



Товариство з обмеженою відповідальністю  
**«УКРГРУППРОЕКТ»**  
розроблення містобудівної документації

# ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

## МІСТА ОБУХІВ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Договір №178 від 17.08.2020 року

Директорка ТОВ «УКРГРУППРОЕКТ»



Я.В.Іванченко

КИЇВ 2020

---

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ  
МІСТА ОБУХІВ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО  
ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ

Головний архітектор проєкту



О.С. Іванченко



**НАЦІОНАЛЬНА СПІЛКА АРХІТЕКТОРІВ УКРАЇНИ  
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ**

Серія АА

№ 003679

**КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ  
ВІДПОВІДАЛЬНОГО ВИКОНАВЦЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ РОБІТ (ПОСЛУГ),  
ПОВ'ЯЗАНИХ ЗІ СТВОРЕННЯМ ОБ'ЄКТІВ АРХІТЕКТУРИ**

архітектор

*(найменування професії)*

Виданий про те, що Іванченко Олексій Сергійович

*(прізвище, ім'я, по батькові)*

пройшов(ла) професійну атестацію, що підтверджує його (її) відповідність кваліфікаційним вимогам у сфері діяльності, пов'язаної із створенням об'єктів архітектури, професійну спеціалізацію, необхідний рівень кваліфікації і знань.

Категорія: архітектор

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі - Комісія) від "27" лютого 2017р. № 2-02-17 о (рішенням \_\_\_\_\_ секції Комісії від \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, затвердженням президією Комісії \_\_\_\_\_).

Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб 01 березня 2017 року за № 3679.

Роботи (послуги), пов'язані із створенням об'єктів архітектури, спроможність виконання яких визначено кваліфікаційним сертифікатом:

Розроблення містобудівної документації

Дата видачі 02 березня 2017 року

Голова (заступник голови) Атестаційної архітектурно-будівельної комісії

Чижевський Олександр Павлович  
*(прізвище, ім'я, по батькові)*



## СКЛАД ПРОЄКТУ

№ п/ п	Найменування матеріалів	На виконано	чому	Масштаб	Номери креслень чи томів проектної документа ції
<b>I. Текстові матеріали</b>					
1.	Пояснювальна записка	книга			
<b>II. Графічні матеріали</b>					
1.	Схема зонування території	папір		1:5 000	1
2.	Схема обмежень	планувальних	папір	1:5 000	2

## ЗМІСТ

### Найменування розділів

Стор.

---

<b>ПЕРЕДМОВА.....</b>	<b>7</b>
<b>РОЗДІЛ I.ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....</b>	<b>9</b>
1.1. Зміст та призначення Зонінгу .....	9
1.2. Зміст основних понять та термінів .....	10
<b>РОЗДІЛ II.ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>13</b>
2.1. Історико-географічний огляд м. Обухів.....	13
2.2. Планувальна структура м. Обухів. Зонування території.....	19
<b>РОЗДІЛ III. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА ОБУХІВ.....</b>	<b>24</b>
<b>РОЗДІЛ IV. ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ ТА МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ.....</b>	<b>27</b>
4.1. Функціональна класифікація територій .....	27
4.2. Перелік територіальних зон, що визначаються на схемі зонування. ....	27
4.3. Переважні та супутні віиди використання земельних ділянок. Містобудівні умови та обмеження по зонах .....	29
4.3.1. Громадські зони .....	30
4.3.2. Житлові зони.....	40
4.3.3. Ландшафтно-рекреаційні зони.....	46
4.3.4. Зони транспортної інфраструктури .....	50
4.3.5. Комунально-складські зони .....	53
4.3.6. Виробничі зони.....	55
4.3.7.Зони земель сільськогосподарського призначення.....	59
4.3.8. Спеціальні зони.....	60
4.3.9. Зони інженерної інфраструктури.....	61
<b>РОЗДІЛ V. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЩО ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА ОБУХІВ.....</b>	<b>62</b>
<b>ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ</b>	

## **ПЕРЕДМОВА**

План зонування території міста Обухів Київської області розроблено ТОВ «УКРГРУПППРОЕКТ» згідно з рішенням № 1458-61-VII скликання від 27.02.2020 року Обухівської міської ради на замовлення Обухівської міської ради відповідно до договору від №178 від 17.08.2020 року.

Нормативно-правовим підґрунтям для розробки і впровадження плану зонування виступають наступні документи:

Конституція України надає територіальній громаді право самостійно вирішувати питання місцевого значення. Територіальна громада безпосередньо або через створені нею органи місцевого самоврядування керує майном і використанням ресурсів, що є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування. Рішення органів місцевого самоврядування є обов'язковими для виконання на відповідній території;

Закон «Про місцеве самоврядування в Україні». Відповідно до статей Закону виконавчі органи сільських, селищних і міських рад установлюють на відповідній території режим використання і забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність;

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює юридичне визначення плану зонування території як нормативно-правового документа, яким устанавлюється порядок планування і забудови, а також іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх припустимих видів, умов і обмежень забудови й іншого використання територій і окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом забудови;

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

Закон України «Про внесення змін у деякі законодавчі акти України щодо сприяння будівництву» від 16 вересня 2008 року №509-VI;

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

Наказ Міністерства розвитку громад та територій України «Про затвердження порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень» від 09 червня 2017 р. за № 714/30582;

Наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 16.11.2011 № 290 «Про затвердження порядку розроблення містобудівної документації»

Інші законодавчі акти, якими встановлені повноваження місцевих рад у рішенні питань забудови територій населених пунктів, благоустрою територій і окремих земельних ділянок, а також передачі земельних ділянок у власність, користування або продаж.

Таким чином, в Україні існує правова основа для розробки плану зонування території, що протягом ряду останніх років отримала свій розвиток і конкретизацію в законодавчих актах і методичних документах, розроблених з урахуванням зарубіжного та вітчизняного досвіду.

В розробленому плані зонування території розглянуті наступні питання:

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

## РОЗДІЛ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

### 1.1. Зміст та призначення Зонінгу

Основною задачею плану зонування (зонінгу) є визначення меж зон та підзон з однорідними видами та умовами використання території населеного пункту і встановлення по зонах та підзонах містобудівних регламентів. Зонінг розробляється відповідно до генерального плану населеного пункту.

Зонінг не визначає розміщення конкретних об'єктів та обсяги будівництва, а встановлює види використання території ділянок та нерухомого майна, умови та обмеження в межах визначених зон.

Відповідно до Зонінгу та Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх складу та змісту, затвердженого наказом Мінрегіону України від 31.05.2017 № 135 та зареєстрованого у Мінюсті України за № 714/30582 від 09.06.2017, надаються містобудівні умови та обмеження для кожної конкретної земельної ділянки.

Сукупність, видів використання та граничних параметрів нового будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості у складі містобудівного регламенту є єдиними для усіх об'єктів в межах відповідної зони (підзони), якщо інше не обумовлене у складі регламенту. Для територіальної підзони окремо не встановлюються додатковий переліки переважних, супутніх та допустимих видів забудови та іншого використання території земельних ділянок, відповідно до ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території».

Для кожної земельної ділянки дозволеним є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту відповідної зони. Невідповідність наміру забудови встановленому виду дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів, зазначеним у містобудівному регламенті, означає, що його застосування, у відповідній територіальній зоні не допускається.

Зміна існуючих параметрів земельних ділянок і об'єктів нерухомості, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об'єктів у відповідність до містобудівного регламенту, або шляхом зменшення їх невідповідності граничним параметрами в процесі дозволеного будівництва. Розташування в межах земельних ділянок об'єктів соціального призначення та супутніх видів забудови – інженерно-технічних об'єктів, споруд, комунікацій, що забезпечують реалізацію дозволеного використання об'єктів будівництва на цих ділянках, можливе за умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм).

Невідповідними містобудівним регламентам вважаються земельні ділянки та існуючі об'єкти: - види використання існуючих земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів нерухомості, які не відповідають видам дозволеного використання.



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

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено розроблення Плану зонування території (далі зонінгу) – містобудівної документації на місцевому рівні, яка визначає умови та обмеження використання території населених пунктів.

Зонінг населеного пункту створюється з метою регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, раціонального використання території населеного пункту, забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку населених пунктів, збереження природного середовища та охорони історико-культурної спадщини, встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості, створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності до містобудівних регламентів, забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням, сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану.

## ***1.2. Зміст основних понять та термінів***

Основні поняття та терміни, що прямо або опосередковано стосуються питань і проблем зонування території та використанні в даній пояснювальній записці:

**Аналогові графічні матеріали** – графічні креслення Зонінгу виконані на паперових носіях у відповідному масштабі.

**Вид використання території** – використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються дозволений (переважний, супутній) та допустимий вид використання.

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

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

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

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

**Коефіцієнт забудови** - відношення сумарної поверхової (загальної) площі будинків та споруд до площі земельної ділянки. Встановлюється для житлової та громадської забудови; Коефіцієнт озеленення - співвідношення площі зелених насаджень (збережених і запроєктованих) до загальної площі земельної ділянки (%).

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

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

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

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

**Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки** - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до

проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією;

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

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

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

**Спеціальне погодження** – погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони за Зонінгом, але відносяться до допустимих. Спеціальні погодження передбачають відповідні погодження зі службами, перелік яких визначають органи місцевого самоврядування, та проведення громадських слухань.

**Територіальна зона** – територія (у визначених межах) на схемі зонування, стосовно якої встановлені містобудівні регламенти.

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

## РОЗДІЛ II. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

### *2.1. Історико-географічний огляд міста Обухів*

Місто Обухів є адміністративним і промисловим центром, який отримав статус міста згідно Указу Президії Верховної Ради Української РСР № 5316 - IX від 19 листопада 1979 року. Цим Указом селище міського типу Обухів було віднесено до категорії міст районного підпорядкування. Постановою Верховної Ради України № 2488 – VI від 10 липня 2010 року місто Обухів віднесено до категорії міст обласного значення.

На даний час місту Обухів адміністративно підпорядковані села: Таценки і Ленди.

Місто Обухів займає територію площею 24,2 км<sup>2</sup>, що складає 0,004 відсотків від загальної площі країни.

Кількість населення міста становить 33770 мешканців (станом на 01.01.2018 року), що складає 0,074 відсотків від загальної чисельності населення країни.

Густота населення висока у порівнянні із районними, обласними та загальноукраїнськими показниками і становить 1389,9 осіб на 1 км<sup>2</sup>.

Місто Обухів розташоване у центральній частині України - на відстані автошляхом 45 км, а залізницею -35 км на південь від міста Київ у долині річки Кобринка ( Кобрин, Кобриня), довжиною 13 км. Найближчі залізничні станції – «Трипілля-Дніпровське» та «Нові Безрадичі» знаходяться на відстані біля 10 км.

Місто Обухів межує з наступними населеними пунктами:

- на півдні – села Красне, Долина, Григорівка;
- на заході – села Руди, Мала Вільшанка, Копачів, Перше Травня;
- на півночі – село Нещерів, селище Козин;
- на сході - м. Українка, село Дерев'яна.

Перша згадка про м. Обухів відома з 1362 рік, хоч історія краю сягає в далеку давнину. Згідно з Ю.К.Домотенком, в історичних джерелах 14-го століття знаходяться старі назви м. Обухів –Лукавиця, Юршин, Кухмістрівщина. Перша стосується назви річки, дві другі – похідні від імен тодішніх власників-феодалів. Як відомо, Лукавиця залишилася назвою однієї з частин Обухова до теперішнього часу. Тодішня Лукавиця – це сучасна Кобринка (хоча в 19 столітті ці назви стосуються вже різних річок) – колись повноводна річка, котра ділила Обухівську долину на дві частини – східну (Веприн) і західну (Лукавиця). Як відомо, величезний лісний масив, що тягнеться на межі Обухова в бік Першого травня до цих пір повниться дикими кабанами. Їхня надмірна кількість тоді дозволила дати місцевості назву. Кабан – сакральний символ кельтського світу. В той час на цих територіях жив лише один мужик на прізвище Обух. Він і дав назву краю. Поволі старі топоніми набирають нових ознак: Лукавицю стали називати

Малий Обухівець, Старий Обухів; Веприн – Великий Обухів, Новий Обухів. За кілька століть один з них канув в лету, а інший змінив місце дислокації на прямо протилежне. Так тривало досить довго, адже річки завжди були зручним орієнтиром, від великих на кшталт Дніпра, Збруча тощо, до дрібних. Річка Лукавиця-Кобринка саме з таких. Тече річка через весь Обухів із заходу на північний схід, ширина русла від півметра до двох, глибина – від 20 до 50 сантиметрів, площа водозабору, як стверджують спеціалісти, 37,2 кв. км. З рельєфу м. Обухів видно, що центральна вулиця Київська і кутки на її рівні, ставок на Кип'ячій і прилеглі до нього вулиці – це колишнє русло багатоводної Кобринки, яка формувалася з багатьох джерел, які б'ють і живлять її і досі.

