

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«УКРАЇНСЬКИЙ НАУКОВО-ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ
ЦИВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА»**

**ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ
С. СВЯТОПЕТРІВСЬКЕ
КИЄВО-СВЯТОШИНСЬКОГО РАЙОНУ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ, ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

18033

Директор

Ю. В. Стефанович

ГАП

Л.С. Яременко

Софіївська Борщагівка –2018

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка стор.
1	2	3
	Титульний аркуш	1
	Зміст	2
	Склад проекту	5
	Гарантійний запис ГАПа	6
серія АА № 002001	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	7
	Авторський колектив та учасники розроблення проекту	8
	I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	9
	ВСТУП	10
	1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ С. СВЯТОПЕТРІВСЬКЕ	11
	2. ЄДИНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	12
	3. СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ	13
	3.1. Функціональна класифікація територій. Типи територіальних зон	13
	4. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	14
	4.1. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Г	14
	4.1.1. Містобудівні умови та обмеження зони загальносільського центру Г-1	14
	4.1.2. Містобудівні умови та обмеження громадської зони Г-2	
	4.1.3. Містобудівні умови та обмеження зони розміщення навчальних закладів Г-3	16
	4.1.4. Містобудівні умови та обмеження зони культурних та спортивних закладів Г-4	
	4.1.5. Містобудівні умови і обмеження зони розміщення лікувальних та оздоровчих закладів Г-5	17
	4.1.6. Містобудівні умови та обмеження зони розміщення об'єктів торгівлі Г-6	18
	4.2. Містобудівні умови та обмеження зони житлової забудови Ж	20

1	2	3
	4.2.1. Містобудівні умови та обмеження зони житлової садибної забудови Ж-1	20
	4.2.2. Містобудівні умови та обмеження зони житлової зблокованої забудови Ж-2	22
	4.2.3. Містобудівні умови та обмеження зони житлової змішаної забудови Ж-7	23
	4.3. Містобудівні умови та обмеження ландшафтно-рекреаційних зон Р	25
	4.3.1. Містобудівні умови та обмеження зони озеленених територій загального користування Р-3	25
	4.4. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури ТР	26
	4.4.1. Містобудівні умови та обмеження зони територій вулиць, майданів (у межах червоних ліній), доріг ТР-2	26
	4.5. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури ІН	27
	4.5.1. Містобудівні умови та обмеження зони об'єктів електромережі ІН-1	27
	4.5.2. Містобудівні умови та обмеження зони об'єктів тепломережі, міжоб'єктних котельень та магістральних мереж ІН-2	28
	4.7. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон В	31
	4.7.1. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон розміщення підприємств IV класу шкідливості В-4	
	4.7.2. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон розміщення підприємств V класу шкідливості В-5	31
	4.7.3. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон без екологічних наслідків В-6	
	4.7.4. Містобудівні умови та обмеження зон комерційного призначення В-7	
	4.8. Містобудівні умови та обмеження зони спеціального призначення С	33
	4.8.1. Містобудівні умови та обмеження зони озеленення спеціального призначення С-4	33
	4.8.2. Містобудівні умови та обмеження зони земель сільськогосподарського призначення СВ-1	34
	II. ДОДАТКИ	36

1	2	3
	Лист звернення на розроблення плану зонування території	37
	Рішення на розроблення плану зонування території	38
№ 116/02-18 від 03.03.2015	Лист комунального підприємства Міжнародного аеропорту «Київ» (Жуляни)	
	Додаток 1 Координати точок перелому червоних ліній	40
	III. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	
18033-ПЗ-1	Схема зонування території с. Святопетрівське, М 1:5000	
18033-ПЗ-2	План червоних ліній вулиць, М 1:2000	

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО
ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ.

Головний архітектор проекту

Л.С. Яременко

М.П.

2018р.

**АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ
ТА УЧАСНИКИ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ**

Відділ, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
	ГАП	Яременко Л.С.	
	ГП	Краснолуцька О.В.	
	Інженер-землевпорядник 2 категорії	Каленюк С.І.	

I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ВСТУП

План зонування території с. Святопетрівське (далі – зонінг) – містобудівний документ, що визначає умови та обмеження використання території села для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Загальні данні:

1. Об'єкт будівництва: с. Святопетрівське, Києво-Святошинський район, Київська область.
2. Замовник: Святопетрівська сільська рада.
3. При проектуванні враховувати відповідність цільового призначення згідно з містобудівною документацією.

