

**ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ
ПЕНЯЗЬ ТЕТЯНА ОЛЕКСІЇВНА**

25006, м.Кіровоград, вул.Гоголя, 84, кв. 1 м.050-524-75-09 т.(0522) 22-67-23

Сертифікат АР №000215 від 21.01.2011р.
Сертифікат АР №000505 від 25.05.2011р.

Замовлення: **73/15-3**

Замовник: **Олександрівська селищна
рада Вознесенського району**

*Арх. №73/15/2
Примірник №*

**План зонування території (зонінг)
села Веселий Роздол
Вознесенського району
Миколаївської області**

Містобудівна документація

Пояснювальна записка

Шифр: 73/15-3-ПЗ

Фізична особа - підприємець

Пенязь Т.О.

Головний архітектор проекту

Пенязь Ю.О.

м.Кіровоград 2015

**План зонування території (зонінг) села Веселий Роздол
Вознесенського району
Миколаївської області**

СКЛАД ПРОЕКТУ

№п/п	Назва матеріалів	Масштаб	Архівний номер
1	2	3	4
I. Графічні матеріали			
1	План зонування території Схема планувальних обмежень	1:5000	73/15/1
II. Текстові матеріали			
2	Пояснювальна записка	---	73/15/2
III. Матеріали у цифровому вигляді			
3	CD-диск з планом зонування території та пояснювальною запискою	---	1 шт.

ЗМІСТ

	Титульний лист	1
	Склад проекту	2
	Зміст	3
	Авторський колектив	4
1	Передмова	5
2	Загальні положення	7
2.1	<i>Основні терміни та поняття</i>	7
2.2	<i>Призначення та зміст зонінгу</i>	10
2.3	<i>Правові основи введення і сфери дії плану зонування території</i>	12
3	Аналіз містобудівної документації	13
3.1	<i>Сучасний стан</i>	13
3.2	<i>Планувальна структура. Зонування території</i>	14
3.3	<i>Магістральна вулична мережа</i>	16
4	Режим забудови та використання території населеного пункту	17
4.1	<i>Загальні вимоги до забудови та благоустрою території</i>	17
4.2	<i>План зонування території села (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок</i>	17
4.3	<i>Єдині умови і обмеження забудови для кожної територіальної зони (підзони)</i>	20
4.4	<i>Встановлення публічних сервітутів</i>	22
5	Картографічні матеріали	22
5.1	<i>План зонування території села</i>	22
5.2	<i>Схема планувальних обмежень</i>	22
6	Класифікація територіальних зон	23
6.1	<i>Функціональна класифікація території, типи територіальних зон</i>	23
6.2	<i>Перелік територіальних зон та підзон визначені проектом:</i>	24
6.3	<i>Перелік переважних, супутніх та допустимих видів забудови</i>	25
6.4	<i>Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки</i>	31
7	Планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту	37
7.1	<i>Природоохоронні та санітарно-гігієнічні планувальні заходи.</i>	37
8	Рекомендації до механізму впровадження «ЗОНІНГУ» та внесення змін та доповнень.	40
8.1	<i>Впровадження «ЗОНІНГУ»</i>	40
8.2	<i>Внесення змін та доповнень</i>	40

**План зонування території (зонінг) села Веселий Роздол
Вознесенського району
Миколаївської області**

Авторський колектив

№ п/п	Посада	Прізвище	Підпис
1	2	3	4
1	Головний архітектор проекту	Пенязь Ю.О.	
2	Головний інженер проекту	Коханенко М.М.	
3	Інженер	Пенязь О.Ю.	

Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АР №000215

Кваліфікаційний сертифікат архітектора Серія АР №000505

1. Передмова.

Містобудівна документація «План зонування території (зонінг) села Веселий Роздол Вознесенського району Миколаївської області» розроблена згідно договору, укладеного з Олександрівською селищною радою Вознесенського району.

Законодавчою базою для розробки і впровадження плану зонування є:

Конституція України надає територіальній громаді право самостійно вирішувати питання місцевого значення.

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» надає виконавчим органам сільських, селищних і міських рад установлювати на відповідній території режим використання і забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність, надавати забудовникам містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»

Стаття 18 Закону визначає, що план зонування території села (зонінг) – містобудівна документація, що розробляється з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Документація розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту території від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру та ін. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території.

Закон України “Про основи містобудування”. Цим Законом встановлено право місцевих рад на затвердження плану зонування території для окремих частин населених пунктів або окремих розділів плану зонування території, а також право вносити зміни в ці розділи за поданням місцевого спеціально уповноваженого органу містобудування та архітектури.

Закон України „ Про внесення змін у деякі законодавчі акти України щодо сприяння будівництву” від 16 вересня 2008 року №509-VI. Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг) ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011.