Любиченко Н. відмічає кільканадцять потічків, які впадають в річку Кобринка. Початок бере річка від каплички в Панському яру і тече до ставка діда Василя. Потім до неї приєднуються потічки правого її берега. Перший – з кутка Шпаківка, Денелеевої гори, з численних джерел-криничок. З Шутчиної гори тече вода до першої труби Козаченкового містка. Джерела обійстя Любиченків, з провалля, що йде від Шпаківського поля, з копанки діда Хвильки, Чернишевої гори течуть між міліцейським мікрорайоном і Усівкою, глибоким яром без назви до Фонталу (Фонтану).

Паралельно вул. Чумацький Шлях тече рівчачок в урвищі і впадає в Кобринку напроти Кип'ячівського ставу. Потічки з автопарку, Попової гори (куток Царина), Пеньки, Куциної гори (біля автошколи) і впадають у головне русло між автошколою і зупинкою Парниковою.

Живиться річка Кобринка і притоками свого лівого берега. Це потужний потічок, який починається від мікрорайону Яблуневий, Микитиноного ставу (поряд з тракторною бригадою і колишньою птахофермою), тече до П'яного яру, в нього впадають ручаї із Хоминої гори (де білий пісок), Чирикалівки, Мироненої гори, району Поляни, Лисиччиного, Шпилевого, Олениного, Пигитчиного ярів, далі до Магузиного яру. Сильний потік йшов колись від Мироненої криниці і Дрібниччиного яру (тракторна бригада і сад), зустрічався з потічком Магузиного яру і разом текли до другого Козаченкового містка. Поповнювали Кобринку і води кутка Мочара і знаної Ракової криниці, криниці Кип'ячої, Зайцівки і Перешівки – усі вони впадали до Кип'ячівського ставу. Ще один потічок починався в районі Полянський-2 (де колись на полі була капличка, а нині там Капличчин став), тече він через куток Блакитівку, Бурдиновий, Вовчий, Вербицький (між ЗОШ-2 і гімназією) яри, минає автостанцію, колишній комунгосп і впадає в Кобринку біля церкви на вулиці Панаса Мирного. Від вишки колишнього ТВСМу тік повноводий рівчак з Мокриного ставу через Наварилів яр (вул. Лесі Українки), вздовж вул.8 - Березня, до вулиці Панаса Мирного, але засипаний і пересохлий.

Ще один потічок починається на вул. 8 – го Березня, тече біля меморіалу в центрі міста, впадає в річку біля вулиці Краськова. Між Лукавицею і Дзюбівкою є ставочок, з нього витікає потічок, вбирає джерела і потічки Зеленого гаю, прямує до теперішнього заводу вторресурсів, перетинає дорогу під містком, біля «Омели» впадає в Кобринку. На сьогодні засмічене і пересохле джерело, що починалося на території гаражного кооперативу «Лісний» (вул. Каштанова), текло до вул. Київської (зупинка Парникова) і перед спорткомплексом впадало у Кобринку.

У м. Обухів русло річки дуже звивисте, річка хоч і тече на північ, весь час змінює напрям течії (північно-східний, потім північно-західний, далі знову північно-східний). На річці багато озер і невеликих ставків.

Оскільки річка тече містом, через неї перекинуто багато невеликих мостів. У кінцевій частині річка частково тече під землею і про неї нагадує ланцюжок озер вздовж картонно-паперового та біохімічного заводів. Впадає річка Кобринка у озеро на річці Стугна північніше біохімічного заводу.

Колись річка була повноводна і зариблена, у ставках водилася риба (найбільше в'юни), були копанки з білою глиною.

В геоструктурному відношенні м. Обухів розташований в межах північно-західного крила Дніпровсько-Донецької западини. Будова верхньої частини земної кори двоповерхова. Нижнім структурним поверхом є архей-протерозойський кристалічний фундамент, верхній – мезокайнозойський осадовий чохол, який залягає на денудованій поверхні фундаменту, що має загальний пологий нахил у північно-східному напрямі. Тектонічний режим характеризується повільними диференційними вертикальними висхідними і низхідними рухами земної кори. В сучасних умовах це не спричиняє особливих змін поверхні.

За даними окремих інженерно-геологічних досліджень долини річки Кобринки в межах вулиць Чумацький шлях, 8-го Березня та Київської, яка є перспективною містобудівною частиною території м. Обухів, виконаних бурових робіт і матеріалів вишукувань минулих років, в геологічній будові ділянки, на розвідану глибину (35,0м.) беруть участь наступні стратиграфо-генетичні комплекси порід:

- сучасні насипні і елювіальні ґрунти (tH), які представлені неоднорідними за літологією та фізико-механічним властивостям ґрунтами (будівельне сміття з супіщаним заповнювачем; супіски, піски, суглинки гумусовані, з включеннями побутового сміття) ;

- верхньонеоплейстоценові болотні і алювіальні відклади (b;a PШН), представлені суглинками з домішками органічних речовин, пилуватими супісками і суглинками;

- палеогенові глини київської світи еоцену (P2kv);

- палеогенові відклади буцацької світи (P2bc), представлені глауконітовими суглинками і пісками.

Гідрогеологічні умови на розвідану глибину (35,0 м.) характеризуються наявністю двох водоносних горизонтів підземних вод. Перший горизонт ґрунтових вод приурочений до четвертинних алювіальних і болотних відкладів. Водоопір – товща мергельних глин кийвської світи еоцену. Дзеркало ґрунтових вод має невеликий ухил в сторону річки Кобринка. Живлення горизонту проходить за рахунок інфільтрації атмосферних і талих вод. Тому режим ґрунтових вод не постійний, залежить від пори року та кількості опадів. Розвантаження горизонту відбувається в руслі річки Кобринка, яка являється місцевим базисом ерозії.

Другий водоносний горизонт слабонапірний, міститься в пісках бучакської світи на абсолютних відмітках 92,0-99,5 м і відокремлений від горизонту ґрунтових вод, як правило, товщею мергельних глин. За даними архівних матеріалів ґрунтові води не агресивні до бетонів марки W 4, цементно – кладочних матеріалів і азбестоцементних конструкцій.

На правобережжі знаходиться тектонічний розлом та існує ймовірність прояву небезпечних інженерно-геологічних процесів, пов'язаних з ендегенними і екзогенними факторами. До ендегенних факторів відносяться: розломи, тектонічні рухи, сейсмічна активність. До другої групи факторів належать: ерозійні процеси, обвали, сіли, осипання і т. п. На всьому правому узбережжі розвинені лесові породи, відзначаються зміщення масивів ґрунту, обвали. У цій частині розвинені пухкі, тріщинуваті породи, за якими легко можуть фільтруватися як природні, так і витoki води в результаті технічних аварій.

Інженерно-геологічні умови м. Обухів характеризуються, головним чином, осадовими породами різного віку. Самими древніми породами осадового комплексу є відклади юрської системи: глинисто-піщані породи, лесові відклади, піщаник з прошарками мергелю, які виходять на поверхню локально.

Утворені лесові породи мають жовтувате забарвлення, як і ті, що поширені на сімдесяти відсотках території України. У терасі річки Кобринки відклалися алювіальні породи: пісок, глина, супісок, суглинок. Обухівська територія Київського плато порізана ярами, зсувами.

Географічні координати міста є такими: широта: 50°06'35" пн. ш., довгота: 30°37'21" сх. д., висота над рівнем моря: 140 м. Протягом року найбільша тривалість сонячного сяйва спостерігається у червні та липні (по 279 год.), найменша (139 ч.) - у грудні. Середньорічна температура повітря в м. Обухів становить +8,4 °С, найвища вона в липні (+20,5°С), найнижча - у січні (-3,5°С). Температура повітря залежить передусім від надходження сонячної радіації, яка, у свою чергу, визначається кутом падіння сонячних променів. У день літнього сонцестояння (22 червня) він сягає 63°. Тривалість цього дня - 16,5 годин. У день зимового сонцестояння (22 грудня) Сонце піднімається

над обрієм на 16°. Тривалість цього дня – 8,00 годин. Сумарна тривалість сонячного саява за рік становить 1927 годин, або 43 % можливої. Середньорічна кількість опадів 642 мм (середньомісячна кількість опадів – 40 мм в березні та 77 мм в липні, середня тривалість снігового покрыву на протязі року – 95 днів). Саме помірно континентальний клімат, який характеризується м'якою зимою і теплим літом, є важливим для комфортних умов проживання та перспективи розвитку м. Обухів.

Інженерно-геологічні умови в м. Обухів складні. Вони ускладнюються антропогенною діяльністю людини. Погіршити ситуацію також можуть аварії на водогонах, розроблення ґрунту.

Підкреслимо те, що інженерно-геологічні дослідження ділянок під забудову в м. Обухів мають обов'язково здійснюватися перед будівництвом нової будівлі або споруди. В результаті інженерно-геологічних досліджень мають бути отримані дані про інженерно-геологічні умови місцевості, можливі небезпечні інженерно-геологічні явища, дані про ґрунти, підземні води. На основі цієї інформації проєктувальники вибирають конструкцію фундаменту, планують заходи для зміцнення ґрунтів.

Місто Обухів має вигідне географічне положення, що обумовлено його безпосередньою близькістю до столиці України м. Київ, розвиненою мережею автомобільних та залізничних доріг, а також близькістю до найбільшої водної артерії – річки Дніпро.

Сучасний Обухів – місто обласного значення із стабільним соціальним та економічним розвитком, потужною промисловістю, будівельною і транспортною базою, житлово-комунальним господарством, фінансово-кредитними установами, розвинутою мережею підприємств торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування.

Основний розвиток м. Обухів розпочався у другій половині 1970-х — на початку

1980-х років разом з будівництвом низки підприємств промислового вузла.

Місто має потужний промисловий потенціал. Він характеризується високим рівнем розвитку целюлозно-паперового виробництва, хімічної та нафтохімічної промисловості, виробництва будівельних матеріалів, інших неметалевих мінеральних виробів. Найбільші обсяги реалізації продукції має целюлозно-паперове виробництво, яке представлено ПАТ «Київський картонно-паперовий комбінат». У теперішній час у місті працює 10 великих промислових підприємств, 8 будівельних організацій, 2 підприємства транспорту, 3 підприємства зв'язку, радгосп-комбінат «Обухівський», близько 1000 суб'єктів малого підприємництва.

Містоутворююча база представлена підприємствами промисловості, будівництва, транспорту, зв'язку, матеріально-технічного постачання, найбільші серед яких:



- ПАТ «Київський картонно-паперовий комбінат» (більше 2000 працівників) — виробляє картон, туалетний папір;
- ВАТ «Трипільський біохімзавод» (більше 1000 працівників) — виробляє ліпрот і дріжджі;
- АТ завод «Цегла Трипілля» (близько 400 працівників) — основна продукція силікатна цегла, вапно;
- ТОВ «Аерок» (близько 200 працівників) — виготовляє стінові блоки та армовані вироби з ніздрюватого бетону автоклавного твердіння під маркою ТМ АЕРОС;
- ЗАТ «Обухівський завод вентиляційних виробів та металоконструкції» (більше 150 працівників) — виробляє вентиляційні вироби і конструкції;
- ТОВ «Інтерфом» (понад 200 працівників) — виробляє поролон тощо;
- ЗАТ «Обухівський молочний завод» — виробляє молочні продукти;
- ТОВ «Омакс Інтернешнл» — виробник поліамідних виробів. ТМ «Інтуїція» і «Magic Lady»;
- ТОВ «Алеана»;
- ТОВ «М-Квадро»;
- ТОВ «ЗАТ ЕРГО»;
- ТОВ «ТІВІМІК Пак»;
- ТОВ «Компанія Май»;
- ТОВ «ГЕЛІКОМ ЛВ»;
- ТОВ «Етикет Прінт»;
- ТОВ «Золотий Мандарин Квадра»;
- ПП «Обухівміськвкторресурси»;
- ПАТ «Ера»;
- Обухівське УВП УТОС;
- ТОВ «Обухівське підприємство будівельних матеріалів»;
- Обухівське водопровідне каналізаційне підприємство;
- ПАТ «Енергія»;
- КП «Обухіврайтепломережа»;
- ТОВ «Автоспецтранс ККПК»;
- Радгосп-комбінат «Обухівський».

