

Міністерство освіти і науки України

Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»

Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою

Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи магістра

на тему:

Зонінг як інструмент ефективного управління земельними ресурсами на території населених пунктів

Розробив: **Кір'ян Валерій Олегович**

студент гр. 601-БЗ,

спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

№ з.к. 20198

Керівник: **Ткаченко Ірина Володимирівна**

к.т.н., доцент кафедри автомобільних доріг,
геодезії, землеустрою та сільських будівель

Рецензент: _____

Полтава 2021

ВСТУП

Реконструкція і розвиток населених пунктів здійснюється у відповідності з затвердженими проєктами; комплексними планами територіального розвитку громад, схемами генеральних планів території сільськогосподарських підприємств, генеральними планами населених пунктів, проєктами детального планування населених пунктів, проєктами планування і забудови громадського центру або інших фрагментів населених пунктів, що ув'язані з проєктами територіального розвитку адміністративних районів.

Перспективи розвитку кожного населеного пункту незалежно від чисельності жителів визначаються місцем, яке він займає у системі розселення, територіальної організації виробництва і соціальної інфраструктури. При цьому враховуються плани розвитку сільськогосподарських та інших підприємств, їх виробнича спеціалізація, рішення проєктів землеустрою, територіального розвитку сільських районів, плану зонування території, і іншої містобудівної документації[8].

Зонування території (зонінг) – спосіб забезпечення використання земель для різних суспільних потреб, за якого цільове призначення встановлюється не для однієї ділянки, а для групи суміжних ділянок, які складають функціональну зону. Кордони функціональних зон збігаються з лініями вулиць, проходять паралельно з ними на певних відстанях або збігаються з межами земельних ділянок.

Зонінг - здійснюваний відповідно до закону поділ території міста чи іншого населеного пункту на зони, пояси, райони з метою встановлення в них певних обмежень у використанні земель, визначення мінімальних розмірів земельних ділянок, регламентації типів будівель і споруд, які дозволяється будувати в межах зони тощо. Разом з такими засобами як бюджет, податки та викуп ділянок для суспільних потреб, зонування території є важливим інструментом здійснення планування розвитку

населеного пункту та ефективного управління земельними ресурсами на території населених пунктів.

В містобудівній документації для сільських населених пунктів необхідно передбачати заходи щодо охорони навколишнього природного середовища, поліпшення санітарно-гігієнічних умов проживання населення, раціонального використання і органічного включення до забудови пам'яток історії і культури, садово-паркового мистецтва, територій і об'єктів природно-заповідного фонду з упродовженням для них необхідних охоронних зон, по регулюванню кількості поверхів у будинках і висоти споруд, враховуючи культурно-етнічні ознаки і прогресивні, історичні традиції формування поселень (за погодженням з органами санітарно-епідеміологічного нагляду, охорони пам'яток, навколишнього природного середовища і місцевими Радами, в компетенції яких використання і охорона цих об'єктів).[1]

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Основи вдосконалення принципів територіальної організації земель населених пунктів та їх більш вузьких аспектів активно вивчаються в межах наукових концепцій таких науковців, як К.Мамонов, М. Осетрін, В. Чечельницький, В Семенов, К. Лінч. та багато інших. У роботах цих дослідників аналізуються питання теоретико-понятійних, методологічних, інституційних та функціональних особливостей інституту територіальної організації населених пунктів.

Мета і завдання дослідження. Метою кваліфікаційної роботи магістра є вивчення і аналіз зонінгу як інструменту здійснення планування розвитку та ефективного управління земельними ресурсами на території населених пунктів .

Об'єкт та предмет дослідження. Об'єкт дослідження: територія населених пунктів. Предмет дослідження: вимоги та методика виконання зонінгу населеного пункту.

Інформаційна база дослідження. Інформаційною базою є законодавчі акти, монографічні дослідження, періодична землевпорядна література, отримані під час написання магістерської роботи.

Наукова новизна результатів дослідження. Полягає у формуванні принципів територіальної організації земель населених пунктів.

Практичне значення одержаних результатів. Основні результати роботи можуть бути використані для виконання проектів зонування територій населених пунктів.

Розділ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ.

1. 1. Основні терміни та поняття

Аналогові графічні матеріали - графічні креслення Зонінгу виконані на паперових носіях у відповідному масштабі

Архітектурне рішення - авторський задум щодо просторової, планувальної, функціональної організації, зовнішнього вигляду, інтер'єрів об'єкта архітектури, а також інженерного та іншого забезпечення його реалізації, викладений в архітектурній частині проєкту на всіх стадіях проєктування і зафіксований у будь-якій формі.

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

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

Лінія забудови – відстань між червоною лінією та фасадом будівлі.

Відчуження земельної ділянки – передача права власності на земельну ділянку (тобто права володіння, користування та права розпоряджатися землею) її власником іншій фізичній чи юридичній особі, територіальній громаді чи державі. Відчуження може бути платне (купівля-продаж, міна) і безоплатне (дарування, спадщина тощо).

Власність на землю – належність фізичній особі, юридичній особі, територіальній громаді чи державі земельної ділянки на праві володіння, користування та розпорядження нею.

Власник земельної ділянки – особа, яка в установленому законодавством порядку отримала державний акт на право власності та має право володіти, користуватись і розпоряджатись нею відповідно до її

цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній.

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

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

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

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

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

Договір оренди землі — це договір, згідно якого орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку згідно з умовами умов договору та вимог земельного законодавства.

Допустимий вид забудови – це вид забудови, котрий не відповідає переліку переважних та супутніх видів забудови у плані зонування

території для даної зони, але можливий при умові спеціального погодження після необхідного обґрунтування.

Єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок – установлюються планом зонування території для кожної окремої зони з урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон: -гранично допустимі поверховості будинків та споруд, щільність забудови;

-мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок;

-вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів;

-вимоги до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури;

-вимоги до озеленення та впорядкування територій;

-вимоги до утримання будинків і споруд;

-перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних).

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

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

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

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

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

Землі загального користування населених пунктів - майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо.

Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного характеру - це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно із законом надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Землі рекреаційного призначення - це землі, які використовуються для організації: відпочинок населення, туризм та проведення спортивних заходів.

Землі історико-культурного призначення - це землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби.

Землі лісового фонду - це землі, які вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

Землі водного фонду - це землі, зайняті:

- а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами;
- б) прибережними захистними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, окрім земель, зайнятих лісами;
- в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділенні під смуги відведенні для них; г) береговими смугами водних шляхів.

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

Історико-архітектурний опорний план – основний документ, яким визначається культурна спадщина населеного місця та історико-культурна цінність його території.

Історико-містобудівне обґрунтування – вид містобудівної документації, (науково-дослідної роботи), якою визначена можливість спорудження об'єкту на конкретній території у межах історичного ареалу населеного місця, об'ємно-просторові параметри об'єкту із урахуванням його впливу на пам'ятки (об'єкти культурної спадщини), а також на збереження традиційного характеру середовища.

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

Існуючий вид використання земельної ділянки – вид використання земельної ділянки або споруди на час прийняття плану зонування території.

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

Користувач або орендар земельної ділянки – особа, яка в установленному законодавством порядку одержала державний акт на право постійного користування або договір оренди земельної ділянки та має право володіти і користуватися у відповідності із її цільовим призначенням, дотримуючись обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством із господарюванням на ній.

Комплексна забудова території – упорядкування території шляхом забезпечення громадських та приватних інтересів, спрямованих на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, житлових будинків, благоустрою території, інших об'єктів містобудування. Комплексна забудова території може здійснюватись шляхом комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) зношеного житлового фонду і забезпечуватися одним або кількома інвесторами.

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

Містобудівна діяльність – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян зі створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проєктування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних

населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

Містобудівна документація – затвердженні текстові та графічні матеріали, якими регулюється забудова та інше використання території.

Містобудівне законодавство – сукупність законів, державних правових актів, а також міжнародних договорів, угод, конвенцій, які регламентують права, обов'язки та відповідальність усіх учасників містобудівної діяльності.

Містобудівний паспорт ділянки – затверджена у органах місцевого самоврядування форма документу, у якій розміщується план та опис умов і обмежень щодо використання та забудови земельної ділянки.

Містобудівний кадастр – система даних, до складу якої входять данні генерального плану, плану зонування території чи детального плану, належність території до відповідних зон, правовий статус, допустимі види забудови та інших типів використання земельних ділянок, єдині умови та обмеження забудови окремих видів земельних ділянок, відомості про функціональне призначення, поверховість та інформація щодо матеріалу стін споруд, магістральні інженерні мережі, інші відомості згідно із державними будівельними нормами.

Містобудівний регламент – це використання земельних ділянок, який встановлено у межах відповідних територіальних зон, він визначає види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного нового будівництва, реконструкції об'єктів архітектури, і використовується у процесі проєктування, забудови та наступної експлуатації об'єктів.

Намір забудови (земельної ділянки, території) - заява (клопотання) фізичної або юридичної особи, подана в установленному законодавством порядку щодо забудови земельної ділянки або певної території із

зазначенням цільового призначення споруди або будівлі та орієнтовних характеристик забудови.

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

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

Оренда землі – це користування земельною ділянкою, яке засновано на договорі строкового платного володіння.

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

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

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

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

Площа земельної ділянки:

-геодезична – це площа проєкції межі ділянки на площину проєкції, на якій встановлена геодезична система координат. Геодезична площа визначається по координатам кутів повороту межі;

-фізична – це площа земної поверхні у межах ділянки з урахуванням нерівностей фізичної поверхні землі: схили, яри, пагорби, западини тощо.

Погоджувальна комісія – комісія, що створюється на період проведення громадських слухань по розгляду пропозицій (зауважень) фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави до проєкту містобудівної документації, плану зонування території і для прийняття узгоджених рішень;

Проєкт розподілу території – містобудівна документація, яка розроблюється для мікрорайону (кварталу) чи його частин із метою розмежування земельних ділянок.

Прибудинкова територія – територія навколо багатоквартірного будинку, яка врегульована актом на право властності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартірного будинку.

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

Ринкова вартість земельної ділянки – вартість земельної ділянки, яка формується попитом покупців і пропозицією продавців на ринку нерухомого майна за взаємної згоди.

Санітарно-захисна зона – функціональна територія між промисловим підприємством або іншим виробничим об'єктом, що є джерелом надходження шкідливих чинників до довкілля, та найближчою житловою забудовою (чи прирівняними до неї об'єктами), яка створюється аби зменшити залишковий вплив цих факторів до рівня гігієнічних нормативів з метою захисту населення від їх несприятливого впливу.

Сервітут – право обмеженого користування чужим нерухомим майном.

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

Особисті сервітути встановлюються за підставою договору між приватними особами (фізичною або юридичною).

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

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

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

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

Стадії проєктування - складові частини проєктної документації (ескізний проєкт (ЕП); техніко-економічний розрахунок (ТЕР); проєкт (П); робочий проєкт (РП); робоча документація (Р)).

Схема зонування території – карта, на якій показано розташування і типи зон у межах міста, що відрізняються за видами використання

земельних ділянок і вимогами до їх забудови, зафіксованими у плані зонування території та затвердженими міською радою.

Територія – частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами.

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

Територіальна підзона – частина зони, у 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.

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

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

1.2 Нормативне та правове забезпечення розроблення зонінгу.

Законодавчою базою для розробки і впровадження зонінгу є:

Конституція України – надає територіальній громаді право самостійно вирішувати питання місцевого значення. Територіальна громада безпосередньо або через створені нею органи місцевого самоврядування керує майном і використанням ресурсів, що є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування.

Закон «Про місцеве самоврядування в Україні». У відповідності зі статтями Закону виконавчі органи сільських, селищних і міських рад установлюють на відповідній території режим використання і забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність, Виконавчі органи місцевих рад надають забудовникам відповідно до закону містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок.

Закон України «Про основи містобудування». Цим Законом встановлено право місцевих рад на затвердження плану зонування території всієї території населеного пункту або для окремих його частин, а також право вносити зміни у цей план зонування із подачі місцевого спеціально уповноваженого органа містобудування й архітектури.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», яким встановлені повноваження місцевих рад у рішенні питань забудови територій населених пунктів, благоустрою територій і окремих земельних ділянок, а також передачі земельних ділянок у власність, користування або продаж.

Зонінг є містобудівною документацією, вимоги якої 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 населеного пункту, 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 довкілля та історико-

культурної спадщини, природно-техногенної безпеки, інших обов'язкових вимог[9];

- іншими відповідними місцевими нормативно-правовими актами.

Далі проаналізуємо названу законодавчу базу детальніше.

Із прийняттям Верховною радою Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17.02.2011 р. (далі - Закон), головним розробником якого було Міністерство регіонального будівництва, втратив чинність Закон України "Про планування і забудову територій" від 20.04.2000 р. № 1699-III. Новий Закон спрямований на максимальне спрощення дозвільних процедур у будівництві, регулювання об'єктів будівництва за складністю архітектурно-будівельного рішення та/або інженерного обладнання, що поділяється на I, II, III, IV і V категорії складності.

Цим Законом встановлюється правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Згідно з категорією складності передбачені відповідні дозвільні документи для здійснення будівництва цих об'єктів та прийняття до експлуатації. Так, відповідно до статті 34 даного Закону право на виконання робіт щодо об'єктів будівництва, які відносяться до I-III категорії складності набувається на підставі зареєстрованої інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю за місцем розташування об'єкту будівництва декларації про початок виконання будівельних робіт. Що стосується об'єктів будівництва, які належать до IV і V категорії складності, право на їх здійснення набувається на підставі дозволу на виконання будівельних робіт. Цим Законом передбачена норма щодо спрощеного порядку прийняття до експлуатації закінчених будівництвом об'єктів. А саме прийняття в експлуатацію збудованих до 31.12.2009 року, індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них,

громадських будинків I та II категорій складності, які збудовані без дозволів на виконання будівельних робіт і заяви про прийняття до експлуатації яких подані до 31 грудня 2012 року, здійснюється безоплатно інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю за висновками технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж таких об'єктів за наявності документу, який підтверджує право власності або користування земельною ділянкою, на якій розміщений такий об'єкт, протягом 30 днів з дня подання заяви. Порядок прийняття в експлуатацію таких об'єктів та проведення технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж визначається центральним органом виконавчої влади із питань будівництва, містобудування та архітектури.

Також згідно Закону висновок архітектурно-містобудівної ради має лише рекомендаційний характер і не затримує подальше проведення експертизи проєктної документації. Замість того, аби чекати дозволу на початок будівельних робіт, достатньо буде подати відповідну декларацію інспекції, яка в десятиденний термін перевіряє декларацію на повноту даних, реєструє її та видає сертифікат, у випадку, коли дозвіл не видається, або є відмова у його видачі, право на виконання будівельних робіт настає на 11 день, а дозвіл вважається виданим, це принцип мовчазної згоди.

Закон значною мірою впливає на сферу регулювання законів нормативних актів щодо прав та повноважень органів місцевого самоврядування. Так, Закон обмежує права місцевого самоврядування, передаючи компетенцію щодо розпорядження землею до виконавчих комітетів. Тією ж мірою встановлюється обмежений механізм громадських слухань, предметом яких на практиці є майже нездійснені речі, наприклад, генеральні плани населених пунктів, плани зонування та детальні плани територій, не говорячи про те, що ще навіть в Києві не має затвердженого генерального плану.

У розділі 5, частині 2 Закону «Перехідні положення» стверджується, що Закон та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Законом, діють у частині, яка не суперечить цьому Закону. Відповідно це положення можна тлумачити у розрізі верховенства Закону над усіма іншими нормативно-правовими актами, які не відповідають положенням Конституції України – яка, у свою чергу, має найвищу юридичну силу.