Наказ міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України „Порядок надання містобудівних обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст” від 07 липня 2011 р. №109.

Розроблення плану зонування території, в складі проекту «Коригування (оновлення та внесення змін) генерального плану села Веселий Роздол Вознесенського району Миколаївської області» розробленого ФОП Пенязь Т.О.

В розробленому плані зонування території розглянуті наступні питання:

- загальні положення плану зонування;
- режим забудови та використання території села;
- зонування території;
- планувальні обмеження;
- характеристика територіальних зон.

Після затвердження плану зонування території головною метою запровадження їх стане забезпечення ефективної реалізації проекту внесення змін до генерального плану, раціонального використання території, створення повноцінного та безпечного для здоров'я середовища, стимулювання інвестиційної діяльності фізичних та юридичних осіб, урахування державних, громадських та приватних інтересів під час проведення містобудівної діяльності. План зонування території – це містобудівна документація, якою встановлюється функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

План зонування території, після затвердження відповідною радою, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на території села органами влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціям,

посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на території населеного пункту, при здійсненні ними містобудівної діяльності.

2. Загальні положення

2.1. Основні терміни та поняття

У цій роботі вживаються терміни встановлені законами України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельним Кодексом України та державними будівельними нормами ДБН - 360-92** «Містобудування. Планування і забудова населених пунктів».

Нижче наведені терміни та визначення понять додатково використані у цій настанові.

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

Вид використання території - використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважний, супутній та допустимий вид використання.

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

Громадські слухання – форма громадського обговорення проекту містобудівної документації, генерального плану, плану зонування території та ін.

Дозволений (переважний та супутній) вид використання території - використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівної документації.

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

Зона – територія, стосовно якої (і відповідно до всіх земельних ділянок, які там розташовані) планом зонування території встановлюється містобудівний регламент дозволеного використання.

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

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

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

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

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

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

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

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

Лінія забудови – відстань між червоною лінією та фасадом будівлі.

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

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

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

План зонування території (зонінг) – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

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

Схема зонування території – карта, на якій показано розташування і типи зон в межах села, що відрізняються за видами використання земельних ділянок і вимогами до їх забудови, зафіксованими в плані зонування території та затвердженими міською радою.

Супутній вид використання земельної ділянки – вид використання, який необхідний для повноцінного функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

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

Територіальна підзона – частина зони, в межах якої умови та обмеження забудови земельних ділянок відрізняються від аналогічних показників

територіальної зони лише окремими показниками, що пов'язані з відповідними обмеженнями.

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.

2.2. Призначення та зміст зонінгу

1. Зонінг призначений для:

- забезпечення реалізації планів та програм (в тому числі в затвердженій містобудівній документації) розвитку міської території, систем інженерного та транспортного забезпечення, соціального обслуговування, збереження природного та культурно-історичного середовища;

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

- підвищення ефективності використання земельних ділянок, в тому числі шляхом створення умов для залучення інвестицій в будівництво та впорядкування міської території;

- забезпечення вільного доступу громадян до інформації та їх участь в прийнятті рішень з питань землекористування та забудови;

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

2. Зонінг встановлює (ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»):

- функціональне призначення;

- вимоги до забудови

- ландшафтної організації території.

Окремими рішеннями відповідної ради до зонінгу можуть долучатись додатки з інших питань, що відносяться до зонінгу.

3. Зонінг є інформаційною базою дії фізичних та юридичних осіб, які:

- володіючи земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості на довгостроковій основі (на правах власності, довгострокової оренди, безстрокового користування), готують і здійснюють зміни функціонального призначення нерухомості, яка належить їм;

- приймають участь в аукціонах, що проводяться міською радою, по наданню прав довгострокової оренди та власності на земельні ділянки з метою реконструкції та нового будівництва;

- за своєю ініціативою звертаються до відповідної ради про надання земельної ділянки (ділянок) для нового будівництва, реконструкції, у власність або оренду;

- переоформляють один вид прав власності на інший;

- змінюють один вид використання на інший;

- здійснюють інші дії, пов'язані з підготовкою та реалізацією планів по забудові та землекористуванню.

4. Введення зонінгу забезпечує:

- відкрити інформацію про умови використання земельних ділянок на території села;

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

- створення підстав та умов для контролю на відповідність затвердженій містобудівній та проектній документації будівельних намірів забудовника, вже закінчених об'єктів містобудування та умов використання цих об'єктів;

- створення інформаційної бази для судових органів, на яку необхідно спиратися при вирішенні спірних питань, пов'язаних з забудовою та використанням території села та окремих земельних ділянок.