Основні обсяги іноземних інвестицій, які надходять у місто за географією - із Росії, Німеччини, Кіпра, Панами.

У місті стабільно розвивається малий та середній бізнес. Спостерігається стійка тенденція зростання кількості малих підприємств на 1000 населення, а також середньорічної кількості найманих працівників (осіб) у секторі малих підприємств. Розвиток малого та середнього бізнесу впливає на зростання надходжень до міського бюджету.

Маючи вигідне географічне положення, опираючись на потужну промисловість, будівельну і транспортну бази, розвинене житлово-

комунальне господарство, фінансово-кредитні установи, мережі підприємств торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування, місто Обухів має перспективу для подальшого активного соціального та економічного розвитку.

Навчальні заклади міста:

- гімназія;
- 4 школи I-III ступенів і одна школа I-II ступенів, в яких навчається 6040 дітей, що становить 55% від усіх учнів району, 1 ліцей для навчання 90 дітей;
- 5 дитячих дошкільних закладів, які фінансуються з міського бюджету і в яких виховується 975 дітей та один відомчий дошкільний заклад з кількістю 190 дітей;
- школа мистецтв;
- центр творчості юних;
- 2 дитячі юнацькі спортивні школи.

Підсумовуючи відмітимо наступне. Місто Обухів має вигідне географічне положення, що обумовлено його безпосередньою близькістю до столиці України м. Київ, розвиненою мережею автомобільних та залізничних доріг, а також близькістю до найбільшої водної артерії – річки Дніпро. Опіраючись на потужну промисловість, будівельну і транспортну бази, розвинене житлово-комунальне господарство, фінансово-кредитні установи, мережі підприємств торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування, місто Обухів має гарну перспективу для подальшого активного соціального та економічного розвитку.

Земля Обухівська багата на археологічні та історичні пам'ятки, з яких найунікальніша трипільська археологічна культура. Трипільці не тільки одомашнили коней, першими винайшли колесо, а й створили духовний і мистецький світ: звичаї, обряди, світогляд, орнаментику, які складають основу матеріальної і духовної культури сучасного українства.

## ***2.2. Планувальна структура міста Обухів. Зонування території.***

Житловий фонд Обухівської міської ради налічує 127 будинків, з яких:

- у комунальній власності територіальної громади міста перебуває 101 житловий будинок загальною площею 573,1 тис. кв. метрів. Виконавцем послуг з управління та утримання будинків комунальної власності на конкурсних засадах визначено ТОВ „Міський житловий фонд”;
- ОСББ обслуговує 22 будинки загальною площею 78,7 тис. кв. м.; - житловий та обслуговуючі кооперативи обслуговують 6 будинків.

Виконавцями послуг з управління та утримання будинків приватної власності є ОСББ, житловий та обслуговуючі кооперативи. Вивезення побутових відходів. Виконавцем послуг із збирання та вивезення побутових відходів з мікрорайонів багатоповерхової забудови, приватного сектора,

бюджетних установ та юридичних осіб на конкурентних засадах визначено ПП "Обухівміськвотресурси". Водопостачання та водовідведення в місті здійснюється Водопровідно-каналізаційним підприємством „Обухівводоканал”. В м. Обухів централізованим водопостачанням забезпечено 92% населення. Питна вода подається споживачам цілодобово. До водопостачання підключено 538 житлових будинків, 51 заклад соціально-культурної сфери. Для потреб централізованого господарсько-питного водопостачання використовується вода підземних водоносних горизонтів за допомогою 37 артезіанських свердловин. Вода, що використовується в місті, подається з підземних джерел Бучанського, Четвертинного, Синоманського та Юрського водоносних горизонтів. Протяжність мереж ХВП-72 тис .км, каналізації-30,2 тис .км. В водопровідно-каналізаційній системі функціонують:

- 4 водопровідні насосні станції; - 2 каналізаційні насосні станції; - 3 водоочисні споруди. Теплопостачання житлово-комунального сектору міста Обухів здійснюється централізованими та децентралізованими системами.

Теплопостачальні організації:

- ПАТ „Енергія – надає послуги мешканцям, бюджетним установам та юридичним особам мікрорайонів №1, № 2 та м-н „Лікарня”;

- КП „Обухіврайтепломережа” надає послуги мешканцям, бюджетним установам та юридичним особам центральної частини міста та м-н Петрівський. Загальна кількість котелень - 13, з них - 1 котельня відомча і належить ПАТ „Енергія, 12 котелень у комунальній власності територіальної громади міста. КП ОМР „Обухівтеплотрансбуд” здійснює обслуговування 17 центральних теплових пунктів та 29,1 км теплових труб (у двотрубному обчисленні) комунальної власності територіальної громади міста.

Виходячи із перспективи розвитку сельбищної території міста Обухів, теплопостачання існуючого та нового багатоквартирного житлового фонду, закладів та підприємств обслуговування міста вирішується на основі існуючих опалювальних котелень, використання резервів їх встановлених потужностей, а також за рахунок будівництво нових джерел теплопостачання.

Теплопостачання одноповерхової забудови і надалі передбачається індивідуальним тепловим обладнанням. Теплопостачання окремих нових об'єктів, що розташовані поза межами радіусу дії існуючих джерел, при відсутності можливості додаткового підключення нових абонентів, пропонується з застосуванням групових, модульних (блочних, дахових) котелень, або з урахуванням вимог чинного законодавства з допомогою систем поквартирного опалення, що дозволяє максимально економно витратити теплову енергію, підвищити інтенсивність введення в експлуатацію закінчених об'єктів будівництва.

Ритуальні послуги надають, головним чином, адміністрації 22 кладовищ, розміщених на території міста .

Газопостачання здійснює Обухівське ФЕГГ ПАТ «Київоблгаз». Протяжність газопроводів в м.Обухів - 118,617км., з них комунальних - 105,751км. Кількість комунальних ГРП-28шт., побудованих за кошти населення - 3 шт.

Завдяки триступінчатій системі газопостачання існує можливість оперативно вирішувати питання газопостачання міста, сільських населених пунктів, промислових підприємств.

Рівень газифікації по регіону складає 98%.

Електропостачання міста здійснюється Обухівським РП ПАТ «Київобленерго». Для живлення споживачів, розташованих на території міста, передбачена відповідна система електропостачання. Система електропостачання охоплює всіх споживачів, а нова забудова міста обумовлює необхідність відповідного розвитку розподільних електричних ятерів.

Електропостачання промислових підприємств виконується від головних знижувальних підстанцій, до яких підключені підстанції, розташовані на майданчиках підприємств.

Історико-культурне значення в місті мають:

- споруда колишньої двокласної церковно-приходської школи;
- садиба-музей А. С. Малишка

У місті споруджено декілька пам'ятників за доби СРСР, серед яких меморіал пам'яті воїнів ВВВ (архітектор О. К. Стукалов) і ін. Вже за часів незалежності в самому центрі міста споруджено пам'ятник А. С. Малишку (автори — скульптор М. Лисенко, архітектор А. Ігнащенко) та Монумент, присвячений пам'яті Голодомору в Україні у 1932—1933 роках.

Озеленення і благоустрій території міста Обухів.

Обухів – мальовнича природна перлина Київщини на схилах Педини, яка об'єднала культуру Трипілля, козацького духу та народної майстерності, місто поблизу столиці України з розвинутим промисловим комплексом і транспортно-логістичною інфраструктурою, земля творчої інтелігенції, самодостатньої громади та активної молоді.

Озеленені території є найважливішими елементами планувальної структури міста. Їх розміщення залежить від природно-ландшафтних і кліматичних особливостей території.

Ландшафтно-рекреаційні зони розміщуються на території природних комплексів міста, тісно пов'язуються з сельбищними територіями та зеленою зоною міста. Ландшафтно-рекреаційна зона міста Обухів формується на основі нових зелених насаджень загального користування, озеленення санітарно-захисних зон і створення нових масивів спортивно - рекреаційних комплексів (зон масового відпочинку). Враховуючи значний природний

ресурс Педини та набережної р. Кобринки, генеральним планом приділена значна увага розширенню рекреаційної діяльності вздовж гірських схилів та набережної річки, та включенню в межі міста потенційних територій, що придатні для рекреаційного освоєння.

Озеленені території – це існуючі масиви посадок дерев та кущів, газонні поверхні, квітничково-декоративне оздоблення, які виконують санітарно-гігієнічну, містобудівну, функціональну та естетичну роль в процесі функціонування поселень. Об'єднані в одну систему, вони формують єдину комплексну зелену зону міста.

За територіальними ознаками озеленені території комплексної зеленої зони поділяються на міські та позаміські.

За функціональними ознаками та згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 озеленені території комплексної зеленої зони поділяються на території:

- загального користування;
- обмеженого користування;
- спеціального призначення.

Структурними елементами комплексної зеленої зони міста є: парки (міські, дитячі, спортивні, меморіальні тощо), сади, сквери та бульвари, озеленені ділянки на території житлової забудови, в т. ч. зони садибної забудови (Ж-1) та зони перспективної садибної забудови (ПЖ-1), закладів обслуговування, вздовж пішохідно-транспортних меж, а також озеленення санітарно-захисних та охоронних зон.

Схема функціональної організації утворюється на певній автономії відділених функціональних зон, що забезпечує їм умови незалежного територіального розвитку.

На сьогодні площа всіх зелених насаджень у місті складає 622,0 га, у тому числі на балансі виконавчого комітету Обухівської міської ради – 379,7 га, у тому числі: 10 парків – 103,4га, 6 садів – 59 га, 16 скверів – 28,0га, 3 площі – 1,2 га, 4 бульвари – 12,39 га, 4 набережних – 8,09 га, зелених зон біля ставків, на пляжах – 8,15 га, насаджень на кладовищах – 47,5 га, розсадників – 18,0 га, 24 зелених зон на вулицях та проспектах – 31,3 га.

Генеральним планом міста передбачається реконструкція багатьох парків та скверів міста. Пропонується також створення нових ландшафтних парків. Велике значення для міста в якості зеленої та рекреаційної зони має територія вздовж набережних зон р. Кобринка і схилів Педини та включенню в межі міста потенційних територій, що придатні для рекреаційного освоєння.

Озеленені території є найважливішими елементами планувальної структури міста. Їх розміщення залежить від природно-ландшафтних і кліматичних особливостей території.

Ландшафтно-рекреаційні зони розміщуються на території природних комплексів міста та тісно пов'язуються з сельбищними територіями та

зеленою зоною міста. Ландшафтно-рекреаційна зона міста Обухів формується на основі нових зелених насаджень загального користування, озеленення санітарно-захисних зон і створення нових масивів спортивно - рекреаційних комплексів (зон масового відпочинку). Враховуючи значний природний ресурс р. Кобринка та схилів Педини Генеральним планом приділена значна увага розширенню рекреаційної діяльності вздовж набережних зон та схилів Педини та включенню в межі міста.

### **РОЗДІЛ III. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА ОБУХІВ**

План зонування території розроблено з метою регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів; раціонального використання території населеного пункту; забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку міста; створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності з містобудівними регламентами; забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів; забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням; сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста з урахуванням екологічного стану та збереження об'єктів культурної спадщини.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування визначає умови та обмеження використання території села з урахуванням його містобудівних особливостей та рішень органів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

Основним завданням зонінгу є визначення меж зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів.

