

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ФІРМА «ЛАН»

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

**щодо розробки плану зонування території (зонінгу)
с. Новоолександрівка Кременського району Луганської області**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Замовник: Новоолександрівська сільська рада

Договір: №_____від_____2017 р.

Директор, к.е.н

В.М. Белослудцева

Заступник директора

О.В. Попелнуха

Головний архітектор проекту
(кваліфікаційний сертифікат архітектора
серія АА № 001948 від 18.11.2013 р.)

М. А. Пономарьова

м. Старобільськ - 2017 р.

Технічна документація є інтелектуальною власністю ТОВ «Землевпорядна фірма «ЛАН» і не може бути цілком або частково, в оригіналі або в копіях передана третім особам або представникам третіх компаній без письмової згоди на те ТОВ «Землевпорядна фірма «ЛАН». Відповідальність за порушення права власності регулюється ст.44 Закону України «Про авторські та суміжні права», ст. 2, 6, 15 Закону України «Про науково-технічну інформацію» від 25.06.1993 року № 3322-ХІІ, Указом Президента України «Про заходи щодо охорони інтелектуальної власності в Україні» від 27.04.2001 року № 285/2001.

Відповідальні за дотриманням вимог законодавства при виконанні робіт:

Заступник директора _____ О.В. Попелнуха
кваліфікаційний сертифікат № 003719,
виданий 01.11.2013 року Держземагентством України

Головний архітектор проекту _____ М.А. Пономарьова
кваліфікаційний сертифікат № 001948
виданий 19.11.2013 року Міністерством регіонального
розвитку, будівництва та житлово-комунального
господарства України

Склад проекту

№ з/п	Найменування матеріалів	Формат креслення	Масштаб	Кількість примірників
1	2	3	4	5
I. Графічні матеріали				
1	Схема зонування території с. Новоолександрівка Кремінського району Луганської області	A1x1 A2x1	1:5000	4
2	План червоних ліній вулиць с. Новоолександрівка Кремінського району Луганської області	A1x1 A2x1	1:5000	4
3	Схема планувальних обмежень с. Новоолександрівка Кремінського району Луганської області	A1x1 A2x1	1:5000	4
II. Текстові матеріали				
1.	Пояснювальна записка.	Книга		4

Зонінг розроблений у цифровій формі на векторній топографічній з'йомці в М1:2000. Аналогові графічні матеріали роздруковані в М 1:5000.

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	5
1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ	5
1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ЗОНІНГУ	8
1.3. ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРИ ДІЇ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ	8
РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО с. НОВООЛЕКСАНДРІВКА	9
2.1. СУЧАСНИЙ СТАН СЕЛА	9
2.2. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ	11
РОЗДІЛ 3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА НА ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ	15
3.1. ТИПИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН (ФУНКЦІОНАЛЬНА КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІЙ)	16
Розділ 4. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ	17
4.1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ	17
4.2. ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МЕЖАХ ЗОН	18
РОЗДІЛ 5. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ	19
5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ВІДІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ	19
5.2. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ	25
1. НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ (ГРОМАДСЬКІ) Г	25
2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж	26
3. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р	28
4. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР	29
5. КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС	30
РОЗДІЛ 6. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА	31
6.1. ЄДИНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ, ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН	32
6.2. ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ, ЗОНАХ ВПЛИВУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ, В ЗОНАХ З НЕСПРИЯТЛИВИМИ ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИМИ УМОВАМИ	33
6.3. ВИМОГИ ДО ТЕРИТОРІЙ ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ	35
РОЗДІЛ 7. ПОРЯДОК РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	35
7.1. ЗАГАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ	35
7.2. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ	35
РОЗДІЛ 8. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГ	37
8.1 ПІДСТАВИ ВНЕСЕННЯ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ	37
ДОДАТКИ	38

ВСТУП

Містобудівна документація щодо розробки плану зонування території (зонінгу) с. Новоолександрівка Кременського району Луганської області розроблена на замовлення Новоолександрівської сільської ради Кременського району Луганської області згідно договору № від 2017 р. та відповідно до завдання, затвердженого Замовником.

План зонування території (далі зонінг) є містобудівною документацією місцевого рівня, що виконана відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зі змінами – К., 2011-2013 і яка визначає умови та обмеження використання території населених пунктів для містобудівних потреб в межах визначених зон.

Нормативно-правовою основою для виконання зонінгу є:

- Земельний кодекс України - К, 2001р. зі змінами;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» зі змінами – К., 2011-2013;
- Закон України «Про землеустрій» - К., 2003;
- ДСТУ-Н Б Б.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень»;
- ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- нормативно-правові акти, якими регулюються питання забудови і використання території населених пунктів відповідно до вимог безпеки та охорони здоров'я населення, охорони навколишнього середовища.

При розробці Плану зонування територій враховувалися проектні матеріали:

- «Генеральный план с. Новоолександровка Кременского района Луганской области», (розробник «Укрземпроект», Ворошиловградська філія, 1973 р.);
- «Схема землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель населених пунктів с. Новоолександрівка Новоолександрівської сільської ради Кременського району Луганської області», (розробник ТОВ «Землевпорядна фірма «Лан», 2016 р.).

Зонінг розробляється з метою:

- регулювання планування та забудови території с. Новоолександрівка з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту;

- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою;
- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;
- вдосконалення мережі соціально-культурного та торговельно-побутового обслуговування населення.

Проект, в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та розроблення плану функціонального зонування с. Новоолександрівка, базується на інформації, наданої Новоолександрівською сільською радою, щодо землекористування території села.

План зонування території (зонінг) затверджуються та набуває юридичної сили у порядку, визначеному законодавством України.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ

Наведені нижче терміни, встановлені Законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельним Кодексом України, ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011:

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

- **водоохоронні зони** – території, які прилягають до берегової лінії морів, річок, струмків, каналів, озер, водосховищ і на яких встановлюється спеціальний режим здійснення господарської та іншої діяльності з метою запобігання забруднення, засмічення, замулення зазначених водних об'єктів і виснаження їх вод.

- **генеральний план населеного пункту** – містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;

- **громадські слухання** – процедура, спрямована на врахування законних інтересів фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави при плануванні і забудові територій відповідно до вимог законодавства;

- **дозволений (переважний та супутній) вид використання території** – використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівної документації;

- **допустимий вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального погодження. Спеціальне погодження передбачає обов'язковий розгляд архітектурно-містобудівною радою після наданням нею позитивного висновку;

- **єдині зональні вимоги** – вимоги до функціонального призначення, параметрів забудови та іншого використання території, що діють в межах кожної територіальної зони,

встановленої в Зонінгу відповідно до містобудівної документації, державних будівельних норм;

- **замовник** – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву;

- **земельна ділянка** – частина території на яку поширюється дія Зонінгу, із визначеним місцезнаходженням, розмірами та правовим режимом, щодо якої Планом зонування території передбачаються умови і обмеження забудови та іншого використання. Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

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

- **інженерно-транспортна інфраструктура** – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій;

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

- **містобудівна документація** – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій;

- **містобудівний регламент** – визначає порядок використання земельних ділянок, що встановлюється у межах відповідних територіальних зон і визначає види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів будівництва і використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів;

- **містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки** (далі – містобудівні умови та обмеження) – 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;

- **об'єкт будівництва** – будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури;

- **об'єкти інженерної інфраструктури** – об'єкти, споруди і комунікації, у тому числі водопостачання, каналізування, санітарної очистки, тепло-, газо- та електропостачання, зв'язку, радіомовлення і телебачення.

