя мешканців існуючої житлової забудови, що розташована в СЗЗ діючого кладовища, генеральним планом населеного пункту запропоновано органу місцевого самоврядування прийняти рішення, щодо закриття діючого кладовища із зменшенням СЗЗ до 40 м у місці впливу на територію школи, для цього замовнику за окремим договором потрібно розробити обґрунтування

зменшення розміру санітарно-захисної зони, щодо відповідності їх санітарному законодавству України та отримання наукового звіту з санітарно-гігієнічної оцінки обґрунтування Державною установою «Інститут громадського здоров'я ім. О.М. Марзєєва Національної академії медичних наук України», м. Київ.

Для забезпечення мешканців населеного пункту централізованим водопостачанням генеральним планом на довгостроковий період передбачено:

- проєктної садибної забудови від шахтних або трубчастих колодязів та запроєктованої системи водопостачання від існуючих артезіанських свердловин та мережі водопостачання;
- проєктованих виробничих об'єктів від існуючої артезіанської свердловини, яка розташована в межах проєктної території виробничого призначення та від автономних об'єктів водозабору.

Для забезпечення захисту водних об'єктів в межах населеного пункту генеральним планом внесена пропозиція щодо встановлення проєктної прибережної захисної смуги із зменшенням її параметрів від нормативної для територій і будівель, що використовувались до 1995 року.

Для реалізації містобудівної документації встановлюються регламенти виконання:

1) Для зміни меж населеного пункту необхідно розробити документацію із землеустрою щодо зміни меж населеного пункту із затвердженням її в установленому порядку. Території, до зміни меж населеного пункту, розвиваються у відповідності до вимог генерального плану на підставі детальних планів території, крім територій житлової забудови. Території проєктної житлової забудови, що розташовані за існуючими межами населеного пункту, розвиваються тільки при зміні меж села.

2) Для встановлення проєктної прибережної захисної смуги за пропозиціями генерального плану необхідно розробити проєкт землеустрою щодо організації та встановлення меж земель водного фонду. Території, що розташовані в межах нормативної ПЗС без затвердження проєктної ПЗС розвиваються відповідно до вимог Водного кодексу України.

3) Для зменшення СЗЗ виробничих, виробничо-складських, складських і сільськогосподарських підприємств, об'єктів інженерної інфраструктури необхідно розробити проєктну документацію із їх реконструкції, модернізації, демонтажу із встановленням і затвердженням проєктних СЗЗ. До проведення вище наведених дій території розвиваються відповідно до існуючих параметрів СЗЗ, які відображені на схемі існуючих, схемі проєктних планувальних обмежень та на плані зонування території.

4) В разі розміщення території в дії двох та більше планувальних обмежень мають бути виконані всі рекомендації генерального плану щодо зняття цих обмежень.

## **РОЗДІЛ III. ОРГАНИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗОНІНГУ ТА ЇХ КОМПЕТЕНЦІЯ**

### **3.1. Учасники відносин в сфері дії зонінгу та їх повноваження**

1. Учасниками відносин в сфері дії Плану зонування території (зонінгу) є міська рада, виконавчий комітет Вінницької міської ради, інші структурні підрозділи виконкому та міської ради, міський державний орган земельних ресурсів, інші зацікавлені місцеві органи виконавчої влади, фізичні та юридичні особи.

2. З метою дотримання встановленого Зонінгом відповідно до законодавства порядку забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок міська рада:

- в межах своїх повноважень, визначених законом, приймає рішення щодо відповідного використання земельних ділянок, визначених Зонінгом;

- виконує інші функції відповідно до законодавства.