Встановлення меж територіальних зон (підзон) на території населеного пункту здійснюється на схемі зонування на основі відповідних графічних матеріалів генерального плану населеного пункту, в тому числі:

основного креслення  
схеми планувальних обмежень

Межі зон на схемі зонування встановлюються відповідно до генерального плану з урахуванням меж кварталів, мікрорайонів, інших планувальних утворень населеного пункту, природних меж, елементів інженерно-транспортної інфраструктури, кадастрових меж земельних ділянок.

Встановлення територіальних зон здійснюється за принципом сумісності і комплексності забудови та іншого використання земельних ділянок. У межах територіальних зон можуть бути виділені підзони з метою відображення окремих додаткових обмежень у використанні та забудові, що стосуються лише окремої частини зони.

Для кожної зони (підзони) встановлюється містобудівний регламент,

що визначає види дозволеного (переважного та супутнього) використання земельних ділянок та граничні параметри дозволеного будівництва та реконструкції об'єктів (щільність населення в межах житлової забудови, відсоток озеленення для рекреаційних зон; гранична поверховість або висота будівель).

Для територій та об'єктів нової забудови додатково, за необхідності, можуть встановлюватись граничні параметри об'єктів будівництва або граничні параметри земельних ділянок. Зокрема, для масивів нової садибної забудови – мінімальна або максимальна площа ділянки; мінімальна довжина лицьової сторони ділянки (по фронту вулиці); мінімальна ширина (глибина) ділянки; максимальна висота огорож; для інших видів забудови – максимальний коефіцієнт забудови; мінімальний коефіцієнт озеленення; мінімальна кількість машино-місць для зберігання індивідуального транспорту, для зберігання (технологічного відстою) вантажного автотранспорту та на розвантажувальних майданчиках.

Сукупність видів використання та граничних параметрів будівництва та реконструкції об'єктів архітектури у складі містобудівного регламенту є єдиними для усіх об'єктів в межах відповідної зони (підзони), якщо інше не обумовлене у складі регламенту. Тобто, для кожної земельної ділянки дозволеним видом є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту відповідної зони чи підзони.

До переважних видів використання території (земельної ділянки) відносяться види дозволеного використання, що відповідають містобудівній документації (генеральному плану населеного пункту, детальному плану території) для визначеної функціональної зони і не потребує спеціального погодження.

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

До супутніх видів використання можуть відноситися об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють їх безпеці та охороні; об'єкти інженерної інфраструктури; об'єкти транспортної інфраструктури (автостоянки, велостоянки, гаражі, паркінги наземні та підземні); дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку, громадські вбиральні тощо.

За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання супутній вид не допускається. При цьому сумарна площа об'єктів супутнього виду використання не повинна перевищувати загальну площу переважних видів використання.

Розташування в межах земельних ділянок супутніх видів забудови – інженерно-технічних об'єктів, споруд, комунікацій, що забезпечують реалізацію дозволеного використання об'єктів на цих ділянках, можливе за



умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм).

Власники нерухомості мають право вибирати вид (або види) переважного для відповідної зони використання, а також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до чинного законодавства.

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

Зміна параметрів земельних ділянок і об'єктів будівництва, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об'єктів у відповідність із містобудівним регламентом або шляхом зменшення їх невідповідності граничним параметрам в процесі дозволеного виду будівництва.

Невідповідність наміру забудови встановленому виду дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів, зазначеним у містобудівному регламенті, означає, що його застосування, у відповідній функціональній зоні не допускається.

## **РОЗДІЛ IV. ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ ТА МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ**

### ***4.1. Функціональна класифікація територій***

Згідно з ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», схема зонування складається з наступних основних типів зон:

- громадські;
- житлові;
- ландшафтно-рекреаційні;
- транспортної інфраструктури;
- інженерної інфраструктури;
- комунально-складські;
- виробничі;
- сільськогосподарського призначення;
- спеціальні.

### ***4.2. Перелік територіальних зон, що визначаються на схемі зонування***

На основі аналізу існуючого використання території та перспективного функціонально-планувального розвитку м. Обухів і його окремих функціональних зон, визначених генеральним планом, проектом виділені територіальні зони, для кожної з яких встановлений відповідний містобудівний регламент.

Територіальні зони показані на Схемі зонування території – графічній складовій частині Зонінгу.

Межами територіальних зон прийняті:

- проектна межа села;
- межі земельних ділянок, кварталів та інших планувальних утворень;
- червоні лінії вулиць;
- природні межі.

На території міста виділені типи територіальних зон, які, переважно, відповідають вимогам ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» з урахуванням особливостей функціонально-планувальної організації та забудови м. Обухів.

Зони, які охоплюють територію, визначені рішеннями генерального плану для перспективного розвитку або зміни тієї чи іншої функції використання території, у своєму індексі містять буквену позначку **П**.

Нижче, в таблиці № 4.2.1, наведений перелік типів територіальних зон, прийнятий для м. Обухів.

## Типи територіальних зон для м. Обухів

Ко дова позначка	Назва типу територіальної зони
<b>I. Громадські зони</b>	
Г-1	Зони загальноміського центру
Г-2	Громадські зони
Г-2,1	Громадські зони <i>в санітарно-захисних зонах</i>
Г-2-1	Зони розміщення об'єктів повсякденного обслуговування
Г-2-1,1	Зони розміщення об'єктів повсякденного обслуговування <i>в санітарно-захисних зонах</i>
ПГ-2-1	Зони розміщення об'єктів повсякденного обслуговування (проектні)
Г-3	Навчальні зони
Г-3-1	Зона шкіл та ДНЗ
Г-3-1,1	Зона шкіл та ДНЗ <i>в санітарно-захисних зонах</i>
Г-4	Культурні та спортивні зони
Г-4,1	Культурні та спортивні зони <i>в санітарно-захисних зонах</i>
Г-4-1	Спортивна зона
Г-5	Лікувальні зони
Г-5-1	Зона розміщення лікувальних закладів
Г-6	Торговельні зони
Г-6,1	Торговельні зони <i>в санітарно-захисних зонах</i>
<b>II. Житлові зони «Ж»</b>	
Ж-1	Зона садибної забудови
Ж-1,1	Зона садибної забудови <i>в санітарно-захисних зонах</i>
Ж-1,11	Зона садибної забудови <i>в прибережних захисних смугах водойм</i>
ПЖ-1	Зона садибної забудови (проектна)
ПЖ-2	Зона блокованої забудови (проектна)
Ж-3	Зона багатоквартирної житлової забудови
Ж-3,1	Зона багатоквартирної житлової забудови <i>в санітарно-захисних зонах</i>
ПЖ-3	Зона багатоквартирної житлової забудови до 4 поверхів (проектна)
ПЖ-3,1	Зона багатоквартирної житлової забудови до 4 поверхів (проектна) <i>в санітарно-захисних зонах</i>
ПЖ-4(р)	Зона багатоквартирної житлової забудови від 5 до 9 поверхів (реконструкція садибної), (проектна)
ПЖ-4(р),1	Зона багатоквартирної житлової забудови від 5 до 9 поверхів (реконструкція садибної), (проектна) <i>в санітарно-захисних зонах</i>
ПЖ-4(р),11	Зона багатоквартирної житлової забудови від 5 до 9 поверхів (реконструкція садибної), (проектна) <i>в прибережних захисних смугах водойм</i>
Ж-4	Зона багатоквартирної житлової забудови від 5 до 9 поверхів
Ж-4,1	Зона багатоквартирної житлової забудови від 5 до 9 поверхів <i>в санітарно-захисних зонах</i>

<b>III. Ландшафтно-рекреаційні зони «Р»</b>	
<b>Р-3</b>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування
<b>Р-3,1</b>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування <i>в санітарно-захисних зонах</i>
<b>Р-3,11</b>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування <i>в прибережних захисних смугах водойм</i>
<b>Р-4</b>	Рекреаційна зона обмеженого користування
<b>Р-4,11</b>	Рекреаційна зона обмеженого користування <i>в прибережних захисних смугах водойм</i>
<b>Р-3,10</b>	<i>Територія водоохоронних зон</i>
<b>IV. Зона транспортної інфраструктури «ТР»</b>	
<b>ТР-1-1</b>	Зона відводу залізниці
<b>ТР-1-3</b>	Зона транспортної інфраструктури
<b>ТР-2</b>	Зона вулиць, майданів та доріг
<b>V. Комунально-складські зони «КС»</b>	
<b>КС</b>	Комунально-складська зона
<b>КС-3-1</b>	Зона розміщення кладовищ
<b>КС-4</b>	Зона розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації
<b>КС-5</b>	Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації
<b>VI. Виробничі зони «В»</b>	
<b>В-2</b>	Зона розміщення підприємств II класу шкідливості
<b>В-3</b>	Зона розміщення підприємств III класу шкідливості
<b>В-4</b>	Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості
<b>В-5</b>	Зона розміщення підприємств V класу шкідливості
<b>VII. Зони сільськогосподарського призначення «СВ»</b>	
<b>СВ-1</b>	Зона земель сільськогосподарського призначення
<b>СВ-1,1</b>	Зона земель сільськогосподарського призначення <i>в санітарно-захисних зонах</i>
<b>СВ-2</b>	Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій
<b>VIII. Спеціальні зони «С»</b>	
<b>С-4</b>	Зона озеленення спеціального призначення
<b>С-4,1</b>	Зона озеленення спеціального призначення <i>в санітарно-захисних зонах</i>
<b>С-4,11</b>	Зона озеленення спеціального призначення <i>в прибережних захисних смугах водойм</i>
<b>С-4,24</b>	Зона озеленення спеціального призначення <i>в охоронних зонах магістральних електромереж та об'єктів на них</i>

#### **4.3. Переважні та супутні види використання земельних ділянок. Містобудівні умови та обмеження по зонах**

Містобудівний регламент, встановлений для кожної територіальної зони, визначає види дозволеного використання земельних ділянок та граничні параметри дозволеного нового будівництва та реконструкції об'єктів архітектури, які викладені у містобудівних умовах та обмеженнях забудови земельних ділянок. У межах територіальних зон, перелік яких

наведений вище, встановлюються:

- переважні види використання;
- супутні види використання;
- щільність населення в межах житлової забудови;
- відсоток озеленення (для рекреаційних зон);
- гранична поверховість або висота будівель у метрах.

При відсутності на земельній ділянці переважного виду використання супутній вид не допускається.

Розташування в межах земельних ділянок супутніх видів забудови - інженерно-технічних об'єктів, споруд, комунікацій, що забезпечують реалізацію дозволеного використання об'єктів нерухомості на цих ділянках, можливе за умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм).

Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів нерухомості фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності до переліку переважних, супутніх видів забудови в межах відповідної територіальної зони за дотримання інших вимог містобудівних регламентів, в порядку, визначеному законодавством.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію Зонінгу, граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватися без визначення терміну їх приведення у відповідність з містобудівним регламентом, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людей, для навколишнього середовища, об'єктів культурної спадщини та природно-заповідного фонду.

Нижче наведений перелік дозволених та допустимих видів використання земельних ділянок, розташованих у межах відповідних територіальних зон.

#### **4.3.1. I. Громадські зони**

##### ***Г-1. Зона загальноміського центру***

###### Переважні види використання.

- установи органів представницької й виконавчої влади;
- відділення банків, інші фінансово-кредитні установи;
- громадські організації;
- юридичні організації;
- бібліотеки;
- установи зв'язку;
- будинки культури, клуби;
- центри дозвілля;
- офіси організацій та фірм;
- готелі;
- виставкові зали;

- кінотеатри;
- заклади побутового обслуговування;
- підприємства громадського харчування;
- магазини продовольчих та непродовольчих товарів;
- оздоровчі центри;
- аптеки, лікувальні установи;
- культові споруди;

Супутні види використання.

- сквери, бульвари та інші озеленені території;
- меморіальні споруди, пам'ятники;
- технологічно пов'язані об'єкти;
- споруди, що призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;
- автостоянки, велостоянки, гаражі;
- елементи благоустрою - дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку, малі архітектурні форми (скульптура, освітлювальні пристрої, декоративні водойми, фонтани та ін.);
- громадські вбиральні.

**Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** до чотирьох поверхів

***Щільність населення (для житлової забудови):*** 130 осіб на гектар території мікрорайону.

***Максимальний коефіцієнт забудови:*** 59%

***Мінімальний коефіцієнт озеленення:*** 25%

***Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

***Г-2.Громадська зона.***

Переважні види використання.

- адміністративні установи;
- відділення зв'язку;
- відділення міліції;
- пожежні пости;
- комунальні служби;
- бібліотеки;
- готелі;
- кінотеатри;
- клубні установи та центри дозвілля;
- приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять;

○ магазини продовольчих та непродовольчих товарів повсякденного попиту;

○ підприємства громадського харчування;

○ приймальні пункти підприємств побутового обслуговування;

○ пункти невідкладної медичної допомоги, амбулаторії сімейної медицини,

○ аптеки.

Супутні види дозволеного використання.

○ сквери, бульвари;

○ відкриті автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;

○ об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;

○ елементи благоустрою - дитячі майданчики, місця для відпочинку, малі архітектурні форми (скульптура, освітлювальні пристрої, декоративні водойми, фонтани та ін.);

○ громадські туалети.

***Г-2. Громадська зона (проектна)***

Переважні, супутні види використання земельних ділянок відповідають видам використання у територіальній зоні ***Г-2***.

**Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** до трьох поверхів.

***Щільність населення (для житлової забудови):*** 180 осіб на гектар території мікрорайону.

***Г-2-1. Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування.***

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

Переважні види використання.

○ магазини продовольчих та непродовольчих товарів;

○ підприємства громадського харчування;

○ заклади побутового обслуговування;

○ готелі;

○ аптеки;

Супутні види використання.

○ автостоянки, велостоянки, гаражі;

○ споруди, що призначені для охорони;

○ об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;

○ елементи благоустрою - дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку, малі архітектурні форми (скульптура, освітлювальні пристрої, декоративні водойми, фонтани та ін.);

- громадські вбиральні.

***ПГ-2-1. Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування (проектна)***

Переважні, супутні види використання земельних ділянок відповідають видам використання у територіальній зоні ***Г-2-1***.

***Г-2-1,1. Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування***

Призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торгівельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зони призначені для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах. До зон відносяться центри районного значення. В зонах можуть розташовуватися житлові будинки. **Зона призначена для розміщення об'єктів повсякденного обслуговування.**

***Підзона об'єктів в санітарно-захисній зоні кладовища.***

Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу – улаштування централізованого водопостачання на перший етап реалізації рішень генерального плану.

Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

Для підзони слід застосовувати проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження впливу кладовища на ґрунти.

**Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** до трьох поверхів.

***Максимальний коефіцієнт забудови:*** 59%

***Мінімальний коефіцієнт озеленення:*** 25%

***Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

***Г-3. Навчальна зона***

***Г-3-1. Зона шкіл та ДНЗ***

Зона розміщення навчальних закладів.

**Переважаючі види використання.**

- заклади загальної середньої освіти;
- заклади дошкільної освіти;



- заклади дошкільної освіти об'єднані з закладом загальної середньої освіти;
- спеціалізовані заклади позашкільної освіти;
- дитячі музичні та інші спеціалізовані школи, школи мистецтв;
- дитячі спортивні школи та клуби;
- спортивні майданчики, спортзали, басейни.

Супутні види використання.

- будівлі та споруди адміністративного та господарського призначення;
- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;
- технологічно пов'язані об'єкти;
- споруди, що призначені для охорони;
- автостоянки, велостоянки;
- озеленені території.

***Г-3,1. Культурна та спортивна зона.***

Зона розміщення навчальних закладів призначається для розташування шкіл та ДНЗ з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

***Підзона об'єктів в санітарно-захисній зоні кладовища.***

Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу – улаштування централізованого водопостачання на перший етап реалізації рішень генерального плану.

Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

Для підзони слід застосовувати проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження впливу кладовища на ґрунти.

**Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** до чотирьох поверхів.

***Г-4. Культурна та спортивна зона.***

Зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних закладів.

Переважні види використання.

- будинки культури, клуби;
- центри дозвілля;
- виставкові зали;
- кінотеатри;
- бібліотеки;

- культові споруди;
- стадіони;
- спортивні та фізкультурні майданчики;
- спортивні зали;
- басейни (криті та відкриті);
- оздоровчі комплекси, фітнес-клуби.

Супутні види використання.

- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;
- технологічно пов'язані об'єкти;
- споруди, що призначені для охорони;
- автостоянки, велостоянки;
- невеликі підприємства громадського харчування, торгівлі та обслуговування;
- пункти прокату спортивного інвентарю;
- елементи благоустрою – місця для відпочинку, малі архітектурні форми (скульптура, освітлювальні пристрої, декоративні водойми, фонтани та ін.);
- озеленені території;
- громадські вбиральні.

***Г-4-1. Спортивна зона.***

Зона розміщення спортивних об'єктів.

Переважні види використання.

- стадіони;
- спортивні та фізкультурні майданчики;
- спортивні зали;
- басейни (криті та відкриті);
- оздоровчі комплекси, фітнес-клуби.

Супутні види використання.

- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;
- технологічно пов'язані об'єкти;
- споруди, що призначені для охорони;
- автостоянки, велостоянки;
- невеликі підприємства громадського харчування, торгівлі та обслуговування;
- пункти прокату спортивного інвентарю;
- елементи благоустрою – місця для відпочинку, малі архітектурні форми (скульптура, освітлювальні пристрої, декоративні водойми, фонтани та ін.);
- озеленені території;
- громадські вбиральні.

***Г-4,1. Культурна та спортивна зона.***

Зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів.

Призначається для розташування культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, стадіонів, тощо.

***Підзона об'єктів в санітарно-захисній зоні підприємств.***

Забороняється розміщення готелів, лікувальних та навчальних закладів, а також рекреаційних, оздоровчих та інших об'єктів, заборонених для розміщення в санітарно-захисних зонах.

Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу.

Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

*Для підзони слід застосовувати наступні обмеження:*

- заборона розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків;

- заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сільбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

***Підзона об'єктів в санітарно-захисній зоні кладовища.***

Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу – улаштування централізованого водопостачання на першій етап реалізації рішень генерального плану.

Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

Для підзони слід застосовувати проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження впливу кладовища на ґрунти.

***Г-5. Лікувальна зона***

***Г-5-1. Зона розміщення лікувальних закладів***

Зону формують території, на яких розташовуються об'єкти, що відносяться до установ охорони здоров'я та соціального забезпечення.

**Переважні види використання.**

- заклади первинної та вторинної медичної допомоги (кабінети

сімейних лікарів загальної практики, амбулаторії, поліклініки, диспансери, тощо);

- заклади третинної медичної допомоги (спеціалізовані поліклініки та диспансери, лікарні);

- фельдшерсько-акушерські та фельдшерські пункти;

- аптеки;

Супутні види використання.

- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;

- автостоянки, велостоянки, гаражі;

- технологічно пов'язані об'єкти;

- споруди, що призначені для охорони;

- елементи благоустрою – місця для відпочинку, малі архітектурні форми (скульптура, освітлювальні пристрої, декоративні водойми, фонтани та ін.);

- озеленені території;

***Г-5,1. Лікувальна зона.***

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

***Підзона об'єктів в санітарно-захисній зоні підприємств.***

Забороняється розміщення готелів, лікувальних та навчальних закладів, а також рекреаційних, оздоровчих та інших об'єктів, заборонених для розміщення в санітарно-захисних зонах.

Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу.

Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

*Для підзони слід застосовувати наступні обмеження:*

- заборона розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків;

- заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сільбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

### ***Г-6. Торговельна зона.***

Зону формують території громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

#### Переважні види використання.

- торговельні центри;
- ринки та ринкові комплекси;
- магазини продовольчих та непродовольчих товарів;
- підприємства громадського харчування;
- заклади побутового обслуговування;
- готелі;
- аптеки;

#### Супутні види використання.

- автостоянки, велостоянки, гаражі;
- споруди, що призначені для охорони;
- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;
- елементи благоустрою - дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку, малі архітектурні форми (скульптура, освітлювальні пристрої, декоративні водойми, фонтани та ін.);
- громадські вбиральні.

### ***Г-6,1. Торговельна зона.***

Зони розміщення об'єктів торгівлі. Призначені для розташування магазинів, торгівельних комплексів, ринків та ринкових комплексів. Зону формують території громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

#### ***Підзона об'єктів в санітарно-захисній зоні підприємств.***

Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу.

Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

*Для підзони слід застосовувати наступні обмеження:*

- заборона розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків;

- заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або

перепрофілювання промислових та складських підприємств.

**ПГ-6. Проектні торговельні зони.** Зони розміщення об'єктів торгівлі. Призначені для розташування магазинів, торговельних комплексів, ринків та ринкових комплексів. Зону формують території громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- багатофункціональні торговельно-розважальні комплекси;
- торговельні центри;
- спеціалізовані клуби;
- загальноміські і спеціалізовані будинки побутового обслуговування;
- магазини без обмеження профілю та асортименту, в тому числі магазини товарів першої необхідності;
- аптеки;
- заклади громадського харчування.

**Супутні види використання земельних ділянок:**

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- комерційні гаражі підземні;
- громадські туалети;
- майданчики для сміттєзбірників;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- місця для відпочинку;
- громадські вбиральні;
- майданчики для сміттєзбірників;
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- готелі;
- існуючі сільськогосподарські угіддя
- об'єкти переважних видів використання зон ПГ-1, ПГ-2, ПГ-2-1, ПГ-3-2, ПГ-4-1, ПГ-5.

**Умови та обмеження:**

**Гранична поверховість:** до трьох поверхів.

**Максимальний коефіцієнт забудови та озеленення:** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

**Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту:** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

**4.3.2. П. Житлові зони**

***Ж-1. Зона садибної житлової забудови.***

**Переважні види використання.**

- ділянки одноквартирних житлових будинків;

**Супутні види використання.**

- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;
- магазини товарів повсякденного попиту, заклади громадського харчування та побутового обслуговування;
- амбулаторії сімейної медицини;
- автостоянки, велостоянки, гаражі;
- дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку;
- невеликі сквери, бульвари, інші озеленені території;
- городи, сади (плодові та декоративні дерева і кущі), квітники;
- сінокоси та ділянки для випасу худоби;
- теплиці, оранжереї;
- господарські будівлі;
- будівлі для утримання дрібних тварин (птиці, кролів, собак);
- колодязі (при відсутності централізованого водопостачання);
- надвірні туалети (при відсутності централізованої каналізації);

***ПЖ-1. Зона садибної житлової забудови (проектна).***

Переважні, супутні види використання земельних ділянок відповідають видам використання у територіальній зоні **Ж-1**.

**Умови та обмеження:**

**Гранична поверховість:** до чотирьох поверхів.

**Щільність населення:** 18 осіб на гектар.

**Примітка:** Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з проектом забудови території індивідуального будівництва, виходячи з умов дотримання необхідних протипожежних, санітарно-гігієнічних та містобудівних вимог.

У разі розбіжності вимог архітектурно-містобудівних, протипожежних та санітарно-захисних розривів приймаються найбільші з

них.

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

Межі ділянок з несприятливими інженерно-геологічними умовами визначаються “Схемою інженерної підготовки території”, розробленою у складі генерального плану села. Ділянки, розміщені на даній території, потребують спеціальних інженерних заходів при їх будівельному освоєнні (захист від підтоплення та затоплення, водовідведення, озеленення, укріплення кромки, будівництво підпірних стінок тощо).

Перед початком будівництва на таких територіях необхідні додаткові геологічні дослідження. Умови освоєння ділянок, котрі потрапляють до цієї категорії, визначаються з урахуванням висновку відповідних інженерних служб. При освоєнні таких ділянок особливо необхідно дотримуватись умови комплексної забудови території та наявності єдиного рішення по інженерній підготовці всієї території під забудову.

Також, відповідно до Закону України від 29.10.1996 № 436/96-ВР «Про приєднання України до Конвенції 1979 року про охорону дикої флори і фауни та природних середовищ існування в Європі» (далі – Бернська конвенція) Україна взяла зобов'язання вживати необхідних заходів для підтримання популяцій дикої флори та фауни на такому рівні або для приведення їх до такого рівня, який відповідає, зокрема, екологічним, науковим і культурним вимогам, та що враховують при цьому економічні та рекреаційні вимоги, а також потреби підвидів, різновидів чи форм, що знаходяться під загрозою на місцевому рівні.