План зонування території створюється з метою:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку населених пунктів, збереження природного середовища та охорони культурної спадщини;
- встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;
- 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 населеного пункту з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів культурної спадщини, природно-заповідного фонду, соціального, економічного та екологічного стану;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб.

План зонування території розроблено на основі проектних рішень Генерального плану с. Петрівське.

Графічна частина зонінгу виконана у масштабі 1:2000 з використанням матеріалів топогеодезичних вишукувань в М 1:2000, який виготовлено у 2013 році ТОВ "КРІЗР".

При розробленні зонінгу враховано нормативні та законодавчі вимоги:

- Закон України №3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності»,
- Земельний кодекс України;
- ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»,
- ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, тощо.

Основною задачею зонінгу є визначення меж зон (підзон) з однорідними видами та умовами використання та встановлення містобудівних регламентів, що діють у межах цих зон (підзон).

Зміст зонінгу повинен конкретизуватись з урахуванням місцевих особливостей та рішень органів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ С. СВЯТОПЕТРІВСЬКЕ

Невід'ємною частиною плану зонування є:

- переліки переважних і супутніх видів забудови земельних ділянок у межах кожної зони;
- єдині умови і обмеження, які діють у межах зон, визначених планом зонування, і які у рівній мірі поширюються на всі земельні ділянки, які розташовані в одній зоні, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності;
- планувальні обмеження, які діють на території с. Святопетрівське згідно з рішеннями Генерального плану населеного пункту.

Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних і супутніх видів, а також єдині умови та обмеження, окремо визначені на плані зонування території населеного пункту (М 1:2000).

Межі зон встановлюються по:

- осьових лініях вулиць, проїздів;
- червоних лініях;
- межах земельних ділянок;
- межах або осях відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних межах населеного пункту;
- межах природних об'єктів тощо.

Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у списках переважних та супутніх видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально-правової зони.

Згідно з нормативними вимогами невідповідними містобудівним регламентам вважаються земельні ділянки, об'єкти:

- існуючі види використання земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва, які не відповідають видам переважного використання;
- існуючі розміри земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва, які не відповідають граничним розмірам земельних ділянок і граничним параметрам дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів будівництва;
- виробничі об'єкти та санітарно-захисні зони, які поширюються за межі виробничої території, внаслідок чого їх функціонування наносить шкоду об'єктам, розташованим у межах суміжних земельних ділянок.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію зонінгу, граничні розміри і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для довкілля, об'єктів культурної спадщини.

Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами повинна здійснюватися відповідно до переліку видів переважних та супутніх видів допустимого використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку визначеному законодавством, за умов забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомості.

Планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту (далі – планувальні обмеження) визначають:

- загальні вимоги до режиму використання земельних ділянок, по яких проходять інженерні та транспортні комунікації, та до ділянок, які потрапляють в охоронні зони від цих комунікацій;

- вимоги до експлуатації та проектування інженерних мереж, а також режим використання земельних ділянок, що потрапляють в санітарно-захисні та охоронні зони від промислових, комунальних підприємств та інших об'єктів.

У разі безповоротної ліквідації джерела негативного впливу чи зменшення класу його шкідливості (розроблення проекту, щодо зменшення санітарно-захисної зони від кладовища, розроблення проекту, щодо зменшення санітарно-захисної зони від підприємства, ліквідація інженерних мереж і т.д.), що підтверджено документально, планувальні обмеження від цих об'єктів можуть бути встановлені (зменшені чи скасовані) відповідно до наданих документів.

2. ЄДИНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1. Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі схеми планувальних обмежень та державних будівельних, санітарно-гігієнічних, природоохоронних, екологічних та інших норм.

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

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

4. На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від виробничих підприємств, кладовища та інших СЗЗ режим (умови) використання нерухомості та межі поширення обмежень визначаються на основі СН 173-96, ДБН Б.2.2-12:2018 та інших документів (висновків управління державного нагляду за дотриманням санітарного законодавства Головного Управління Держпродспоживслужби в Київській області та Департаменту екології та природних ресурсів Київської облдержадміністрації).

5. На територіях, які відповідно до містобудівної документації змінюють своє функціональне призначення та 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 спеціально уповноважений орган містобудування і архітектури відповідно до плану зонування, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

6. Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорстких з них.