- **охоронна зона інженерних комунікацій** – спеціальна територія з особливим режимом використання, яка встановлюється вздовж інженерних комунікацій в межах якої забороняється здійснення господарської та іншої діяльності;

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

- **план зонування території (зонінг)** – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон;

- **прибережна захисна смуга** – частина території водоохоронної зони водного об'єкта, яка безпосередньо прилягає до акваторії водного об'єкта (берегова лінія) і в межах якої забороняється здійснення господарської та іншої діяльності, за винятком випадків, передбачених водним законодавством;

- **санітарно-захисна зона** – спеціальна територія з особливим режимом використання, що встановлюється навколо об'єктів і виробництв, які є джерелами шкідливого впливу на довкілля і здоров'я;

- **схема зонування** – картографічний матеріал, який відображає розташування і типи територіальних зон, що забезпечує надання 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, (який не потребує спеціального погодження);

- **територіальна зона** – територія (у визначених межах) на схемі зонування, стосовно якої встановлені єдині зональні вимоги;

- **територіальна підзона** – частина зони, в межах якої умови та обмеження забудови земельних ділянок, відрізняються від аналогічних показників територіальної зони окремими показниками, що пов'язані з відповідними планувальними обмеженнями;

- **червоні лінії** – визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення.

1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ЗОНІНГУ

План зонування території (зонінг) – встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) міста, їх ландшафтної організації, встановлює для кожної зони перелік дозволених та допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови.

Зонінг призначений для:

- забезпечення реалізації планів та програм (в т.ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку територій, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного та історичного середовища;
- встановлення гарантій та визначеності щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухоме майно, в т.ч. земельну ділянку, у власність або оренду;
- підвищення ефективності використання земельних ділянок, в т.ч. шляхом створення умов для залучення інвестицій у будівництво та впорядкування селищної території;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації щодо використання територій та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови;
- здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

1.3 ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРИ ДІЇ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ

Нормативно-правова база плану зонування територій являє собою сукупність законодавчих та підзаконних актів, у тому числі державних норм, якими регламентується питання містобудування, земельних і майнових відносин, охорони здоров'я громадян, охорони природи, збереження культурної спадщини тощо, а також розподілу повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при вирішенні зазначених питань.

Застосування зонінгу здійснюється згідно зі статтею 18 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та статті 180 Земельного кодексу України, Законом "Про місцеве самоврядування в Україні" та статтями 15, 20, 21 та ін. Закону України "Про місцеві державні адміністрації", з урахуванням вимог Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Законів України "Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення", "Про охорону навколишнього природного середовища" та інші.

Зонінг є містобудівною документацією, вимоги якого обов'язкові для виконання на відповідній території органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами, посадовими

особами, що здійснюють і контролюють містобудівну діяльність на території населеного пункту.

Зонінг затверджується рішенням на сесійному засіданні сільської ради і набуває відповідний юридичний статус згідно ст. 73 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні".

Рішення Новоолександрівської сільської ради та її виконавчого комітету з питань забудови та регулювання земельних відносин прийняті до затвердження плану зонування території (зонінг) зберігають свою чинність.

Порушення вимог Плану зонування території (зонінг) тягне за собою відповідальність згідно чинного законодавства.

РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО с. НОВООЛЕКСАНДРІВКА

2.1. СУЧАСНИЙ СТАН СЕЛА

Населений пункт **Новоолександрівка** – село в Луганській області, є адміністративно-територіальним та господарським центром Новоолександрівської сільської ради Кремінського району. У підпорядкуванні ради інших населених пунктів не має.

Новоолександрівська сільська рада розташована в північній частині Кремінського району на відстані 32 км від районного центру.

Територія сільської ради складає 3489,30 га, з них 276,20 га, або 7,92%, - землі населеного пункту. Сільськогосподарська освоєність території сільської ради становить 81,4%.

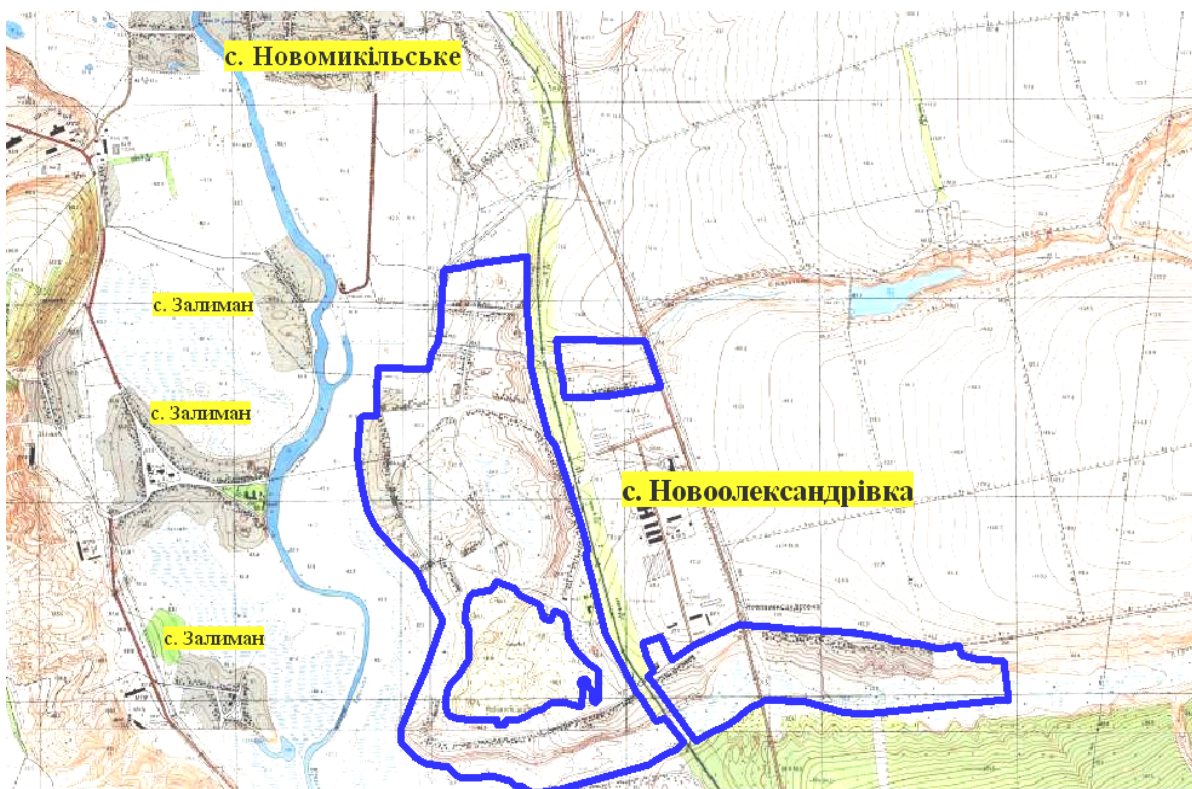
с. Новоолександрівка розташоване в долині річки Красна і охоплює заплаву та надзаплаву однолесову терасу. Чисельність населення села - 502 чол.

За чисельністю населення село відноситься до великих (від 0,5 до 3,0 тис. чол.). Площа села в встановлених межах складає 276,2000 га, в т. ч. землі житлової та громадської забудови 16,2164 га (5,9%), землі загального користування (вулиці, зелені насадження, кладовища)- 29,1645га (10,6%), ліси та інші лісовкриті площі – 23,5000 га (8,5%), землі сільськогосподарського призначення – 181,9044 га (65,9%).

Зовнішні зв'язки села здійснюються автомобільним та залізничним транспортом. По автодорогам місцевого значення має зв'язок з найближчими селами на півночі - Новомикольське, на півдні - Красноріченське, з виходом через них відповідно на автодороги регіонального значення Р-07 «Харків-Мілове»; Р-66 «Харків-Луганськ».

Вздовж західної межі села у напрямку південь-північ проходить ділянка ДП «Донецька залізниця» з зупиночним пунктом на території села «Переліски». По другий бік залізниці у радянські часи була розташована виробнича зона КСП «Октябрь». Підприємство припинило своє існування, зараз територія використовується частково під господарчі двори, частково для ріллі, господарчих шляхів.

Ситуаційна схема с. Новоолександрівка



Основу народно-господарського профілю с. Новоолександрівка складає:

- *сільське господарство*: вирощування сільськогосподарської продукції. Представлене фермерськими та особистими підсобними господарствами.
- *складське господарство* – складування сільгосппродукції (зернові склади).