Положення про безстроковість генеральних планів, які тепер "вибірково" можуть залишатися замороженими. Відповідно, замість строкового документу, який через певний час може бути заміненим більш досконалим, Законом прийнято - той, що майже неможливо відмінити чи замінити.

Ще одним нововведенням є ліквідація експертизи, яка тепер є обов'язковою лише для проєктів із залученням державних коштів та може бути призначеною у випадках, визначених Кабінетом Міністрів України. А для інших будівельників експертиза не провадиться та знесення історичних пам'яток чи інших важливих об'єктів – не буде контролюватися.

У новому Законі відсутні положення щодо обов'язкового повідомлення у пресі про початок робіт із планування територій областей/районів, можливість участі громади/окремого громадянина у підготовці технічних завдань із розробки цих схем, повідомлення громадськості про розгляд вже готових схем, форми й порядок урахування пропозицій громадян, тощо. Відсутність норми про те, що порушення порядку розроблення схем планування може бути підставою їх оскарження в суді дає більшу можливість для зловживань.

Відтепер проєктування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у наступному порядку:

- 1) отримання замовником або проєктувальником вихідних даних;

- 2) розроблення проєктної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;
- 3) затвердження проєктної документації;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 5) прийняття до експлуатації закінчених будівництвом об'єктів.

Для спрощення процедури забудови земельної ділянки її власникам, які мають за мету житловий будинок садибного типу, достатньо буде одержати будівельний паспорт без проведення експертизи, затвердженої на міській раді чи громадському обговоренні. Забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

Згідно Закону будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) із площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів.

В Законі визначено положення щодо скорочення часу дозвільних процедур до 2-х місяців і визначення відповідальності чиновників за тяганину і неправомірні рішення.

Важливим моментом цього Закону є введення поняття зонінгу, що означає, що у місті розробляється генеральний план, на якому визначають транспортні магістралі та цільове призначення землі, та окреслюється призначення кожної ділянки та її можливості приєднання до інженерних мереж - тобто проводиться опис кожної ділянки. Зонінг впливає на гармонійний розвиток міста. План зонування території розроблюють на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ), плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру із метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. Відповідно до статті 24 цього Закону у разі відсутності плану

зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб не дозволено.

Детальний план території розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів із дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленному цим Законом порядку плану зонування території – відповідною сільською, селищною, міською радою.

Закон дає можливість планувати нову забудову і отримувати дозволи набагато швидше та менш затратно, що надасть більшої можливості для входження нових інвестицій в галузь, та дозволить швидке відновлення і прискорений розвиток галузі. Але згідно Закону скасовують громадські слухання та ліквідується проведення експертизи, що є не менш важливим для проектування. Місцеві Ради усунуті від підготовки генплану і тепер усі важливі рішення приймають виконавчі комітети або держадміністрацією. Тобто Законом відібрано у представницьких органів їх виняткових повноважень — землевідведення і затвердження містобудівних проєктів; але у противагу, Закон відкриває ширші можливості, що є позитивним кроком до більш прозорого та спрощеного будівельними процедурами будівництва в Україні, хоча реалізація нових ідей Закону залишаються бажаними.

Закон України «Про Генеральну схему планування території України» від 07.02.2002 р. № 3059-III визначив пріоритети та концептуальні вирішення планування й використання території країни, вдосконалення систем розселення та забезпечення стійкого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктур, формування національної екологічної мережі.

Визначенні основні напрями використання території України, зокрема сформульовано завдання перспективного розвитку населених пунктів

різного типу задля вдосконалення систем розселення та забезпечення стійкого розвитку, а також визначені території, розвиток яких потребує державної підтримки із метою забезпечення ефективного використання територій, що мають особливу господарську, екологічну, наукову, естетичну цінність:

- території із критичним рівнем виробничо-містобудівного освоєння та природно-техногенної небезпеки й низьким рівнем забезпеченості природними ресурсами: Донбасу, міст із населенням понад 500 тис. чоловік (Києва, Харкова, Дніпропетровська, Одеси, Львова, Запоріжжя, Кривого Рогу, Миколаєва), а також Севастополя, Сімферополя, Херсона, Керчі, Красноперекопська, Нововолинська, Червонограда;
- територій зі значним природоохоронним, рекреаційним, оздоровчим, історико-культурним потенціалом, високим рівнем виробничо-містобудівного освоєння та природно-техногенної небезпеки: приміські зони міст Києва, Харкова, Дніпропетровська, узбережжя Чорного моря, Закарпатська область, заплави річки Сіверський Донець, курорти Бердянськ, Трускавець, гирла річок Дніпра, Дунаю, Дністра, Південного Бугу;
- територій із великим природоохоронним, рекреаційним, оздоровчим та історико-культурним потенціалом і низьким рівнем розвитку соціальної й інженерно-транспортної інфраструктури та природно-техногенної небезпеки: Полісся, Східні Карпати, узбережжя Азовського моря, район Чорноморського біосферного заповідника;
- територій із високим рівнем радіаційного забруднення: Київська, Житомирська, Рівненська та Чернігівська області.

Названі позиції повинні враховуватися в областях під час розроблення регіональних стратегій.

Закон України "Про основи містобудування" від від 10.06.2017 року за № [1817-19](#) визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні і спрямований на створення

повноцінного життєвого середовища, забезпечуючи при цьому охоронні заходи щодо збереження навколишнього природного оточення, раціонального природного користування, також збереження культурної спадщини.

Законом України «Про благоустрій населених пунктів» від 5 листопада 2009 року N 1704-VI визначаються правові, економічні, екологічні, соціальні та організаційні засади благоустрою населених пунктів. Він спрямовується на створення таких умов, які б сприяли життєдіяльності людей.

Благоустрій населених пунктів передбачає:

- 1) розробку та втілення ефективних і комплексних заходів з утримання територій населених пунктів у належному стані, їх санітарного очищення, збереження об'єктів загального користування, а також природних ландшафтів, інших природних комплексів і об'єктів;
- 2) організацію гідного утримання та раціонального використання територій, будівель, інженерних споруд та об'єктів рекреаційного, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного та іншого призначення;
- 3) створення умов для реалізації прав суб'єктами у сфері благоустрою населених пунктів.

Державні будівельні норми

ДБН Б.2.2- 12:2019 - Планування і забудова територій використовуються проєктувальниками із ціллю визначити єдині умови і обмеження забудови та інших способів використання земельних ділянок.

ДБН Б.2.2- 12:2019 визначено загальну організацію міських та сільських поселень, організацію сельбищної території (житлової та громадської забудови), промислової та ландшафтно-рекреаційної території.

У ДБН Б.2.2- 12:2019, до прикладу, подаються вимоги до планувальної структури міських поселень, системи їх громадських центрів,

щільності населення по територіях функціонального призначення, етажності забудови, забудови вільних територій та реконструкції житлових кварталів, до садибної забудови тощо.

ДБН Б.2.2- 12:2019 встановлено вимоги щодо мінімальних відстаней будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок; до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів; вимоги до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури; до озеленення та впорядкування територій; до утримання будинків і споруд та інші вимоги.

ДБН Б.2.2- 12:2019 є обов'язковими для органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств та організацій, незалежно від форм їх властності та підпорядкуванню, громадських організацій і громадян, які здійснюють проектування, спорудження і благоустрій на території міських та сільських поселень.

1.3. Мета та зміст зонінгу

Зонінг населеного пункту створюється із метою врегулювати планування та забудову територій, враховуючи державні, громадські та приватні інтереси; раціонального використання території населеного пункту; забезпечити умови для реалізації планів і програм сталого розвитку населеного пункту, збереження природного середовища та охорони культурної спадщини; створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечити можливість вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб з відповідністю із містобудівними регламентами; забезпечити вільний доступ громадян до інформації щодо розвитку населеного пункту, взаємоузгоджень державних інтересів та інтересів громади; забезпечити сумісність забудови окремих земельних ділянок із оточуючою забудовою та землекористуванням;

сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку населеного пункту із урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів культурної спадщини, природно-заповщного фонду, соціального, економічного та екологічного стану.

Головна задача зонінгу є визначення зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту; встановити диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів.

Зміст зонінгу конкретизується, враховуючи місцеві особливості та рішення органів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва та благоустрою території.

Введення зонінгу забезпечує:

- відкрити інформацію про умови використання земельних ділянок на території населеного пункту;
- спрощену процедуру надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;
- .- створення підстав та умов для контролю на відповідність затвердженій містобудівній та проєктній документації будівельних намірів забудовника, вже закінчених об'єктів містобудування та умов використання цих об'єктів;
- створення інформаційної бази для судових органів по вирішенню спірних питань, які пов'язані із забудовою та використанням території населеного пункту та окремих земельних ділянок.

1.4 Склад картографічних матеріалів

1.4.1 Схема зонування · території населеного пункту

Основною складовою зонінгу є схема зонування території населеного пункту. На основі схеми зонування територій встановлюють перелік дозволених (переважних і супутніх) видів забудови і іншого використання території зон. На основі схеми зонування територій визначають умови та обмеження рамках визначених зон та підзон.

Схема зонування території виконується, спираючись на розроблені у складі генерального плану населеного пункту відповідно до державних будівельних та інших норм, схем існуючих та проєктних планувальних обмежень.

Згідно ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» на схемі зонування території у відповідності з функціональним призначенням поділяється на територіальні зони, для кожної з яких встановлюють містобудівний регламент.

1.4.2. Схема планувальних обмежень

«Схема проєктних планувальних обмежень», яка розробляється у складі генерального плану населеного пункту, є підґрунтям для розроблення зонування території щодо визначення шдзон, обумовлених планувальних обмежень.

До неї входять планувальні обмеження:

- за архітектурно-композиційними та планувальними критеріями згідно із генеральним планом населеного пункту;
- за вимогами охорони здоров'я та захисту життя, що визначають санітарно-гігієнічними нормами;
- за природоохоронними вимогами, які визначають на основі законодавства по охороні довкілля;
- за інженерно-геологічними вимогами, що визначаються за узагальненими даними генерального плану міста.

1.5 Висновки до 1 розділу

У першому розділі розглянуто теоретичні основи зонування територій, детально розкрито поняття зонінгу. Зонінг як система містобудівних правил передбачає не лише обмеження щодо освоєння території, а й господарювання на ній. Це стосується обмеження висоти, кількості поверхів і розмірів будинків, щільності забудови, розмірів дворів та інших відкритих просторів, розміщення та використання споруд і землі для різноманітних цілей.

Розділ 2 ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

2.1. Закордонний досвід територіальної організації населених пунктів

Зонування території або зонінг, давно застосовують у багатьох розвинених країнах. У першу чергу, завданням зонінгу є розділення несумісних між собою функцій. На практиці зонінг часто використовують для упередження непередбачуваних змін в проєктах нового девелопменту для збереження характеру сусідства (community). Тим не менше, це не завжди є ефективним методом при досягненні цих цілей [50]. Зазвичай зонінг контролюється місцевою владою, такою як округ, графство чи муніципалітет, хоча режим зонінгу може визначатися чи обмежуватися державою, національними планувальними органами чи дозвільним законодавством [51]. В Австралії землі, які підпорядковані урядам (федеральних) територій не підпорядковуються державним органам планування. У США та інших федеральних країнах ситуація такаж. Зонінг і міське планування у Франції та Німеччині регулюють національним законодавством (кодами). У випадку із Німеччиною, цей код включає у себе зміст планів зонування, а також юридичну процедуру. Зонінг може включати у себе регулювання характеру активності, що відбувається на відповідних ділянках (відкритому просторі, житлу, сільському господарстві, комерції чи виробництві), щільність забудови на якій ця активність відбувається (від нещільної житлової, такої як садибна забудова, до високо-щільної, такої, як висотна забудова), висоту забудови, площу, яку будівля може займати на ділянці, розташування будівлі на ділянці (відступи), пропорцію типів покриттів на ділянці, а саме: озеленення, твердих покриттів, шляхів комунікацій, паркувальних місць чи їх відсутності. У Німеччині до зонінгу входить дуже специфічне компенсаційне законодавство про зелені насадження і можуть регулюватися архітектурні рішення.

В основному міські зони підпадають під одну із п'яти таких категорій: житлової, змішаної житлово-комерційної, комерційної, промислової та

спеціальної (електростанції, спортивні комплекси, аеропорти, торговельні центри, тощо). Кожна категорія має номер чи суб-категорію, до прикладу, комерційна категорія може мати окремі зони для дрібної торгівлі, великої торгівлі, офісів, житло для оренди та ін; в той час як індустріальна — може бути поділена на важку, легку та склади. У Німеччині для кожної категорії визначені ліміти на рівень шуму (не як частина будівельних кодів, а як федеральні коди для викидів). Умовне зонування збільшує гнучкість та дозволяє муніципалітетам відповідати на унікальні якості місця. Функції, що не дозволені поточним зонінгом, як то школи чи комунікаційні центри, можуть бути дозволені із використанням умовного зонінгу.

Перший в історії правовий акт щодо зонування території був прийнятий у 1916 р. муніципалітетом м. Нью-Йорк (США). Прийняття цього акта було вимушеною реакцією влади міста на нестримну, стихійну, малоконтрольовану забудову міського району Нижній Манхеттен. Цим актом було уведено у дію низку правил забудови міської території, чим удалось значно упорядочити розвиток міста.

Зонінг формує місто. Порівняно з архітектурою і містобудуванням, зонінг має відносно коротку історію, як засіб що організовує використання землі. Також Зонінг визначає розміри та призначення будівель, згідно із їх місцезнаходженням і у більшій мірі щільність міських районів (сусідств). Разом із владою міста над бюджетом, податками, відчуженням властності, Зонінг є ключовим інструментом для проведення планувальної політики.

Ще у 1870-х і 1880-х роках мешканці Нью-Йорка почали протести проти зменшення доступу світла та повітря, що відбувалось унаслідок висотної житлової забудови, яка почала з'являтися у верхньому Манхеттені. У відповідь на це, законодавцями штату було прийнято ряд обмежень щодо висоти житлових будівель, яке нашло відображення у Законі про багатоквартирні будинки 1901-го року (Рис. 2.1).



Рис.2.1 Ілюстрація провил зонування Нью-Йорка 1916 року.

Концепція прийнятих законів, які врегулюють землекористування та об'єм будівель була революційною, але назрів момент врегулювати стрімке зростання міста. Інноваційне Зональне регулювання 1916-го року було відносно простим документом, який встановлював контроль над висотою і відступами, та визначив житлові райони, що виключають несумісне використання. Це сприяло будівництву висотних струнких будівель-ікон, що визначали обличчя ділового району і встановили знайомий масштаб три-шести-поверхових житлових будинків, що можна знайти по усьому місту.

Зонінг 1916-го року на Мангеттені визначав три типи функціонального зонування: «житлова», «комерційна» та «без обмежень»; п'ять типів висотного: «1», «1,25», «1,5», «2», «2,5». Ці цифри визначали відношення між

висотою фасаду та ширіною вулиці, та те під яким кутом пройде лінія, що визначає відступи (setback). Окрім того, зазначалося, що у випадках, якщо площа поверху становила менше або дорівнювала 25% від площі лоту (ділянка, яка буде забудовуватися), вважалося, що така вежа вже не буде створювати суцільну тінь і обмеження на висоту цієї частини споруди знімались. Тож висота хмарочосів обмежувалась тільки конструктивними та інженерними можливостями. Також було визначено п'ять зон, що регулювали мінімальні розміри відкритих просторів (дворів, тощо). Ці правила вплинули на формування відомого усім обличчя Нью-Йорку, яке яскраво відобразилось у серії робіт художника та проєктувальника Хью-Ферріса. Нове законодавство стало моделлю для урбанізованих громад в усіх Сполучених Штатах, так інші зростаючі міста визначились із тим, що проблеми Нью-Йорку не унікальні.