2.3. Правові основи введення і сфери дії плану зонування території

Нормативно-правовою базою плану зонування територій (далі зонінг) є сукупність законодавчих та підзаконних актів, в тому числі державних норм, якими регламентується питання містобудування, земельних та майнових відносин, охорони здоров'я громадян, охорони природи, збереження культурної спадщини тощо, а також розподілу повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при вирішенні зазначених питань.

Застосування зонінгу здійснюється у відповідності до статті 18 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та статті 180 Земельного кодексу України для забезпечення дієвого механізму реалізації повноважень місцевих рад та їх виконавчих органів, органів виконавчої влади, визначених статтями 25, 31, 33, 73 та ін. Закону "Про місцеве самоврядування в Україні" та статтями 15, 20, 21 та ін. Закону України "Про місцеві державні адміністрації", з урахуванням вимог Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Законів України "Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення", "Про охорону навколишнього природного середовища" тощо.

Зонінг є містобудівною документацією, вимоги якої, відповідно до статті 144 Конституції України, є обов'язковими для виконання на відповідній території органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами, посадовими особами, які здійснюють та контролюють містобудівну діяльність на території міста, а також для судових органів - як підстава для вирішення спірних питань щодо забудови та іншого використання земельних ділянок.

Зонінг затверджується рішенням на сесійному засіданні міської ради і набуває відповідного юридичного статусу згідно з Законом "Про місцеве самоврядування в Україні" (ст. 73).

Зонінг застосовується поряд із:

- нормами та стандартами, що встановлені відповідними уповноваженими органами виконавчої влади з метою забезпечення безпеки життєдіяльності та
- []

здоров'я людини, міцності споруд, збереження навколишнього природного середовища та історико-культурної спадщини, природно-техногенної безпеки, інших обов'язкових вимог;

- іншими відповідними місцевими нормативно-правовими актами.

3. Аналіз містобудівної документації

3.1. Сучасний стан

Коригування генерального плану села Веселий Роздол виконано ФОП Пенязь Т.А. на замовлення Олександрівської селищної ради Вознесенського району Миколаївської області та на підставі рішення 28 сесії 6 скликання Олександрівської селищної ради №3 від 15 березня 2013 року, завдання на (коригування) зміни до генерального плану населеного пункту.

До Олександрівської селищної ради входять такі населені пункти як: смт. Олександрівка, село Трикратне та село Веселий Роздол. В даний час населення села Веселий Роздол складає 88 чоловік. Площа населеного пункту, за матеріалами нормативної грошової оцінки земель села Веселий Роздол виконаної ДП «Миколаївський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», станом на 01.01.2011р. складає 32,10 га.

Забудова села має лінійну планувальну структуру зі сформованим функціональним використанням земель.

Територія населеного пункту не входить в приміську зону міста з чисельністю більше 100,0 тис. чол. та ні в одну із зон радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Населений пункт не має статусу курорту.

Транспортні зв'язки між селом і районним центром та іншими населеними пунктами здійснюється по автодорозі Вознесенськ – Арбузинка та регіональній автомобільній дорозі державного значення Ульяновка – Миколаїв (Р-06) яка

проходить через смт. Олександрівка. Інша мережа по місцевим автодорогам районного та сільського значення і залізничною колією на лінії Колосівка-Помічна. Автодорога Вознесенськ – Арбузинка, яка проходить транзитом крізь село і є його головною вулицею, має тверде покриття. Існуюча вулична мережа забезпечує необхідні зв'язки території громадської та житлової забудови з місцями прикладання праці населення.

На даний час сельбищна частина села Веселий Роздол складається з одноповерхової забудови садибного типу.

В центрі села з громадських будівель є тільки - магазини продовольчих та промислових товарів.

Промислові підприємства на території села відсутні.

В південно-східній частині села знаходиться кладовище. Основна частина працездатного населення працює за межами населеного пункту: в смт. Олександрівка та ДП ДГ «Агрономія».

Місця масового відпочинку населення відсутні.

Село Веселий Роздол повністю електрифіковане. Централізовані системи водо- та газопостачання відсутні.

Село телефонізоване але не радіофіковане. Зелені насадження загального користування та масового відпочинку знаходяться в центральній частині села біля магазину.

3.2. Планувальна структура. Зонування території

Площа населеного пункту, за матеріалами нормативної грошової оцінки земель села Трикратне виконаної ДП «Миколаївський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», станом на 01.01.2011р. складає 32,10 га.

Зміна площі населеного пункту не відбувалася.

Існуючий стан забудови покладений в основу концепції розвитку села Веселий Роздол при коригуванні його генерального плану.

У даний час село Веселий Роздол являє собою населений пункт, який за чисельністю населення можна віднести до категорії малих сел. На території села Веселий Роздол відсутні заклади культурно-побутового обслуговування населення з послугами періодичного та повсякденного користування, місця прикладання праці та заклади охорони здоров'я. Попри те, на території села функціонує магазинів товарів повсякденного попиту.