Рішеннями 36-го та 39-го засідання Постійного комітету Бернської конвенції у 2016 та 2019 роках були затверджені переліки об'єктів Смарагдової мережі для України, які складаються з 377 територій. Рекомендацією № 16 (1989) Бернської конвенції визначено, що договірні сторони повинні забезпечити належне управління територіями Смарагдової мережі.

Збереження цих територій є зобов'язанням України перед Радою Європи в рамках Бернської конвенції та Європейським Союзом в рамках Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони (далі – Угода).

Додатком ХХХ до Угоди передбачено заходи щодо наближення національного законодавства в секторі «Охорона природи» у частині двох директив ЄС: Директива № 2009/147/ЄС про захист диких птахів (Пташина директива), Директива № 92/43/ЄС про збереження природного



середовища існування дикої флори та фауни (Оселищна директива), у тому числі:

- запровадження зберігаючих захисних заходів для захисту мігруючих видів птахів;
- запровадження заходів, необхідних для збереження територій;
- встановлення системи моніторингу природоохоронного статусу оселищ та видів тощо.

Враховуючи зазначене, при плануванні або здійсненні діяльності в межах території Смарагдової мережі або за її межами, але яка може мати вплив на таку територію, потрібно враховувати необхідність забезпечення збереження у довгостроковій перспективі природних оселищ та видів природної фауни і флори, що підлягають особливій охороні в Європі.

***Підзона об'єктів в санітарно-захисній зоні підприємств.***  
Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу.

Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

*Для підзони слід застосовувати наступні обмеження:*

– заборона розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків;

– заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сільбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

***Ж-1,11. Садибна забудова на території прибережно-захисних смуг.***

Підзона садибної забудови, що потрапляє в нормативні прибережно-захисні смуги та охоронні зони водойм.

**Переважні види використання земельних ділянок:**

– берегоукріплюючі зелені насадження.

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

– гідротехнічні споруди

– гідрометричні споруди

**Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** до двох поверхів.

***Щільність населення (для житлової зони):*** 18 осіб на гектар (відповідно до додатку В ДБН Б.1.1-22:2017).

**Підзона об'єктів в зоні від водних об'єктів.** Рекомендується застосування режимів використання території відповідно до водного кодексу України та інших законодавчих та нормативних документів.

Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

*Для підзони слід застосовувати наступні обмеження:*

– заборона на будівництво будь яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів;

– заборона на окремі види діяльності: розорювання земель, садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів та добрив, миття та обслуговування транспортних засобів та техніки.

### ***ПЖ-2. Зона блокованої житлової забудови (проектна).***

Призначається для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до 3 поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку.

#### **Переважні види використання.**

- ділянки зблокованих житлових будинків;

#### **Супутні види використання.**

- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;
- магазини товарів повсякденного попиту, заклади громадського харчування та побутового обслуговування;
- амбулаторії сімейної медицини;
- автостоянки, велостоянки, гаражі;
- дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку;
- невеликі сквери, бульвари, інші озеленені території;
- городи, сади (плодові та декоративні дерева і кущі), квітники;
- сінокоси та ділянки для випасу худоби;
- теплиці, оранжереї;
- господарські будівлі;
- будівлі для утримання дрібних тварин (птиці, кролів, собак);
- колодязі (при відсутності централізованого водопостачання);
- надвірні туалети (при відсутності централізованої каналізації);

#### **Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** до чотирьох поверхів.

***Щільність населення:*** 18 осіб на гектар.

***Примітка:*** Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з проектом забудови території індивідуального будівництва, виходячи з умов

дотримання необхідних протипожежних, санітарно-гігієнічних та містобудівних вимог.

У разі розбіжності вимог архітектурно-містобудівних, протипожежних та санітарно-захисних розривів приймаються найбільші з них.

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

Межі ділянок з несприятливими інженерно-геологічними умовами визначаються "Схемою інженерної підготовки території", розробленою у складі генерального плану села. Ділянки, розміщені на даній території, потребують спеціальних інженерних заходів при їх будівельному освоєнні (захист від підтоплення та затоплення, водовідведення, озеленення, укріплення кромek, будівництво підпірних стінок тощо).

Перед початком будівництва на таких територіях необхідні додаткові геологічні дослідження. Умови освоєння ділянок, котрі потрапляють до цієї категорії, визначаються з урахуванням висновку відповідних інженерних служб. При освоєнні таких ділянок особливо необхідно дотримуватись умов комплексної забудови території та наявності єдиного рішення по інженерній підготовці всієї території під забудову.

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

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків до 4 поверхів включно.

#### Переважні види використання.

○ ділянки багатоквартирних житлових будинків до 4 поверхів включно;

#### Супутні види використання.

- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;
- магазини товарів повсякденного попиту, заклади громадського харчування та побутового обслуговування;
- амбулаторії сімейної медицини;
- автостоянки, велостоянки, гаражі;
- дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку;
- невеликі сквери, бульвари, інші озеленені території;
- городи, сади (плодові та декоративні дерева і кущі), квітники;
- сінокоси та ділянки для випасу худоби;
- теплиці, оранжереї;
- господарські будівлі;

### **Ж-3,1. Зона багатоквартирної житлової забудови в санітарно-захисній зоні.**

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків до 4 поверхів включно.

#### **Підзона об'єктів в санітарно-захисній зоні підприємств.**

Рекомендується застосування заходів зі зменшення цього впливу.

Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання

земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

*Для підзони слід застосовувати наступні обмеження:*

– заборона розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків;

– заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сільбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.

***ПЖ-3. Зона багатоквартирної житлової забудови (проектна).***

Переважні, супутні види використання земельних ділянок відповідають видам використання у територіальній зоні **Ж-3**.

**Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** до п'яти поверхів

***Щільність населення:*** 260 осіб на 1 гектар території мікрорайону, 575 осіб на 1 гектар прибудинкової території (відповідно до додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019).

***ПЖ-1(4-р). Зона садибної житлової забудови (реконструкція).***

**Переважні види використання.**

○ ділянки садибної житлової забудови, які на перспективу передбачається реконструювати під багатоквартирну житлову забудову від 5 до 9 поверхів включно;

**Супутні види використання.**

- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;
- магазини товарів повсякденного попиту, заклади громадського харчування та побутового обслуговування;
- амбулаторії сімейної медицини;
- автостоянки, велостоянки, гаражі;
- дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку;
- невеликі сквери, бульвари, інші озеленені території;
- городи, сади (плодові та декоративні дерева і кущі), квітники;
- сінокоси та ділянки для випасу худоби;
- теплиці, оранжереї;
- господарські будівлі.

***Ж-4. Зона багатоквартирної житлової забудови.***

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків від 5 до 9 поверхів.

#### Переважні види використання.

○ ділянки багатоквартирних житлових будинків від 5 до 9 поверхів;

#### Супутні види використання.

- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;
- магазини товарів повсякденного попиту, заклади громадського харчування та побутового обслуговування;
- амбулаторії сімейної медицини;
- автостоянки, велостоянки, гаражі;
- дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку;
- невеликі сквери, бульвари, інші озеленені території;
- городи, сади (плодові та декоративні дерева і кущі), квітники;
- сінокоси та ділянки для випасу худоби;
- теплиці, оранжереї;
- господарські будівлі;

#### Умови та обмеження:

**Гранична поверховість:** до п'яти поверхів

**Щільність населення:** 370 осіб на 1 гектар території мікрорайону, 740 осіб на 1 гектар прибудинкової території (відповідно до додатку В.1 ДБН Б.2.2-12:2019).

### **4.3.3. III. Ландшафтно-рекреаційні зони.**

***Р-3. Рекреаційна зона озелених територій загального користування.***

Призначається для повсякденного відпочинку населення, включає парки, сквери, сади, водойми, пляжі.

#### Переважні види використання.

- парки, сквери, бульвари;
- пляжі з відповідним облаштуванням;
- водоймища;
- паркові павільйони, альтанки;
- фізкультурні, спортивні, ігрові майданчики;
- дитячі майданчики;
- обладнані майданчики для відпочинку, видові майданчики;
- елементи благоустрою – освітлювальні пристрої, фонтани, лави, тощо.

#### Супутні види використання.

- культові споруди;
- сезонні підприємства громадського харчування та торгівлі;
- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони;
- автостоянки, велостоянки, гаражі;
- громадські вбиральні.

**Р-3,10. Рекреаційні зони озелених територій загального користування (підзона водойм).** Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки. Підзону складають озера, болота та інші водні об'єкти, частково – прибережні захисні смуги водойм.

**Переважні види використання ділянок:**

- розміщення зелених насаджень загального користування;
- гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- причали.

**Супутні види використання ділянок:**

- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- гідротехнічні, інші водогосподарські споруди та канали, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- малі архітектурні форми.

**Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** 1 поверх.

***Відсоток озеленення:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019.

***Примітка:*** У прибережних захисних смугах, навколо водойм забороняється:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- улаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

***Примітка:*** Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не

*придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.*

*Порядок надання земель водного фонду в користування та припинення права користування встановлюється земельним законодавством.*

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

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

*Користування цими територіями здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення та замулення, а також з додержанням правил архітектури планування приміських зон та санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.*

**Р-3,11. Зона озелених територій загального користування.** Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки. **Підзона зелених насаджень загального користування в прибережних захисних смугах.**

**Підзона об'єктів в зоні від водних об'єктів.** Рекомендується застосування режимів використання території відповідно до водного кодексу України та інших законодавчих та нормативних документів.

Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

Для підзони слід застосовувати наступні обмеження:

– заборона на будівництво будь яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку,

дач, гаражів, стоянок автомобілів;

– заборона на окремі види діяльності: розорювання земель, садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів та добрив, миття та обслуговування транспортних засобів та техніки.

**Примітка:** У прибережних захисних смугах, навколо водойм забороняється:

– розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;

– зберігання та застосування пестицидів і добрив;

– будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;

– улаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;

– миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Порядок надання земель водного фонду в користування та припинення права користування встановлюється земельним законодавством.

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

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

Користування цими територіями здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення та замулення, а також з додержанням правил архітектури планування приміських зон та санітарних вимог у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів



України.

#### **4.3.4. IV. Зони транспортної інфраструктури**

##### ***ТР-1-Зп. Зона транспортної інфраструктури (проектна).***

До зони відносяться території смуг відводу залізниці, залізничних станцій, установ і організацій залізничного транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, ремонту будівель та споруд залізниці та рухомого складу.

*Примітка:* Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 п.10.1.7 існуючі підїзні залізничні колії, що проходять по території населеного пункту до промислових підприємств та складських об'єктів, доцільно передбачати до ліквідації з передачею їх вантажообігу на автомобільний транспорт.

##### ***ТР-1-Зп. Зона транспортної інфраструктури (проектна).***

Призначені для розміщення терміналів, автотранспортних підприємств, автозаправних станцій, станцій технічного обслуговування автомобілів, великих стоянок, гаражів, установ і організацій транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту будівель та споруд автомобільного транспорту.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

##### **Переважні види використання.**

- АЗК;
- СТО;
- транспортні підприємства;
- великі стоянки;
- гаражі;
- установи і організації транспортного господарства, призначених для утримання, ремонту транспорту.

##### **Супутні види використання.**

- адміністративні будинки і технічні споруди для обслуговування зони;
- підприємства громадського харчування, невеликі торговельні заклади;
  - озеленені території обмеженого користування та спеціального призначення;
- громадські вбиральні.

##### **Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** 1 поверх.

***Мінімальний коефіцієнт озеленення:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від ширини червоних ліній вулиць.

***Мінімальна кількість машино-місць для зберігання автомобільного транспорту:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та

забудова територій».

***ТР-2. Зона вулиць, майданів, доріг.***

До зони включені території, які знаходяться у межах проєктних червоних ліній головних і житлових вулиць (існуючих і проєктних).

**Переважні види використання.**

- проїзні частини вулиць;
- місцеві проїзди для обслуговування прилеглої забудови;
- тротуари, смуги озеленення, бульвари;
- велодоріжки;
- мости, дамби;
- зупинки громадського транспорту;
- інженерне устаткування та пристрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, світлофори, опори вуличного освітлення, дорожні знаки);
- підземні інженерні комунікації.