Але, у той період часу, коли інші міста адаптовували модель Нью-Йорку, модель сама потребувала змін. Зонінг часто і густо зазнавав змін, аби відповідати головним змінам населення та функціональним змінам у використанні простору через різні фактори, а саме: наступні хвилі імміграції, які збільшили населення міста з 5-ти мільйонів у 1916-му до понад 9-ти мільйонів у 2010-му; нові величезні автомагістралі і зростаючі коридори, які вони створили; прояви технології і відповідні економічні зміни стиля життя; запровадження державних житлових програм і програм розвитку; і можливо більше ніж будь що інше — зростання використання автомобіля, що революціонізувало моделі землекористування і створило проблеми у русі та паркуванню, які неможливо було уявити у 1916-му році.

В середині століття, багато основних планувальних принципів документа 1916-го року не витримали випробування часом. Опісля тривалого вивчення і публічного обговорення, поточний Зонінг був скасований і набрав чинності новий — 1961-го року, який надалі також коригувався у відповідності з вимогами часу.

Приклад, поданий міськими властями Нью-Йорка, був підхоплений іншими містами США і набув поширення в інших країнах світу. Так, згідно із зонінговими правилами Нью-Йорка, територія міста поділяється на три основні зони: житлову, комерційну і промислову. Ці зони, в свою чергу, діляться на 21 зонінговий район: 10 житлових, 8 комерційних та 3 промислових. Так для кожного зонінгового району встановлені: дозволені способи використання території; дозволений розмір будівлі у співвідношенні з розміром земельної ділянки; кількість житлових одиниць (кімнат), які дозволено побудувати на земельній ділянці; відстань між будинком і вулицею; відстань між будинком і межею земельної ділянки; кількість місць для паркування автомобілів та інші вимоги.

Затверджений повноваженим органом міського самоуправління зонінговий акт є офіційним документом, який визначає права власників земельних ділянок щодо їх використання, передусім для потреб забудови. За загальним правилом, для того, щоб з'ясувати, що можна побудувати на земельній ділянці, її власникові необхідно встановити, до якої зони та зонінгового району вона належить, а також ознайомитись із правилами та обмеженнями, передбаченими зонінговим актом відповідного населеного пункту.

Цікавим є досвід планувальної організації Лондона. Лондон— столиця Англії і Великої Британії, розташована на річці Темза; площа 1580 км²; населення 7 825 200 (2010), з передмістями понад 9 млн.

Генеральний план Лондона - документ, що визначає стратегію розвитку Великого Лондона на період до 2031 року, прийнятий Адміністрацією Великого Лондона в 2004 році.

Замінив собою планувальний документ уряду Великобританії, відомий під назвою RPG3. В остаточному вигляді був вперше опублікований 10 лютого 2004 року. У документ вносилися поправки в 2008, 2011 і незначні в 2012 роках. Прийнято на підставі закону про адміністрацію Великого Лондона 1999 року. Складається з 7 розділів, присвячених самій стратегії,

районування, населенню, економіці, відповіді на зміну клімату, транспорту, житла. Для цілей документа, Лондон поділений на 5 субрегіонів: Північ, Південь, Захід, Схід і Центр (включає 6 районів і Сіті). План виділяє центри активності, в тому числі центри міжнародної активності - Вест-Енд і Найтсбридж, 11 столичних центрів (Бромлі, Кройдон і інші), 35 великих центрів (Брікстон і інші), 156 районних центрів (Брентфорд та інші), а також 1200 центрів місцевого значення. Відповідно до цілей, передбачених в редакції 2011 року, Лондон повинен:

- відповідати за вданням зростання економіки і населення;

- бути конкурентоспроможним на міжнародному рівні і успішним містом;

- мати різноманітні, сильні, безпечні та доступні райони;

- бути містом, яке захоплює почуття;

- стати світовим лідером щодо поліпшення стану навколишнього середовища;

- бути містом, де кожен має легкий, безпечний і зручний доступ до робочихмісць, можливостям і зручностей.

В Україні діє дещо інший порядок планування використання території населених пунктів. У його основу покладений принцип цільового призначення кожної земельної ділянки. Це означає, що при наданні ділянки у власність чи користування встановлюється її цільове призначення, тобто дозвіл на певне використання земельної ділянки. Наприклад, якщо земельна ділянка надана громадянину для будівництва індивідуального житлового будинку, то він не має права побудувати на ній магазин, і навпаки.

2.2 Основні територіальні зони населеного пункту та їх характеристика

2.2.1 Функціональна класифікація територій та типи територіальних зон

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

- невиробничі Г (громадські);
- житлові Ж;
- ландшафтно-рекреаційні Р;
- курортні К;
- зони транспортної інфраструктури ТР;
- зони інженерної інфраструктури ІН;
- комунально-складські КС;
- виробничі В;
- спеціальні С;
- сільськогосподарського виробництва СВ;
- землі історико-культурного призначення ІК;

Невиробничі зони Г (громадські).

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

Ділові зони Г-2 – це зони, на яких розміщені адміністративні, наукові, ділові, фінансові установи, житлові будинки та супутні до них об'єкти транспортної інфраструктури (місця для паркування транспортних засобів).

Навчальні зони Г-3 – це зони із розташуванням об'єктів вищої та середньої освіти. Такі зони встановлюють із метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій : інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Культурні та спортивні зони Г-4 Зони розміщення крупних культурно-мистецьких та спортивно – видовищних комплексів, стадіонів, театрів, кінотеатрів, культових споруд.

Лікувальні зони Г- 5 Зони розміщення лікарень, станцій швидкої допомоги, поліклінік амбулаторій, аптек.

Торгівельні зони Г-6 Зони розташування магазинів, торгівельних центрів, ринків.

Житлові зони Ж.

Садибної забудови Ж-1, Ж-2. Визначена для розташування одноквартирних житлових будинків, включаючи земельні ділянки та заблоковані одноквартирні житлові будинки на сусідніх земельних ділянках.

Змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови Ж-3. Визначена для розташування багатоквартирних (від 4 до 9-ти поверхів) житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, некомерційних комунальних об'єктів, а також деяких об'єктів загальноміського та районного значення.

Змішана забудова Ж-5. Визначена для розміщення одноквартирних житлових будинків, житлових будинків середньої поверховості багатоквартирної забудови та громадської забудови.

Ландшафтно-рекреаційні зони Р.

Зони об'єктів природно-заповідного фонду Р-1. Визначена для забезпечення збереженості унікальних природних ландшафтів із особливими умовами використання. Метою організації зони є збереження цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватися із мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища.

Рекреаційні зони активного відпочинку Р-2. Визначена для виконання активних рекреаційних функцій. До них належать міські території загального користування із відповідними об'єктами для активного відпочинку населення, громадські центри. Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним переліком постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших об'єктів супутніх видів активності.

Рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3. Визначена для повсякденного відпочинку населення, що включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні парки.

Зона прибережно-захитсної смуги Р-ПЗС. Пропозиції щодо встановлення природоохоронної території з режимом обмеженої господарської діяльності.

Зона установ відпочинку і туризму КВТ.

Визначена для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, об'єктів обслуговування.

Зони транспортної інфраструктури ТР.

Зона транспортної інфраструктури ТР-1, до якої відноситься смуга відводу залізниці, залізничних та автовокзалів, морських та річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів.

Зона транспортної інфраструктури TP-2 до якої відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній).

Зона транспортної інфраструктури TP-3 до якої відносяться території СТО, АЗС, автопарки, гаражі, автостоянки.

Зони інженерної інфраструктури ІН

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

Зони інженерної інфраструктури ІН-2 до них відносяться об'єкти тепломережі, міжоб'єктних котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання.

Комунально-складські зони КС.

Зона розміщення об'єктів 2-го класу санітарної класифікації – КС-2

Зона розташування об'єктів, що потребують встановлення санітарно – захисної зони - 500 м.

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

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

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

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

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

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

Зони виробничі В.

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

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

Спеціальні зони С.

Визначені для розташування військових містечок, пенітенціарних установ, об'єктів комунального господарства зі спеціальними інженерними спорудами, місць поховань відходів, місць складування та зберігання енергоносіїв, хімікатів та інших матеріалів високої вибухопожежної небезпеки.

Зони земель сільськогосподарського призначення, СВ-1.

Згідно ст. 22 Земельного кодексу України до земель сільськогосподарського призначення належать: сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахистні лісові смуги та інші захистні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

Зона земель сільськогосподарських підприємств та організацій СВ-2.

Визначається для розташування підприємств товарного сільськогосподарського виробництва.

Зона земель історико-культурного призначення ІК.

Визначена для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України, визначаються зони, щодо яких встановлюють спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини.

2.2.2 Перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання функціональних зон

1 НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ Г (громадські):

Г-1, Г-2. Зони загальноміського центру та ділові.

Переважні види використання:

- в організаціях та установах органів державної, виконавчої та судової влади;
- в нотаріальних конторах та юридичних консультаціях;
- банках; філіях (відділеннях) банків;
- офісах професійних, громадських організацій;
- науково-дослідних та проєктних організаціях;
- телевізійних та радіостудіях;
- центральних підприємствах зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- меморіальних спорудах та комплексах;
- готелях;
- ділових та бізнес-центрах;
- центрах зайнятості;
- будинках побутового обслуговування.

Супутні види дозволеного використання:

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- комерційні підземні гаражі;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування данної зони;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- житлова забудова;
- культові споруди;
- спорткомплекси (з басейном та без);
- малі архітектурні форми для підприємницької діяльності;
- станції провідникового мовлення, об'єкти радіомовлення та телебачення;
- автозаправні станції.

- Г-3. Навчальні зони

Переважні види використання:

- У вищих та середніх спеціальних учбових закладах, включно із коледжами та ліцеями при вищих учбових закладах, у позашкільних установах, шкільних центрах, дошкільних закладах;
- У наукових та науково-пошукових закладах;
- центрах наукової інформації;
- бібліотеках;
- конференц-залах, скверах,
- при озелененні території

Супутні види дозволеного використання:

- У кінотеатрах, розважальних комплексах;
- виставочних залах, музеях;
- фізкультурно-оздоровчих центрах (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- гуртожитках та будинках сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- поліклініках, аптеках;
- магазинінах;

- перукарнях;
- пошті, телеграфі, телефоні;
- спорудах комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування данної зони;
- у спорудах для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- підприємства зв'язку;
- будинки побуту;
- культові споруди;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

Г-4. Культурні та спортивні зони

Переважні види використання:

- У театрах, концертних залах, цирках, будинках культури;
- кінотеатрах;
- бібліотеках, клубах, центрах дозвілля, розважальних комплексах;
- культових спорудах.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства зв'язку;
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- будинки побуту;
- невеликі парки, сквери;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, яка необхідна для обслуговування даної зони;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- магазини товарів першої необхідності;
- тимчасові павільйони і кіоски для роздрібно́ї торгівлі та обслуговування;
- готелі;
- кафе;
- аптеки;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні) при громадських будівлях;
- громадські вбиральні.

Г-5. Лікувальні зони.

Переважа́ні види використання:

- у лікувальних корпусах лікарень;
- у консультативних поліклініках;
- спеціалізованих поліклініках;
- науково-дослідних та медичних центрах;
- адміністративно-господарських будівлях та спорудах;
- станціях невідкладної швидкої допомоги;
- станціях переливання крові (відповідно до містобудівної документації);
- амбулаторіях;
- будинках-інтернатах для дорослих;
- будинках дитини.

Супутні види дозволеного використання:

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

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

Г-6. Торговельні зони.

Переважні види використання:

- у торгових центрах, спеціалізованих та інших магазинах роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;
- ринках;
- ресторанах і кафе.

Супутні види дозволеного використання:

- готелі;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні) при громадських будівлях;
- громадські вбиральні
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ:

Ж-1, Ж-2. Зона садибної житлової забудови.

Переважні види використання:

- в одноквартирних індивідуальних житлових будинках (з присадибними ділянками);
- блокованих житлових будинках, поверховістю від 1-го поверху до 4-х поверхів із виходом з кожної квартири на земельну ділянку;
- дитячих дошкільних закладах, враховуючи зблоковані із загальноосвітніми школами).

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 данної зони;

На присадибних ділянках дозволяється вирощувати квіти, фрукти, овочі, розводити птицю, проводити індивідуальну трудову діяльність.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- окремі вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, об'єкти побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.
-

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

Об'єкти допустимих видів забудови не повинні потребувати встановлення санітарно-захистних зон та не створювати негативного впливу на оточуюче середовище.

Ж-3. Зона змішаної багатоквартирної житлової та громадської забудови (до 9-ти поверхів).

Переважні види використання:

- у житлових будинках 4-9-поверхів, окремо розташованих або зблокованих;
- у загальноосвітніх та спеціалізованих учбових закладах всіх типів;
- у окремо розміщених, вбудовано-прибудованих дитячих закладах, враховуючи зблоковані із початковими школами;
- у окремо розташованих і вбудовано-прибудованих адміністративних установах, підприємствах торгівлі, обслуговування, громадського харчування;
- технічних будівлях та спорудах;
- при озелененні території;

- у клубах багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- бібліотеках;
- виставочних залах;
- спортивних майданчиках;
- аптеках;
- амбулаторіях, консультативних медичних закладах;
- поштові відділеннях, телефонних та телеграфних станціях;
- в усіх типах використання, дозволенних у зоні Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення.

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- установи охорони здоров'я, відпочинку, туризму, фізкультурно- оздоровчі заклади;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування.

Ж-5. Зона змішаної житлової та громадської забудови.

Переважні види використання:

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками) та блоковані житлові будинки, які мають поверховість від 1-го поверху до 4 -х поверхів із виходом з кожної квартири на земельну ділянку;
- багатоквартирні житлові будинки до 5- ти поверхів, окремо розміщені або зблоковані;
- загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;
- окремо розташовані, вбудовано-прибудовані дитячі заклади, включно із зблокованими з початковими школами;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні установи, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування;
- технічні будівлі та споруди;
- озеленені території;
- клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- бібліотеки;
- виставочні зали;
- спортивні майданчики;
- амбулаторії, консультативні медичні заклади;
- поштові відділення, телефонні та телеграфні станції;
- усі типи використання, дозволені у зоні Г, які можуть розміщуватися в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення.

Супутні види дозволеного використання:

- вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН Б.2.2- 12:2019. Планування і забудова територій;

- розміщення територій для паркування автомобілів, господарських, ігрових, спортивних майданчиків;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- аптеки;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування, а саме: відділення зв'язку, поліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- установи охорони здоров'я, відпочинку, туризму, фізкультурно-оздоровчі заклади;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування.

Ж-1с. Підзона садибної житлової забудови в межах санітарно-захисної зони.

Переважні види використання:

Допускається розташування:

- пожежних депо, банків, пралень, гаражів, складів (крім продовольчих), споруд управління різних служб, конструкторських бюро, учбових закладів, технічних училищ (без гуртожитків);
- магазинів підприємств громадського харчування, поліклінік, науково-дослідних лабораторій, КНС, розсадників рослин для озеленення підприємств і СЗЗ.

Не допускається розміщення:

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

Умови та обмеження по розміщенню допустимих об'єктів подані у розділі пояснювальної записки «Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки» по видам забудови.

При зменшенні СЗЗ діє підзона нової (проектної) СЗЗ.

Ж-3с. Підзона багатоквартирної житлової забудови у межах санітарно-захисної зони

Переважні види використання:

Допускається розміщувати:

- пожежні депо, банки, пральні, гаражі, склади (крім продовольчих), споруди управлінь різних служб, конструкторські бюро, учбові заклади, технічні училища (без гуртожитків);
- магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, КНС, розсадники рослин для озеленення підприємств і СЗЗ.