7. С.Святопетрівське частково розташовується в межах 10 км приаеродромної території міжнародного аеропорту «Київ» (Жуляни), тому будівництво, яке може вплинути на безпеку авіації та створити перешкоди для роботи наземних засобів зв'язку, навігації та спостереження (п.2 статті 69 Повітряного Кодексу України, а саме висотою 50 м і більше) необхідно узгодити з КП МА «Київ» (Жуляни), Державним підприємством

обслуговування повітряного руху України «УкРАерорух» та Державною авіаційною службою України.

3. СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Схема зонування території с. Святопетрівське розроблена в складі Зонінгу на основі проектних рішень Генерального плану на всю територію населеного пункту із застосуванням інженерно-топографічного плану масштабу 1:2000.

3.1. Функціональна класифікація територій. Типи територіальних зон

На підставі аналізу існуючої забудови села, рішень Генерального плану виділено наступні територіально-планувальні елементи – зони:

Таблиця 2

Позначення зони	Назва територіальної зони
1	2
ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ	
Г-1	Зона загальносільського центру
Г-2	Громадська зона
Г-3	Зона розміщення навчальних закладів
Г-4	Зона розміщення культурних та спортивних закладів
Г-5	Зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів
Г-6	Зона розміщення об'єктів торгівлі
ЖИТЛОВІ ЗОНИ	
Ж-1	Зона садибної житлової забудови
Ж-2	Зона заблокованої житлової забудови
Ж-7	Зона змішаної житлової забудови
ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ	
Р-3	Рекреаційні зони озелених територій загального користування
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
ТР-2	Зона територій вулиць, майданів (у межах червоних ліній), доріг
ЗОНА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
ІН-1	Зона об'єктів електромережі
ІН-2	Зона об'єктів тепломережі, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації:
ВИРОБНИЧІ ЗОНИ	
В-4п	Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості
В-5п	Зона розміщення підприємств V класу шкідливості
В-6п	Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків
В-4	Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості
В-5	Зона розміщення підприємств V класу шкідливості
В-6	Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків
В-7	Зона комерційного призначення
ЗОНИ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
СВ-1	Зона земель сільськогосподарського призначення
С-4	Зона озеленення спеціального призначення

4. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

4.1. Містобудівні умови та обмеження зони багатофункціонального громадського центру Г

4.1.1. Містобудівні умови та обмеження зони громадського центру Г-1

Призначаються для розташування об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торгівельних, культурно-просвітницьких установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення.

Зона включає центральні та прилеглі до загальноміського центру території, а також може знаходитися в інших районах з багатофункціональним використанням території.

Таблиця 3

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок	
1	2		3	
Г-1	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	Визначається відповідно до державних будівельних норм планування і забудова територій: ДБН Б.2.2-12:2018 до 9 м	<p>Переважні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – адміністративні, ділові, фінансові, торгівельні, культурно просвітницькі громадські установи і будівлі, багатоквартирні житлові будинки; – центри дозвілля. <p>Супутні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – автостоянки для зберігання автомобілів, автостоянки при громадських будівлях; – меморіальні і культові споруди та комплекси; – спорткомплекси; – підприємства торгівлі,
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60 %-70 % - для ядра загальноміського центру 15 %-20 % - для центрів повсякденного та періодичного обслуговування Згідно з п.6.2.6 ДБН Б.2.2-12:2018	
	3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	м ² /особу 60-40 за поверховості 2-3 Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – від червоних ліній магістральних вулиць - 3м – від житлових Згідно з п.6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2018	

1	2		3
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	ресторани і кафе, об'єкти повсякденного обслуговування населення; – громадські вбиральні.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

4.1.2. Містобудівні умови та обмеження зони громадського центру Г-2

Призначаються для розташування магазинів, торговельних закладів, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.

Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в мікрорайонах. До зон відносяться об'єкти центрів повсякденного обслуговування.

Таблиця 4

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	2		3
Г-1	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	Переважні види забудови: – магазини, торгівельні заклади, заклади обслуговування; – центри дозвілля.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	

1	2		3
		15 %-20 % - для центрів повсякденного та періодичного обслуговування Згідно з п.6.2.6 ДБН Б.2.2-12:2018	<p>Супутні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> - автостоянки для зберігання автомобілів, автостоянки при громадських будівлях; - меморіальні і культові споруди та комплекси; - спорткомплекси; - підприємства торгівлі, ресторани і кафе, об'єкти повсякденного обслуговування населення; - громадські вбиральні.
3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	м ² /особу 60-40 за поверховості 2-3 Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – від червоних ліній магістральних вулиць - 3м – від житлових Згідно з п.6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2018	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