Громадський центр сформований в центральній частині села на його головній вулиці - вул. Кірова, яка є його центральною планувальною віссю і по частині якої проходить автодорога Вознесенськ - Арбузинка. Тут розташований магазин та зупинка громадського транспорту.

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є квартали з одно- та двохсторонньою забудовою. Забудова одноповерхова, садибного типу.

По території села Веселий Роздол проходять лінії електромережі напругою 10 кВ. Охоронна зона для ЛЕМ 10 кВ становить 10 метрів в обидві сторони від крайніх проводів.

На території села розміщена трансформаторна підстанція, а по вулицях проходять лінії електромережі напругою 0,4 кВ зона обмежень в яких 2 м в обидві сторони від крайніх проводів.

Село Веселий Роздол не газифіковане.

На момент коригування містобудівної документації територія села Веселий Роздол має площу 32,10 га. Генеральним планом передбачено упорядкування меж населеного пункту на I чергу (5 років) в межах оновленої та цифрованої картографічної основи у державній геодезичній системі координат УСК-2000 масштабу 1:5000 за станом на 2014 рік, виконаної Кіровоградським відділенням УДНВІЗМТ ім.Шаха «Укргеоінформ». На розрахунковий термін (15

років) генеральним планом не передбачається збільшення площі населеного пункту.

На основі проведеного комплексного містобудівного аналізу село Веселий Роздол містобудівною документацією пропонується основний напрямок розвитку - упорядкування функціональних зон: житлової, виробничої, установ обслуговування, територій загального користування, зелених насаджень.

Існуючими магістральними вулицями села залишаються вулиця Кірова – автодорога Вознесенськ - Арбузинка.

Житлова зона формується з існуючих житлових територій.

Нове будівництво передбачається здійснювати за рахунок упорядкування існуючої забудови.

Громадським та адміністративним центром в селі Веселий Роздол на даний момент вважається територія в центрі села. Там розміщений магазин товарів повсякденного попиту. Розвиток громадського центру передбачено за рахунок благоустрою та реконструкції існуючих територій.

3.3. Магістральна вулична мережа

Вулично-дорожня мережа являє собою сформовану мережу вулиць і проїздів, що забезпечують зовнішні і внутрішні зв'язки на території селища з виробничою зоною, з житловими кварталами, з громадською зоною.

Зовнішні зв'язки здійснюються по автодорозі Вознесенськ – Арбузинка (вул.Кірова).

Перевезення населення села Веселий Роздол до інших населених пунктів здійснюється приватним радіо – таксі, маршрутними таксі та рейсовими автобусами.

Більша частина вулиць мають тверде покриття.

Частина вулиць потребує удосконалення сучасним покриття з влаштуванням тротуарів з тротуарної плитки, тощо.

Інші житлові вулиці села, що формують вулично-дорожню мережу повинні бути впорядковані і мати асфальтове покриття.

4. Режим забудови та використання території населеного пункту

4.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території

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

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

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

в) Виключно на основі детального плану здійснюються розташування та будівництво окремих об'єктів містобудування, для яких у відповідності до зонінгу необхідно отримати спеціальне погодження, або нових об'єктів інженерного забезпечення кварталу, групи кварталів, мікрорайону, житлового району.

г) Зміни до генерального плану населеного пункту вносять шляхом розроблення проекту Зміни до генерального плану населеного пункту відповідно до вимог „ Закону України про регулювання містобудівної діяльності”.

4.2. План зонування території населеного пункту (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок

а) Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території населеного пункту та окремих ділянок приймаються на основі установленого зонінгом переліку переважних, супутніх і допустимих видів забудови земельних ділянок, єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених планом зонування, і розповсюджуються у рівній мірі на всі, розміщені в межах

відповідних зон, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності.

б) Виняток становлять транспортні та 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 (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем в межах вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно зонінгу, іншої містобудівної документації та документації із землеустрою.

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

Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно, згідно із Законом України "Про використання земель оборони".

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

д) Межі встановлюються з урахуванням:

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

е) До переважних видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

- види забудови та використання територій, які при умові дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені;

- види забудови та використання, як супутні переважним видам, і, які по відношенню до останніх є допоміжними; при відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид використання таким не є, та вважається недозволенним, якщо інше спеціально не обумовлюється зонінгом стосовно до конкретних випадків та місць розташування нерухомості.

ж) Для переважних видів забудови діє процедура загальних погоджень.

з) До допустимих видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

- види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання спеціальних погоджень або спеціальних дозволів (спеціальних погоджень), в т. ч., і шляхом обговорень із залученням громадськості.