**Супутні види використання.**

- елементи благоустрою (квітники, газони, тощо).
- вулична реклама, що не перешкоджає умовам видимості;
- тимчасові павільйони і кіоски для роздрібної торгівлі.

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

- ті, що займають площу більше 20 м<sup>2</sup>, мають фундамент;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- в зоні трикутника видимості розміщувати елементи вищі за 0,5 метри, включаючи зелені насадження.

**Умови та обмеження:**

- ***Гранична поверховість:*** 1 поверх.
- ***Мінімальний коефіцієнт озеленення:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від ширини червоних ліній вулиць.
- ***Мінімальна кількість машино-місць для зберігання автомобільного транспорту:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

***Примітка:*** Червоні лінії вулиць, майданчиків визначаються генеральним планом села відповідно до Закону України «Про планування і забудову територій». За вимогами цього Закону сільські ради та їх виконавчі органи в межах повноважень, визначених законом, відповідно до плану червоних ліній встановлюють межі земель загального користування населених пунктів.

Відповідно до вимог Земельного кодексу України (Право власності на землю територіальних громад) землі загального користування населених пунктів (вулиці, майдани, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо) належать до комунальної власності і не можуть передаватися до приватної власності.

Ділянки в межах червоних ліній, що не входять до переліку земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства, але вже знаходяться у приватній власності, можуть бути примусово відчужені до комунальної власності міста відповідно до «Земельного кодексу України».

Ширина червоних ліній вулиць, майданів визначаються на підставі нормативних документів.

Після затвердження розробленої схеми червоних ліній забороняється передавати ділянки землі в межах червоних ліній до приватної власності (окрім земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства, які визначені Земельним кодексом України).

При виконанні вищезазначених робіт необхідно передбачати заходи з поліпшення безпеки руху на автодорогах, магістральних та житлових вулицях.

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

Довжина сторін трикутника видимості визначається в залежності від розрахункової швидкості на магістралі та становить:

$L 30 \text{ км/год} = 22 \text{ м}$ ,  $L 40 \text{ км/год} = 32 \text{ м}$ ,  $L 50 \text{ км/год} = 43 \text{ м}$ ,  $L 60 \text{ км/год} = 55 \text{ м}$ .

Для зовнішніх доріг I категорії  $L 90 \text{ км/год} = 102 \text{ м}$ .

Довжина сторін відкладається від точки перетину осей крайньої правої смуги і найближчої осі смуги, що перетинає даний напрямок.

Якщо відстань видимості відкладається від центру перехрестя - до зазначеної відстані слід додавати для вулиць з шириною проїзної частини 7 метрів - 2 метри та 3,5 метри на кожну додану смугу.

Заїзд до квартальних територій слід здійснювати не з магістральних вулиць, а з вулиць місцевого значення.

Внутрішньоквартальні під'їзди до одного будинку повинні мати ширину проїжджої частини 4,0 м, а якщо під'їзд використовується для двох і більше будинків, ширина проїжджої частини повинна бути 6,0 м з тротуарами шириною 1,5 м.

Автостоянки слід розміщувати на початку під'їзду до багатоквартирних будинків.

Радіуси кривих на внутрішньоквартальних проїздах повинні прийматись не менш 8,0 м, додатних до проїзду сміттєзбиральних і пожежних машин.

З метою безпеки руху пішоходів і транспорту, на прилеглих до внутрішньоквартальних проїздів територіях не слід розміщувати зелені насадження, особливо низькорослих порід.

Гаражі при будівництві житлових і громадських будівель слід передбачити відповідно до діючих норм.

У межах червоних ліній вулиць можливо розміщувати тільки павільйони для зупинок громадського транспорту та камери інженерних мереж.

У межах червоних ліній вулиць можуть розміщуватись також парковки, але не за рахунок ширини проїжджої частини.

У межах проїжджої частини магістральних вулиць повинна бути заборонена стоянка транспортних засобів. Зупинки громадського транспорту повинні розміщуватись за рахунок розширення проїжджої частини шириною не менше 3,0 м з улаштуванням в'їзних та виїзних шлюзів. Частини тротуарів в межах зупинок громадського транспорту повинні бути оснащені захисними огорожами.

У зонах малоповерхової індивідуальної забудови гаражі слід будувати на

території садиб.

У разі, коли для садибної забудови використовуються вигрібні ями, біля них слід будувати стоянки асенізаційних машин, але не за рахунок тротуарів і проїжджої частини вулиць.

При майданчиках для розміщення сміттєзбиральних контейнерів слід передбачати автостоянки з в'їзними та виїзними шлюзами шириною 5,0 м, але не за рахунок тротуарів і проїжджої частини вулиць.

#### **4.3.5. V. Комунально-складські зони.**

Зона комунально-складських підприємств виділена для забезпечення правових умов формування територій для розміщення об'єктів складування і розподілу товарів. У цю зону включені склади, криті і відкриті бази, гаражі, стоянки, а також магазини дрібнооптової, роздрібною торгівлі та супутні об'єкти обслуговування, підприємства, що надають деякі види виробничих послуг.

##### ***КС-3-1. Зона діючих кладовищ.***

###### **Переважні види використання.**

○ кладовища традиційного поховання діючі з санітарно-захисною зоною 300метрів;

###### **Супутні види використання.**

- культові споруди.
- адміністративні будинки і технічні споруди для обслуговування зони;
- бюро похоронного обслуговування;
- майстерні по виготовленню пам'ятників;
- відкриті автостоянки короткочасного зберігання автомобілів;
- озеленені території обмеженого користування та спеціального призначення;
- громадські вбиральні.

###### **Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** 2 поверхи.

***Максимальний коефіцієнт забудови:*** не менше 15% (в тому числі дороги, алеї).

***Мінімальний коефіцієнт озеленення:*** 15%.

***Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

***Примітка:*** У санітарно-захисних зонах забороняється користуватися водою з колодязів та підземних джерел. Необхідний постійний контроль за якістю продукції, яка вирощується на території існуючої житлової забудови, що знаходиться поблизу від кладовищ.

##### ***КС-4 (к). Зона закритих кладовищ.***

###### **Переважні види використання.**

- складські об'єкти та бази;

– супутні підприємства з переробки продукції тваринництва не вище IV класу санітарної класифікації (малі сільськогосподарські підприємства, цехи)

– малі логістичні центри.

– закриті території кладовищ традиційного поховання з санітарно-захисною зоною 100метрів;

Супутні види використання.

– культові споруди.

– адміністративні будинки і технічні споруди для обслуговування зони;

– бюро похоронного обслуговування;

– майстерні по виготовленню пам'ятників;

– відкриті автостоянки короткочасного зберігання автомобілів;

– озеленені території обмеженого користування та спеціального призначення;

– громадські вбиральні.

Умови та обмеження:

**Гранична поверховість:** 2 поверхи.

**Максимальний коефіцієнт забудови:** не менше 15% (в тому числі дороги, алеї).

**Мінімальний коефіцієнт озеленення:** 15%.

**Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту:** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

**Примітка:** У санітарно-захисних зонах забороняється користуватися водою з колодязів та підземних джерел. Необхідний постійний контроль за якістю продукції, яка вирощується на території існуючої житлової забудови, що знаходиться поблизу від кладовищ.

**КС-4. Зона розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації.**

Переважні види використання.

– складські об'єкти та бази;

– супутні підприємства з переробки продукції тваринництва не вище IV класу санітарної класифікації (малі сільськогосподарські підприємства, цехи)

– малі логістичні центри.

Супутні види використання.

– інженерно-технічні будівлі та споруди;

– офіси, представництва фірм, організацій, компаній;

– пункти першої медичної допомоги, аптеки;

– водозабірні споруди, свердловини, резервуари чистої води;

– підприємства громадського харчування;

– магазини товарів повсякденного попиту, а також з продажу

продукції підприємств;

- відкриті автостоянки короткочасного зберігання автомобілів;
- озеленені території обмеженого користування та спеціального призначення;
- громадські вбиральні.

**Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** 4 поверхи.

***Максимальний коефіцієнт забудови:*** 60%.

***Мінімальний коефіцієнт озеленення:*** 40%.

***Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

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

**Переважні види використання.**

- складські об'єкти та бази;
- супутні підприємства з переробки продукції тваринництва не вище V класу санітарної класифікації (малі сільськогосподарські підприємства, цехи)
- малі логістичні центри.

**Супутні види використання.**

- інженерно-технічні будівлі та споруди;
- офіси, представництва фірм, організацій, компаній;
- пункти першої медичної допомоги, аптеки;
- водозабірні споруди, свердловини, резервуари чистої води;
- підприємства громадського харчування;
- магазини товарів повсякденного попиту, а також з продажу продукції підприємств;
- відкриті автостоянки короткочасного зберігання автомобілів;
- озеленені території (обмеженого користування та спеціального призначення);
- громадські вбиральні.

**Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** 4 поверхи.

***Максимальний коефіцієнт забудови:*** 60%.

***Мінімальний коефіцієнт озеленення:*** 40%.

***Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

#### **4.3.6. VI. Виробничі зони.**

##### **В-2. Зона виробничих підприємств 4 класу шкідливості.**

Призначені для підприємств, що є джерелом забруднення і потребують санітарно-захисних зон 500 метрів.

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- виробничі підприємства II класу відповідно до державних санітарних норм;
- технологічні об'єкти та установки II класу шкідливості.
- підприємства з утилізації відходів;

**Супутні види дозволеного використання:**

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони.

**Умови та обмеження:**

**Гранична поверховість:** 4 поверхи.

**Максимальний коефіцієнт забудови:** 70%.

**Мінімальний коефіцієнт озеленення:** 30%.

**Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту:** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

*Примітка:* Зона В-2 призначена для підприємств виробництва II класу шкідливості, які є джерелом шуму, руху транспорту і забруднення навколишнього середовища. Найраціональніше розміщення зони поблизу основних транспортних шляхів, що забезпечують підвіз сировини і вивіз продукції.

Також зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності виробничих підприємств IV-V класу шкідливості, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду тяжких металів, пилю, надмірного освітлення, вібравання, шуму та інших факторів, які можуть вплинути на навколишнє середовище. Можливо вирішення деяких комерційних послуг, які сприяють розвитку підприємницької діяльності.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 500,0 м. Поєднання різних видів допустимого використання нерухомості в єдиній зоні можливо тільки за умови додержання нормативних санітарних вимог.

**В-3. Зона виробничих підприємств 4 класу шкідливості.**

Призначені для підприємств, що є джерелом забруднення і потребують санітарно-захисних зон 300 метрів.

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- виробничі підприємства III класу відповідно до державних

санітарних норм;

- технологічні об'єкти та установки III класу шкідливості.
- підприємства з утилізації відходів;

**Супутні види дозволеного використання:**

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони.

**Умови та обмеження:**

**Гранична поверховість:** 4 поверхи.

**Максимальний коефіцієнт забудови:** 70%.

**Мінімальний коефіцієнт озеленення:** 30%.

**Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту:** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

*Примітка:* Зона В-3 призначена для підприємств виробництва III класу шкідливості, які є джерелом шуму, руху транспорту і забруднення навколишнього середовища. Найраціональніше розміщення зони поблизу основних транспортних шляхів, що забезпечують підвіз сировини і вивіз продукції.

Також зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності виробничих підприємств V класу шкідливості, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду тяжких металів, пилю, надмірного освітлення, вібрування, шуму та інших факторів, які можуть вплинути на навколишнє середовище. Можливо вирішення деяких комерційних послуг, які сприяють розвитку підприємницької діяльності.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам з рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 300,0 м. Поєднання різних видів допустимого використання нерухомості в єдиній зоні можливо тільки за умови додержання нормативних санітарних вимог.

**В-4. Зона виробничих підприємств 4 класу шкідливості.**

Призначені для підприємств, що є джерелом забруднення і потребують санітарно-захисних зон 100 метрів.

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- виробничі підприємства IV класу відповідно до державних санітарних норм;
- технологічні об'єкти та установки IV класу шкідливості.
- підприємства з утилізації відходів;

**Супутні види дозволеного використання:**



- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони.