4.1.3. Містобудівні умови та обмеження зони розміщення навчальних закладів П Г-3

Призначаються для розташування вищих навчальних закладів, закладів середньої спеціальної освіти, об'єктів наукового обслуговування та закладів з підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації кадрів. Такі зони встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Таблиця 5

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок	
1	2		3	
П Г-3	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	Визначається відповідно до державних будівельних норм щодо учбових закладів: ДБН В.2.2-4:2018, ДБН В.2.2-3:2018. до 9 м	<p>Переважні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – школи, дитячі дошкільні установи; – позашкільні установи; – спеціалізовані дитячі школи (музичні, художні). <p>Супутні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – дитячі та спортивні площадки; – площадки для активного відпочинку; – автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях; – кафе; – громадські вбиральні.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60 %-70 % - для ядра загальноміського центру 15 %-20 % - для центрів повсякденного та періодичного обслуговування Згідно з п.6.2.6 ДБН Б.2.2-12:2018.	
	3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	м ² /особу до 100 місць – 40; більше 100 -35. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	<ul style="list-style-type: none"> - 25 м від меж ділянки до червоної лінії за умови створення зеленої захисної смуги із дерев, чагарників і газонів завширшки не менше 6 м (за містобудівного обґрунтування ця відстань може бути зменшена); - 10 м від меж ділянки до житлового будинку з вікнами; 5 м – до глухої стіни; 15 м – від будинку до глухої 	

1	2		3
		<p>стіни; Згідно з табл.9.1 ДБН Б.2.2-12:2018 та п. 5.8 ДБН В.2.2-4:2018.</p>	
5	<p>планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)</p>	<p>Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018; ДБН В.2.2-4:2018.</p>	
6	<p>охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж</p>	<p>Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.</p>	

4.1.4. Містобудівні умови та обмеження зони розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів П Г-4

Призначаються для розташування великих культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, стадіонів тощо. За необхідності, можуть окремо виділятися спортивно зона, зона розміщення культурно-освітніх закладів, зона розміщення розважальних комплексів та закладів, зона розміщення культових та обрядових споруд тощо.

Таблиця 6

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	2			3
ПГ-3	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	Визначається відповідно до державних будівельних норм щодо учбових закладів: ДБН В.2.2-4:2018, ДБН В.2.2-3:2018. до 18 м	<p>Переважні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Культурно-мистецькі комплекси; – Спортивно-видовищні комплекси; – Концертні зали; – Театри; – Кінотеатри; – Стадіони. <p>Супутні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – спортивні площадки; – площадки для активного відпочинку; – автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60 %-70 % - для ядра загальноміського центру 15 %-20 % - для центрів повсякденного та періодичного обслуговування Згідно з п.6.2.6 ДБН Б.2.2-12:2018.	
	3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	70 % Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – від червоних ліній магістральних вулиць - 3м – від житлових Згідно з п.6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2018	

1	2		3
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018; ДБН В.2.2-4:2018.	– кафе; – громадські вбиральні.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

4.1.5. Містобудівні умови та обмеження зони розміщення лікувальних та оздоровчих закладів П Г-5

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

Таблиця 7

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	2		3
ПГ-5	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	Визначається відповідно до державних будівельних норм планування і забудова територій: ДБН Б.2.2-12:2018.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.
	3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що	Визначається відповідно до
			<p>Переважні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – лікарні, госпіталі стаціонари усіх типів для дітей та дорослих із допоміжними будинками і спорудами; – поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару, діагностичні і процедурні центри,

1	2			3
		проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	ДБН Б.2.2-12:2018.	консультативні поліклініки; – реабілітаційні центри; – ФАП.
5		планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	Супутні види забудови: – аптеки; – станції швидкої допомоги; – тимчасові автостоянки, наземні і підземні для об'єктів оздоровчого, обслуговуючого, комерційного призначення; – об'єкти пожежної охорони;
6		охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	– об'єкти інженерної інфраструктури; – алеї, сквери, майданчики відпочинку.