3. Виконавчий комітет міської ради (за умови делегування повноважень міською радою):

- забезпечує організацію виконання Зонінгу;

- забезпечує контроль за виконанням Зонінгу;

- готує та вносить на розгляд міської ради проєкти рішень з усіх питань, що передбачені Зонінгом;

- інформує населення про зміст, завдання і процедури виконання Зонінгу;
- під час надання спеціальних зональних погоджень залучає зацікавлених фізичних, юридичних осіб до обговорення проєктів рішень щодо забудови земельних ділянок;

- в межах компетенції здійснює розгляд спірних питань, що виникають під час виконання Зонінгу;

#### 4. Уповноважений орган містобудування та архітектури міської ради:

- здійснює організаційне забезпечення виконання Зонінгу, координацію діяльності інших підрозділів виконкому, міських служб у сфері дії Зонінгу;

- готує та надає за письмовим запитом фізичних, юридичних осіб інформацію про переважні, супутні і допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок у кожній зоні;

- надає висновки щодо необхідності спеціальних зональних погоджень;

- готує висновки (комплексні висновки) щодо відповідності Зонінгу поданих намірів забудови для надання зацікавленим особам містобудівних умов та обмежень або відмови у їх наданні;

- готує вихідні дані для проєктування об'єктів містобудування;

- готує та подає виконавчому комітету міської ради пропозиції щодо надання певним земельним ділянкам статусу «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу»;

- проводить аналітичні роботи щодо спостереження (моніторингу) процесів забудови та землекористування, розвитку інженерно-технічної інфраструктури, екологічного стану тощо;

- надає зацікавленим особам інформацію, яка міститься в Зонінгу та затвердженій містобудівній документації;

- організовує підготовку пропозицій щодо внесення змін та доповнень до Плану зонування території (зонінгу);

- розглядає заяви на отримання спеціальних зональних погоджень на допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок; на зміну

видів використання об'єктів нерухомого майна, що дозволені у відповідних зонах за спеціальними зональними погодженнями;

- розглядає містобудівну документацію та подає її для затвердження на сесії міської ради;

- розглядає інші питання щодо реалізації Зонінгу.

#### 5. Фізичні та юридичні особи:

- при здійсненні містобудівної діяльності зобов'язані керуватися Планом зонування території (зонінгом) та іншою затвердженою містобудівною документацією;

- беруть участь у громадських обговореннях питань, що відносяться до спеціальних зональних погоджень в межах певної територіальної зони, якщо вони є власниками (користувачами) земельних ділянок або об'єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони, та на суміжній із визначеною зоною території;

- мають можливість у встановленому порядку одержувати інформацію про форми власності, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок, виконувати згідно цієї інформації передпроектні роботи (містобудівні розрахунки) та надавати їх в якості супроводжувальних матеріалів під час розгляду відповідних питань.

- мають право вимагати від органів влади та інших фізичних і юридичних осіб додержання Плану зонування території (зонінгу),

- мають право інформувати органи місцевого самоврядування, органи влади, інших фізичних і юридичних осіб про порушення, виявлені під час реалізації плану зонування (зонінгу).

### **3.2. Застосування зонінгу під час розміщення об'єктів містобудування, будівництва та реконструкції**

1. Об'єкти містобудування, що на день набуття чинності Зонінгу, побудовані та введені у експлуатацію у відповідності до вимог чинного на той час законодавства, на території села, використовуються (експлуатуються) без

отримання додаткових дозволів та погоджень.

2. Рішення про надання земельної ділянки, або дозволу на будівництво об'єктів містобудування, прийняті до набуття чинності Зонінгу, є чинними протягом встановленого законодавством терміну дії дозволу.

3. Планування (розміщення) будь-яких об'єктів містобудування на території села та їх будівництво здійснюється за умов відповідності Плану зонування території (зонінгу) і за умови отримання містобудівних умов та обмежень.

4. Особи, які мають земельну ділянку у власності або у користуванні та бажають здійснити будівництво або зміну виду використання земельної ділянки (в межах встановленого цільового призначення), мають ознайомитись із Зонінгом та зобов'язані узгодити свої наміри забудови його вимогам, після чого отримують містобудівні умови та обмеження згідно Плану зонування території (зонінгу).

5. Особи, зацікавлені у будівництві об'єкта містобудування, що не мають у власності або користуванні відповідної земельної ділянки для такого будівництва, при здійсненні вибору земельної ділянки та місце розташування об'єкта на території села повинні керуватися положеннями Плану зонування території (зонінгу). Для цього вони мають ознайомитися з Зонінгом щодо поділу території села на зони та переважні і супутні види забудови та використання земельних ділянок, дозволені у кожній зоні, а також «Схемою зонування території села», де відображене розміщення зон. Для будівництва на землях, що належать до державної або комунальної власності, зацікавлені особи вживають заходів щодо набуття права на землю згідно із земельним законодавством.

