



НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ УКРАЇНИ

**НАСТАНОВА ПРО
СКЛАД ТА ЗМІСТ ПЛАНУ
ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ)**

ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011

Видання офіційне

Київ

Міністерство регіонального розвитку, будівництва
та житлово-комунального господарства України
2011

ПЕРЕДМОВА

1 РОЗРОБЛЕНО: Державне підприємство Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю.М.Білоконя –

РОЗРОБНИКИ:

архітектори: І.І.Шпилевський, В.О.Токар, Г.В.Айлікова, А.О.Економов.

СПІВВИКОНАВЦІ:

Комунальне підприємство «Інститут Генерального плану м. Києва»-

архітектори :В.Ф.Присяжнюк., Т.С.Нечаева.

кандидат технічних наук, інженер Т.В.Криштоп.

Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово - комунального господарства України-

архітектори: І.А.Соколов, С.Я.Білоус,

інженери А.В. Беркута, В.Т.Липський.

Конфедерація будівельників України-

архітектори: Л.П.Скорик, А.С.Миргородський.

2. ПРИЙНЯТО ТА НАДАНО ЧИННОСТІ:

наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від _____ 2011 № _____ чинний з 2011 _____

**Право власності на цей документ належить державі.
Ці норми не можуть бути повністю чи частково відтворені, тиражовані та розповсюджені як офіційне видання без дозволу Міністерства регіонального Розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.**

ЗМІСТ

ВСТУП	4
1. СФЕРА ЗАСТОСУВАННЯ	5
2. НОРМАТИВНІ ПОСИЛАННЯ	5
3. ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ	6
4. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	7
5. СКЛАД ТА ЗМІСТ	10
6. ПОСЛІДОВНІСТЬ РОЗРОБЛЕННЯ ЗОНІНГУ	20
БІБЛІОГРАФІЯ	24
КЛЮЧОВІ СЛОВА	25

ВСТУП

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено розроблення Плану зонування території (далі зонінгу) – містобудівної документації, 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;

- 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, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;

- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;

- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, іншого населеного пункту, з урахуванням його містобудівних особливостей, об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану;

- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;

- вдосконалення мережі соціально-культурного та торгівельно-побутового обслуговування населення;

- збереження об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду.

Зміст Зонінгу повинен конкретизуватись з урахуванням місцевих особливостей та нормативно-правових актів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ УКРАЇНИ

СИСТЕМА МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

НАСТАНОВА ПРО СКЛАД ТА ЗМІСТ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ)

СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

РУКОВОДСТВО О СОДЕРЖАНИИ ПЛАНА ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ЗОНИНГ)

THE SYSTEM OF THE ARCHITECTURAL TOWN PLANNING DOCUMENTATION

DIRECTIVE ON THE STRUCTURE AND THE CONTENT OF THE PLAN OF TERRITORY ZONING

1 СФЕРА ЗАСТОСУВАННЯ

1.1 Ця настанова встановлює типові вимоги до складу та змісту Зонінгу населеного пункту.

1.2 Положення цієї настанови застосовуються органами державної виконавчої влади, місцевого самоврядування, юридичними особами при розробленні Зонінгів на відповідні території.

2 НОРМАТИВНІ ПОСИЛАННЯ

У цьому стандарті є посилання на такі нормативно-правові акти та нормативні документи:

ДСТУ 1.0:2003 Національна стандартизація.

ДСТУ 1.2:2003 Національна стандартизація. Правила розроблення національних нормативних документів.

ДСТУ 1.5:2003 Національна стандартизація. Правила побудови, викладання, оформлення та вимоги до змісту нормативних документів.

ДСТУ 1.7-2001 Національна стандартизація. Правила і методи прийняття та застосування міжнародних і регіональних стандартів.

Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок, їх склад та зміст. Наказ Мінрегіону України № 109 від 07.07.2011.

Порядок видачі будівельного паспорту забудови земельної ділянки. Наказ Мінрегіону України № 103 від 05.07.2011.

«Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких умови та обмеження не надаються» Наказ Мінрегіону України № 109 від 07.07.2011.

Положення про містобудівний кадастр. Постанова Кабінету Міністрів України № 559 від 25.05.2011.

Довідник «Регулювання використання і забудови території населених пунктів (Зонінг)» Київ -1996.

«Методичний посібник з розробки та впровадження Правил використання та забудови території міст» Київ -1998.

«Методические рекомендации по разработке схем зонирования территорий городов» МДС 30-1.99, Москва.

3 ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

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

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

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 переважний, супутній та допустимий вид використання.

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.

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.

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.

Містобудівний регламент – 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.

Переважний 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, 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).

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.

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.

4 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

4.1 Зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру.

4.2 Зонінг може розроблятися на всю територію населеного пункту або на його частину.