4.1.6. Містобудівні умови та обмеження зони розміщення об'єктів торгівлі Г-6

Призначаються для розташування магазинів, торговельних центрів, ринків та ринкових комплексів. Зону формують території громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

Таблиця 8

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	2		3
Г-6	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	Переважні види забудови: – магазини, торгові центри; – торговельно-складські комплекси; – офісні будівлі.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	

1	2		3
		15 %-20 % - для центрів повсякденного та періодичного обслуговування Згідно з п.6.2.6 ДБН Б.2.2-12:2018; ДБН В.2.2-23-2009.	– автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	– спорткомплекси ;
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – від червоних ліній магістральних вулиць; - 3м – від житлових Згідно з п.6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2018	– ресторани і кафе; – громадські вбиральні.
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Згідно з ДБН Б.2.2-3:2012; ДБН Б.2.2-12:2018.	
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

4.2. Містобудівні умови та обмеження зон житлової забудови Ж

4.2.1. Містобудівні умови та обмеження зони садибної житлової забудови Ж-1

Зона формується на території сельбищної зони населеного пункту, передбаченою містобудівною документацією. Зону призначено для постійного проживання населення в окремих житлових будинках з розміщенням кожного будинку на окремій земельній ділянці з присадибною територією для ведення особистого селянського господарства. До зони належать квартали існуючої та перспективної житлової забудови. В межах

даної зони визначено кілька підзон, в межах яких відрізняються умови (наявність санітарно-захисних, охоронних зон, тощо), що впливають на правила забудови.

Таблиця 9

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок	
1	2		3	
Ж-1	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд (узгоджується з Департаментом містобудування та архітектури)	до 9 м умовної висоти Згідно з п.6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2018.	<p>Переважні види забудови земельних ділянок:</p> <ul style="list-style-type: none"> – індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками); – дитячі дошкільні заклади, в тому числі зблоковані з загальноосвітніми школами; – розміщення зелених насаджень загального користування (парки, сквери, бульвари); – місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням; – малі архітектурні форми благоустрою; – дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики, стадіони, спортивні заклади. – окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, підприємства побутового обслуговування; – ФАП, медичні центри.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій. Згідно з табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2018.	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	В залежності від площі ділянки відповідно до таб 6.6 ДБН Б.2.2-12:2018: 0,25 га – 9-12 люд./га; 0,15 га – 15-18 люд./га; 0,12 га – 18-21 люд./га; 0,10 га – 26-27 люд./га; 0,06 га – 42-43 люд./га;	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	– 6 м – від червоних ліній магістральних вулиць; 3 м – від житлових; – 15 м від будинку до господарських будівель; – 20 м – від будинку до сміттєзбірника. Згідно з п.6.1.33, п.6.1.41 ДБН Б.2.2-	

1	2		3
		12:2018.	<ul style="list-style-type: none"> – громадські вбиральні.
5	<p>планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони</p>	<p>Згідно з ДБН Б.2.2-3:2012; ДБН Б.2.2-12:2018.</p>	<p>Супутні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – блоковані будинки з приквартирними ділянками (відповідно до містобудівної документації); – окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, поліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби; – культові споруди; – окремо розташовані та/або вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі; – окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди.
6	<p>охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж</p>	<p>Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.</p>	

4.2.2. Містобудівні умови та обмеження зони блокованої забудови Ж-2

Зону формують квартали блокованої житлової забудови поверховістю до 3 поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку.

Таблиця 10

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок	
1	2		3	
Ж-2	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд (узгоджується з Департаментом містобудування та архітектури)	до 9 м умовної висоти Згідно з п.6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2018.	<p>Переважні види забудови земельних ділянок на територіях, що попадають в санітарно-захисну зону:</p> <ul style="list-style-type: none"> – блоковані житлові будинки (з присадибними ділянками); – дитячі дошкільні заклади, в тому числі зблоковані з загальноосвітніми школами; – розміщення зелених насаджень загального користування (парки, сквери, бульвари); – місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням; – малі архітектурні форми благоустрою; – дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики, стадіони, спортивні заклади. – окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: – магазини, перукарні, аптеки, кафе, підприємства побутового
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій. Згідно з табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2018.	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	В залежності від площі ділянки відповідно до таб 6.6 ДБН Б.2.2-12:2018: 0,04 га – 61-62 люд./га; 0,03 га – 78-80 люд./га; 0,02 га – 109-112 люд./га; 0,015 га – 138-142 люд./га;	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	– 6м – від червоних ліній магістральних вулиць; 3м – від житлових; – 15 м від будинку до господарських будівель; – 20 м – від будинку до сміттєзбірника. Згідно з п.6.1.33; п.6.1.41 ДБН Б.2.2-12:2018	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони)	Згідно з ДБН Б.2.2-3:2012;	

1	2		3
	пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	ДБН Б.2.2-12:2018.	обслуговування; – ФАП, медичні центри. – громадські вбиральні. Супутні види забудови: – господарські майданчики – майданчики для вигулу собак; – майданчики для сміттєзбірників; – гаражі, вбудовані та блоковані з житловими будинками; – споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

4.2.3. Містобудівні умови та обмеження зони багатоквартирної житлової забудови (змішаної житлової забудови) Ж-7

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків різної поверховості. Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення. В залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків різної поверховості.