6. Надані містобудівні умови та обмеження не надають права на виконання будівельних робіт.

## **РОЗДІЛ ІV. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

### **4.1. Загальні зональні погодження**

1. Зональне погодження встановлює факт відповідності намірів власника або користувача земельної ділянки містобудівним та іншим умовам, що

встановлені Планом зонування території (зонінгом) для відповідних територіальних зон, коли заявник має намір підтвердити відповідність своїх будівельних намірів містобудівним та іншим умовам та вимогам.

Результатом загального зонального погодження є висновок про відповідність намірів забудовника Зонінгу та отримання заявником містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

2. Заявка на отримання загального зонального погодження направляється до виконавчого комітету Вінницької міської ради на ім'я сільського голови. Заявка повинна містити:

- заяву про отримання загального зонального погодження;
- необхідну інформацію про земельну ділянку та копії правовстановлюючих документів на неї;
- інформацію щодо всіх існуючих об'єктів та об'єктів, які передбачено спорудити на земельній ділянці, характеристику цих об'єктів (загальна площа, поверховість, характер використання і т. ін.), можливість підключення їх до мереж інженерно-технічного забезпечення, інші характеристики;
- містобудівні розрахунки.

3. При отриманні заяви про надання загального зонального погодження виконавчий комітет Вінницької міської ради:

- у випадку комплектності, реєструє заяву;
- готує письмові висновки по суті запиту згідно чинного законодавства.

4. Загальне зональне погодження здійснюється виключно при відповідності будівельних намірів заявника Зонінгу, обов'язковим нормативам та стандартам.

#### **4.2. Спеціальні зональні погодження**

1. Заявка на спеціальне зональне погодження на стадії набуття земельних ділянок фізичними та юридичними особами із земель комунальної та державної власності направляється до виконавчого комітету Вінницької міської ради на ім'я сільського голови. Заявка повинна містити:

- заяву із обґрунтованими намірами забудови та містобудівними

розрахунками;

- необхідну інформацію про земельну ділянку або інший об'єкт нерухомості та умови її власності;

- інформацію про об'єкт нерухомості та умови його використання;

- схему забудови ділянки, означення всіх існуючих об'єктів та об'єктів, що передбачено збудувати або змінити та їх характеристики - загальну інформацію про обсяг ресурсів, що будуть споживатися на запланованих об'єктах (енергозабезпечення, водоспоживання, чисельність працівників, вантажоперевезення, необхідність в під'їзних залізничних коліях та ін.), про вплив об'єкту на оточуюче середовище (об'єм викидів в атмосферу, кількість відходів виробництва та ступінь їх шкідливості і т. ін.), про перспективну кількість відвідувачів та необхідну кількість місць для паркування автомобілів;

- додаткові техніко-економічні обґрунтування розміщення об'єкту саме в обумовленому заявкою місці.

1.1. На підставі пропозицій заявника виконавчий комітет міської ради забезпечує інформування громади на офіційному веб-сайті міської ради та у місцевих засобах інформації.

1.2. Пропозиції до містобудівного розрахунку, передпроектних пропозицій під час громадського обговорення питань, що відносяться до спеціальних зональних погоджень в межах певної територіальної зони, мають право надавати фізичні та юридичні особи, якщо вони є власникам (користувачами) земельних ділянок або об'єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони, та на суміжній із визначеною зоною території.

1.3. За пропозиціями громади виконавчий комітет міської ради надає рішення про надання, або відмову на спеціальне зональне погодження на стадії набуття земельних ділянок фізичними та юридичними особами із земель комунальної власності.