Не допускається розміщення:

- багатоквартирних житлових будинків, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;

- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних й оздоровчих закладів, стаціонарів;
- спортивних споруд, садів, парків, садівничих товариств;

- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд;
- не допускається вирощувати сільськогосподарську продукцію, ведення тваринництва.

Умови та обмеження по розміщенню допустимих об'єктів знаходяться у розділі пояснювальної записки «Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки» по видах забудови.

При зменшенні СЗЗ діє підзона нової (проектної) СЗЗ

Ж-5с. Підзона змішаної забудови у межах санітарно-захисної зони.

Допускається розміщувати:

- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (окрім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, навчальних закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки;
- науково-дослідні та службові приміщення підприємств, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водо охолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.
- **Не допускається розміщувати:**
- багатоквартирні житлові будинки, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих;
- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари;
- спортивні споруди, сади, парки, садівничі товариства;
- охоронні зони джерел водопостачання, водозабірні споруди;

- не допускається вирощування сільськогосподарської продукції, ведення тваринництва.

Умови та обмеження по розміщенню допустимих об'єктів дивись розділ пояснювальної записки «Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки» по видах забудови.

При зменшенні СЗЗ діє підзона нової (проектної) СЗЗ.

3. ЛАНДШАФТНО- РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р:

Р -1 . Зони об'єктів природно-заповідного фонду.

Переважні види використання:

- озеленені території;
- навчально-туристичні та екологічні стежки;
- водно-оздоровчі комплекси;
- будівлі та споруди для науково-дослідницьких цілей з питань довкілля, забезпечення екологічної безпеки, раціонального використання і відтворення природних ресурсів.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди, шляхи, лінійні та інші об'єкти транспорту і зв'язку, пов'язані із обслуговуванням данної зони;
- відповідні обладнання експозиційні зони, що встановлюються адміністрацією;
- малі архітектурні форми.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- пересувні тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності (крім споруд із продажу алкогольних (слабоалкогольних) і тютюнових виробів);

- фізкультурні майданчики;
- човнові станції, яхтові клуби;
- інші будівлі для конторських та адміністративних цілей, пов'язані із обслуговуванням данної зони.

Основні види використання можуть здійснюватись при умовах, що така діяльність не суперечить цільовому призначенню території і об'єктів природно-заповідного фонду, встановленим вимогам щодо охорони, відтворення та використання їх природних комплексів та деяких об'єктів.

Р-2. Рекреаційні зони активного відпочинку.

Переважні види використання:

- стадіони та фізкультурні майданчики;
- човнові станції, яхтові клуби;
- спортивні зали;
- басейни (криті та відкриті);
- санаторії, профілакторії та центри функціональної реабілітації;
- озеленені території;
- рекреаційні установи (готелі, мотелі, кемпінги, будинки відпочинку, пансіонати, інші об'єкти обслуговування відвідувачів);
- місця короткочасного відпочинку із відповідним обладнанням;
- водно-оздоровчі комплекси;
- пляжі із відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми;
- споруди спортивного та розважального призначення.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідної для обслуговування даних зон;
- деякі адміністративно-господарські будівлі;
- заклади прокату потрібного інвентарю;
- громадські вбиральні;
- їдальні, кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- пункти прокату спортивного інвентаря;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- відповідно обладнані експозиційні зони, які облаштовуються адміністрацією.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- меморіальні комплекси;
- кінотеатри, концертні площадки;
- розважальні комплекси (ігротеки, танцювальні майданчики, дискотеки);
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- оранжереї;
- великі автостоянки;
- пристані;

Основні види використання можуть відбуватися тільки за умови, що така діяльність не буде суперечити цільовому призначенню території та об'єктів природно-заповідного фонду, вимогам по охороні, відтворенню та використанню їх природних комплексів і окремих об'єктів.

Р-3. Рекреаційні зони озелених територій загального користування.

Переважні види використання:

- озеленені території загального користування (парки, сади, сквери, бульвари, міські ліси, водойми);
- навчально-туристичні та екологічні стежки;
- малі архітектурні форми;
- спортивні майданчики;

Супутні види дозволеного використання:

- споруди, шляхи, лінійні та інші об'єкти транспорту і зв'язку, які пов'язані з обслуговуванням даної зони;
- відповідно обладнанні експозиційні зони, що встановлюються адміністрацією;
- заклади прокату необхідного інвентарю;
- громадські вбиральні;
- пункти проката спортивного інвентаря;
- пересувні тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності окрім споруд із продажу алкогольних (слабоалкогольних) та тютюнових виробів).

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- культові будови;
- меморіальні комплекси;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- оранжереї;

- пристані;
- фізкультурні площадки;
- човнові станції, яхтові клуби;
- інші будівлі для конторських та адміністративних цілей, які зв'язані із обслуговуванням цих зон.

Р-ПЗС. Зона прибережно-захисної смуги.

У даному проєкті представлені пропозиції щодо встановлення прибережно-захисних смуг водних об'єктів з урахуванням нормативних параметрів, згідно зі статтею 88 Водного кодексу України. Ці пропозиції вимагають уточнення при розробці окремого спеціального проєкту землеустрою.

Проєкти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг (з установленною в них пляжною зоною) розробляється в порядку, передбаченому законодавством України.

Допустимі види використання територій (земельних ділянок):

- військові та інші оборонні об'єкти;
- об'єкти, де виробляється енергія за рахунок використання енергії вітру, сонця та хвиль;
- об'єкти постачання, розподілення, передавання (транспортування) електричної енергії;
- санаторії, дитячі оздоровчі табори та інші лікувально-оздоровчі заклади, які мають централізоване водопостачання та каналізацію;
- гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди.

У межах пляжної зони прибережних захистних смуг заборонено спорудження будь-яких будівель, окрім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних.

Р-3с. Підзона зелених насаджень спеціального призначення.

Зона Р-3с – зелених насаджень спеціального призначення, яка виділяється для забезпечення правових умов створення і збереження спеціальних зелених насаджень як фактору захисту довкілля від негативного антропогенного впливу.

Переважні види використання:

- озеленення (посадка дерев, кущів, газонів) санітарно-захистних зон (СЗЗ) підприємств, шумових зон об'єктів транспорту, охоронних зон повітряних ліній електропередач, коридорів та інших комунікацій, санітарно-захистних зон охорони об'єктів водопостачання, території зсувів тощо.
- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, навчальних закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки;
- науково-дослідні та службові приміщення підприємств, 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-захисні зони.

Супутні види дозволеного використання:

- місця короткочасного відпочинку із відповідним обладнанням;
- пляжі із відповідним обладнанням;

- площадки для спорту;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- малі архітектурні форми.
- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, потрібні для обслуговування данної зони;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

Не допускається розміщувати:

- житлові будинки із при домовою територією, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих;
- дитячі дошкільні заклади, загально освітні школи, лікуваль но-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари;
- спортивні споруди, сади, парки, садовничі товариства;
- охоронні зони джерел водопостачання, водозабірні споруди;
- не допускається вирощування сільськогосподарської продукції, ведення тваринництва.

Умови та обмеження по розміщенню допустимих об'єктів знаходяться у розділі 13 пояснювальної записки «Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки» по видах забудови.

При зменшенні СЗЗ діє підзона нової (проектної) СЗЗ.

4. КУРОРТНІ ЗОНИ К.

Установ відпочинку і туризму КВТ

Переважні види використання:

- навчальні, туристські та екологічні стежки;
- будинки відпочинку;
- пансіонати;
- об'єкти фізичної культури та спорту;
- туристичні бази;
- кемпінги;
- яхт-клуби;
- стаціонарні і наметові туристсько-оздоровчі табори;
- будинки рибалок та мисливців;
- дитячі туристичні станції;
- курортні готелі;
- дитячі та спортивні табори;
- озеленені території.

Супутні види дозволеного використання:

- майданчики для стоянки автомобілів;
- магазини;
- їдальні, кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- технічні будівлі та споруди;
- аптеки;
- поштарські відділення;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, котра потрібна для обслуговування цієї зони.

Допустимі види використання, які потребують спеціального погодження:

- культові будівлі;
- кіно-концертні зали;
- дискотеки, розважальні комплекси;
- тимчасові споруди для підприємницької діяльності.

5. ЗОНА ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР.

Зону міського та зовнішнього транспорту складають землі, котрі відносять до земель транспорту (ст. 67 Земельного Кодексу України):

ТР-1. Зона зовнішнього транспорту.

Переважні види використання:

Зону ТР-1 складають землі залізничного транспорту (ст. 68 Земельного Кодексу України), до яких входять:

- землі смуг відведення залізниці які, як правило, збігаються із санітарно-захистними зонами (100 м від осі крайньої залізничної колії);
- землі під залізничним полотном та його облаштуванням;
- землі під станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного та пасажирського господарства;
- землі сигналізації та зв'язку, водопостачання та каналізації;
- землі під захистними та скріплювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту;

До зони зовнішнього транспорту відносяться також:

- території залізничних та автовокзалів, аеропортів, терміналів,

- транспортних вузлів.

В санітарно-захистній смузі залізниці **50% території** повинно бути озеленено.

Супутні види дозволеного використання:

- гаражі, стоянки;
- станції технічного обслуговування;
- автомобільні дороги та вулиці;
- складські приміщення;
- установи комунально-побутового призначення;
- будівлі комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування данної зони;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціального погодження:

- житлові будинки обслуговуючого персонала;
- спортивні споруди та лощадки.

Спорудження об'єктів, що будуються у межах відведення та санітарно-захистних зонах можливе після погоджень із управлінням залізничної дороги.

ТР-2. Зона магістральних вулиць, майданів (у червоних лініях).

Переважні види використання:

- проїзні частини, пішохідні тротуари міських вулиць;
- підземні пішохідні переходи з виходами;
- захистні зелені насадження уздовж проїзної частини;
- мости, тоннелі, транспортні розв'язки.

Супутні види дозволеного використання:

- майданчики для стоянки автомобільного транспорту;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- троллейбусні лінії та їх облаштування;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;
- споруди сигналізації та зв'язку міського електротранспорту;
- інженерні комунікації;
- огорожа вулиць та відбійники;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

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

- ті, що займають площу більше 20 м², мають фундамент;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови відимості;
- в зоні трикутника відимості розміщати елементи, вищі за 0,5 метри, у тому числі зелені насадження.

ТР-3. Зона СТО, АЗС, автопарків, гаражів, автостоянок.

Переважні види використання:

- СТО; АЗС; автопарки; гаражі; стоянки автомобілів;

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види використання, які потребують спеціального погодження:

- елементи зовнішньої реклами.

6. ЗОНА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН.

ІН-1. Зона розміщення об'єктів електромережі.

Переважні види використання:

- повітряні мережі електропередачі 330 кВт, 110 кВт, 35 кВт, 10 кВт;
- електростанції;
- генеруючі станції.

Супутні види дозволеного використання:

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- громадські об'єкти;
- комунальні, складські та промислові об'єкти.

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

Переважні види використання:

- ТЕЦ;
- котельні;
- майданчики водопровідних споруд;
- каналізаційні очистні споруди;
- очисні споруди зливової каналізації.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди транспортної та інженерної інфраструктури, котрі потрібні для обслуговування даної зони.
- **7. КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС:**
- **КС-2. Зона розміщення об'єктів 2-класу санітарної класифікації.** призначаються для розміщення підприємств, що є основними забруджувачами навколишнього середовища та потребують санітарно-захистних зон до 500 м.
- **КС-3. Зона розміщення об'єктів 3-класу санітарної класифікації.** призначаються для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення довкілля й потребують санітарно-захистних зон до 300 м.
- **КС-4. Зона розміщення об'єктів 4-класу санітарної класифікації** призначаються для розміщення підприємств, що є головними забруджувачами навколишнього середовища та потребують санітарно-захистних зон до 100 м.
- **КС-5. Зона розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації** призначаються для розміщення підприємств, що є джерелом забруднень

навколишнього середовища і потребують санітарно-захистних зон до 50 м.

Зона складування і оптової торгівлі КС-5 виділена для забезпечення правових умов формування території для розміщення об'єктів складування і розподілу товарів. До даної зони входять склади, криті і відкриті бази, а також магазини дрібно оптової, роздрібно торгівлі та супутні об'єкти обслуговування, підприємства, що надають окремі види виробничих послуг.

Переважні види використання:

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- бази для збереження продукції та матеріалів;
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства для ремонту машин, виробничого і не виробничого обладнання;
- підприємства комунального господарства (парки комунального транспорту, бази експлуатації і ремонту житла та інженерних комунікацій).

Супутні види дозволеного використання:

- громадські і ділові установи;
- науково-проектні організації і установи інформаційного обслуговування;
- установи підвищення кваліфікації та підготовки кадрів;
- пункти швидкої допомоги;
- аптеки;
- магазини роздрібно торгівлі товарами періодичного попиту;
- фабрики-заготівельні;

- технічні бібліотеки;
- виставочні приміщення;
- відділення зв'язку;
- філії (відділення) банків;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- громадські вбиральні;
- зелені насадження санітарно-захистної зони.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- готелі, будинки прийому гостей;
- поліклініки;
- будинки культури, клуби ;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні, бари, ресторани);
- ринки продовольчі, оптові, дрібно оптові, роздрібною торгівлі;
- спортивні комплекси;
- заклади середньої спеціальної освіти;
- гуртожитки, пов'язані із виробництвом та освітою;
- об'єкти, пов'язані з культовими обрядами;
- в'язниці;
- об'єкти оборонного призначення;
- виробничі і промислові підприємства V класу шкідливості (з санітарно-захистною зоною не більше 50 м);
- пожежні частини;
- майданчики та будівлі контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;

- підприємства з утилізації відходів;
- кладовища;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;
- антени щільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.
- майданчики для виходу собак.

В СЗЗ нижчого класу заборонено розташовувати об'єкти із СЗЗ вищого класу.

До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

8. ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В:

Зони підприємств 4 класу шкідливості В-4 визначені для розміщення підприємств, що є джерелом забруднень довкілля та потребують санітарно-захисних зон до 100 м

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

В-4, В-5. Зона підприємств 4, 5 класу шкідливості.

Переважні види використання:

- виробничі і промислові підприємства IV-V класів згідно із державними санітарними нормами;
- усі підприємства, установи і організації, що дозволені для підприємств IV-V класу шкідливості.

Супутні види дозволеного використання:

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

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

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- аптеки;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі із продажу товарів власного виробництва підприємств;
- об'єкти оборонного призначення;
- в'язниці;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;

- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;
- об'єкти для збереження автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку

В СЗЗ нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ вищого класу. До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

В-6. Зона резерву промислових та комунальних територій.

Зона розміщення промислових, комунальних і складських підприємств, об'єктів транспортної та інженерної інфраструктури за окремими проектами із дотриманням Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів та проведення погодження, передбаченого діючими нормативними та законодавчими актами України.

Для територій, які визначені, як території перспективної зміни цільового використання необхідне розробляння детального плану цих територій з визначенням їх цільового призначення та умов і обмежень використання земельних ділянок.

9. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С.

Зона військових містечок С-1 визначена для підприємств, закладів і організацій державних органів виконавчої влади по питанням оборони та безпеки.

Переважні види використання:

- військові бази, містечка, полігони, аеродроми;
- освітні установи, які виконують військові професійні програми;
- підприємства, установи і організації оборони та безпеки.

Супутні види дозволеного використання:

- житлові будинки;
- громадські будівлі;
- парники, теплиці;
- господарські споруди;
- гаражі, відкриті стоянки.
- будівлі комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- виробничі будівлі;
- установи зв'язку і інші комунікації, тимчасові споруди.

10. ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СВ-1.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно у межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України. Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися, насамперед для сільськогосподарського використання.

Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1 включає:

- сільськогосподарські угіддя;
 - багаторічні плодові насадження;
 - ріллі;
 - індивідуальні та громадські (колективні) земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби;
- земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства (городництва);
- необхідні будинки та тимчасові господарські споруди для зберігання інвентаря та захиста від негоди;
- господарські шляхи та прогони.

Згідно із Земельним кодексом України (стаття 23) для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, які пов'язані із веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

11. ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ СВ-2

У цій зоні можливе функціонування та розміщення лише таких об'єктів, призначення котрих не перевищує відповідного класу шкідливості, та не спричинить збільшення розмірів проєктних санітарно-захистних зон та відповідає чинним державним санітарним та будівельним нормам.

До затвердження розмірів проєктних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

12. ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК.

Встановлюються для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України. Умови та обмеження по зоні ІК визначаються на основі історико-архітектурного опорного плану та історико-містобудівного обґрунтування (Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 року №318).

Зона в межах історичного ареалу

Визначення меж історичного ареалу проводилось згідно із порядком визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць (Постанова Кабміну України від 13.03.2002 р. № 318).

12. ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК.

Встановлюються для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України. Умови та обмеження по зоні ІК визначаються на основі історико-архітектурного опорного плану та історико-містобудівного обґрунтування (Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 року №318).

Зона в межах історичного ареалу

Визначення меж **історичного ареалу** проводилось згідно із порядком визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць (Постанова Кабміну України від 13.03.2002 р. № 318).

Статус історичного ареалу надається «найбільш освоєній у минулому та добре збереженій частині території населеного місця, яке відрізняється традиційним характером середовища і значною кількістю об'єктів культурної спадщини від інших, менш освоєних або погано збережених частин населеного місця». *Історичний ареал* — частина населеного місця, що в цілому зберегла старовинний вигляд, розпланування та характер забудови, які типові для певних культур або періодів розвитку.

Список історичних населених місць України (міста та селища міського типу) був затверджений у 2001 р. постановою Кабінету Міністрів України і містить 401 населене місце.

Межі історичного ареалу фіксують у всіх землеупорядних і містобудівних документах та розглядаються як специфічний об'єкт містобудівного проектування.

Підставою для визначення меж історичного ареалу м. Мукачева були картографічні матеріали, затверджені та щойно виявленні пам'ятки архітектури та містобудування, історично сформоване планування та забудова. Місто Мукачево занесене до Списку *історичних населених місць* України (населених місць, які зберегли повністю або частково *історичний ареал*).

Охоронні зони пам'яток архітектури

Зони охорони пам'яток розроблені, спираючись на історико-архітектурний опорний план з урахуванням інших матеріалів досліджень культурної спадщини.

Цей документ стосується територій, на яких, згідно із ним регламентується містобудівна діяльність навколо пам'ятки із метою

забезпечити оптимальні умови її існування, збереження історичного середовища пам'ятки, виявлення та доцільного використання її композиційно-художніх якостей, враховуючи її містоформуєчу роль.

Зони охорони пам'яток є складовою частиною охоронного зонування як містобудівного засобу збереження культурної спадщини. До охоронного зонування, крім зон охорони пам'яток, належать території пам'яток усіх видів, типів і категорій.

Територія пам'ятки — це земельна ділянка, на якій розташована пам'ятка і яка пов'язана із нею історично і функціонально та забезпечує її збереження і функціонування як об'єкту культурної спадщини.

До зон охорони пам'ятки належать:

1. Охоронні зони поодинокі розташованих пам'яток.
2. Зони регулювання забудови.
3. Зони ландшафту, що охороняється.
4. Зони охорони археологічного культурного шару.

Основні засади при визначенні номенклатури, меж та режимів використання територій, зон охорони пам'яток:

- Зони охорони пам'яток визначались, виходячи з наявності у місті пам'яток архітектури національного значення; пам'яток архітектури місцевого значення; а також пам'яток історії, археології та садово-паркового мистецтва місцевого значення, взятих на державний облік відповідно до законодавства, при цьому також враховувалося територіальне розміщення об'єктів культурної спадщини, запропонованих до внесення до переліку пам'яток.

Зони охорони пам'яток забезпечують диференційоване збереження ролі пам'яток у довкіллі:

- охоронні зони - у найближчому, тісно пов'язаному із пам'ятками, міському і природньому середовищі;
- зони регулювання забудови — у віддаленому міському середовищі;
- зони охорони ландшафту — у віддаленому природньому

середовищі.

Охоронні зони зберігають ансамблеві зв'язки пам'яток; зони регулювання забудови і охорони ландшафту - зберігають переважно візуальні і розпланувальні зв'язки пам'яток.

Головну роль у збереженні нерухомої культурної спадщини населених місць відіграють охоронні зони пам'яток архітектури та містобудування з огляду на великі розміри цих зон і суттєві наслідки запровадженого на їх територіях режиму використання.

Відповідно до чинного законодавства в історичній частині міста пропонується затвердити *комплексну охоронну зону історичного центра міста*. Комплексна охоронна зона встановлюється з метою охорони й доцільного використання неповторного історико-містобудівного утворення. Комплексна охоронна зона створюється як зона спеціального режиму охорони і використання історичного центру для збереження його індивідуального образу. Така комплексна система охорони дозволяє зберегти містобудівну структурну цілісність і традиційний характер історичного середовища середмістя.

Зони охорони пам'яток, визначення меж

Охоронна зона — територія, що виділяється для збереження і відтворення найближчого історичного середовища пам'ятки, головним чи суттєвим елементом якого є пам'ятка, та створення оптимальних умов її огляду. Охоронна зона також забезпечує належне функціонування пам'ятки, охорону від вібрацій, забруднень, підтоплення та інших негативних техногенних і природних впливів.

В охоронній зоні нова забудова за висотою, розмірами в плані, масштабністю, архітектурними формами підпорядковується пам'яткам та їх історичному середовищу.

Охоронну зону встановлюють як окремо для кожної пам'ятки, так і для цілого комплексу пам'яток (комплексна охоронна зона), охоплюючи ділянки історичної забудови, вільні простори та ландшафти, які становлять

характерне історичне середовище пам'ятки, а також кращі оглядові точки та оглядові фронти. Охоронна зона повинна забезпечувати оптимальне зорове сприйняття.

Зона регулювання забудови

Встановлена для територій, що не мають яскраво вираженого характеру історичного середовища, але композиційно пов'язані із історичним ареалом міста.

Межі зони регулювання забудови навколо пам'ятки визначаються роллю пам'ятки в композиції і образі населеного місця (силуеті, панорамах, видах), а також межами композиційно-видового впливу пам'ятки в навколишньому середовищі. Зони регулювання забудови пов'язані з пам'ятками ділянки історичної забудови і розпланування, а також території, на які поширюється композиційно-видовий вплив пам'яток: місця їх огляду; території, що оглядаються разом з ними в цінних пейзажах і видах; ділянки, на яких потрібно регулювати висоту нового спорудження забудови задля збереження цінних пейзажів і видів.

Ця зона призначена для збереження традиційного характеру середовища, тобто історично сформованої структури міста, закріплення в ній і в ландшафті провідного значення пам'яток архітектури й містобудування (архітектурних акцентів і містобудівних домінант), для збереження масштабного співвідношення в розплануванні й забудові, забезпечення архітектурної єдності нових будівель з історично сформованим середовищем.

Межі зони регулювання забудови встановлюються як загальний зовнішній контур зон композиційно-видового впливу пам'яток історичного центру з метою збереження цього впливу.

Проектом запропоновано встановити зону регулювання забудови з суворим та помірним режимами використання територій.

Зона регулювання забудови суворого режиму:

встановлена на території, де збереглися цінне планування та забудова, окремі пам'ятки історії та культури, об'єкти пропонувані до внесення до переліку пам'яток, значна історична та рядова забудова та пов'язані з ними об'єкти ландшафту з частково порушеним історичним середовищем. У зону регулювання забудови суворого режиму включена велика частина зон композиційно-видового впливу пам'яток історичного центру з метою збереження цього впливу.

Режими використання території зони регулювання забудови

Режим зони регулювання забудови визначає ступінь допустимих перетворень (мінімальні, обмежені, активні) на території зони.

У зоні регулювання забудови зберігають пов'язані з пам'яткою цінну історичну забудову і розпланування, характерні містобудівні утворення та виразні елементи ландшафту, закріплюють і відтворюють значимість пам'ятки в архітектурно-просторовій композиції та історичному середовищі міста; забезпечують сприятливі умови її огляду.

Нове будівництво та реконструкція в зоні регулювання забудови регламентують за розташуванням, функціональним призначенням, висотою, прийомами забудови, масштабом, масштабністю членувань, матеріалом, кольором.

Для забезпечення огляду пам'яток і збереження особливостей їх видового розкриття в панорамах і перспективах необхідно:

- зберігати оглядові точки, найсприятливіші для візуального сприйняття пам'ятки;
- не закривати пам'ятку новобудовами та насадженнями зі сприятливих боків огляду та не допускати зведення нових будинків і споруд, які негативно впливають на композиційну значимість пам'ятки.

У залежності від історичної цінності розпланування та забудови навколо пам'яток, від цінності самих пам'яток та їх значення в середовищі

перетворення в зоні повинні мати такі відмінності:

- на територіях, що прилягають до охоронних зон пам'яток, а також на ділянках з історічно цінними спорудами і розплануванням нове будівництво і реконструкцію підпорядковують основним закономірностям історичної забудови населеного місця з додержанням відповідності архітектури нових будинків і споруд пам'яткам, а також з урахуванням масштабних, стилевих, колористичних та інших особливостей традиційного середовища. Найвідповідальніші ділянки таких територій виділяють як зони суворого регулювання забудови;
- на всій іншій території зони, відносно віддаленій від пам'яток і з відносно менш цінними розплануванням і забудовою. А також за межами історичних утворень регулюють переважно розпланування, висоту та масштаб нової забудови. Регламентація забудови визначається вимогами збереження загальної композиційної єдності населеного місця, композиційної ролі пам'яток в його пейзажі.

У зоні регулювання забудови забороняється розміщувати промислові підприємства, транспортні, складські та інші споруди, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють повітряний та водний басейни, вогне- та вибухонебезпечні об'єкти, а також об'єкти, що є дисгармонійними до середовища, яке охороняється.

Будівництво, реконструкція, земляні та інші роботи в зоні регулювання забудови можуть здійснюватися лише за проектами, погодженими відповідними органами охорони культурної спадщини та відповідними органами з питань містобудування та архітектури.

У зоні регулювання забудови зберігається існуючий характер забудови, переважно садибної, гранична висота такого характеру забудови не може перевищувати двох поверхів з мансардою. Нові будівлі регламентуються за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членування, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним

використанням.

Суворий режим зони регулювання забудови, основні вимоги:

- регенерація та відновлювально-реставраційні роботи, для окремих пам'яток;
- обмежене перетворення середовища із збереженням індивідуальних особливостей, візуальних зв'язків між історичними спорудами та ландшафтним оточенням, масштабу та архітектури будинків, планувального модуля;
- функціональне відновлення чи обґрунтоване пристосування планування та забудови до основних функцій;
- гранична висота нових багатоповерхових будівель і споруд не повинна перевищувати **12 метрів** в стінах від рівня денної поверхні і два поверхи з мансардою в районах садибної забудови.

Помірний режим зони регулювання забудови, основні вимоги:

- реконструкція з відновлювально-реставраційними та ремонтними роботами, модернізація фонду;
- нове будівництво на засадах спадкоємної взаємодії історичного та нового середовища, визначення "блакитної лінії" для рядової забудови та дотримання планувального модульного середовища, що не порушене;
- розвиток нових функцій та пристосування збереженої забудови до нового функціонального використання;
- гранична висота нових будівель і споруд не повинна перевищувати **15 метрів** в стінах від рівня денної поверхні в районах багатоповерхових новобудов і два поверхи з мансардою в районах садибної забудови.

ЗОНА ОХОРОНЮВАНОВОГО ЛАНДШАФТУ

Зона охоронюваного ландшафту — природна чи близька до природної незабудована територія за межами охоронної зони, з якою пам'ятка складає єдине композиційно-пейзажне ціле. Вона виділена для збереження і реабілітації природних утворень, які є характерним історичним природним середовищем пам'ятки і відіграє важливу роль в образі населеного місця або окремого пейзажу.

Межі зони охоронюваного ландшафту визначені поширенням візуально-пейзажних зв'язків пам'яток (збереженими валами замку) з природними складовими довкілля, що мають як природний (луки, гаї, городи) так і антропогенно змінений (збережені фрагменти міських оборонних валів і ровів, замчисько, цвинтар) рельєф ландшафту, і становлять характерне середовище пам'ятки, або відіграють важливу роль у цінних пейзажах, що містять пам'ятку.

2.2.3 Режим використання території зони охоронюваного ландшафту

Режим зони охоронюваного ландшафту, яка виконує консерваційну роль, має забезпечити охорону природного оточення пам'ятки. Він передбачає збереження і відтворення цінних природних і пейзажних якостей пов'язаного з пам'яткою ландшафту, ліквідацію чи візуальну нейтралізацію будівель, споруд і насаджень, що спотворюють цей ландшафт.

Заходи щодо збереження ландшафту повинні забезпечувати охорону особливостей рельєфу, водоймищ, рослинності і відтворення їх історичного вигляду, збереження візуальних зв'язків пам'ятки із природним та переважно природним оточенням, що має історичну цінність, захист берегових, лукових територій від зсувів та розмиву, укріплення схилів, ярів, їх озеленення; проведення інших природоохоронних заходів.

На території зони охоронюваного ландшафту можлива господарська діяльність, якщо вона не порушує характеру ландшафту і не потребує зведення капітальних будівель і споруд. Відповідно до режиму на окремих ділянках зони дозволяються сіножаті, випасання худоби, польові, городні та інші сільськогосподарські роботи.

Відкриті галявини та простори лук можуть використовуватися для епізодичних масових свят та гулянь без будівництва споруд, а також як лукопарки та гідропарки із відповідними технічними заходами та впорядкуванням, що не впливають негативно на ландшафт та не змінюють його характеру.

В обґрунтованих відповідним чином випадках на візуально ізолюваних ділянках можливе спорудження невеликих капітальних будівель житлового та громадського призначення, висотою не вище одного поверху.

Всі земляні роботи в зоні повинні виконуватися з урахуванням вимог охорони наявних в ній археологічних об'єктів та можливостей виявлення таких об'єктів.

Всі роботи у зоні ландшафту, який охороняється повинні здійснюватися лише після розроблення історико-містобудівного обґрунтування і за проектами, погодженими із органами охорони культурної спадщини та відповідними органами із питань містобудування і архітектури.

Зона охорони археологічного культурного шару

Зона охорони археологічного культурного шару призначається для забезпечення збереження і дослідження пам'яток археології. Це ділянки, що мають достатньо високий історико-культурний потенціал, археологічний культурний шар відповідного періоду, доведення якого потребує проведення шурфування або розкопок і де можлива наявність ще не відкритих археологічних об'єктів.

Режим використання території зони охорони археологічного культурного шару

У зоні охорони археологічного культурного шару:

- всі будівельні і земляні роботи та посадка дерев проводять із дозволу місцевого органу охорони культурної спадщини під наглядом археолога;
- до початку крупних земляних або будівельних робіт на ділянках археологічного культурного шару повинні проводитися археологічні дослідження відповідно до планів розміщення будівництва;
- по завершенні археологічного дослідження ділянки культурного шару,

виявлені й залишені на місці фрагменти стародавніх будівель і споруд підлягають охороні як нерухомі пам'ятки культурної спадщини. У разі їх відсутності, повністю вивчені ділянки археологічного культурного шару за рішенням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини виключаються зі складу зон охорони археологічного культурного шару.