і) Для кожної зони встановлюються, як правило, декілька видів допустимого використання території, за винятком випадків, які особливо визначаються у текстовій частині, що входять до складу зонінгу.

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

л) Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання для окремих земельних ділянок (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація і т.д.) є також допустимими, при умові їх відповідності будівельним нормам та правилам, технологічним стандартам безпеки, що підтверджуються при

узгодженні архітектурно-будівельної документації. Інженерно-технічні об'єкти, споруди, що розташовані на спеціально виділених для них земельних ділянках і які забезпечують використання та функціонування об'єктів нерухомості в масштабах однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких необхідно отримання спеціальних узгоджень в т. ч. і шляхом громадських обговорень.

м) Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально- правової зони та не можуть бути дозволені, у тому числі і за процедурою спеціального погодження.

У переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон можуть вноситися доповнення та зміни у порядку, визначеному зонінгом.

4.3. Єдині умови і обмеження забудови для кожної територіальної зони (підзони)

а) Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі «Схеми планувальних обмежень», державних будівельних та інших норм.

б) Схемою планувальних обмежень встановлюються межі розповсюдження відповідних обмежень, на основі державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання земельної ділянки.

в) Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються при розробленні землевпорядної документації відповідної земельної ділянки.

Типи та види планувальних обмежень, що діють на території населеного пункту, вказані на Схемі планувальних обмежень.

г) На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від промислових підприємств, кладовищ, складів та баз, об'єктів з перевищенням рівнів електромагнітного фону, інших СЗЗ режим (умови) використання нерухомості та

межі розповсюдження обмежень і визначають з урахуванням іншого законодавства (санітарно-епідеміологічні служби, управління екобезпеки та природних ресурсів на основі СН 173-96, ДБН 360-92**, містобудівної документації).

д) На територіях, які потрапляють до водоохоронних зон та прибережних захисних смуг режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначають обласний орган охорони навколишнього природного середовища, обласне управління меліорації і водного господарства (Облводгосп) на основі Водного кодексу України, постанов Кабінету Міністрів України та робочої документації.

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

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

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

вимоги) визначає управління містобудування та архітектури відповідно до зонінгу, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

4.4. Встановлення публічних сервітутів

а) Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості надання права обмеженого користування нерухомістю для реалізації громадських потреб (публічного сервітуту) – забезпечення проходу та проїзду через земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку та трубопроводів, забезпечення їх ремонту, а також виконання заходів, які забезпечують збереження культурного шару, інших громадських потреб, які не можуть бути встановлені інакше, ніж шляхом публічного сервітуту.

б) Межі дії публічних сервітутів вказуються на плані земельної ділянки.

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

5. Картографічні матеріали

5.1. План зонування території населеного пункту

Схема зонування території є невід'ємною частиною плану зонування території (зонінгу) населеного пункту. На основі схеми зонування території встановлюється перелік переважних, допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах кожної окремої територіальної зони. На основі схеми зонування території встановлюються також єдині умови та обмеження для кожної територіальної зони (підзони).

Схема зонування території виконується на основі проекту «Коригування (оновлення та внесення змін) генерального плану села Веселий Роздол Вознесенського району Миколаївської області» з урахуванням перспективного використання території населеного пункту. При виконанні схеми зонування враховуються планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту.

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

5.2. Схема планувальних обмежень

Схема розроблена як підґрунтя для розробки схеми зонування території (використана схема планувальних обмежень генплану). До неї ввійшли планувальні обмеження, обумовлені розміщенням промислових, комунально-складських та інших підприємств, водоохоронними зонами, екологічними обмеженнями. Враховані санітарно-захисні зони I-V класу шкідливості від промислових та комунально-складських об'єктів, шумові зони інших джерел шумового та електромагнітного забруднення. Крім того, виділяються території прибережно-захисних смуг та ПЗФ.

6. Класифікація територіальних зон

6.1. Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон

Виходячи з аналізу існуючої забудови, а також перспектив функціонального використання та планувального розвитку, передбачених проектною документацією, можна виділити ряд функціональних типів територій, які, в свою чергу, підрозділяються на відповідні територіально-планувальні елементи - зони.

Відносно типу зони встановлюються переважні та допустимі види забудови і використання, а також єдині умови та обмеження у відповідності до затвердженого Генерального плану та іншої містобудівної документації.

Межами зон на карті вважаються:

- червоні лінії вулиць;
- межі земельних ділянок;
- межі смуги відведення залізниці;
- офіційно встановлені межі об'єктів природно-заповідного фонду;
- межі земель водного фонду (у тому числі прибережні захисні смуги);
- межа населеного пункту (існуюча та проектна, визначена генеральним

планом).