Основною структурно-планувальною одиницею села є квартали з одноповерховою житловою забудовою садибного типу з низькою щільністю житлового фонду. Кількість садиб – 244.

На території села розміщені установи та підприємства культурно-побутового обслуговування: будинок сільської ради, клуб, фельдшерсько-акушерський пункт, 2 підприємства торгівлі (магазин, торгівельний павільйон).

Центральні вулиці села мають тверде покриття проїзних частин і тротуарів. Село електрифіковане (в північно-західній частині знаходиться електростанція 35 кВ «Новоолександрівка»), газифіковане. Централізоване тепло- та водопостачання, каналізування відсутні. Забезпечення населення водою проводиться за рахунок індивідуальних шпар у кожному домогосподарстві.

Поблизу села (на північний схід та схід від меж села), в межах території сільської ради, знаходяться 2 археологічні пам'ятки, які занесені до державного реєстру об'єктів культурної спадщини.

2.2. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

Планувальна структура с. Новоолександрівка

По функціональному призначенню територія села являється сельбищною з веденням селянського господарства в особистих підсобних та фермерських господарствах.

Планувальна структура поселення в її центральній частині, з місцем розташування громадського центру з набором об'єктів обслуговування населення в цілому відповідає проекту Генерального плану с. Новоолександрівка, виконаного Ворошиловградською філією «Укрземпроект» у 1973 р. Але проект охоплював лише центральну частину села і на сьогоднішній день вичерпав себе.

Існуюча планувальна структура села визначена рядом природних, економічних і транспортних умов. Житлова забудова склалася в долині річки Красна, на рівнинній однолесовій надзаплавній терасі.

Територія села має велику частку території, яка має несприятливі інженерно-геологічні умови, щодо підтоплення ґрунтовими водами. В заплавній частині землекористування поширені заболочені ділянки, де мають місце декілька невеличких озер. Ґрунтові води залягають в залежності від рельєфу на глибині 0,5 – 1,0 м до 3,5-3,0 м, на вододілах - 5,0-7,0 м.

Житлова забудова має лінійний характер забудови, що простягає як в напрямку південь-північ, що обумовлюється напрямком залізниці, так і зі сходу на захід – вздовж притоки р. Красна. Основною структурно-планувальною одиницею є вулиці і квартали з одноповерховою забудовою садибного типу.

На перетині вулиць села Шкільна та Лісова сформований громадський центр з адміністративною будівлею сільради, клубом, ФАП, магазином. Організована зелена зона для повсякденного відпочинку населення відсутня. В центральній (географічній) частині села знаходиться великий масив зелених насаджень, який не входить до адміністративних меж села, але епізодично використовується для відпочинку населення.

Південніше від громадського центру села розташоване кладовище.

Виробнича зона в межах села відсутня.

Зі східного боку від межі села, за залізницею, колись були розташовані тваринницькі ферми КСП «Октябрь», які припинили своє існування. Тут зараз розташовано декілька складських будівель для зберігання зерна.

До недоліків планувальної структури села можна віднести:

- відсутність організованої зони відпочинку населення;
- невдале розміщення кладовища по відношенню до громадського центру та частки житлової забудови;
- відсутність виробничої зони в межах села;
- розподіл села на дві частини залізницею (сельбищну і виробничу).

Функціональне зонування території

Сформоване функціональне зонування с. Новоолександрівка носить сільбищний характер.

До недоліків зонування села слід віднести:

- наявність житлової та громадської забудови в санітарно-захисній зоні від існуючого кладовища.

Проектне рішення функціонального зонування засноване на необхідності поступового усунення недоліків і впорядкування зон за видами їх використання.

Крім цього, враховується специфіка функціональних зон та їх можливий вплив і взаємодію з прилеглими територіями іншого функціонального призначення.

На підставі виконаного аналізу планувальних обмежень і з урахуванням перспективного розвитку села проектом передбачається функціональне зонування територій з виділенням основних зон: сільбищної, комунально - складської, сільськогосподарського використання та ландшафтно-рекреаційної. Виробнича, історико-культурна зони розглядаються в межах Новоолександрівської сільської ради.

Сільбищна зона – для розміщення існуючих та нових ділянок садибної забудови, центрів обслуговування і зелених насаджень загального користування;

Комунально-складська зона – для розміщення складів, баз та комунальних об'єктів;

Виробнича зона – для розміщення виробничих, сільськогосподарських підприємств;

Зона земель сільськогосподарського використання призначення (земельні угіддя);

Ландшафтно-рекреаційна зона – система озелених територій та інших відкритих просторів.

Історико-культурна зона – зона спеціального режиму використання, обумовлена законодавством про охорону культурної спадщини.

Сільбищна зона

Рациональне і ефективне функціональне зонування і використання території є однією з головних умов планувальної структури населеного пункту.

Для визначення напрямку територіального розвитку села був проведений аналіз земель, які зараз перебувають у його межах.

Село характеризується низькою щільністю забудови. Це обумовлюється наявністю великих площ територій зайнятих сільськогосподарськими угіддями (рілля, пасовища, сіножаті) та заболоченими територіями.

В даний час у межах села вільних територіальних ресурсів, придатних для розміщення кварталів нового житлового будівництва, не має. Проте, можливе ущільнення житлової забудови вздовж вулиць Піщана, Садова. На сьогоднішній день по цих вулицях є ще вільні земельні ділянки.

В умовах сформованої забудови присадибна ділянка навколо будинку зберігається в існуючих розмірах, якщо вона не перевищує норм, встановлених законодавством, й не перешкоджає вдосконаленню планувальної структури населеного пункту.

Існуючі об'єкти соціальної сфери зберігаються, території, на яких вони розташовані, впорядковують і озеленюють. Для розвитку громадського центру є територіальний ресурс.

Система транспортного і пішохідного руху усередині села з'єднує існуючі квартали житлових будинків з громадським центром, місцями прикладання праці.

Комунально - складська зона

До комунально-складських територій, що знаходяться в селі, відноситься кладовище.

Кладовища повинні мати нормативну санітарно-захисну зону (СЗЗ) в 300 м. (ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», додаток 4).

На території села розташовано одне кладовище. В санітарно-захисній зоні знаходиться житлова забудова:

- 5 садиб по вул. Шкільна;
- 6 садиб по вул. Лісова.

Для запобігання негативних факторів впливу на здоров'я населення рекомендується кладовище закрити для поховань, так як розмір СЗЗ від закритих кладовищ може бути зменшений до 100 м на підставі ДСанПіН 2.2.2.028-99 "Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України", п.3.12. При розробці нового Генерального плану необхідно визначити нову територію під розміщення кладовища.

Виробнича зона

Виробничі зони складаються із сільськогосподарських підприємств, підприємств з переробки та складування продукції агропромислового комплексу, та інші. Виробнича зона в межах існуючих меж села відсутня і не має територіальної можливості для її організації.

Для створення виробничої зони можливо використати територію, що знаходиться по другий бік залізниці і яка в минулому мала таку функцію. Тут можна організувати господарчу діяльність по утриманню худоби, обробки сільськогосподарської продукції, по виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств. Це також можуть бути будівельні двори, столярно-теслярські підприємства, господарства по вирощуванню овочів в парниках або теплицях. Всі вони мають свій клас шкідливості і потребують встановлення санітарно-захисних зон до житлової забудови згідно вимог ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».

Але для використання цієї території, під той чи інший вид діяльності, необхідно розглянути питання щодо залучення її до складу земель населеного пункту.

Ландшафтно-рекреаційна зона

Ландшафтно-рекреаційна територія включає озеленені і водяні простори в межах забудови населеного пункту, інші елементи природного ландшафту.

Зелені насадження в населених пунктах мають особливе значення для формування вигляду населеного пункту. За характером використання зелені насадження можуть бути:

- загального користування (парки, сквери, бульвари);
- обмеженого користування (на ділянках громадських установ, на садибних ділянках);
- спеціального призначення (озеленені смуги на вулицях, санітарно-захисні зони, прибережні смуги річок та водойм).