ІК. Зона земель історико-культурного призначення

Умови та обмеження по зоні ІК визначають на основі історико-архітектурного опорного плану та історико-містобудівного обґрунтування (Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 року № 318).

Санітарно-захисні зони від промислових підприємств

1. Відповідно до нормативних документів (СН 173-96 п. 5.4) – промислові та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідходних технологій повинні відокремлюватися від житлової забудови СЗЗ.

СЗЗ слід встановлювати від джерела шкідливості до межі житлової забудови, ділянок громадських установ, будинків і споруд в т. ч. дитячих, навчальних, лікувально-профілактичних установ, закладів соціального забезпечення, спортивних споруд та інших, а також територій парків, скверів та інших об'єктів зеленого будівництва загального користування, ділянок оздоровчих та фізкультурно-спортивних установ, місць відпочинку, садівничих товариств та інших прирівняних до них об'єктів. СЗЗ встановлюються:

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

ці шкідливості;

- для теплових електростанцій, промислових та опалюваних котелень – від димарів та місць зберігання і підготовки палива, джерел шуму;
- для санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення, а також сільськогосподарських підприємств – від межі об'єкту.

2. На зовнішній межі СЗЗ, зверненої до житлової забудови, концентрації та рівні шкідливих факторів не повинні перевищувати їх гігієнічні нормативи.

3. СЗЗ не повинна розглядатися як резерв розширення підприємств, сельбищної території і прирівнянних до них об'єктів. Основою для встановлення СЗЗ є санітарна класифікація підприємств та об'єктів виробничого і комунального призначення та санітарно-технічних споруд.

Система планувальних обмежень представлена з урахуванням зміни функціонального призначення певних ділянок міста після реалізації заходів передбачених рішеннями проекту внесення змін до генплану. До планувальних обмежень відносяться: СЗЗ від промислових підприємств і виробництв, санітарно-технічних споруд, об'єктів комунального призначення, які відносяться до II – V класу шкідливості, для яких нормативні СЗЗ становлять від 400 до 50 м. СЗЗ деяких виробничих підприємств, санітарно-технічних споруд та комунальних об'єктів не витримані і охоплюють житлову забудову.

1. Санітарно-захистні зони комунальних підприємств II - III класу шкідливості: каналізаційні очисні споруди (КОС) – II клас, підприємство промислової переробки ТПВ – III клас шкідливості.

До підприємств IV класу шкідливості переважно відносять: будівельно-монтажні, ремонтно-будівельні, виробничо-транспортні підприємства. До V кл. шк. – підприємства обслуговування транспорту, харчової промисловості, промислово-складські бази.

Санітарно-захистні зони промислово-комунальних підприємств з урахуванням пропозицій щодо їх упорядкування відповідно "Схеми

планувальних обмежень".

2. В межах СЗЗ не можна допускати розміщення нових:

- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами;
- спортивних споруд, садів, парків, садівничих товариств;
- джерел водопостачання та їх охоронних зон, водорозбірних споруд та споруд водорозподільної мережі;
- не допускається використовувати для вирощування сільськогосподарської продукції та худоби на землях СЗЗ підприємств, що забруднюють довкілля високотоксичними речовинами.

3. У СЗЗ допускається розташування:

- пожежних депо, лазні, пральні, гаражів, складів (крім продовольчих), будівель, управлінь, конструкторських бюро, навчальні заклади, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням данної та прилеглих підприємств;
- приміщення для чергового персоналу по боротьбі з аваріями та добової охорони підприємств, стоянки громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, споруди для підготовки технічної води, КНС, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та СЗЗ.

Територія СЗЗ має бути розпланованою та упорядкованою. Проекти СЗЗ слід розробляти у комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства із першочерговою реалізацією заходів, передбачених у зоні.

Санітарно-захисні та охоронні зони від інженерних комунікацій

1. Для повітряних і кабельних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільчих пунктів і пристроїв (далі - електричні мережі) всіх напруг встановлюються охоронні і санітарно-захистні зони, розміри яких залежать від типу і напруги енергооб'єкту.

2. Використання земельних ділянок в охоронних і санітарно-захистних зонах електричних мереж повинно бути письмово узгоджено із власниками цих мереж, державними органами пожежної охорони та санітарного нагляду.

3. В охоронних і санітарно-захистних зонах електричних мереж забороняється:

- будувати житлові, громадські, садові та дачні будинки;
- розміщувати автозаправні станції або сховища паливно-мастильних матеріалів;
- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту;
- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах ліній електропередачі напругою 330 кВ і вище.

5. В охоронних і санітарно-захистних зонах ЛЕП напругою до 330 кВ включно, якщо затвердженою містобудівною документацією не передбачено іншого виду використання цих земель, дозволяється розміщувати виробничих будинків і споруд та колективних гаражів і відкритих стоянок легкових транспортних засобів. При цьому відстань по горизонталі від проєкції крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, повинна бути не менше вказаної в ДБН Б.2.2- 12:2019. Планування і забудова територій .

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

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

Санітарно-захисні зони від кладовищ

В СЗЗ від кладовища заборонено користуватись водою з колодязів та підземних джерел, а крім того, необхідний постійний контроль за якістю продукції, що вирощується на цих ділянках (з метою попередження отруєнь). Для забудови, що знаходиться в межах СЗЗ кладовищ необхідно забезпечення централізованим водопостачанням. Дані обмеження включаються до містобудівних паспортів відповідних ділянок.

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

1. Межі ділянок з несприятливими інженерно-геологічними умовами визначаються «Схемою інженерної підготовки території», що розробляється у складі проєкту «Генерального плану».

2. Відповідно до планувальної організації території та характеру її використання подальше освоєння, забудова та проведення благоустрою таких ділянок території потребує виконання загальних та спеціальних заходів з інженерної підготовки території, а саме: вертикальне планування та організацію відведення дощових та талих вод, інженерний захист від затоплення і підтоплення, підсипка території, ліквідація заболоченностей, розчищення русел річок, струмків, проведення протиерозійних, протизсувних заходів, рекультивація порушених територій, інше.

3. Освоєння таких територій виконується відповідно до проєктної документації. Перед початком проєктування необхідно проведення ретельних інженерно-геологічних вишукувань. Умови освоєння ділянок, які потрапляють до цієї категорії, визначаються з урахуванням прогнозу зміни інженерно-геологічних та гідрологічних умов та висновків відповідних інженерних служб. При освоєнні таких ділянок особливо необхід

но дотримуватися умови комплексної забудови території та наявності єдиного рішення по інженерній підготовці всієї території під забудову.

2.2.4 Режим забудови та використання території населеного пункту

Загальні вимоги до забудови пш благоустрою території населеного пункту

- а) Розміщення житлового, соціально-громадського, складського, інженерно-транспортного будівництва проводиться на підставі затвердженної містобудівної документації: генерального плану населеного пункту; детальних планів території; Зонінгу; внесення змін до вищевказаної документації, у випадках, передбачених законодавством;
- б) Забудова та благоустрій здійснюються шляхом організації комплексної забудови території або розташування та будівництва окремих будинків і споруд в кварталах існуючої забудови.
- в) містобудівні умови та обмеження для окремих земельних ділянок, граничні розміри об'єктів визначаються відповідно до детальних планів території, будівельних паспортів, містобудівних розрахунків (в залежності від типу об'єкту, що розміщується) на підставі містобудівних регламентів для кожної територіальної зони.

Розміщення об'єктів благоустрою здійснюється відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» та державних будівельних норм.

- г) Зміни до генерального плану населеного пункту та Зонінгу вносять шляхом розроблення проекту Зміни до генерального плану населеного пункту відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», спираючись на ДБН Б.1.1-15:2012 п.б. І.

Загальні вимоги щодо створення та застосування плану зонування території населеного пункту (Зонінгу)

- а) Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території населеного пункту та окремих ділянок приймаються на основі установленного Зонінгом переліку переважних та супутніх видів забудови

земельних ділянок, які діють у межах зон (підзон), визначених планом зонування, і розповсюджуються у рівній мірі на всі, розміщені в межах відповідних зон (підзон), земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності.

б) Виняток становлять транспортні та інженерно-технічні комунікації, в т. ч. залізниця, автомобільні дороги, вулиці, під'їзди. Використання територій існуючих та перспективних транспортних та інженерних комунікацій, а також технічних зон інженерних споруд та інших об'єктів визначаються їх цільовим призначенням.

в) Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель визначаються її власником або користувачем в межах вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно Зoningу, іншої містобудівної документації та документації із землеустрою.

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

г) Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та супутніх видів використання території, виділяються на схемі зонування території (масштаб 1:2000).

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

адміністративних меж населеного пункту; меж планувальних утворень (житлові, промислові, рекреаційні райони/мікрорайони/квартали; червоних ліній вулиць, доріг, майданів; меж або ліній відводів для інженерних комунікацій; меж природних об'єктів; інших меж.

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

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

можуть бути заборонені;

- види забудови та використання, як супутні переважним видам, 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.

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

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

к) Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання для окремих земельних ділянок (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація, радіофікація і т.д.) є також супутніми.

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

Режим встановлення обмежень в межах територіальних зон (підзон)

а) Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначають на основі «Схем проєктних планувальних обмежень», розробленої в складі генерального плану населеного пункту, будівельних та інших норм.

б) «Схемою проєктних планувальних обмежень» встановлюють межі

розповсюдження відповідних обмежень. У відповідності до державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання кожної територіальної зони (підзони).

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

На територіях, які потрапляють до санітарно-захистних зон (далі - СЗЗ) від складських, кладовищ, складів та баз, об'єктів з перевищенням рівнів електромагнітного фону, інженерних об'єктів, інших об'єктів, щодо яких встановлюють СЗЗ, режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначають спеціалізованими установами із забезпечення санітарного благополуччя у відповідності до СанПін 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019, містобудівної документації.

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

На територіях з несприятливими інженерно-геологічними умовами (підтоплення, затоплення, на ділянках, що потребують інженерної підготовки для їх забудови) режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначаються спеціалізованими установами по інженерному захисту території у відповідності до чинного законодавства у відповідності до містобудівної та технічної документації.

ж) На територіях, що потрапляють в охоронні зони пам'яток культурної

спадщини, об'єктів та зон охорони об'єктів природно-заповідного фонду, режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначаються на основі Законів України "Про охорону культурної спадщини", "Про природно-заповідний фонд України", інших нормативно-правових актів.

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

Встановлення публічних сервітутів

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

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

в) Умови використання земельної ділянки в межах публічного.

сервітуту визначаються відповідно до чинного законодавства, угодою між органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки, угода реєструється в установленному порядку.

2.5 Висновки до 2 розділу

Аналіз закордонного досвіду зонування показав, що використання територій змінюється, і політика Зонування пристосовується, передбачає і направляє такі зміни. У певному сенсі, Зонінг ніколи не буває закінченим; він постійно оновлюється у відповідності до нових ідей і нових викликів.

Зонінг встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.

Введення зонінгу забезпечує:

- відкрити інформацію про умови використання земельних ділянок на території населеного пункту;
- спрощенню 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 із спорудженням та використанням території населеного пункту та деяких земельних ділянок.

Першочерговим завданням зонінгу є розділення несумісних між собою функцій. На практиці зонінг часто використовують для упередження непередбачуваних змін в проєктах нового девелопменту для збереження характеру сусідства (community). Тим не менше, це не завжди є ефективним методом для досягнення цих цілей. Зазвичай зонінг контролюється місцевою владою, такою як округ, графство чи муніципалітет,

хоча режим зонінгу може визначатися чи обмежуватися державою, національними планувальними органами чи дозвільним законодавством.

Розділ 3. РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО РОЗРОБЛЕННЯ ЗОНІНГУ СМТ, ОРЖИЦЯ ЛУБЕНСЬКОГО РАЙОНУ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Оцінка існуючого стану, природно-кліматична та економічна характеристика смт, Оржиця

3.1.1 Історична довідка.

Оржиця – селище міського типу в Україні, в Оржицькому районі Полтавської області на правому березі річки Оржиця і з трьох сторін оточене болотом. Є припущення, що назва смт походить від татарських слів «ор» - село та «жице» - болото, тобто «село на болоті». В історичних документах Оржиця згадується вже у XVI ст.

Перша згадка про село відноситься до 1552 року — як про замковий Канівський ухід. У 20-х роках XVII століття в Оржиці було 91 господарство. Землі входили до володінь Вишневецьких.

Із початком національно-визвольної війни під керівництвом Богдана Хмельницького, Оржиця — сотенне містечко Кропивенського полку. Вперше село було нанесено на карту у 1620 році французьким інженером Бопланом, який перебував на службі у Росії. Станом на 1654 рік в Оржиці проживало 318 жителів — козаків і міщан. 1658 року поселення втратило статус сотенного містечка і Оржиця була включена до Горошинської сотні Лубенського полку. У 1669 році Оржицю зруйнували і спалили татари. Як свідчить Генеральне слідство Лубенського полку 1729 - 30 років, у Оржиці налічувалось 54 двори. У 1781 році в Оржиці — 310 хат дворян, різночинців, козаків і підданих сотника Степана Ільчевського і Г. Сахновського — 893 душі чоловічої статі. Через село проходив тракт Хорол — Золотоноша. У 1781—96 р.р. Оржиця — в складі Хорольського повіту Київського намісництва, 1796—1802 р.р. — Малоросійської губернії. Від 1802 року Оржиця — в Лубенському повіті Полтавської губернії.

Від 1923 року Оржиця — центр Оржицького району, який утворився з Оржицької і Великоселецької волостей, 1 852 жителів (разом з

прилеглими хуторами — 1 914 жителів), 1930 року — 2 374 жителів. З 1968 року Оржиця має статус смт міського типу.

Оржицька територіальна громада (далі – ТГ) створена 12 червня 2020 року відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України № 721-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Полтавської області». До складу громади входить 33 населених пунктів, а саме: смт Оржиця, села Маяківка, Денисівка, Теремецьке, Чмихалове, Заріг, Золотухи, Тарасенкове, Круподеринці, Дмитрівка, Загребля, Колодна, Лукім'я, Нижній Іржавець, Онішки, Плехів, Тарасівка, Полуніївка, Райозеро, Грабів, Савинці, Сазонівка, Великоселецьке, Малоселецьке, Старий Іржавець, Чайківщина, Чевельча, Новий Іржавець, Чутівка, Загребелля, Залужне, Пилиповичі, Яблуневе.



Рис. 3.1. Адміністративна карта Оржицької селищної ради

3.1.2 Адміністративно-територіальний устрій

Територія громади, згідно з адміністративно-територіальним устроєм України, входить до складу Лубенського району Полтавської області.

Територія селищної ради розташована на північному заході Полтавщини, у лісостеповій фізико–географічній зоні.

Площа громади складає 0,752 тис.кв.км., що становить 2,6 % від території області. Загальна кількість мешканців громади згідно оперативних даних станом на 01.01.2021 рік склала 16 271 осіб.