Таблиця 11

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	2		3
Ж-7	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд (узгоджується з Департаментом містобудування та архітектури)	Переважні види забудови земельних ділянок: – багатоквартирні житлові будинки різної поверховості; – дитячі дошкільні заклади, в тому числі заблоковані з
	2	до 36 м умовної висоти Згідно ДБН Б.2.2-12:2018. 50 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до	

1	2		3
		червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій. Згідно з табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2018.	загальноосвітніми школами; – розміщення зелених насаджень загального користування (парки, сквери, бульвари);
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	В залежності від поверховості відповідно до таб 6.3 ДБН Б.2.2-12:2018: 3 поверхи без урахування мансарди – 30.1-23.3 м ² /особу; 4-5 поверхів – 20.2-17.0 м ² /особу; 6-8 поверхів – 15.3-13.9 м ² /особу; 9-10 поверхів – 12.2-12.0 м ² /особу; 11 поверхів і вище – не менше 10.5 м ² /особу;	– місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням; – малі архітектурні форми благоустрою; – дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики, стадіони, спортивні заклади. – окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування:
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	– 6м – від червоних ліній магістральних вулиць; 3м – від житлових, згідно з п.6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2018; – 0 м від червоних ліній до житлових будинків з вбудованими у першому поверсі або у стилобатних частинах приміщення громадського призначення, згідно з п.6.1.23 ДБН Б.2.2-12:2018; – Не менше 20 м між фасадами з вікнами багатосекційних житлових будинків в 4 поверхи і більше, згідно з п.6.1.24 ДБН Б.2.2-12:2018.	– магазини, перукарні, аптеки, кафе, підприємства побутового обслуговування; – ФАП, медичні центри. – громадські вбиральні. Супутні види забудови: – господарські майданчики – майданчики для виходу собак; – майданчики для сміттєзбірників; – споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту,	Згідно з ДБН Б.2.2-3:2012; ДБН Б.2.2-12:2018.	– інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування села в цілому.

1	2		3
	зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

4.3. Містобудівні умови та обмеження ландшафтно-рекреаційних зон Р

4.3.1. Містобудівні умови та обмеження зони озелених територій загального користування Р-3

Зона формується в центральній частині села. До зони входять території загального користування, на яких містобудівною документацією пропонується створення рекреаційного осередку місцевого значення з відповідними об'єктами для відпочинку населення і включає в парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки.

Таблиця 12

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок	
1	2		3	
Р-3	1	гранично допустима висотність будівель та споруд, м	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018. до 4 м	Переважні види забудови земельних ділянок: <ul style="list-style-type: none"> – розміщення зелених насаджень загального користування (парки, сквери, бульвари); – місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням (танцювальні майданчики, літні театри); – малі архітектурні форми
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018. 10 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.	
	3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

1	2		3
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – від червоних ліній магістральних вулиць; 3м – від житлових; Згідно з п.6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2018.	благоустрою; – дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики. Супутні види забудови: – гостьові (тимчасові) автостоянки; – громадські вбиральні. – споруди інженерної інфраструктури; технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням зони
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Згідно з ДБН Б.2.2-3:2012; ДБН Б.2.2-12:2018.	
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	
7.	Відсоток озеленення території (для рекреаційних зон)	15-75 % Згідно з п.8.2. ДБН Б.2.2-12:2018.	

4.4. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури ТР

4.4.1. Містобудівні умови та обмеження зони територій вулиць, майданів (у межах червоних ліній), доріг ТР-2

До зони входять території, які за містобудівною документацією знаходяться в межах червоних ліній магістральних та основних житлових вулиць, бульварів, площ.