Згідно з ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)», пропонуються наступні основні територіальні зони:

- громадські **Г** ;
- житлові **Ж**;
- ландшафто-рекреаційні **Р**;
- курортні **К**;
- зони транспортної інфраструктури **ТР**;
- зони інженерної інфраструктури **ІН**;
- комунально-складські **КС**;
- виробничі **В**;
- спеціальні **С**;
- зона земель сільськогосподарського призначення **СВ-1**;
- зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій **СВ-2**;
- зони земель історико-культурного призначення **ІК**;

6.2. Перелік територіальних зон та підзон визначені проектом:

Громадські зони Г:

- Зони загальносільського центру Г-1;

Житлові зони Ж:

- Садибна забудова Ж-1;

Підзони:

- Зони тимчасово-невідповідної житлової та громадської забудови Ж-1С

Ландшафто-рекреаційні зони Р:

- Рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3;

Зони транспортної інфраструктури ТР:

- Перша зона транспортної інфраструктури ТР-1;

Комунально-складські зони КС:

- Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації КС-3;

Спеціальні зони С:

- Зона зелених насаджень в охоронних та санітарно-захисних зонах С-6.

6.3. Перелік переважних, супутніх та допустимих видів забудови

Громадські зони Г:

Зони загальносільського центру Г-1

Переважні види використання:

- організації та установи міських органів державної, виконавчої та судової влади, громадські установи і будівлі;

- центри дозвілля;

Супутні види дозволеного використання:

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;

- меморіальні і культові споруди та комплекси;

- спорткомплекси;

- підприємства торгівлі, ресторани і кафе, об'єкти повсякденного обслуговування населення;

- громадські вбиральні.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- малі архітектурні форми для підприємницької діяльності;

- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони.

Житлові зони Ж.

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

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

Садибної забудови Ж-1 розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одноквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Допускається розміщення об'єктів обслуговування цієї зони, гаражів для збереження автомобілів, споруд інженерно-технічного забезпечення.

Переважні види використання:

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);
- дитячі дошкільні заклади , в томі числі зблоковані з загальноосвітніми школами);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, об'єкти побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.

Супутні види дозволеного використання:

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації.
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

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

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- тимчасові павільйони та кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- АЗС (відповідно до містобудівної документації);
- артезіанські свердловини;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

Підзони:

Зони тимчасово-невідповідної житлової та громадської забудови Ж-1С

До зони належать житлові та громадські забудови, які знаходяться у прибережних смугах та санітарно-захисних зонах та тимчасово не відповідають містобудівним умовам. Для територій, де існує наявність несумісних видів використання, генерльним планом мають передбачатись заходи з поліпшення стану (можливо внесення певних змін).

Зони тимчасово-невідповідної житлової та громадської забудови Ж-3С

До зони належать житлові та громадські забудови, які знаходяться у прибережних смугах та санітарно-захисних зонах та тимчасово не відповідають містобудівним умовам. Для територій, де існує наявність несумісних видів використання, генерльним планом мають передбачатись заходи з поліпшення стану (можливо внесення певних змін).

Ландшафтно-рекреаційні зони Р.

До рекреаційних зон належать території, що призначаються і використовуються для відпочинку населення.

Рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3

призначаються для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми.

Переважні види використання:

- озеленені території, розміщення озелених територій загального користування (лісопарки, парки, сади, сквери);
- рекреаційні установи (готелі, мотелі, кемпінги, будинки відпочинку, пансіонати, інші об'єкти обслуговування відвідувачів);
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми;
- спортивні майданчики, стадіони, спортивні заклади;

Супутні види дозволеного використання:

- окремі адміністративно-господарські будівлі;
- заклади прокату необхідного інвентарю;
- громадські вбиральні;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі і обслуговування;
- місця паркування легкових автомобілів;
- заклади громадського харчування.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди (відповідно до містобудівної документації);
- меморіальні комплекси;
- кінотеатри, концертні майданчики;
- розважальні комплекси (ігротеки, танцмайданчики, дискотеки);
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- оранжереї;
- великі автостоянки;
- АЗС (лише за спеціальним дозволом);

- пристані;

Зони транспортної інфраструктури ТР.

Перша зона транспортної інфраструктури ТР-1. відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній).

Переважні види використання:

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

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

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

Комунально – складські зони КС.

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

Для розміщення кладовища, зливних станцій, ділянки для парників, теплиць з використанням сміття, компостування і потребує санітарно – захисних зон -300 м.

Переважні види використання:

- діючі кладовища;
- зливні станції;
- парники, теплиц.
- об'єкти з санітарно-захисною зоною 300 м.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- культові споруди;
- пункт прокату інвентарю;
- зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**, Д СанПіН 2.2.2.02899.