2. Заявка на спеціальне зональне погодження на стадії узгодження власниками об'єктів нерухомого майна та земельних ділянок намірів забудови направляється до виконавчого комітету Вінницької міської ради на ім'я

сільського голови. Заявка повинна містити:

- заяву із обґрунтованими намірами забудови та містобудівним розрахунком;
- копію документу, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою;
- необхідну інформацію про земельну ділянку або інший об'єкт нерухомості та умови її власності (у т. ч. витяг із державного земельного кадастру);
- інформацію про об'єкт нерухомості та умови його використання;
- схему забудови ділянки, означення всіх існуючих об'єктів та об'єктів, що передбачено збудувати або змінити та їх характеристики - загальну інформацію про обсяг ресурсів, що будуть споживатися на запланованих об'єктах (енергозабезпечення, водоспоживання, чисельність працівників, вантажоперевезення, необхідність в під'їзних залізничних коліях та ін.), про вплив об'єкту на оточуюче середовище (об'єм викидів в атмосферу, кількість відходів виробництва та ступінь їх шкідливості і т. ін.), про перспективну кількість відвідувачів та необхідну кількість місць для паркування автомобілів;
- додаткові техніко-економічні обґрунтування розміщення об'єкту саме в обумовленому заявкою місці.

2.1. На підставі пропозицій заявника виконавчий комітет міської ради забезпечує інформування громади на офіційному веб-сайті міської ради та у місцевих засобах інформації.

2.2. Пропозиції до містобудівного розрахунку, передпроектних пропозицій під час громадського обговорення питань, що відносяться до спеціальних зональних погоджень в межах певної територіальної зони, мають право надавати фізичні та юридичні особи, якщо вони є власникам (користувачами) земельних ділянок або об'єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони, та на суміжній із визначеною зоною території.

2.3. За пропозиціями громади виконавчий комітет міської ради надає рішення про надання, або відмову, у наданні містобудівних умов та обмежень.

### **4.3. Порядок забудови та використання земельних ділянок, які на момент затвердження зонінгу не відповідають його вимогам**

1. Відведені земельні ділянки та інші існуючі на момент набуття чинності Планом зонування території (зонінгом) об'єкти нерухомого майна, що за видом або способом використання, техніко-інженерними показниками не відповідають вимогам Зонінгу, можуть використовуватися без визначення терміну приведення їх у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини.

2. Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності до переліків видів переважного, супутнього, допустимого видів використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством, за умов забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомого майна.

3. Дозволяється капітальний ремонт та експлуатація будівель і споруд, які не відповідають вимогам Плану зонування території (зонінгу), а також їх реконструкція і технічне переоснащення, якщо це не призведе до збільшення невідповідностей Зонінгу. Ніяка будівля або споруда, що не відповідає вимогам Зонінгу, не може бути змінена на іншу будівлю чи споруду, що також не відповідає вимогам Зонінгу. Забудова на територіях, що зарезервовані під конкретний об'єкт, здійснюється тільки у відповідності із вимогами Плану зонування території (зонінгом).

4. Заміна виду землекористування, який не відповідає дозволеним у даній зоні видам діяльності, може здійснюватися тільки за умов досягнення цієї відповідності. Зміна одного виду використання, який не відповідає вимогам Плану зонування території (зонінгу), на інший, що також не відповідає вимогам Зонінгу, не допускається.

5. У випадках, коли земельна ділянка за своїми характеристиками (малий розмір, недостатня ширина, складна ламана конфігурація, несприятливі

інженерно-будівельні умови тощо), не дозволяє змінити її використання згідно вимогам, встановленим для територіальної зони, в якій вона розміщена, то виконавчий комітет міської ради на підставі висновку відділу земельних ресурсів Вінницької міської ради відповідним рішенням може надати статус «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу». При цьому тип використання зазначеної ділянки може бути збережений на термін, встановлений виконавчим комітетом міської ради.

#### **4.4. Зміна виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб**

1. Зацікавлена особа, яка є власником (користувачем) земельної ділянки і має намір змінити вид її використання на інший, повинна:

- ознайомитись із списком переважних та супутніх видів забудови та іншого використання земельних ділянок, встановленим Планом зонування території (зонінгом) для зони, в якій знаходиться земельна ділянка заявника;

2. При виникненні необхідності зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки, що перебуває у користуванні фізичної або юридичної особи та була надана із земель комунальної власності, користувач звертається із відповідним клопотанням до міської ради у якому обґрунтовує необхідність зміни цільового призначення. Відповідне клопотання та обґрунтування передається до виконавчого органу міської ради.