Табл. 3.1 Площа Оржицької селищної ради в розрізі старостинських округів

п/п	Старостинський округ	Загальна площа території (тис. км ²)
.	Центральна садиба	0,049
	смт Оржиця	
	с.Маяківка	
.	Денисівський старостинський округ	0,044
	с.Денисівка	
	с.Теремецьке	
	с.Чмихалове	
.	Зарізький старостинський округ	0,039
.	Золотухинський старостинський округ	0,046
	с.Золотухи	
	с.Тарасенкове	
.	Круподеринський старостинський округ	0,040

	Лукімський старостинський округ	0,070
	с.Лукім'я	
	с.Дмитрівка	
	с.Загребля	
	с.Колодна	
	с.Нижній Іржавець	
	Онішківський старостинський округ	0,037
	Плехівський старостинський округ	0,040
	с.Плехів	
	с.Тарасівка	
	Райозерський старостинський округ	0,034
	с.Райозеро	
	с.Полуніївка	
0.	Савинський старостинський округ	0,042
	с.Савинці	
	с.Грабів	
1.	Сазонівський старостинський округ	0,034
2.	Селецький старостинський округ	0,066
	с.Великоселецьке	
	с.Малоселецьке	
3.	Староіржавецький старостинський	0,058

	округ	
	с.Старий Іржавець	
	с.Чайківщина	
4.	Чевельчанський старостинський округ	0,037
5.	Чутівський старостинський округ	0,054
	с.Чутівка	
	с.Новий Іржавець	
6.	Яблунівський старостинський округ	0,062
	с.Яблуневе	
	с.Загребелля	
	с.Залужне	
	с.Пилиповичі	
	ВСЬОГО	0,752

Адміністративним центром територіальної громади є смт Оржиця. Відстань від Оржиці до областного центру – м. Полтави шосейними дорогами 167 км, до сусідніх територіальних громад: Новооржицького – 36 км.

Найбільша кількість жителів традиційно проживає в центральній садибі (смт Оржиця) – 4216 осіб

3.1.3 Структура земель та ґрунтовий покрив.

Оржиччина - сільська територія. Загальна площа громади складає 75441,27 га, в тому числі землі сільськогосподарського призначення – 63142 га. Площа ріллі 53229 га., ліси та інші лісовкриті площі займають 3820 га., забудовані землі 2130,40 га., під водою 918,87 га., інші землі 15343 га. З загальної площі землі природоохоронного призначення 3648,3 га., рекреаційного призначення 4,84 га., історико-культурного призначення 26,2

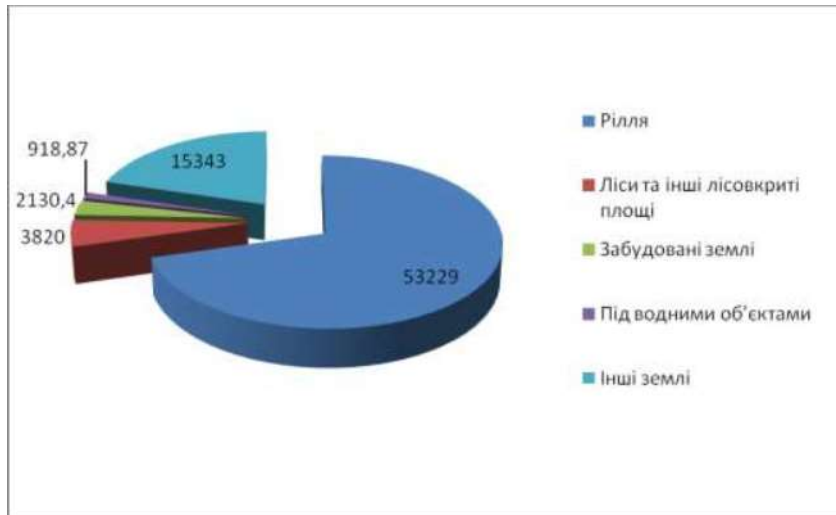


Рис.3.2 Структура земель Оржицької ТГ

Заплавні та болотні землі багаті покладами торфу, які щорічно посилюють екологічні ризики та призводять до складних ландшафтних пожеж.

Оскільки крупномасштабне обстеження на території населеного пункту не проводилось, інформація про ґрунтовий покрив селища складена за допомогою наявних карт суміжних територій та допоміжних матеріалів, а саме : топографічних карт, фотопланів, а також, рекогносциувального обстеження селища.

На території виділено смт. Оржиця такі агро виробничі групи ґрунтів :

Таблиця 3.2 Агровиробничі групи ґрунтів на території смт. Оржиця

Шифр агрогрупи	Тип ґрунту
53 д	Чорноземи глибоко залишковослабосолонцюваті середньосуглинкові
55 д	Чорноземи глибоко залишковослабосолонцюваті змиті середньосуглинкові
57 д	Чорноземи глибоко залишковослабосолонцюваті сильно змиті середньосуглинкові
134 г	Лучні слабо солонцюваті засолені легкосуглинкові ґрунти

Шифр агрогрупи	Тип ґрунту
123 г	Лучно-чорноземні слабо солонцюваті солончакові ґрунти, легкосуглинкові
144'''	Лучно-болотні солонцюваті солончакові осушені ґрунти
154'	Торфово-болотні солончакові неосушені ґрунти заплав
155'	Торфово-болотні солонцюватато-солончакові ґрунти заплав
165 д	Лучно-чорноземні намиті осолоділі середньо суглинкові ґрунти
143'''	Лучно-чорноземні намиті осолоділі ґрунти

3.1.4. Загальні характеристики існуючого стану смт Оржиця

По території громади протікає 3 річки. Найбільша: Сула, протяжність русла 22 км, її притока – річка Оржиця та річка Чумгак. Водний простір громади складає 1068 гектарів. Згідно із реєстром на території громади розташовані 31 ставок, на яких розміщено наступні гідроспоруди: 30 – земляних гребель, 8 – шахтних водоскидів, 19 – водоскидні труби. 1 ставок не має ніяких гідротехнічних споруд.

Рівнинна територія, помірний континентальний клімат із достатньою кількістю тепла та вологи, чорноземні ґрунти, річкова мережа обумовили врівноваженню динаміку природних процесів.

Оржицькою селищною радою здійснюється контролювання у межах своїх повноважень за дотриманням законів України по охороні довкілля, раціональному використанню природних ресурсів та стану санітарно-екологічного благополуччя у громаді.

Промислові підприємства відсутні. Найбільшим підприємством є ТОВ «Оржицький молокозавод», який займається переробленням молока та виробництвом молочних продуктів під торговою маркою «Зарог». Тому усі зусилля направлені на збереження та недопущення забруднення земельних ресурсів та надр.

Основним засобом виробництва в сільському господарстві є земля.

Оржицька територіальна громада розташована не тільки на родючих чорноземах, але має значні поклади дешевої сировини для опалювання - торф. На території громади зареєстроване дочірнє підприємство «Оржицяторф», Державного підприємства «Київторф». На теперішній час підприємство не здійснює господарської діяльності у зв'язку із призупиненням дії ліцензії на видобуток торфу.

Характеристика житлового фонду, об'єктів обслуговування, промисловості, комунального господарства, будівельної бази.

На території смт. Оржиця:

- індивідуальних житлових будинків – 1341,
- житлових квартир – 38;

об'єктів обслуговування:

- центральна районні лікарня – 1,
- комунальний заклад центр надання первинної медичної допомоги –1,
- Оржицька загальноосвітня школа ім. І.Я. Франка – 1,
- Оржицька музична школа –1,
- дошкільний навчальний заклад – «Дзвіночок» –1,
- ДП «Укрпошта» –1,
- ветаптека – 3,
- аптека – 4,
- ПАТ «Укртелеком» –1,
- фотоательє – 2,
- майстерня ремонту взуття – 2,
- перукарня – 3,
- майстерня ремонту та пошиття одягу – 1,
- майстерня ремонту мобільних телефонів – 1,
- майстерня ремонту радіотелеапаратури – 1,
- ритуальні послуги – 3;

об'єкти промисловості :

- ТДВ «Оржицький завод «Райдуга» – 1,

- ТОВ «Комбікормовий завод «Світоч» – 1,
- комунальні підприємства: КП «Оржиця-комунсервіс» – 1; КП «Оржиця-водоканал» – 1
- будівельні бази – відсутні.

На території смт. Оржиця є природно-заповідний фонд:

- заповідне урочище «Біла шапка», Оржицьке лісництво;
- пам'ятка природи ботанічна «Дуб черешчатий», вул. Леніна, 89;
- заказник гідрологічний «Оржицький», між смт. Оржиця і с.Онішки.

В межах смт Оржиця знаходиться 4146,5815 га сільськогосподарських угідь, з них:

- рілля – 3209,6490 га;
- багаторічні насадження (сади) – 22,4520 га;
- сіножаті – 586,7030 га;
- пасовища – 32, 7775 га.

На території смт.Оржиця знаходяться два кладовища:

- діюче кладовище площею 3,4 га, що знаходиться за адресою вул. Бумажкова;
- недіюче кладовище площею 4,2 га, що знаходиться по вул. Незалежності.

Гідрогеологічні умови

- В межах території, що розглядається, водоносні горизонти приурочені до третинної і четвертинної систем.
- В третинних відкладеннях можна виділити наступні водоносні горизонти: бучакський і харківський.
- Бучакський водоносний горизонт приурочений до різнозернистих, переважно до дрібнозернистих пісків. Глибина залягання водоносного горизонту від 106,0 м і нижче.
- Міцність водонасиченої частини пісків становить від 20 до 56 м.

- Води цього горизонту напірні. Дебіти свердловини становлять 7-12 м³/год.
- Якість води задовільна.
- Харківський водоносний горизонт приурочений до дрібнозернистих пісків.
- Водоносний горизонт слабо напірний і в зв'язку зі слабкою водовіддачою практичне значення цього горизонту невелике.
- Дебіти свердловин, що експлуатують даний водоносний горизонт становлять 4,0-5,0 м³/год. Якість води задовільна.
- Води четвертинного водоносного горизонту залягають в долині річки Ворскла. Якість води в бактеріологічному відношенні здебільшого незадовільна.
- Даний водоносний горизонт експлуатується місцевими жителями за допомогою шахтних колодязів. Із всіх вищеописаних водоносних горизонтів на описуваній території найбільш водорясними і придатними до питного і господарчого водозабезпечення є бучакський водоносний горизонт.

Прогнозні експлуатаційні запаси підземних вод у межах району складають 118, 9 млн. куб. м. щорічно. Для їх водозбору функціонують 143 артезіанські свердловини. Водні ресурси для району мають надзвичайне народногосподарське значення, тому, що використовуються вони як джерело водопостачання прісної води, слугують для відпочинку населення, а, також частково використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції та у якості приймача стічних вод.

Корисні копалини

- На території смт. Оржиця широко розповсюджені четвертинні піски, суглинки і глини (кар'єр площею 4 га), та за існуючою межею селища наявні торф'яні родовища, що мають систему осушення.

Піски призначені для кладочних і тинькових розчинів. Суглинки і глини слугують місцевою сировиною для виготовлення цегляно-черепичних виробів.

Кліматична характеристика

Кліматична характеристика приведена по багаторічним спостереженням метеорологічних станцій, які облаштовані у м. Полтава, найближчих до смт. Оржиця.

Населений пункт розташований в середньо зволоженому агрокліматичному районі, який характеризується помірно-континентальним кліматом із нестійким зволоженням, холодною зимою, а іноді і сухим літом. Найхолоднішим місяцем є січень, а найтеплішим – липень. Початок осінніх приморозків випадає на жовтень, а останні приморозки спостерігаються весною, навіть у третій декаді травня. Вітри бувають різних напрямків. Взимку переважають східні та південно-східні, навесні – північно-східні та східні, улітку та восени північно-західні, північні та північно-східні вітри.

Рівнинна територія, помірний континентальний клімат із достатньою кількістю тепла та вологи, чорноземні ґрунти, річкова мережа обумовили врівноважену динаміку природних процесів. Середньорічні температури: літня +20,3 °С, зимова –6,3 °С. Середня кількість опадів 450–470 мм.

- Середня кількість безморозних днів в році 161.
- Середньомісячна і річна кількість опадів проведена по багаторічним спостереженням метеорологічної станції Полтава.
- Максимум опадів випадає у червні-липні, мінімум - у лютому. Середня дата сходу зимового покрову 23 березня.
- Відносна вологість о 13 годині найбільшою мірою відображає змінність цього елемента протягом року і характеризує сухість і вологість погоди.

- Дні, коли відносна вологість о 13 годині вище за 80%, умовно можна віднести до вологих днів, с відотною вологістю менше 80% - до засушливих.
- Відносна вологість повітря досягає максимального значення у зимові місяці, мінімальне її значення – в літні місяці.
- **Прісна підземна вода**
- Прогнозні експлуатаційні запаси підземних вод у межах району становлять 118, 9 млн. куб. м. в рік. Для їх водозабору функціонує 143 артезіанські свердловини. Водні ресурси для району мають надзвичайно велике народногосподарське значення, оскільки використовуються вони як джерела водопостачання прісної води, служать для відпочинку населення, частково використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції та як приймач стічних вод.
- **Геологічна будова**
- В геоструктурному відношенні описувана територія розміщена на південному крилі Дніпровсько-Донецької впадини. Геологічна будова характеризується наявністю відкладень верхньо-крейдового, третинного і четвертинного періодів.
- Відкладення верхньо-крейдового періоду на території представлені білою крейдою і крейдяними мергелями, що залягають на глибині більше 100 м.
- Відкладення третинного періоду, представлені бучакським, київським, харківським ярусами.
- *Бучакський ярус* складений сірими різнозернистими кварцовими пісками, знизу глинястими, водоносними.
- Загальна міцність бучакських відкладень складає 20-56 м.
- *Київський ярус* представлений голубуватим і голубувато-сірим щільним мергелем.
- Міцність київських відкладень досягає 20-56 м. Глибина залягання 70-110 м.

- *Харківський ярус* складений зеленувато-сірими пісками, глинами і піщаниками. Загальна міцність цих відкладень складає 50-70 м.
- *Полтавський ярус* на описуваній території відсутній, так як відкладення цього яруса на низьких ділянках розмиті і збереглися лише на високих вододілах.
- Відкладення четвертинного періоду, представлені жовто-бурими щільними глинами делювіальними лесовідними суглинками, піщано-глинистими відкладеннями, сучасними алювіальними відкладеннями і ґрунтовим покривом. Міцність четвертинних відкладень складає 20-40м.
- Другий розділ детально розкриває оцінку існуючого стану, природно-кліматичних та економічних умов смт. Оржиця Полтавської області.

З метою покращення соціально-економічного становища громади важливим є залучення коштів як державного та обласного бюджетів, а також коштів потенційних інвесторів та різних проєктів і грантів.

За рахунок невикористаної у 2019 році субвенції із державного бюджету місцевим бюджетам на здійснення заходів щодо соціально-економічного розвитку окремих територій у 2020 році реалізовано проєкти на суму 98,931 тис.грн.:

- Капітальний ремонт приміщення будинку культури по вул.

Центральна, 27 в с. Онішки Оржицького району Полтавської області.

Вартість заходу 33,032 тис.грн.;

- Капітальний ремонт будівлі відділення денного перебування

Оржицького районного територіального центру соціального

о обслуговування (надання соціальних послуг)

- Табл. 3.3 Основні техніко-економічні показники

Показник	Одиниця виміру	Значення
----------	----------------	----------

Назва міста (сmt., селища)		сmt. Оржиця
Чисельність населення на 1 січня року виконання оцінки	тис. осіб	4,216
Площа сmt.	га	4908,7000
у тому числі забудована територія	га	250,4226

3.2 Види територіальних зон сmt Оржиця

Виходячи із аналізу існуючої забудови селища, а також перспектив функціонального використання та планувального розвитку, передбачених проєктною документацією, на території населеного пункту визначено функціональне зонування – територіальні зони (підзони). Межі зон (підзон) на схемі зонування встановлюють з урахуванням рішення генерального плану – меж кварталів, інших планувальних утворень населеного пункту, природніх меж, елементів інженерно-транспортної інфраструктури, планувальних обмежень тощо.

На схемі зонування сmt.Оржиця відображені, основні типи зон:

1) Невиробничі Г (громадські):

- Зони загальноміського центру та ділові Г-1, Г-2;
- Навчальні зони Г-3;
- Культурні та спортивні зони Г-4;
- Лікувальні зони Г-5;
- Торговельні зони Г-6.