**Умови та обмеження:**

***Гранична поверховість:*** 4 поверхи.

***Максимальний коефіцієнт забудови:*** 70%.

***Мінімальний коефіцієнт озеленення:*** 30%.

***Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту:*** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

***Примітка:*** Зона В-4 призначена для підприємств виробництва IV класу шкідливості, які є джерелом шуму, руху транспорту і забруднення навколишнього середовища. Найраціональніше розміщення зони поблизу основних транспортних шляхів, що забезпечують підвіз сировини і вивіз продукції.

Також зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності виробничих підприємств V класу шкідливості, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду тяжких металів, пилю, надмірного освітлення, вібрування, шуму та інших факторів, які можуть вплинути на навколишнє середовище. Можливо вирішення деяких комерційних послуг, які сприяють розвитку підприємницької діяльності.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам з рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 100,0 м. Поєднання різних видів допустимого використання нерухомості в єдиній зоні можливо тільки за умови додержання нормативних санітарних вимог.

**В-5. Зона виробничих підприємств 5 класу шкідливості.**

Призначені для підприємств, що є джерелом забруднення і потребують санітарно-захисних зон 50 метрів.

**Переважні види використання земельних ділянок:**

- виробничі підприємства V класу відповідно до державних санітарних норм;
- технологічні об'єкти та установки V класу шкідливості.

**Супутні види дозволеного використання:**

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;

**Умови та обмеження:**

**Гранична поверховість:** 4 поверхи.

**Максимальний коефіцієнт забудови:** 70%.

**Мінімальний коефіцієнт озеленення:** 30%.

**Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту:** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

*Примітка:* Зона В-5 призначена для підприємств виробництва V класу шкідливості, які є джерелом шуму, руху транспорту і забруднення навколишнього середовища. Найраціональніше розміщення зони поблизу основних транспортних шляхів, що забезпечують підвіз сировини і вивіз продукції.

Також зона забезпечує широкий спектр підприємницької діяльності виробничих підприємств V класу шкідливості, що відповідають суворим вимогам з обмеження викиду тяжких металів, пилю, надмірного освітлення, вібравання, шуму та інших факторів, які можуть вплинути на навколишнє середовище. Можливо вирішення деяких комерційних послуг, які сприяють розвитку підприємницької діяльності.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам з рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 50,0 м. Поєднання різних видів допустимого використання нерухомості в єдиній зоні можливо тільки за умови додержання нормативних санітарних вимог.

#### **4.3.7. VII. Зони земель сільськогосподарського призначення.**

##### **СВ-1. Зона земель сільськогосподарського використання.**

###### **Переважні види використання.**

- особисті селянські господарства, фермерські господарства;
- сільськогосподарські угіддя (рілля, сінокоси, пасовища, тощо);
- городи, сади, ягідники;
- розплідники.

###### **Супутні види використання.**

- лісосмуги;
- дороги, інженерні комунікації.

###### **Умови та обмеження:**

**Гранична поверховість:** 4 поверхи.

##### **СВ-1,1. Зона земель сільськогосподарського призначення в санітарно-захисній зоні кладовища.**

Використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів, фермерських господарств при

умовах використання, допустимих для земель в санітарно-захисних зонах кладовищ.

**Примітка:** Для зони заборонена машинна обробка території, а також заглиблення в ґрунт глибше ніж на 0,5 метрів. В межах зони заборонено користуватися водою з колодязів та підземних джерел, а крім того, необхідний постійний контроль за якістю продукції, що вирощується на цих ділянках (з метою попередження отруень). Дані обмеження включаються до містобудівних паспортів відповідних ділянок.

#### ***СВ-2. Зони сільськогосподарських підприємств, установ, організацій***

Використовується для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, науково-дослідних, навчальних цілей.

##### **Переважні види використання.**

- рослинницькі сільськогосподарські підприємства;
- тваринницькі сільськогосподарські підприємства;
- підприємства з переробки та зберігання сільськогосподарської продукції;
- підприємства з переробки продукції тваринництва, птахівництва та інших видів продукції;
- підприємства з виробництва кормів;

##### **Супутні види використання.**

- підприємства з виробничо-технічного обслуговування сільськогосподарських підприємств;
- об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування зони.

##### **Умови та обмеження:**

***Гранична поверхівість:*** 4 поверхи.

#### **4.3.8. VIII. Спеціальні зони.**

##### ***С-4. Зона зелених насаджень спецпризначення перспективна.***

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

##### **Переважні види використання.**

- дерево-чагарникові насадження та трав'яна рослинність;
- лісові насадження, що існували на момент складання Зонінгу.

##### **Супутні види використання.**

- розплідники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисних зон.
- городи, що існували на момент складання Зонінгу, за умови виконання вимог «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів»;
- технічні споруди;
- автостоянки, гаражі.

**Умови та обмеження:**

**Гранична поверховість:** 2 поверхи.

**Максимальний коефіцієнт забудови:** 50%.

**Мінімальний коефіцієнт озеленення:** 50%.

**Мінімальна кількість машиномісць для зберігання автотранспорту:** згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», в залежності від характеристик об'єкту будівництва.

**4.3.9. ІХ. ІН-1. Зона розміщення головних об'єктів електромереж.**

Призначена для розміщення головних об'єктів мереж енергетичної інфраструктури.

**Переважні види використання:**

- Об'єкти електромереж

**Супутні види використання:**

- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи;
- інші споруди інженерної інфраструктури;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів використання або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежній;
- споруди, призначені для охорони об'єктів;
- об'єкти транспортної інфраструктури, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
- місця для відпочинку;
- майданчики для сміттєзбірників.

**Умови та обмеження:**

**Гранична поверховість:** 2 поверхи.

## РОЗДІЛ V. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЩО ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА ОБУХІВ

Встановлені планом зонування територіальні зони частково потрапляють під дію *існуючих* планувальних обмежень, які накладають додаткові вимоги до використання й забудови земельних ділянок, розташованих у їх межах.

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням цих планувальних обмежень, які поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості територіальних зон незалежно від форм власності. Виключенням є система магістрально-вуличної мережі та зони інженерної інфраструктури.

Для кожної земельної ділянки дозволяється таке використання, яке відповідає режиму використання територій з відповідними планувальними обмеженнями. Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовується всі види обмежень та режимів використання території або найбільш жорсткий із цих режимів.

Режим використання земельних ділянок та нерухомості в зоні планувальних обмежень буде відповідати Умовам та обмеженням, прийнятим Зонінгом, до моменту впровадження в дію *проектних* планувальних обмежень у відповідності до генерального плану, які вступають в силу внаслідок запровадження технологічних, містобудівних та інших заходів по покращенню екологічного стану навколишнього середовища.

Так, згідно з «Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів», розміри санітарно-захисних зон можуть бути зменшені, коли в результаті розрахунків та лабораторних досліджень, проведених для району розташування підприємств або інших виробничих об'єктів, буде встановлено, що на межі житлової забудови та прирівняних до неї об'єктів, концентрації шкідливих речовин у атмосферному повітрі, рівні шуму, вібрації, ультразвуку, електромагнітних та іонізуючих випромінювань, статичної електрики не перевищуватимуть гігієнічні нормативи. Для сільськогосподарських підприємств санітарно-захисні зони скорочуються внаслідок переорієнтації на більш екологічно безпечні види діяльності (замість вирощування худоби – рослинництво). Для кладовищ санітарні зони скорочуються внаслідок прийняття рішення про їх закриття та закінчення кладовищного періоду.

В разі реалізації цих заходів, результатом яких є зміна, скорочення, або ліквідація СЗЗ, при визначенні містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок необхідно буде керуватися *проектними* планувальними обмеженнями, визначеними в генеральному плані, або

розрахунковими, розробленими та затвердженими в установленому порядку.

### Планувальні обмеження, що діють на території м. Обухів

№ п / п	Планувальне обмеження	Індекс обмеження	Режим використання території у межах планувальних обмежень	Законодавчі та нормативні документи, що регламентують використання території
2	3	4	5	5
<b>Обмеження, що пов'язані з дотриманням санітарно-гігієнічних та природоохоронних норм</b>				
	<p><i>Санітарно-захисні зони промислових підприємств II - V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури</i></p>	<b>1</b>	<p>Основою для встановлення СЗЗ та санітарних розривів є санітарна класифікація підприємств, виробництв та об'єктів.</p> <p><b>У СЗЗ не можна допускати розміщення:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів;</li> <li>- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;</li> <li>- спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;</li> <li>- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд, споруд водопровідної розподільної мережі;</li> </ul> <p><b>Не допускається використання для вирощування сільськогосподарських культур, пасовищ для худоби земель СЗЗ підприємств, що забруднюють навколишнє середовище високотоксичними речовинами та речовинами, що мають віддалену дію (солі важких металів,</b></p>	<p>1. ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.п.5.6, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13, додатки 4-10, 12.</p>

		<p>канцерогенні речовини, діоксини, радіоактивні речовини).</p> <p><b>У СЗЗ допускається розташовувати:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівель управлінь, конструкторських бюро, навчальних закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;</li> <li>– приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.</li> </ul> <p>Територія СЗЗ має бути розпланованою та упорядкованою.</p>		
	<b>Території прибережних захисних зон</b>	<b>11</b>	<p>Прибережні захисні смуги встановлюються по обидва береги річок та навколо водойм уздовж урізу води шириною <b>25-50 м.</b></p> <p>У межах існуючої забудови прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації.</p> <p>Прибережні захисні смуги встановлюються за окремими проектами землеустрою.</p> <p>Проекти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг (з установленою в</p>	<p>1. Водний кодекс України.</p> <p>2. Земельний кодекс України.</p> <p>3. ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених</p>

			<p>них пляжною зоною) розробляються в порядку, передбаченому законом.</p> <p>Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.</p> <p>У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах <b>забороняється:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;</li> <li>2) зберігання та застосування пестицидів і добрив;</li> <li>3) влаштування літніх таборів для худоби;</li> <li>4) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;</li> <li>5) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;</li> <li>6) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.</li> </ol> <p>Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.</p>	пунктів», додаток №13.
<b>Обмеження, що пов'язані з охороною магістральних мереж інженерної інфраструктури та об'єктів на них</b>				
	<b>Охоронні зони магістральних електромереж та об'єктів на них</b>	<b>24</b>	Охоронні зони електричних мереж встановлюються уздовж повітряних ліній електропередачі у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від	1. ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених



		<p>крайніх проводів за умови не відхиленого їх положення на відстань 15м- від лінії електропередачі 35кВ, на 20м- від лінії електропередачі 110кВ.</p> <p>У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв <b>забороняється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- будувати житлові, громадські та дачні будинки;</li> <li>- влаштовувати будь-які звалища;</li> <li>- складати добрива, корми, торф, соломку, дрова, інші матеріали;</li> <li>- розпалювати вогнища;</li> <li>- розташовувати автозаправні станції або інші сховища пально-мастильних матеріалів;</li> <li>- саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій новорічних ялинок;</li> <li>- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, проводити будь-які заходи, пов'язані з великим скупченням людей.</li> </ul> <p>У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їх представника <b>забороняється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, знесення будівель і споруд;</li> <li>- здійснення всіх видів вантажно-розвантажувальних, землечерпальних, підривних, меліоративних, днопоглиблювальних робіт,</li> </ul>	<p>пунктів» п.п. 8.57, 8.58, 8.59.</p> <p>2.«Правила охорони електричних мереж», затверджені Постановою КМ України від 4.03.1997р. №209.</p>
--	--	--	--

			<p>вирубання дерев, розташування польових станів, загонів для худоби, установлення дротяного загородження, шпалер для виноградників і садів, а також поливання сільськогосподарських культур;</p> <p>- проїзд машин, механізмів загальною висотою з вантажем або без нього від поверхні дороги понад 4,5 метра.</p> <p>Роботи в охоронних зонах виконуються відповідно до Умов проведення робіт у межах охоронних зон електричних мереж.</p>	
<b>Лінії обмеження та регулювання забудови</b>				
	<b>Червоні лінії</b>	<b>35</b>	<p>Визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної межі існуючих та запроєктованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та територій іншого призначення.</p>	<p>«Про регулювання містобудівної діяльності» ст.1 п.14</p>

## **ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**