У випадку можливості зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки у межах переважних та/або супутніх видів використання у відповідній територіальній зоні виконавчий орган Вінницької міської ради готує пропозиції щодо зміни цільового призначення земельної ділянки та подає їх на розгляд до Вінницької міської ради.

3. У випадку, якщо земельна ділянка надана у користування фізичній або юридичній особі із земель приватної власності, зміну цільового призначення (виду використання) земельної ділянки здійснює її власник або користувач, що уповноважений власником у встановленому чинним законодавством порядку.

#### **4.5. Умови, підстави та принципи вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для державних та суспільних потреб**

1. Умови, підстави та порядок вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості для державних та суспільних потреб визначаються чинним законодавством.

2. Підставою для прийняття місцевими органами самоврядування рішень про вилучення земель для державних та громадських потреб є затверджена у встановленому порядку містобудівна документація.

Рішення про вилучення земельних ділянок для суспільних потреб може бути прийнято, лише за наступних вимог:

- доведеної необхідності відповідних державних або громадських потреб;
- неможливості реалізувати ці потреби інакше, як шляхом вилучення відповідних ділянок або їх частин.

3. Державними та громадськими потребами села, які можуть бути підставою для вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості, є:

- необхідність будівництва об'єктів загального користування, житлового фонду, інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури у відповідності до затверджених проєктів, а саме: бульварів, парків, скверів, набережних, пляжів, вулиць, доріг, мостів, тунелів, естакад та інших транспортних споруд, об'єктів та мереж інженерного обладнання, некомерційних об'єктів охорони здоров'я, об'єктів охорони правопорядку, пожежних частин та депо, загальноосвітніх некомерційних шкіл і тощо;

- підтверджена рішенням органів самоврядування села необхідність комплексної реконструкції територій, забудованих зношеним або аварійним фондом, при умові виплати компенсації власникам нерухомості, або на основі домовленості між органами місцевого самоврядування, інвесторами, забудовниками, квартиронаймачами про надання їм рівноцінного житла, або надання іншої земельної ділянки з урахуванням вартості знесеного житла та облаштування ділянки.

#### **4.6. Отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки особою, яка має право власності чи користування на земельну ділянку з об'єктами нерухомого майна**

1. Власник (користувач) нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, що належить йому на праві власності чи користування та призначена для обслуговування та експлуатації цього майна, який має намір здійснити будівництво (реконструкцію, знесення існуючої будівлі з наступним будівництвом) за встановленим функціональним призначенням об'єкта та цільовим призначенням земель (категорією), звертається до виконавчого органу міської ради, із заявою, про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки та необхідним комплектом документів зазначених в заяві.

2. Виконавчий орган Вінницької міської ради визначає відповідність намірів забудовника та переданої документації вимогам Плану зонування території (зонінгу), містобудівній документації. У разі, якщо наміри забудови відносяться до переважного та/або супутнього виду використання (забудови) відповідної території, виконавчий орган Вінницької міської ради у визначений термін з моменту звернення надає заявникові містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, встановлені Зонінгом.

3. У разі, якщо наміри заявника щодо будівництва не відповідають вимогам законодавства, державним будівельним нормам, містобудівній документації, використанню території, визначеному планом зонування території (зонінгом), заявнику надається відповідь за цією невідповідністю та рекомендації щодо можливої зміни намірів будівництва.

4. У разі, якщо наміри заявника щодо будівництва об'єкта віднесені планом зонування території (зонінгом), до допустимих видів використання, що потребують спеціального дозволу або погодження, заявнику може бути надана відповідь щодо необхідності здійснення спеціального зонального погодження.

5. Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, визначає центральний орган виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури.