2) Житлові зони Ж:

- Садибна житлова забудова Ж-1, Ж-2 (до 4-х поверхів);

- Змішана багатоквартирна житлова забудова та громадська забудова Ж-3 (до 9-ти поверхів);
 - Змішана житлова забудова та громадська забудова Ж-5 (збудова території одно-, дво-, трьохповерховими будівлями різних типів);
- Підзони: Ж-1с, Ж-3с, Ж-5с (ділянки житлової забудови в межах СЗЗ підприємств).

3) Ландшафтно-рекреаційні зони Р:

- Зони об'єктів природно-заповідного фонду та Р-1;
 - Рекреаційні зони активного відпочинку Р-2,
 - Рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3;
 - Зона прибережно-захисної смуги Р-пзс;
- Підзони: Зона зелених насаджень спеціального призначення Р-3с.

4) Курортні зони К:

- Зони установ відпочинку і туризму КВТ.

5) Зони транспортної інфраструктури ТР:

- Зони зовнішнього транспорту ТР-1;
- Зони магістральних вулиць, майданів (у червоних лініях) ТР-2;
- Зони СТО, АЗС, автопарків, гаражів, автостоянок ТР-3.

6) Зони інженерної інфраструктури ІН:

- Об'єкти електромережі ІН-1;
- Об'єкти тепломережі, міжоб'єктних котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання ІН-2.

7) Комунально-складські зони КС:

- Зона розміщення об'єктів 2-го класу санітарної класифікації КС-2;

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

8) Виробничі зони В:

- Зони підприємств IV класу шкідливості В-4;
- Зони підприємств V класу шкідливості В-5;
- Зона резерву промислових та комунальних територій В-6.

9) Спеціальні зони С.

10) Зони земель сільськогосподарського призначення СВ-1.

11) Зона земель сільськогосподарських підприємств та організацій СВ-2.

12) Зони земель історико-культурного призначення ІК

Таблиця 3.3 Обсяги житлового будівництва

№ кварталу	Територія, га	Існуюче використання	Тип забудови на ділянці	Прийнятий розмір присадибної ділянки, га	Обсяги житлового будівництва		Чисельність населення (осіб)	Належність ділянок і до населеного пункту	Місцезнаходження ділянки відносно існуючих фактичних меж селища
					Будинків (квартир)	Тис.к в.м.			
Розрахунковий строк									
		громадська зона	багатоповерхові секції не житло	0,5	3 (50 квартир)	2,7	150	смт. Оржиця	в факт межах
1	17,7	городи	садибна забудова	0,15	100	10,3	300	смт. Оржиця	в проектних межах
2	81,7	городи	садибна забудова	0,15	506	31,7	1517	смт. Оржиця	в факт межах
3	27,5	городи	садибна забудова	0,15	158	12,5	474	смт. Оржиця	в проектних межах
Усього					764	57,2	2441		

3.3 Економіко – планувальне зонування території та визначення зональних коефіцієнтів

Коефіцієнт місцезоташування окремої земельної ділянки K_m відображає її відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту.

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3} \quad (1)$$

де K_{m1} - регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загально – державній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

K_{m2} – зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко - планувальні зони);

K_{m3} – локальний коефіцієнт, який враховує місцезоташування земельної ділянки в межах економіко - планувальної зони.

З формули 1 видно, що коефіцієнт K_m є добутком коефіцієнтів K_{m1} , K_{m2} та K_{m3} , які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки. Оскільки K_{m1} доцільно вираховувати на стадії визначення базової вартості земель населеного пункту, у подальшому при визначенні коефіцієнту місцезоташування земельної ділянки ми матимем справу лише коефіцієнтами K_{m2} та K_{m3} .

3.4. Перспективна планувальна структура та функціональне зонування смт. Оржиця

З метою забезпечення більш ефективного використання земель населеного пункту і створення сприятливих умов для проживання генеральним планом передбачається організація наступних функціональних зон:

- громадського центру смт.;
- житлової;

- промислово-складської та комунальної;
ландшафтно-рекреаційної;
- транспортно-комунікаційної.

У зв'язку з цим в основу територіального упорядкування селища покладена ідея формування планувального каркаса на основі реорганізації вулично-шляхової мережі відповідно до сучасних вимог і перспективної інтенсивності руху пасажирського і легкового транспорту.

Згідно із проблемним рішенням, роль такого каркасу виконують вулиці, що проходять по основним вісям функціональної діяльності селища, а саме: вул. Черкаська, вул. Центральна – головні вулиці та житлова вулиця – вул. 30-ти річчя Перемоги. Проєктом передбачена реконструкція цих вулиць: улаштування велосіпедних доріжок, тротуарів із обох сторін проїжджої частини.

Зона історично сформованого лінійного центра селища розглядається генеральним планом як поліфункціональна планувальна структура і містить у собі зону торгово-комерційних, фінансових установ, закладів культурно-побутового обслуговування та охорони здоров'я, системи озеленення.

Проєктними рішеннями передбачаються основні заходи щодо організації і функціонування громадського центру:

- функціональне впорядкування території;
- доповнення об'єктами громадського обслуговування, згідно розрахунків;
- диференціація руху транспорту і пішоходів з виділенням зон вільних від транспорту;

Заходи по функціонально-планувальній організації селища:

- упорядкування і благоустрій мережі вулиць і проїздів;
- формування системи маршрутів зовнішнього громадського транспорту (автобуси, маршрутні таксі).
- озеленення і санація внутрішньоквартальних територій;

- структуризація та розвиток виробничої зони – підприємств переробки с/г продукції, будівництва, легкої промисловості в існуючих промислових районах;
- реконструкцію системи озеленення селища з формуванням озелених територій спеціального призначення (санітарно-захисних зон у межах санітарних розривів від промислових підприємств до сельбищної та інших зон);
- створення за межами сельбищної зони кладовища та відповідно перевід діючого кладовища в статус закритого із зменшенням санітарно-захисної зони з 300 м до 100 м.

Розвиток сельбищної зони передбачається за рахунок внутрішніх територіальних резервів (вільних від забудови земель) селища, ущільнення житлової зони, збільшення за рахунок резервних територій, а також розширення меж селища.

Потребу в територіях під садибне будівництво передбачено забезпечити за рахунок територій в існуючих межах селища, а також розширення меж.

Генеральним планом передбачені обсяги садибного та багатоквартирного будівництва в обсязі 81,7 тис. м² в тому числі на I етап – 414 квартир (1241 осіб) на розрахунковий період (2037 р.) – 400 квартир (1200 осіб). Всього на розрахунковий строк заплановано 765 квартир загальною площею 57,2 тис. м². З урахуванням різного типу квартир та типів забудови (садибна з ділянками 1000, 1200, 1500 м² та секційної забудови до 4-х поверхів) загальна площа в проєктному рішенні складає 131,8 га.

Виробничо-складська зона селища сформована із виробничих і комунально-складських об'єктів, які сконцентровані у північно-західній та південній виробничих зонах.

Разом з тим проєктними рішеннями встановлені санітарно-захисні зони від виробничих і комунально-складських об'єктів, уточненні межі їх

планувально-територіальних утворень, намічені еколого-містобудівні заходи щодо оздоровлення навколишнього середовища.

Відповідно до розрахунків, приведених у розділі «Система озеленення та рекреаційного обслуговування», селище має достатню площу територій для формування озелених територій загального користування.

Генеральним планом пропонується виконати благоустрій і озеленення парку біля існуючої водойми в центрі селища на розі вулиць Черкаська та 30-ти річчя Перемоги.

Кладовища. На сьогоднішній день на території смт. Оржиця існує діюче кладовище традиційного поховання 3,13 га із СЗЗ – 300 м та одне закрите кладовище традиційного поховання 4,73 га СЗЗ 100 м. Генеральним планом запропоновано закриття існуючого діючого кладовища традиційного поховання 3,13 га та встановити СЗЗ 100 метрів, а також розмістити нове кладовище у південній частині населеного пункту поблизу нових проєктних меж площею 2,02 га з СЗЗ 300 м.

Противожежні заходи. На даний час наявне 1 пожежне депо на 2 пожежні автомобілі розташоване на території Оржиці.

Генеральним планом не передбачено розширення існуючого пожежного депо.

У третьому розділі визначені та детально описані основні типи зон, а саме невиробничі (громадські), житлові, рекреаційні, зони транспортної інфраструктури, зони інженерної інфраструктури, комунально-складські, виробничі, землі історико-культурного призначення, землі природо-заповідного фонду.

3.5 Вплив зонування на грошову оцінку

Грошова оцінка земель є важливим елементом здійснення земельної та економічної реформ в Україні, та виступає інтегральною характеристикою кількісних, якісних, економічних, правових, регіональних та інших показників земельних ділянок і створює підґрунтя для упровадження

механізму щодо оподаткування земель та справляння інших платежів у процесі цивільного обігу земельних ділянок.

За своїм змістом грошову оцінку земель відносять до задач геоінформаційного (просторового) аналізу, оскільки її виконання потребує визначення впливу факторів регіонального, зонального та локального місцезосташування земельних ділянок на території населеного пункту, які мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення.

При розробці проєктів грошової оцінки земель використовуються їх кількісні та якісні характеристики, карти (схеми) бонітування ґрунтів, кадастрового зонування, генеральні плани та проєкти планування і забудови населених пунктів, їх історико-культурного, функціонального, санітарно-екологічного, інженерно-геологічного та іншого зонування.

Згідно із Законом України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка здійснюється із метою: визначення розміру земельного податку;

- визначення розміру державного мита при успадкуванні або даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення розмірів орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;
- під час розроблення показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить оціночна вартість, що відтворює неринкову базу оцінки, яка створюється унаслідок дій наперед заданих (а не тих, що виникають в результаті дій ринкових механізмів) факторів та показників. Сутність грошової оцінки земель населених пунктів полягає у визначенні двох

головних показників: зручності місцезнаходження земельної ділянки та рівня облаштування її території. Визначені показники характеризуються містобудівними параметрами розвитку населеного пункту, його частин (економіко-планувальних зон), а також локальними особливостями окремих земельних ділянок.

Це дозволяє визначити, що нормативна грошова оцінка земель населених пунктів є комбінацією інфраструктурної та географічної складової диференціальної земельної ренти майже у чистому вигляді. Це положення закріплене в Методиці та Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

Відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення для населених пунктів, грошова оцінка 1 кв. м земель населених пунктів визначають із урахуванням витрат на освоєння та облаштування території, норми прибутку та капіталізації, коефіцієнтів, що характеризують функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості тощо) та місцезнаходження земельної ділянки. У витратах на освоєння та облаштування території враховують вплив інфраструктурної рентної складової на загальний рентний дохід і включають відновлювальну вартість - як первісну вартість, що змінюється після проведення переоцінки, інженерної підготовки, головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-шляхової мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки. Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки, враховує відносну прибутковість наявних у її межах видів економічної діяльності і встановлюються для певних категорій забудованих земель. Функціональне використання земельної ділянки залежить від її цільового призначення, яке

визначається відповідно до Земельного Кодексу України, а також від функціонально-планувальної структури населеного пункту, яка визначається згідно з генеральним планом, та/або іншою містобудівною документацією. Коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки, враховує вплив ренти місцеположення (географічної складової) на загальний рентний дохід.

В основі нормативної грошової оцінки землі населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується в залежності від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природньо-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтною та історико-культурною цінностей, екологічного стану, функціонального використання земель.

Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах.

Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення) визначається згідно з формулою, наведеною нижче.

Визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів:

$$Ц_n = \frac{B \times N_p}{N_k} \times K_f \times K_m,$$

де C_n - нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

B - витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

N_p - норма прибутку (6 %);

Нк - норма капіталізації (3 %);

Кф - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

Км - коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

Індексація нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється відповідно до статті 289 Податкового кодексу України.

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення) слабкострумoвих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-шляхової мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів відповідно до законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначають за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики та органів місцевого самоврядування.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року N 548, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за N 1011/18306

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$Км = Км1 \times Км2 \times Км3,$$

де K_{m1} - регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення;

K_{m2} - зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території у межах населеного пункту (економіко-планувальної зони);

K_{m3} - локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення коефіцієнта K_m є затверджені матеріали Генеральної схеми планування території України, схем планування території Автономної Республіки Крим та областей, генеральні плани населених пунктів у частині, яка характеризує існуючий стан населеного пункту.

Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування ($\text{Ц}_{\text{нм}}$) визначається за формулою:

$$\text{Ц}_{\text{нм}} = \frac{V \times N_{\text{п}}}{N_{\text{к}}} \times K_{m1}.$$

Значення коефіцієнта K_{m1} є добутком коефіцієнтів, які враховують: чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції; місця розташування населених пунктів у приміській зоні великих міст віднесення населених пунктів до курортних;

місця розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення унаслідок Чорнобильської катастрофи .

У межах населеного пункту середня (базова) вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту, з урахуванням таких факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічна якість території;
- привабливість середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять територією населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховують за формулою:

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \times K_{м2},$$

де $Ц_{нз}$ - середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).

Значення коефіцієнта K_{m2} визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів K_{m2} для груп населених пунктів із різною чисельністю населення з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питома вага зональних рентоутворювальних факторів визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.

Сума вагових характеристик, встановлена для факторів, має дорівнювати 1,0. Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (C_n) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$C_n = C_{nz} \times K_f \times K_{m3}.$$

Значення коефіцієнта K_{m3} визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Встановлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу не менше ніж 1:10000 - для міст з чисельністю населення понад 100 тис. осіб, та 1:5000 - для інших населених пунктів.

ВИСНОВОК

Завданням даної кваліфікаційної роботи магістра роботи було вивчення і аналіз зонінгу як інструменту здійснення планування розвитку та ефективного управління земельними ресурсами на території населених пунктів .

Були розкриті основні принципи зонування території на прикладі смт. Оржиця Полтавської області.

Матеріал представлений трьома розділами та трьома кресленнями (існуючого стану, генерального плану та плану на перспективу).

У першому розділі розглянуто теоретичні основи зонування територій, детально розкрито основні терміни та поняття зонінгу. Зонінг як система містобудівних правил передбачає не лише обмеження щодо освоєння території, а й господарювання на ній. Це стосується обмеження висоти, кількості поверхів і розмірів будинків, щільності забудови, розмірів дворів та інших відкритих просторів, розміщення та використання споруд і землі для різноманітних цілей. Проаналізовано нормативне та правове забезпечення розроблення зонінгу.

У другому розділі. на основі вивчення *закордонного досвіду територіальної організації населених пунктів*, досліджені принципи зонування його території. Визначені основні територіальні зони населеного пункту та їх *функціональна класифікація та типи*. Визначений перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання функціональних зон, режим використання території зони охоронюваного ландшафту, а також режим забудови та використання території населеного пункту

У третьому розділі базуючись на оцінці існуючого стану, природно-кліматичної та економічної характеристики смт, Оржиця розроблені рекомендації щодо зонінгу смт Оржиця Лубенського району Полтавської області.

Визначені та детально описані основні типи зон, а саме невиробничі (громадські), житлові, рекреаційні, зони транспортної інфраструктури, зони інженерної інфраструктури, комунально-складські, виробничі, землі історико-культурного призначення, землі природо-заповідного фонду.

Також розглянутий вплив зонування на грошову оцінку, оскільки вона є важливим елементом здійснення земельної та економічної реформ в Україні, та виступає інтегральною характеристикою кількісних, якісних, економічних, правових, регіональних та інших показників земельних ділянок і створює підґрунтя для впровадження механізму щодо оподаткування земель та справляння інших платежів у процесі цивільного обігу земельних ділянок.