В даний час зелені насадження загального користування для відпочинку населення відсутні. При умові закриття кладовища і зменшенню СЗЗ від кладовища до 100м, можливо в громадському центрі (навколо клубу) створити паркову зону з спортивними майданчиками.

В озелененні села приймають насадження на присадибних ділянках, посадки дерев вздовж вулиць.

Лісний масив, що розташований на суміжній до житлової забудови села території, повинен мати протипожежний розрив до житла в 50м (ДБН 360-92**, додаток 3.1., п.5). В основному, розрив до житлової забудови витримується, за винятком однієї садиби по вул. Молодіжна.

На території села розташовано декілька малих озер, які повинні мати прибережну захисну зону, що встановлюється в залежності від площі водойми (ДСП №173-96, додаток 13). Загальна площа під водоймами становить 2,03 га. Прибережна захисна смуга встановлена 25 м навколо кожної водойми, які загалом об'єднані в одну зону.

Основним завданням є поліпшення мікроклімату та створення на території села сприятливих санітарно-гігієнічних умов для проживання.

Історико-культурна зона

На території Новоолександрівської сільської ради, поблизу меж села знаходяться археологічні пам'ятки, які занесені до державного реєстру об'єктів культурної спадщини.

В реєстрі про наявність об'єктів культурної археологічної спадщини на території с. Новоолександрівка Кременського району зазначено:

Охоронний номер	Назва пам'ятки (об'єкта)	Місце знаходження	Дата	Характеристика об'єкта	Затверджено рішенням ОР
2874	Курган	с.Новоолександрівка півн.-сх. околиця села	III тис. до н.е.- поч. II тис. н.е.	Д= 30м Н= 2м	6.12.89р. № 373
2875	Курганна група	Півд.-сх. околиця села	III тис. до н.е.- поч. II тис. н.е.	Д= 30-20м Н= 1,4-0,6м	6.12.89р. № 373

Землі, на яких розташовані об'єкти культурної спадщини, належать до земель історико-культурного призначення (ст.53 Земельного кодексу України). Згідно ст.150 Земельного кодексу України землі історико-культурного призначення мають статус особливо цінних земель.

Пам'ятки становлять науково-історичний інтерес для вивчення культури й антропологічного вигляду населення Донбасу в стародавності. Категорія охорони - місцева.

З метою захисту середовища пам'ятників навколо них повинні встановлюватися зони охорони археологічного культурного шару. Наказом начальника Управління культури і туризму Луганської облдержадміністрації (2012р.) затверджені тимчасові уніфіковані охоронні зони нерухомих археологічних пам'яток місцевого значення, взятих під державну охорону. Для курганів висотою до 1,0 м охоронна зона становить 10,0 м, для курганів висотою від 1,0 до 3-х м – 25,0 м.

На «Схемі зонування території с. Невське....» археологічні пам'ятки з зонами охорони нанесені орієнтовно на основі даних Паспортів на археологічні пам'ятки, представлених Відділом культури Кременської райдержадміністрації.

РОЗДІЛ 3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА НА ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ

Виходячи з аналізу існуючої забудови с. Новоолександрівка та з перспектив планувального розвитку на території села виділяється ряд територіально-планувальних зон шляхом формування єдиної системи житлових кварталів, громадського центру села, комунально-складських, рекреаційних та інших функціонально-планувальних утворень, параметри і характеристики яких устанавлюються відповідно до державних норм і правил.

Межі територіальних зон устанавлюються з урахуванням:

- червоних ліній вулиць, автодоріг;
- меж земельних ділянок;
- меж або ліній відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних кордонів;
- меж природних об'єктів;
- інших кордонів.

Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розроблення детальних планів території на окремі ділянки та приведені у відповідність до вказаної документації.

На території зон можуть бути виділені підзони, наявність яких регламентується планувальними обмеженнями, які розповсюджуються на території поселень. Відповідно до них встановлюються обмеження забудови та використання земельних ділянок.

Порядок виділення територій повинен забезпечувати охорону прав і інтересів населення при одночасній гарантії врахування загальних державних і місцевих інтересів.

Приватизація земельних ділянок будь-яких форм власності, на яких розміщені будівлі і споруди, що знаходяться в державному, сільському володінні, може здійснюватися тільки з функціональною метою, передбаченою у функціональній класифікації території зазначених населених пунктів.

3.1. ТИПИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН (ФУНКЦІОНАЛЬНА КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІЙ)

Для с. Новоолександрівка встановлені основні типи територіальних зон, перелік яких наведений в таблиці 3.1.1. згідно з ДСТУ-Н Б Б. 1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (Зонінг)».

Перелік територіальних зон

Таблиця 3.1.1.

НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ Г (ГРОМАДСЬКІ)	
Г-1	Зона сільського громадського центру Призначаються для розташування об'єктів адміністративних будівель органів управління, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноселищного значення.
ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж	
Ж – 1 Ж-1п	Садибна забудова Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків включно із земельними ділянками та зблокованих одноквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках (існуючі та проектні).
Ж – 6	Зона збереження та обмеження використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва на території СЗЗ до періоду її зміни
ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р	
Р-3	Рекреаційні зони озелених територій загального користування Призначаються для повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери, сади, бульвари, лісові насадження в межах населеного пункту, водойми, лугопарки.
Р-4	Рекреаційні зони обмеженого користування Призначаються для розміщення дач та колективних садів; для озеленення санітарно-захисних зон підприємств, прибережних зон річок, струмків.
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР	
ТР – 2	Відносяться території вулиць, майданів (у межах червоних ліній), доріг
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН	
ІН-1	Відносяться повітряні лінії 35кВ та об'єкти електромережі, ліній та об'єктів зв'язку.
КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС	
КС-3	Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації Призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон – 300 м.

ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СВ-1	
СВ-1	Використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів.
ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
ІК	Зони, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини

Примітка: При визначенні індексів територіальних зон, в разі зміни існуючих видів забудови застосовується літерний додаток П (проектний).

Розділ 4. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

4.1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Основною складовою зонінгу є креслення «Схема зонування території с. Новоолександрівка...». На Схемі зонування територія поділяється на територіальні зони, для кожної з яких встановлюється містобудівний регламент.

Містобудівний регламент, встановлений для кожної територіальної зони, визначає:

- види дозволеного (переважного, супутнього та допустимого) використання земельних ділянок;
- граничні параметри дозволеного будівництва і реконструкції об'єктів архітектури.

Сукупність видів використання і граничних параметрів нового будівництва і реконструкції об'єктів архітектури в складі містобудівного регламенту є єдиними для всіх об'єктів в межах відповідної зони, якщо інше не обумовлено в складі регламенту.

Для кожної земельної ділянки дозволеним видом є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту відповідної зони.

Невідповідність намірів забудови встановленого виду дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів, зазначених у містобудівному регламенті, означає, що його застосування у відповідній територіальній зоні не допускається. Зміна параметрів земельних ділянок і об'єктів будівництва, види використання та граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можливо тільки шляхом приведення таких об'єктів у відповідність з містобудівним регламентом або шляхом зменшення їх невідповідності граничних параметрів в процесі дозволеного виду будівництва.

Розташування в межах земельних ділянок об'єктів соціального призначення та супутніх видів забудови об'єктів інженерно-технічної інфраструктури (споруд, комунікацій), що забезпечують реалізацію дозволеного виду використання об'єктів будівництва на цих ділянках, можливо за умови обов'язкового отримання технічних умов (норм).

Земельні ділянки і розташовані на них об'єкти, які існували до введення в дію зонінгу, граничні розміри та граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватися без визначення строку їх приведення у відповідність з містобудівним регламентом, якщо вони не створюють загрозу для життя, здоров'я людини, довкілля, об'єктів культурної спадщини.

Зміна видів використання земельних ділянок та об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності з переліком видів переважного і супутніх видів прийнятого використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та у порядку, визначеному законодавством, за умови забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомості.