## **РОЗДІЛ V. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ**

### **5.1. Підстави для внесення доповнень та змін до зонінгу, види змін та доповнень**

1. Внесення доповнень та змін до Плану зонування території (зонінгу) здійснюється шляхом прийняття відповідних рішень міської ради, що забезпечують відповідність Зонінгу Законам України, підзаконним нормативно-правовим актам та рішенням органів місцевого самоврядування.

2. Підставами для розгляду питань про внесення змін до Зонінгу можуть бути:

- звернення органів державної влади щодо внесення змін до Зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;
- звернення органів виконавчої влади села щодо внесення змін до Зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва муніципального значення;
- рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території села;
- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави щодо реалізації положень Зонінгу які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів будівництва, знижує їх вартість, перешкоджає реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об'єднань;
- внесенням змін до генерального плану села, необхідністю врахування пропозицій щодо забудови та землекористування.

3. Пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) щодо внесення змін до Зонінгу направляються до виконавчого органу Вінницької міської ради, який ініціює внесення змін до Зонінгу шляхом відповідного подання до міської ради.

### **5.2. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою органів місцевого самоврядування**

1. Внесення змін до плану зонування території (зонінгу) допускається за умови їх відповідності генеральному плану села.

2. Проект доповнень та змін розділів Зонінгу розглядається на слуханнях із залученням громадськості, що проводяться у встановленому порядку.

3. Доповнення та зміни до Зонінгу, що стосуються переліку переважних та супутніх видів забудови та використання земельних ділянок, меж територіальних зон можуть бути прийняті за умови позитивних висновків виконавчих органів Вінницької міської ради.

### **5.3. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою юридичних та фізичних осіб**

1. Підставою для розгляду питань про внесення доповнень та змін до Зонінгу за ініціативою фізичних та юридичних осіб є заявка, що містить необхідні обґрунтування. Таким обґрунтуванням може бути доказ того, що встановлені Планом зонування території (зонінгом) обмеження: не дають можливості ефективно використовувати конкретний об'єкт (об'єкти) нерухомості; призводять до значного (порівняно з аналогічними об'єктами) зниження вартості конкретного об'єкту нерухомого майна; перешкоджають здійсненню особистих або громадських інтересів розвитку конкретної території або завдають шкоди цим інтересам.

2. Заявка подається до виконавчого комітету Вінницької міської ради та містить, окрім вищенаведених обґрунтувань, пропозиції щодо зміни характеристик дозволеного використання відповідних земельних ділянок, а також інформацію: щодо відповідності запропонованих характеристик використання нерухомості існуючому використанню суміжних об'єктів; щодо відповідності розмірів земельних ділянок запропонованому використанню; щодо впливу запропонованих змін на довкілля. Заявка може подаватись у формі запиту про надання спеціального зонального погодження.

3. Виконавчий комітет Вінницької міської ради організовує розгляд заявки, що надійшла, шляхом проведення громадських слухань, на які запрошуються власники нерухомого майна, що розташоване поряд з об'єктом (об'єктами), відносно якого (яких) пропонуються зміни, а також представники органів, які

уповноважені регулювати та контролювати забудову та землекористування.

Позиція органів, до повноважень яких відноситься регулювання та контроль забудови та землекористування, за питанням, порушеним у заявці, повинна бути письмово зафіксована у відповідних висновках, які надаються до виконавчого комітету Вінницької міської ради до початку проведення слухання, і є доступними для ознайомлення.

Рекомендації виконавчого органу Вінницької міської ради подаються міському Голові, який у направляє до Вінницької міської ради відповідні пропозиції щодо внесення доповнень та змін до Зонінгу.

4. У випадку, коли площа та конфігурація земельної ділянки унеможливають її використання відповідно до Плану зонування території (зонінгу), рішення щодо зміни Зонінгу приймаються тільки за наявності позитивного погодження виконавчого органу Вінницької міської ради.