Спеціальні зони С.

У спеціальних зонах передбачається розташування об'єктів, які несумісні із функціонуванням з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог. Режим використання цих зон визначається їх призначенням (військові містечка, пенітенціарні установи, об'єкти комунального господарства зі спеціальними інженерними спорудами, місця поховань відходів, місця складування та зберігання енергоносіїв, хімікатів та інших матеріалів високої вибухопожежної небезпеки).

Зона зелених насаджень в охоронних та санітарно-захисних зонах С-б

Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною

документацією передбачається організація санітарно захисних зон.

До зони входять озеленені території (зелені насадження спеціального призначення) з метою організації СЗЗ та покращення екологічної ситуації, створення «захисних бар'єрів» сельбищних територій від виробничих та комунальних об'єктів. Території зелених насаджень спеціального призначення формуються навколо промислових підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій тощо.

Переважні види використання:

- водні поверхні;
- квітники, газони;
- пішохідні доріжки;
- багаторічні зелені насадження.

Супутні види дозволеного використання:

- транспортні комунікації;
- споруди інженерної інфраструктури;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- стоянки автотранспортних засобів;
- торгівельні комплекси;
- пожежні депо;
- науково-дослідні лабораторії;
- підприємства громадського харчування;
- лазні;
- адміністративні споруди.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

6.4. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Г-1, Зони загальносільського центру.

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану, історико-містобудівного обґрунтування та
---------------------------------------	--

[]

	затвердженої містобудівної документації
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до Державних будівельних норм по видах забудови
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування, табл. 6.1
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22, ст. 23)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

Ж-1. Зони садибної житлової забудови

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН 360-92**, не вище 4 поверхів, затвердженої містобудівної документації та рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану (для зон регулювання забудови)
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	В кожному окремому випадку виходячи із містобудівної ситуації та виду забудови
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування, табл. 6.1
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом

[]

захисні смуги та інші охоронювані зони)	Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22, ст. 23)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

Р-3. Зона озеленених територій загального користування

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	згідно ДБН 360-92** для підприємств обслуговування, таблиця 6.1
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

ТР-1 Зони транспортної інфраструктури

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

КС-3. Комунально-складські зони

1 Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2. Площа земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** ДБН В.В.2.2-1-2008 «Кладовища. Крематорії і колумбарії. Норми проектування.» ДСанПіН 2.2.2.028-99. «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України»; Відповідно до

	профільних ДБН за типом об'єкту
1. Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку. ДБН В.В.2.2-1-2008 «Кладовища. Крематорії і колумбарії. Норми проектування.» ДСан Пін 2.2.2.028-99. «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України»; ДСТУ Б В.2.2-35:2013 «Намогильні споруди і склепи» Відповідно до профільних ДБН за типом об'єкту
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку. ДБН В.В.2.2-1-2008 «Кладовища. Крематорії і колумбарії. Норми проектування.» ДСТУ Б В.2.2-35:2013 «Намогильні споруди і склепи» Відповідно до профільних ДБН за типом об'єкту
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92 **, Відповідно до профільних ДБН за типом об'єкту Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**; ДСан Пін 173-96 ДБН В.В.2.2-1-2008 «Кладовища. Крематорії і колумбарії. Норми проектування.» ДСан Пін 2.2.2.028-99. «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України»; Відповідно до профільних ДБН за типом об'єкту
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8. п.п. 8.10-8.12; 8.23 табл. 8.5а*, додаток 8.1, 8.2; згідно з профільною нормативною документацією та відповідно до передпроектних розробок
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	ДБН В.В.2.2-1-2008 «Кладовища. Крематорії і колумбарії. Норми проектування.» ДСан Пін 2.2.2.028-99. «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України»; відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
10. Забезпечення умов транспортно-	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7. п.п.7.27

пішохідного зв'язку	таблиця 7.1; п.7.50 табл. 7.5; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В.В.2.2-1-2008 «Кладовища. Крематорії і колумбарії. Норми проектування.» ДСан Пін 2.2.2.028-99. «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України»; відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 п.п.7.50, 7.51, табл. 7.5. 7.6, п. 7.52 табл. 7.7 (зміна №4 від 21.06.2011 №67) ДБН В.2.3.-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» з урахуванням спеціалізованих норм.
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

С-6. Спеціальні зони

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затверджених наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р та ДБН 36092**
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Не визначається
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій

	населених пунктів» (ст. 22. ст. 24)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

7. Планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту

7.1. Природоохоронні та санітарно-гігієнічні планувальні заходи.

Розділ розроблений відповідно вимог ДБН Б.1.1-15:2012, ДСН 173-96.