Таблиця 13

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	2	3

1	2		3	
ТР-2	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, м	будівництво в межах червоних ліній вулиць забороняється	<p>Переважні види забудови земельних ділянок:</p> <ul style="list-style-type: none"> – проїзні частини, пішохідні тротуари сільських вулиць; – захисні зелені насадження вздовж проїзної частини; – зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання; – інженерні комунікації (наземні та підземні); – огорожа вулиць; – дорожня інформація (знаки та ін.). <p>Супутні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – майданчики для стоянки автотранспорту; – об'єкти благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку); – велосипедні доріжки.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	збудова не допускається	
	3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	не допускається	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	відсутні	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Згідно з ДБН Б.2.2-3:2012; ДБН Б.2.2-12:2018.	
	6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

4.5. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури ІН

4.5.1. Містобудівні умови та обмеження зони об'єктів електромережі ІН-1

Призначена для розміщення головних об'єктів електромережі.

Таблиця 14

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	Переважні та супутні види забудови та іншого використання

			земельних ділянок	
1	2		3	
ІН-1	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, м	забудова не допускається	<p>Переважні види забудови земельних ділянок:</p> <ul style="list-style-type: none"> – електричні підстанції; – магістральні інженерні мережі електропостачання; – технологічні проїзди; – технологічні проходи; – огорожі. <p>Супутні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд; – адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони; – зелені насадження спеціального призначення.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	забудова не допускається	
	3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	не допускається	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	відсутні	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій. Згідно з ДБН Б.2.2-3:2012; ДБН Б.2.2-12:2018.	
	6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

4.5.2. Містобудівні умови та обмеження зони об'єктів тепломережі, водопостачання, каналізація, газопостачання та магістральних мереж ІН-2

Таблиця 15

Позначення	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	Переважні та супутні види забудови та іншого використання

зони		земельних ділянок		
1	2	3		
ІН-2	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, м	забудова не допускається	<p>Переважні види забудови земельних ділянок:</p> <ul style="list-style-type: none"> – лінійні частини магістрального та інших трубопроводів з відгалуженнями, лупінгами, запірною арматурою, переходами через природні та штучні перешкоди, вузлами підключення насосних і компресорних станцій, вузлами запуску і приймання очисних засобів, вузлами вимірювання кількості продукту, який транспортується, конденсатозбірниками, пристроями для введення метанолу; – лінії та споруди технологічного зв'язку, засоби телемеханіки магістральних трубопроводів, установки електрохімічного захисту магістральних трубопроводів від корозії; – мережі: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання; – інженерно-технічні споруди.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	забудова не допускається	
	3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	не допускається	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	відсутні	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій. Згідно з ДБН Б.2.2-3:2012; ДБН Б.2.2-12:2018.	
	6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

1	2		3
			<p>Супутні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд; – проїзди; – адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони; – зелені насадження спеціального призначення.

4.6. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон В

4.6.1. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон розміщення підприємств V класу шкідливості В-5,

Для цих підприємств зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності промислових підприємств V класу шкідливості, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду тяжких металів, пилу, надмірному освітленню, вібруванню, шуму та іншими незручностями, які можуть негативно вплинути на оточуюче середовище.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони, підприємства, які розташовуються в даній зоні, повинні відповідати вимогам щодо рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 50 м. Поєднання різних допустимих до використання видів виробництв в єдиній зоні можливо тільки при умові додержання нормативних санітарних вимог.

Санітарно-захисна зона підприємств території даної зони, яка межує з житловою забудовою, встановлюється по її межі. При проектуванні та забудові цих територій необхідно враховувати встановлену зону розповсюдження СЗЗ.

Таблиця 16

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	2		3
В - 5	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	Згідно генерального плану Переважні види забудови:

1	2		3
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану	<ul style="list-style-type: none"> – підприємства V класу шкідливості; – склади, бази V класу санітарної класифікації; – підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони; – пожежні депо. <p>Супутні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – адміністративні організації, офіси, контори; – приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств; – виробничо-лабораторні корпуси; – науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств; – об'єкти складського призначення; – 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
3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.	
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

1	2		3
			призначення; – розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон; – відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів; – об'єкти пожежної охорони.

4.6.2. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон розміщення підприємств IV класу шкідливості В-4,

Для цих підприємств зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності промислових підприємств IV класу шкідливості, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду тяжких металів, пилу, надмірному освітленню, вібруванню, шуму та іншими незручностями, які можуть негативно вплинути на оточуюче середовище.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони, підприємства, які розташовуються в даній зоні, повинні відповідати вимогам щодо рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 100 м. Поєднання різних допустимих до використання видів виробництв в єдиній зоні можливо тільки при умові додержання нормативних санітарних вимог.

Санітарно-захисна зона підприємств території даної зони, яка межує з житловою забудовою, встановлюється по її межі. При проектуванні та забудові цих територій необхідно враховувати встановлену зону розповсюдження СЗЗ.