## **РОЗДІЛ VI. ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА НЕВІДПОВІДНІ ДО ЗОНІНГУ. ПОГОДЖЕННЯ ВІДХИЛЕНЬ ВІД ЗОНІНГУ**

### **6.1. Території, які за містобудівною документацією змінюють своє функціональне призначення**

До ділянок, які за містобудівною документацією (генеральним планом) змінюють своє функціональне призначення відносяться:

- ділянки, що потрапляють до зони розширення існуючих червоних ліній та/або до зони перспективних магістральних вулиць;
- озеленені ділянки, які відносяться до перспективних рекреаційних територій та зелених насаджень загального користування;
- ділянки виробничих та комунальних підприємств, які передбачаються до закриття або перебазування за межі сельбищної зони та на території яких пропонуються для поліфункціонального використання.

### **6.2. Об'єкти нерухомого майна невідповідні до зонінгу**

1. Об'єкти нерухомого майна, що існують на момент набуття чинності

Зонінгу, вважаються такими, що не відповідають Плану зонування території (зонінгу) якщо:

- ці об'єкти розміщені в межах червоних ліній, встановлених затвердженою містобудівною документацією (планом червоних ліній в тому числі до детальних планів територій або проєктів забудови, а при відсутності цих документів – параметрами вулиць, закладеними в генеральному плані);

- ці об'єкти мають вид використання, який не міститься в списку переважних та супутніх у відповідній територіальній зоні;

- мають параметри відмінні від встановлених Зонінгом відповідно до конкретних територіальних зон.

Таким об'єктам рішенням міської ради за пропозицією виконавчого комітету Вінницької міської ради може бути надано статус «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу».

2. Статус «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу» може бути надано рішенням міської ради за пропозицією виконавчого комітету Вінницької міської ради виробничим підприємствам або іншим об'єктам, санітарно-захисні зони яких розповсюджуються за межі території підприємств і наносять значну шкоду власникам нерухомого майна, яке розміщене на суміжних територіях.

### **6.3. Використання об'єктів нерухомого майна, що не відповідають зонінгу**

1. Об'єкти нерухомого майна, які не відповідають Зонінгу, можуть існувати та використовуватись без встановлення термінів приведення цих об'єктів у відповідність Плану зонування території (зонінгу), окрім об'єктів нерухомого майна, які не відповідають не лише Зонінгу, але й обов'язковим нормативам (стандартам), і при цьому існування та використання яких є небезпечним для життя та здоров'я людей, природного чи культурно-історичного середовища.

Відносно таких невідповідних об'єктів рішенням міської ради за пропозицією виконавчого комітету Вінницької міської ради на підставі висновків органів, до повноважень яких відноситься регулювання та контроль забудови та

землекористування, встановлюються терміни приведення їх у відповідність до Зонінгу, нормативів та стандартів або накладається заборона на використання таких об'єктів до часу приведення їх у відповідності до Зонінгу, нормативам та стандартам.

2. Земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна, що розміщені в межах червоних ліній, запланованих для прокладання транспортних та інженерних комунікацій, можуть бути відчужені з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством.

3. Всі зміни невідповідних до Зонінгу об'єктів, включаючи зміну видів їх використання та інтенсивність їх використання, будівельних параметрів, можуть відбуватися лише за умов, що такі зміни сприятимуть зменшенню невідповідності Плану зонування території (зонінгу).

Площа об'єктів нерухомого майна, вид використання яких не зазначений в переліку дозволених для відповідної територіальної зони, не може бути збільшена. На цих об'єктах не допускається збільшення обсягу продукції, що випускається або послуг, які надаються, без приведення технології виробництва у відповідність до екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних, інших нормативів і стандартів безпеки, охорони здоров'я людей.

Об'єкти нерухомого майна, які не відповідають Зонінгу за будівельними параметрами (споруди, що блокують проходи або перешкоджають проходу людей, проїзду, ті, що мають збільшену площу або висоту, порівняно з дозволеними параметрами і т. ін.) утримуються, реконструюються лише за умов, що це не призводить до збільшення невідповідності цих об'єктів Зонінгу.

#### **6.4. Погодження змін використання і забудови невідповідних ділянок, будинків, споруд**

Власники та користувачі земельних ділянок, будинків і споруд, які не відповідають Зонінгу, погоджують наміри забудови щодо таких об'єктів у порядку спеціального зонального погодження, визначеного у пункті 6.2 даного розділу.