Проект «Коригування (оновлення та внесення змін) генерального плану села Веселий Роздол» не передбачає освоєння нових ділянок. З метою забезпечення санітарно-гігієнічних умов проживання населення на визначених ділянках, необхідно виконання ряду планувальних, технічних і організаційних заходів щодо розміщення об'єктів житлової забудови у межах виділених ділянок, а також за необхідністю упорядкування та зменшення впливу джерел забруднення навколишнього середовища, розташованих на суміжних промислово-комунальних ділянках та розробки регламентів щодо обмеження виробничої діяльності на даних виробничих підприємствах, ряд заходів з інженерної підготовки території тощо. Намічений комплекс заходів повинен реалізовуватись через дію законів України щодо екологічного стану та санітарно-епідеміологічного контролю території, місцевого самоуправління. В схемі планувальних обмежень території населеного пункту встановлені санітарно захисні зони. Промислові, сільськогосподарські та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідходних технологій повинні відокремлюватись від житлової забудови санітарно-захисними зонами.

Санітарно-захисну зону слід встановлювати від джерел шкідливості до межі житлової забудови, ділянок громадських установ, будинків і споруд, в тому числі дитячих, навчальних, лікувально-профілактичних установ, закладів соціального забезпечення, спортивних споруд та ін., а також територій парків,

садів скверів та інших об'єктів зеленого будівництва загального користування, ділянок оздоровчих та фізкультурно-спортивних установ, місць відпочинку, садівницьких товариств та інших, прирівняних до них об'єктів, в тому числі:

- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами забруднення атмосферного повітря шкідливими, із неприємним запахом хімічними речовинами та біологічними факторами, безпосередньо від джерел забруднення атмосфери організованими викидами (через труби, шахти) або неорганізованими викидами (через ліхтарі будівель, димлячі і паруючі поверхні технологічних установок та інших споруд, тощо), а також від місць розвантаження сировини, промпродуктів або відкритих складів;

- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами шуму, ультразвуку, вібрації, статичної електрики, електромагнітних та іонізуючих випромінювань та інших шкідливих факторів від будівель, споруд та майданчиків, де встановлено обладнання (агрегати, механізми), що створює ці шкідливості;

- для теплових електростанцій, промислових та опалювальних котелень - від димарів та місць зберігання і підготовки палива, джерел шуму;

- для санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення, а також сільськогосподарських підприємств та об'єктів - від межі об'єкта.

На зовнішній межі санітарно-захисної зони, зверненої до житлової забудови, концентрації та рівні шкідливих факторів не повинні перевищувати їх гігієнічні нормативи (ГДК, ГДР), на межі курортно-рекреаційної зони - 0,8 від значення нормативу.

Територія санітарно-захисної зони не повинна розглядатись як резерв розширення підприємств, сільбищної території і прирівняних до них об'єктів.

У санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення:

- житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;

- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;

- спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;

- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.

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

У санітарно-захисній зоні допускається розташовувати:

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

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

8. Рекомендації до механізму впровадження «ЗОНІНГУ» та внесення змін та доповнень.

8.1. Впровадження «ЗОНІНГУ»

Після завершення роботи, згідно статті 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» задля врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, проводяться громадські слухання.

Згідно статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування території затверджується на засіданнях сільської ради протягом 30 днів з дня його подання.

8.2. Внесення змін та доповнень

Підставами для розглядання питань про внесення змін в зонінг може бути:

- невідповідність генерального плану нормативно-правовим актам, державним будівельним нормам;
- пропозиції щодо зміни меж територіальних зон, зміни містобудівних регламентів;
- пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) що подаються в місцеві спеціально уповноважені органи по питанням містобудування та архітектури;
- звернення органів державної влади відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;
- рішення органів місцевого самоврядування у випадку необхідності по вдосконаленню порядку регулювання використання та забудови території населеного пункту;
- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави для реалізації положень зонінга, які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів будівництва, зниження їх вартості, перешкоджання реалізації прав та законних вимог громадян та їх об'єднань.

Внесення доповнень та змін в зонінг здійснюється шляхом прийняття

відповідних рішень селищної ради.

Відповідний спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури спільно з уповноваженим органом в області охорони довкілля, охорони культурної спадщини та підрозділів виконавчого органу місцевої влади протягом 10 днів з дня подання пропозицій про внесення змін в зонінг здійснює підготовку висновку з рекомендаціями по внесенню змін в нього або по їх відхиленню. Цей висновок надається в виконавчий орган місцевої ради, який в дводенний термін приймає рішення про підготовку проекту внесення змін або про відхилення таких пропозицій.

Проект зонінгу та проект змін в зонінг підлягає громадським слуханням та затвердженню у встановленому порядку та не підлягає експертизі.