Таблиця 17

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	2		3
В-4	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	Згідно генерального плану
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану
	3	максимально допустима щільність забудови	не допускається
Переважні види забудови: – підприємства IV класу шкідливості; – склади, бази V класу санітарної класифікації;			

1	2		3
	земельної ділянки		
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.	<ul style="list-style-type: none"> – підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони; – пожежні депо.
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.	<p>Супутні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – адміністративні організації, офіси, контори; – приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств; – виробничо-лабораторні корпуси; – науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	<ul style="list-style-type: none"> – об'єкти складського призначення; – 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

1	2		3
			зон; – відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів; – об'єкти пожежної охорони.

4.6.3. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон без екологічних наслідків В-6

Таблиця 18

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок
-----------------	--	---

1	2		3
В-5	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	Згідно генерального плану
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану
	3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	не допускається
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.
Переважаючі види забудови: <ul style="list-style-type: none"> – адміністративні організації, офіси, контори; – приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств; – виробничо-лабораторні корпуси; – науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств; – об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств; – підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих 			

1	2		3
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	та промислових підприємств; – пожежні депо. Супутні види забудови: – зелені насадження спеціального призначення; – розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон; – відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів; – майданчики для відпочинку; – об'єкти пожежної охорони.

5.8. Містобудівні умови та обмеження зони спеціального призначення С

У спеціальних зонах передбачається розміщення об'єктів, які несумісні із функціонування 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.

5.8.1. Містобудівні умови та обмеження зони озеленення спеціального призначення С-4

Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно-захисних зон.

Зона зелених насаджень спеціального призначення створена для захисту об'єктів інженерної інфраструктури, а також з метою нівелювання шкідливого впливу комунальних об'єктів та підприємств на навколишнє середовище. У межах зони забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей санітарно-епідеміологічної захищеності. Площа озеленення санітарно-захисної зони повинна складати 40-60 %. Зона переважно знаходиться в південній частині міста на території діючого кладовища, яке рішенням Генерального плану пропонується закрити.

Таблиця 19

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	2			3
С-4	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.	<p>Переважні види використання:</p> <ul style="list-style-type: none"> озеленення (посадка дерев, кущів, газонів) санітарно-захисних зон (СЗЗ) підприємств, шумових зон об'єктів транспорту, охоронних зон, повітряних ліній електропередач, коридорів та інших комунікацій, санітарно-захисних зон охорони об'єктів водопостачання, територій зсувів. <p>Супутні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.	
	3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	не допускається	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будівель	Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх	Згідно з ДБН Б.2.2-3:2012; ДБН Б.2.2-12:2018.	

	використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		<ul style="list-style-type: none"> – пляжі з відповідним обладнанням; – спортивні майданчики; – станції прокату човнів та рятувальні станції; – малі архітектурні форми; – споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

5.8.2. Містобудівні умови та обмеження зони земель сільськогосподарського призначення СВ-1

Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва. До зони входять вільні території всередині кварталів, які можуть бути використані для ведення особистого селянського господарства.

Таблиця 17

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		Переважні та супутні види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	2		3
СВ-1	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	Переважні види використання: <ul style="list-style-type: none"> – сільськогосподарські угіддя, рілля; – пасовища; – сінокоси; – сади, городи, квітники, палісадники; – зелені насадження загального користування;
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	
	3	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будівель	
		Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.	
		Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.	
		не допускається	
		Визначається відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018.	

1	2		3
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Згідно з ДБН Б.2.2-3:2012; ДБН Б.2.2-12:2018.	<ul style="list-style-type: none"> – заболочені території. <p>Супутні види забудови:</p> <ul style="list-style-type: none"> – сільськогосподарські підприємства; – господарські будівлі і двори; – об'єкти складського призначення; – об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств; – зелені насадження спеціального призначення; – розсадники рослин.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018.	

С.Святопетрівське частково розташовується в межах 10 км приаеродромної території міжнародного аеропорту «Київ» (Жуляни), тому будівництво, яке може вплинути на безпеку авіації та створити перешкоди для роботи наземних засобів зв'язку, навігації та спостереження (п.2 статті 69 Повітряного Кодексу України, а саме висотою 50 м і більше) необхідно узгодити з КП МА «Київ» (Жуляни), Державним підприємством обслуговування повітряного руху України «Укрерорух» та Державною авіаційною службою України.

II. ДОДАТКИ