Планування (розміщення) будь-яких об'єктів містобудування на території населених пунктів, їх будівництво здійснюється при дотриманні зонінгу та отримання містобудівних умов і обмежень у випадках, передбачених законодавством.

Реконструкція, капітальний ремонт, технічне переоснащення існуючих будівель і споруд, які не відповідають вимогам зонінгу, дозволяється, якщо це не призведе до збільшення невідповідностей зонінгу. Будівля або споруда, що не відповідає вимогам зонінгу, не може бути змінена на іншу будівлю або споруду, якщо це призведе до невідповідності вимогам зонінгу.

Площа об'єктів нерухомого майна, вид використання яких не зазначено у переліку дозволених для відповідної територіальної зони, не може бути збільшена. На цих об'єктах не допускається збільшення обсягу випуску продукції чи наданих послуг.

4.2. ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МЕЖАХ ЗОН

У межах окремих зон визначаються *переважні, супутні та допустимі види* використання територій (земельних ділянок).

До *переважних видів* відносяться види забудови та використання територій, які за умови дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені.

До *супутніх видів* відносяться види забудови та використання, які по відношенню до переважних є допоміжними. Належать об'єкти, які технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють безпеці у відповідності з нормативно-технічною документацією, споруди яких необхідні для охорони об'єктів переважного і допустимого видів використання.

До *допустимих видів* використання належать види, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але можуть бути дозволеними за умови спеціального погодження (порядок надання погоджень див. розділ 7).

Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних, супутніх чи допустимих видів забудови земельних ділянок у межах зон, є забороненими для відповідної функціональної зони.

Рішення про забудову, землекористування та благоустрій території населеного пункту та окремих ділянок приймаються на основі встановленого зонінгом переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання територій (земельних ділянок), єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених зонінгом, і поширюються рівною мірою на всі, розташовані в межах відповідних зон, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності. Виняток становлять транспортні та інженерно-технічні комунікації, в т. ч. автомобільні дороги, вулиці, під'їзди. Використання територій існуючих і перспективних транспортних та інженерних комунікацій, а також технічних зон інженерних споруд та інших об'єктів визначається за їх цільовим призначенням.

РОЗДІЛ 5. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ

5.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ВІДІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ

НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ (ГРОМАДСЬКІ)

Зона сільського громадського центру Г-1

Переважні види використання:

Об'єкти установ і організацій загальносільського значення:

- організації та установи органів виконавчої влади, органів правопорядку;
- адміністративно-господарчі заклади;
- професійні й громадські організації;
- відділення зв'язку, телекомунікацій;
- комерційні об'єкти, що пов'язані з обслуговуванням населення;
- бібліотеки; музеї;
- багатофункціональні будинки та комплекси, що включають приміщення різного призначення.

Супутні види використання:

- багатоквартирні малоповерхові житлові будинки, будівлі змішаного використання – з житловим приміщенням у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
- підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування населення; аптеки;
- будинки культури, музикальні, хореографічні, художні школи та студії;
- спортивні центри та комплекси;
- дитячі дошкільні та шкільні установи;
- об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами, які віднесено до

переважних видів або сприяють їх безпеці, у відповідності з чинною нормативно-технічною документацією;

- будівлі та споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- об'єкти транспортної інфраструктури:
 - автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);
- громадські вбиральні;
- сквери, парки й інші озеленені території.

***Допустимі види використання
(потребують спеціального дозволу або погодження):***

- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- встановлення нових монументальних пам'ятників;
- культові споруди;
- консультативні медичні заклади.

ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж

Зони садибної забудови Ж-1, Ж-1п

До зони відносяться квартали сформованої та перспективної садибної забудови (житлові будинки з присадибними ділянками).

Переважні види використання:

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки з присадибними ділянками;
- зблоковані одноквартирні житлові будинки з окремими присадибними ділянками.

Супутні види використання:

- господарські будівлі на території присадибної ділянки: гаражі, вбудовані та прибудовані до житлових будинків, окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки в межах присадибних ділянок; сараї, хліви, літні кухні, майстерні, погребі, парники, теплиці, тощо та інженерно-технічні споруди, що призначені для обслуговування присадибної ділянки;
- заклади соціально-культурного, торгівельного та побутового обслуговування (третього рівня);
- дитячі дошкільні, шкільні та позашкільні установи;
- приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять;
- амбулаторії, аптечні пункти;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- павільйони й кіоски для роздрібної торгівлі та обслуговування;
- будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- озеленені території загального користування (сквери, бульвари);
- ігрові, спортивні майданчики.

**Допустимі види використання
(потребують спеціального дозволу або погодження):**

- 1-3-х-поверхові зблоковані житлові будинки;
- культові споруди;
- підприємства громадського харчування;
- ветеринарні пункти;
- об'єкти автомобільного сервісу (малі АЗС) при розміщенні вздовж головних вулиць;
- невеликі підприємства підприємницької діяльності, що не мають екологічних обмежень для розташування в житловій зоні;
- антени сотового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

Примітка: У районах садибної забудови розміщення об'єктів соціальної сфери слід передбачати на територіях загального використання, на спеціально відведених ділянках, у складі громадських центрів або у вигляді окремих споруд. Допускається розміщення цих об'єктів в житлових будинках на присадибних ділянках при обов'язковому дотриманні державних будівельних, санітарних, протипожежних норм і правил і наявності вільної території для забезпечення розмірів земельних ділянок під об'єкти відповідно до вимог ДБН-360-92**.

Зона збереження та обмеження використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва на території СЗЗ до періоду її скорочення Ж – 6

В цілях забезпечення безпеки населення навколо об'єктів і виробництв, що є джерелами впливу на довкілля і здоров'я людини, встановлюється спеціальна територія з особливим режимом використання - санітарно-захисна зона.

Організацію санітарно-захисних зон для підприємств та об'єктів слід здійснювати відповідно до вимог, встановлених ДСП – 173-96 ("Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів").

На схемі містобудівного зонування, на території позначених СЗЗ, виділені підзони. Підзони – це частина зони, в межах якої умови та обмеження забудови земельних ділянок відрізняються від аналогічних показників територіальної зони окремими показниками, що пов'язані з відповідними планувальними обмеженнями. В підзонах запроваджуються такі обмеження господарської та іншої діяльності:

У санітарно-захисній зоні не допускається розміщувати:

- житлову забудову, включаючи окремі житлові будинки;
- ландшафтно-рекреаційні зони;
- зони відпочинку;
- спортивні споруди;
- дитячі майданчики;
- освітні та дитячі установи;
- лікувально-профілактичні та оздоровчі заклади загального користування;
- об'єкти з виробництва лікарських речовин, лікарських засобів та (або) лікарських форм;

- склади сировини і напівпродуктів для фармацевтичних підприємств;
- об'єкти харчових галузей промисловості;
- оптові склади продовольчої сировини і харчових продуктів;
- комплекси водопровідних споруд для підготовки та зберігання питної води.

***Допустимі види використання
(потребують спеціального дозволу або погодження):***

- будівлі управління;
- будівлі адміністративного призначення;
- науково-дослідні лабораторії, поліклініки;
- лазні, пральні;
- об'єкти торгівлі та громадського харчування;
- гаражі, майданчики та споруди для зберігання громадського та індивідуального транспорту;
- пожежні депо;
- місцеві та транзитні комунікації;
- артезіанські свердловини для технічного водопостачання;
- водоохолоджувачі споруди для підготовки технічної води;
- автозаправні станції, станції технічного обслуговування автомобілів.

Захисне озеленення санітарно-захисних зон деревно-чагарниковими насадженнями має займати площу (з розрахунку по ширині зони):

- мінімальна площа озеленення для зони до 300 м – 60%.

Санітарно-захисна зона або якась її частина не може розглядатися як резервна територія об'єкта і використовуватися для його розширення зі збільшенням розміру санітарно-захисної зони.

ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р

До ландшафтно-рекреаційних зон відносяться такі території населеного пункту, які створюють неперервну систему озелених площ та відкритих просторів. До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень населеного пункту.

Рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3

Зони призначені для організації повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери, сади, бульвари, водойми, ліси, що знаходяться в межах населеного пункту.

Переважні види використання:

- зелені насадження загального користування;
- водойми природні, штучні;
- дорожня мережа (дороги, алеї, стежки, велодоріжки);
- місця відпочинку, що облаштовані малими архітектурними формами;
- культурно-освітні й видовищні установи (бібліотеки, клуби за інтересами, концертні майданчики і т. п.);

- розважальні комплекси (дитячі ігрові майданчики, атракціони, ігротеки, танцювальні майданчики);
- фізкультурно-оздоровчі, спортивні комплекси та майданчики.

Супутні види використання:

- адміністративно-господарчі споруди, що призначені для обслуговування даної зони;
- об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
- павільйони й кіоски для різноманітних видів роздрібної торгівлі й обслуговування;
- громадські туалети;
- будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- підприємства громадського харчування (кафе, бари);
- культові споруди.

Рекреаційна зона обмеженого користування Р-4

Призначається для озеленення санітарно-захисних зон підприємств, прибережних захисних смуг річок. Заболочені частки території села також віднесені до зони обмеженого користування.

Мінімальна площа озеленення санітарно-захисної зони в залежності від ширини зони повинна складати: до 300 м - 60 %. Розміщення спортивних споруджень, парків, дитячих установ, лікувально-профілактичних і оздоровчих установ, а також посадка плодоягідних дерев і чагарників на території санітарно-захисної зони не допускається.

На границях санітарно-захисних зон розміром більш 100 м з боку сельбищної зони необхідно створювати смуги деревинно-чагарникових насаджень шириною не менш 30 м, при розмірах від 50 до 100 м - шириною не менш 10 м.

Зони транспортної інфраструктури ТР

До зон транспортної інфраструктури відносяться:

Зони транспортної інфраструктури ТР-2

До зони входять території, які за містобудівною документацією знаходяться в межах червоних ліній житлових вулиць, автодоріг.

Переважні види використання:

- проїзна частина вулиць, тротуари;
- магістральні інженерні мережі;
- велосипедні доріжки;
- зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види використання:

- інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (освітлення, дорожні знаки, розмітка проїзної частини);
- інформаційна реклама.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО, тощо).

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН

До зон інженерної інфраструктури відносяться:

Об'єкти електромережі, зв'язку ІН-1

Для повітряних і кабельних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв усіх напруг встановлюються охоронні і санітарно-захисні зони, розміри яких залежать від типу і напруги енергооб'єкту. На території села має місце електрична підстанція 35кВ «Новоолександрівська», від якої відходять повітряні лінії електропередачі напругою 35 кВ, 10кВ. Розміри охоронних зон прийняті відповідно до напруги 15 м і 10м з кожного боку згідно ДБН 360-92**, табл.8.5*.

Використання земельних ділянок в охоронних зонах електричних мереж має бути письмово узгоджене з власниками цих мереж, державними органами пожежної охорони і санітарного нагляду.

КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС

Зони призначені для розміщення окремих підприємств, що забезпечують потреби населення в зберіганні товарів, комунальних та побутових послугах, з загальними для них об'єктами інженерно-технічного й адміністративного забезпечення.

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

Призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон – 300 м:

- кладовища;
- скотомогильники з біологічними камерами;
- бойні дрібних тварин та птахів.

Супутні види використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- культові споруди (для територій кладовищ);
- озеленені території спеціального призначення;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання автомобілів.

ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СВ-1

Використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів.

ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО - КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК

На території села розташовані 2 пам'ятки археології, земельні ділянки котрих віднесені до земель історико-культурного призначення. Використання та заходи з охорони особливо цінних земель та об'єктів культурної спадщини мають відповідати вимогам діючого законодавства у сфері охорони культурної спадщини.

5.2. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ

1. НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ (ГРОМАДСЬКІ) Г

***Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зонах Г-1***

1.	Вид об'єкта містобудування.	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки.	Згідно з ДБН 360-92**, п.п.3,21*,6.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», п.5.1-5.4 та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель.	1-3 поверхи, з урахуванням ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека».
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки.	Згідно з ДБН 360-92** зі Зміною №2, додаток 5.1а ; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
5.	Максимально допустима щільність населення.	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови.	Згідно з ДБН 360-92**, п.п. 3.14, 3.32, 7.32; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші зони охорони).	Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд.	Згідно з ДБН 360-92**, п. 3.13 зі Зміною №1, додаток 3.1, з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції.
9.	Зони охорони інженерних комунікацій.	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією.

10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань.	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»; ДБН 360-92**.
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою).	Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011, ст. 22, 23; ДБН 360-92** зі Зміною №2, додаток 5.1а та згідно з профільними ДБН за типом об'єкту, ДБН Б.2.2.-5:211 «Благоустрій територій», п.5.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку.	Визначається згідно з ДБН 360-92**, розділ 7; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту.	Згідно з ДБН 360-92**, пп. 7.43, 7.51 зі Зміною №4 від 21.06.2011 №67 ; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини.	Не має

2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Ж-1, Ж-1п (садибної забудови)

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92**, п. 3.28; Земельний кодекс України, ст.121
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН 360-92**, п. 3.27; ДБН Б.2.4-1-94 п.3.12. Максимальна висота огорож земельних ділянок житлової забудови: - уздовж вулиць і проїздів – 1,8 м; - між сусідніми ділянками забудови – 1,8 м без погодження з суміжними землекористувачами. - більше 1,8 м – за погодженням з суміжними землекористувачами
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92**, додаток 3.2*.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92**, п.3.32, 3.30; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України», п.2.7, 2.8. Дозволяється в умовах реконструкції забудови, що склалася, розміщення житлових будівель по червоних лініях.

7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони).	Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 зі Зміною №1, додаток 3.1.; п.3.37. ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України», п.2.9, 2.10, 2.12., 2.13, 2.16., 2.17.
9.	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011, ст.22, 23, 25; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій», п.6.; ДБН 360-92** зі Зміною №2, додаток 5.1а та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92**, пп.7.1, прим.2, п.7.41, п. 3.22; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України», п. 2.8.; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», п. 4.3.
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно Законів України «Про охорону культурної спадщини», «Про охорону археологічної спадщини».
15.	Особливі вимоги	Розміщення господарських будівель по лінії забудови вулиць і проїздів не допускається. Обмеження на розміщення вбудовано-прибудованих об'єктів громадського призначення в житлових будинках встановлюються у відповідності з нормативними вимогами. При ухилі ската даху в бік сусідньої ділянки необхідно забезпечити водовідведення дощових та талих вод на території своєї ділянки.

***Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні Ж-6 (зона збереження і обмеження використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва на території СЗЗ до періоду її зміни)***

Використання житлової забудови, розташованої в СЗЗ може вирішуватися кількома шляхами:

- територія підлягає реконструкції з організацією СЗЗ;

- житлова забудова може бути винесена за межі СЗЗ з відселенням мешканців;
- розміщення існуючих житлових будинків обмежено (допускається тільки для створення житлових умов до нормативних вимог)
- рекомендується проводити реконструкцію зі зміною їх цільового призначення будинків і споруд на допустимі види згідно державним санітарним нормам ДСП 173-46;
- розмір СЗЗ від закритих кладовищ може бути зменшений до 100 м по закінченню кладовищного періоду (20 років) на підставі ДСанПіН 2.2.2.028-99, п.3.12.

Згідно примітки до п.3.12. ДСанПіН 2.2.2.028-99 «В умовах міської та сільської забудови, яка склалася, рішення щодо реконструкції і капітального ремонту житлових та громадських будинків, розміщення нових об'єктів у зонах, що примикають до закритих кладовищ, приймаються за погодженням з місцевими органами державного санітарного нагляду залежно від природних умов (рельєф місцевості, гідрологія тощо) і ступеня інженерного обладнання території».

3. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р

***Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні Р-3 (рекреаційній зоні озелених територій
загального користування)***

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** п.п.5.4; для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92**, п.6.1; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Визначається у передпроектних розробках та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** зі Зміною №2, додаток 5.1а; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п.п.5.2.3.,5.2.4. з профільним ДБН за типом об'єкту.
5.	Максимально допустима щільність населення	Згідно з ДБН 360-92**, п.5.6.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92**, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4;
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони).	Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92**, п. 5.12, додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм.
9.	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.

10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п. 5. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92**, пп.5.5, 5.10, 5.11; ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**, п.п.5.19, 5.20.
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Не має

4. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні ТР-2 (зоні вулиць, майданів, доріг в червоних лініях).

В межах червоних ліній вулиць і доріг розміщення і будівництво наземних об'єктів житлово-цивільного, промислового призначення та інших капітальних споруд, крім об'єктів транспорту та інженерних мереж, забороняється, за винятком випадків, передбачених чинним законодавством або державними будівельними нормами.

Межі червоних ліній вулиць і автодоріг визначаються містобудівною документацією, ДБН 360-92 ** «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН 2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів». Території в межах червоних ліній можуть бути декоративно озеленені та не можуть використовуватися для городництва і садівництва.

Правила розміщення об'єктів транспорту в межах червоних ліній вулиць і доріг

- Станції технічного обслуговування автотранспорту необхідно розміщати біля автомобільних доріг (АЗС, як правило, із двох сторін) при в'їзді в населений пункт чи при виїзді з нього. Розмір ділянки станції повинний прийматися в залежності від її класу в межах 0,3-0,5 га.

- Найменша відстань від в'їзду і виїзду з території АЗС варто приймати :

- до перехрестя з магістральною вулицею (найближча границя її проїзної частини) - 100 м;

- до перехрестя з вулицею чи проїздом місцевого значення (найближча границя проїзної частини) - 35 м;

- до вікон виробничих і житлових приміщень, ділянок загальноосвітніх шкіл, дитячих дошкільних і лікувальних установ, площадок відпочинку - 15 м згідно ДБН 360-92**.

Розміщення АЗС на пішохідних вулицях і квартальних проїздах забороняється.

Відстань від автозаправних станцій з підземними резервуарами для збереження рідкого палива до стін житлових і громадських будинків, дитячих ігрових майданчиків і місць відпочинку варто приймати згідно розрахунку забруднення атмосферного повітря викидами АЗС, але не менш 50 м;

- Автомобільні газозаправні станції (АГЗС) і автогазонаповнювальні компресорні станції (АГНКС) варто розміщати на відстані 100 м до житлових, громадських, виробничих і інших будинків згідно ДСП-173-96, доповнення №4;

- АЗС із модулем АГЗП (наземними і підземними резервуарами) варто розміщати згідно ДБН 360-92** і табл. 4 НАПБ.Б.05-019-2005;

- Мінімальні відстані від АЗС і резервуарів для збереження СВГ до транспортних мереж і споруджень варто приймати згідно НАПБ Б.05-019-2005 таб. 3,4,5.

У відповідності зі ст. 52-1 Закону України «Про дорожній рух» погодження розміщення рекламоносіїв та інших споруд в смугах відведення автомобільних доріг або червоних ліній місцевих вулиць і доріг віднесено до компетенції Державтоінспекції Міністерства внутрішніх справ України у сфері забезпечення безпеки дорожнього руху.

5. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС

***Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,
що розташована в зоні КС-3***

(зоні розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації)

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання.
2.	Площа земельної ділянки	Площа земельної ділянки - визначається залежно від галузевої спрямованості і технологічного процесу; ДБН 360-92**, п.п. 4.17-4.21.; ДСанПіН 2.2.2.028-99 та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
3.	Гранично допустима висота будівель	Гранична висота будівлі/споруди визначається відповідно до містобудівного розрахунку; профільного ДБН за типом об'єкту з урахуванням норм інсоляції сусідніх об'єктів.
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з профільним ДБН за типом об'єкту з урахуванням ДСП №172-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13.
5.	Максимально допустима щільність населення	Не визначається.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови.	ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», п.1.3, 1.4; ДБН 360-92**.

7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші зони охорони).	Відповідно до «Схеми зонування території», «Схеми планувальних обмежень» у складі Зонінгу, що діють на земельній ділянці об'єкту.
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 3.1.; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», додаток 4.
9.	Зони охорони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92**, додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації.
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва».
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій території», п.7; ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», п.5.13 та з урахуванням спеціалізованих норм.
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначаються згідно з ДБН 360-92**, пп.7.26 – 7.32*; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів».
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; п. 7.51 зі Зміною №4; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Не має

РОЗДІЛ 6. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ СЕЛА

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням планувальних обмежень, що встановлені зонінгом, які діють у межах зон, та поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості цих зон незалежно від форм власності.

Виключенням є:

- автодороги, житлові вулиці, площі, використання території яких визначається їх цільовим призначенням.

Межі дії планувальних обмежень нанесені на «Схему планувальних обмежень с. Новоолександрівка...».

Для кожної земельної ділянки дозволяється таке використання, яке відповідає видам забудови та використання, режиму використання територій з відповідними планувальними обмеженнями. Якщо земельна ділянка розміщується в зоні дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий з цих режимів.

6.1. ЄДИНІ МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ, ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються у відповідності до «Схеми планувальних обмежень», державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів, тощо.

«Схемою планувальних обмежень», яка є складовою плану зонування території (зонінгу) с. Новоолександрівка, встановлюються межі розповсюдження обмежень на основі державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів, тощо, встановлюється режим використання земельної ділянки.

Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення проектної, землевпорядної документації.

На територіях, що знаходяться:

- у санітарно-захисних зонах від виробничих, комунальних підприємств, режим використання та межі поширення обмежень визначаються на основі ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН 360-92**, технічних паспортів, затверджених рішень містобудівної документації;
- в межах об'єктів транспортно-інженерної інфраструктури, режим використання та межі поширення обмежень визначають на основі Земельного кодексу України, діючих відомчих нормативних документів, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці і дороги населених пунктів», ДСП №173-96, ДБН 360-92**, затверджених рішень містобудівної документації;
- в межах прибережної захисної смуги рік, струмків та водойм, підземних джерел водопостачання режим використання об'єктів нерухомості та межі поширення обмежень визначаються на основі статей Водного кодексу України, Земельного кодексу України, ДСП №173-96, підзаконних нормативно-правових актів та на основі затверджених рішень містобудівної документації;
- в межах зони реконструкції, нового будівництва, або таких, що змінюють свою функцію, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються на основі Закону України «Про планування і забудову територій», ДБН 360-92**, затверджених рішень містобудівної та проектної документації, діючих законодавчих та нормативних актів.
- в межах зон охорони пам'яток археології режим використання визначається Законом України «Про охорону археологічної спадщини», Земельного кодексу України.

6.2. ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ, ЗОНАХ ВПЛИВУ ІНЖЕНЕРНО- ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ, В ЗОНАХ З НЕСПРИЯТЛИВИМИ ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИМИ УМОВАМИ

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Екологічні та санітарні норми</i>	
санітарно-захисні зони від виробничих підприємств IV, V класів шкідливості, комунальних, складських та транспортних підприємств.	У СЗЗ допускається розташування: - пожежних депо, лазень, пралень, гаражів, складів (крім продовольчих), інженерних споруд (котелень, електропідстанцій, тощо), розсадників рослин для озеленення підприємств та СЗЗ. Територія СЗЗ має бути розпланованою та упорядкованою. Проекти СЗЗ слід розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства з першочерговою реалізацією заходів, передбачених у зоні. У СЗЗ забороняється: - розташування житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, спортивних споруд, скверів, парків; - розташування нових джерел водопостачання, водорозбірних споруд та споруд водорозподільної мережі; - розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сільбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств; - використання земель СЗЗ підприємств, що забруднюють довкілля високотоксичними речовинами, для вирощування с/г продукції, худоби.
Зона автотранспорту	Допускається в межах червоних ліній вулиць: - розміщення тільки павільйонів для зупинок громадського транспорту, газетних кіосків; - об'єктів, що обслуговує транспорт, інженерні мережі; - автостоянок, але не за рахунок проїзної частини дороги. Забороняється: - розміщення і будівництво наземних об'єктів житлово-громадського, промислового призначення й інших капітальних споруд.
Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури та їх охоронні зони:	
- магістральних електромереж (ЛЕП)	Допускається в охоронних зонах електричних мереж: - використання земельних ділянок по письмовому узгодженню із власниками мереж, державними органами пожежної охорони і санітарного нагляду. Забороняється: - розміщення житлових, громадських та садових будинків;

	- влаштування будь-яких звалищ, складів добрив, торфу, мастильних та паливних матеріалів; - розміщення багаторічних насаджень; - влаштування спортивних майданчиків, споруд, зупинок громадського транспорту.
Природоохоронні вимоги*	
<i>Прибережні захисні смуги рік, струмків, водойм</i>	Допускається в прибережних захисних смугах: - будівництво гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд. 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. Забороняється: - будівництво будь яких, у тому числі, баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів; Забороняються окремі види діяльності: - розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів та добрив, влаштування літніх таборів для худоби; миття та обслуговування транспортних засобів та техніки; - влаштування кладовищ, звалищ сміття, полів фільтрації.
Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва:	
<i>- зона підтоплення ґрунтовими водами</i>	Забороняється: - розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям). Рекомендації: - проведення комплексу заходів з метою пониження рівня ґрунтових вод та відведення зливових вод.
<i>- затоплення повеневими водами</i>	Забороняється: - влаштування сміттєзвалищ, - розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям) - розміщення трансформаторних підстанцій. Рекомендації: - проведення робіт з захисту територій від паводків; - застосування складних штучних основ та фундаментів.

* **Примітка:** Прибережна захисна смуга є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності.

Рішення, щодо виносу з прибережної захисної смуги житлових будинків і господарських будівель, повинні приймати органи місцевого самоврядування, враховуючі

положення ст. 89, абз. 4: «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».

6.3. ВИМОГИ ДО ТЕРИТОРІЙ ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

Охоронні зони пам'яток культурної спадщини, до яких віднесені 2 пам'ятки археології, що мають місце на території Новоолександрівської сільської ради, виділяються для забезпечення збереження пам'яток.

Режим охоронної зони передбачає: збереження планування, яке склалося історично, і його елементів, забезпечення сприятливого для пам'ятників гідрологічного режиму.

На території пам'ятки **обов'язковим для виконання є:**

- виконання розпоряджень та приписів щодо охорони пам'яток;
- забезпечення охорони традиційного характеру середовища.

Забороняється:

- знесення пам'ятки;
- на охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини (ст.32 Закону України «Про охорону культурної спадщини»);
- зміна цільового призначення ділянки без відповідного дозволу органу охорони культурної спадщини.

РОЗДІЛ 7. ПОРЯДОК РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

7.1. ЗАГАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ

Загальне зональне погодження встановлює факт відповідності намірів власника або користувача земельної ділянки містобудівним та іншим умовам, встановленим зонінгом для відповідних територіальних зон. Результатом загального зонального погодження є отримання заявником містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки.

Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст встановлюється органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури.

Загальне зональне погодження здійснюється при відповідності будівельних намірів заявника зонінгу обов'язковим нормативам і стандартам.

7.2. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНАЛЬНІ ПОГОДЖЕННЯ

Будівництво об'єктів містобудування, використання нерухомості, інші види землекористування, які віднесені до допустимих видів використання території, вимагають спеціального зонального погодження. Зазначені погодження можуть

проводитися на стадії придбання земельних ділянок фізичними і юридичними особами із земель комунальної і державної власності.

Заявка на спеціальне зональне погодження надсилається до спеціально уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури. До заявки додається:

- засвідчені в установленому порядку копії документів про право власності (користування) земельною ділянкою, у разі розташування на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна додається копії документів про право власності (користування) зазначеними об'єктами нерухомого майна та паспорта БТІ;
- ситуаційний план (схема) щодо місцезнаходження земельної ділянки (у довільній формі);
- викопіювання з оновленої топографо-геодезичного плану М 1:500 з нанесенням меж земельної ділянки та схеми її забудови з визначенням об'єктів, які передбачено побудувати або змінити їх характеристики;
- фотофіксація земельної ділянки (з оточенням);
- містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва та обґрунтованими намірами забудови.

Спеціально уповноважений орган з питань містобудування та архітектури забезпечує проведення громадських слухань у встановленому законом порядку і готує комплексний висновок про можливість надання спеціального зонального погодження із залученням, у разі необхідності, відповідних місцевих підрозділів землевпорядних, санітарних, природоохоронних, пожежних органів відповідно до їх повноважень. Свої висновки зазначені підрозділи надають протягом двох тижнів від дня звернення до спеціально уповноваженому органу з питань містобудування та архітектури.

Комплексний висновок разом з пропозиціями громадськості подається на розгляд виконавчого комітету міської ради, який приймає відповідне рішення про надання спеціального зонального погодження або відмову у його наданні.

Спеціальне зональне погодження може бути надано з вимогами провести коригування будівельних намірів замовника або без зауважень.

Рішення про надання спеціальних зональних погоджень або про відмову в його наданні має бути прийняте в термін не пізніше 30 днів з дня подання відповідної заяви. Виняток становлять ті випадки, коли з замовником існує домовленість про інших термінах або при проведенні громадських слухань.

Спеціальні зональні погодження діють протягом двох років з дня його надання. У випадках, коли будівництво не було розпочато у строк, після закінчення терміну дії спеціального зонального погодження, необхідно повторне його отримання.

У випадку, коли вид будівництва в конкретній зоні не відповідає допустимим видам забудови, які потребують спеціальних зональних погоджень, орган містобудування та архітектури повертає документацію заявнику із супровідним листом, у якому вказує причини, по яких даний вид будівництва не може бути проведено у відповідній зоні.

РОЗДІЛ 8. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГ

8.1 ПІДСТАВИ ВНЕСЕННЯ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ

Підставами для розгляду питань про внесення змін до зонінгу може бути:

- невідповідність генеральному плану, нормативно-правовим актам, державним будівельним нормам;
- пропозиції щодо зміни меж територіальних зон, зміни містобудівних регламентів;
- пропозиції (доручення, розпорядження, рішення), які спрямовуються у місцеві спеціально уповноважені органи з питань містобудування та архітектури;
- звернення органів державної влади щодо розташування об'єктів будівництва державного значення;
- рішення органів місцевого самоврядування в разі необхідності щодо вдосконалення порядку регулювання використання і забудови території населеного пункту;
- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави для реалізації положень зонінгу, які можуть призвести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб і об'єктів будівництва, зниження їх вартості, перешкоди реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об'єднань.

8.2 ПОРЯДОК ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ І ЗМІН ДО ЗОНІНГУ

Внесення доповнень і змін до зонінгу здійснюється шляхом прийняття відповідних рішень районною радою.

Відповідний спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури спільно з уповноваженим органом у галузі охорони навколишнього середовища, охорони культурної спадщини і підрозділів виконавчого органу місцевої влади протягом 10 днів з дня подання пропозицій про внесення змін до зонінгу здійснює підготовку висновків з рекомендаціями щодо внесення змін до нього, або за їх відхилення. Цей висновок надається у виконавчий орган місцевої ради, який у двотижневий термін приймає рішення про підготовку проекту внесення змін або про відхилення таких пропозицій.

Проект зонінгу та проект змін до зонінгу підлягає громадським слуханням і затвердженню в установленому порядку і не підлягає експертизі.

ДОДАТКИ