4.3 Розроблення Зонінгу окремих частин території населених пунктів може здійснюватись:

при внесенні змін до генерального плану;

при необхідності визначення містобудівних умов та обмежень для відповідної території, в першу чергу, історичних ареалів населених пунктів, інвестиційно привабливих територій, територій реконструкції існуючої забудови.

обмежених фінансових можливостей та низької інвестиційної активності в розвиток території.

4.4 Розроблення Зонінгу окремих частин території населених пунктів здійснюється на основі генерального плану населеного пункту при наявності схеми зонування всієї території населеного пункту.

4.5 Відповідно до Зонінгу та Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх складу та змісту, затвердженого наказом Мінрегіону України від 07.07.2011 № 109 та зареєстрованого у Мінюсті України за № 912/19650 від 22.07.2011, надаються містобудівні умови та обмеження для кожної конкретної земельної ділянки.

4.6 За відсутності Плану земельно-господарського устрою населеного пункту у складі генерального плану населеного пункту, у складі Зонінгу розробляється Проект землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту.

4.7 Основним документом Зонінгу є схема зонування, яка розробляється в цифровій формі у місцевій системі координат, прив'язаній до державної системи координат, що дозволяє формувати її електронне зображення або отримувати її аналоговий документ на паперових носіях необхідного масштабу.

На схемі зонування територія населеного пункту поділяється на територіальні зони, для кожної з яких встановлюється містобудівний регламент.

На схемі зонування відображаються:

- межі та кодові позначення встановлених Зонінгом територіальних зон (включно з підзонами у їх складі);

- межі затверджених у встановленому порядку територій об'єктів культурної спадщини (за наявності).

Назви і кодові позначення зон (включно з підзонами у їх складі) групуються за видами. Код підзони включає код територіальної зони, в межах якої вона виділена, і порядковий номер підзони.

Містобудівними регламентами, встановленими для кожної територіальної зони (підзони), визначаються:

- види дозволеного (переважні та супутні) використання земельних ділянок;

- граничні параметри дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів будівництва відповідно Порядку надання умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх складу та змісту, затвердженого наказом Мінрегіону України від 07.07.2011 № 109 та зареєстрованого у Мінюсті України за № 912/19650 від 22.07.2011).

Сукупність, видів використання та граничних параметрів переважного будівництва, реконструкції об'єктів будівництва у складі містобудівного регламенту є єдиними для усіх об'єктів в межах відповідної зони, якщо інше не обумовлене у складі регламенту.

Містобудівні регламенти підзон можуть відрізнятися від містобудівного регламенту територіальних зон за окремими показниками дозволеного будівництва.

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 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 до містобудівного регламенту або шляхом зменшення їх невідповідності граничним параметрам 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, є обов'язковим за умов дотримання технічних умов (норм).

4.8 Невідповідними містобудівним регламентам вважаються земельні ділянки та існуючі об'єкти:

- існуючі види використання земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва, які не відповідають видам переважного використання;

- існуючі розміри земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва, які не відповідають граничним розмірам земельних ділянок і граничним параметрам дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів будівництва;

- виробничі та інші об'єкти, санітарно-захисні зони які розповсюджуються за межі виробничої території, в наслідок чого їх функціонування наносить шкоду об'єктам, розташованим у межах суміжних земельних ділянок.

4.9 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.

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

4.11 Перелік, кількість територіальних зон та перелік видів використання земельних ділянок визначається у залежності від особливостей населеного пункту, місцевих умов, рішень містобудівної документації.

5 СКЛАД ТА ЗМІСТ ЗОНІНГУ

5.1 Зонінг містить дві невід'ємні частини: текстову та графічну.

5.2 Текстова частина Зонінгу надається в вигляді пояснювальної записки і містить:

- перелік територіальних зон та обґрунтування їх меж, що визначаються на схемі зонування.

- перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах кожної окремої територіальної зони.

- перелік єдиних містобудівних умов та обмежень для кожної територіальної зони (підзони).

Додатки, що містять нормативні правові акти або витяги з них, а також інші документи, які необхідні для впровадження Зонінгу.

5.3 Графічна частина Зонінгу містить:

5.3.1 За умови розроблення Зонінгу в складі генерального плану:

- схему зонування населеного пункту (його окремих частин).

- інші графічні матеріали, що обґрунтовують або деталізують рішення, прийняті в схемі зонування населеного пункту.

5.3.2 За умови розроблення Зонінгу як окремої містобудівної документації.

- схему зонування території населеного пункту (його окремих частин);

- схема функціонального зонування території населеного пункту *;

- історико-архітектурний опорний план (для населених пунктів занесених до списку історичних населених місць України)*;

- інші графічні матеріали, що обґрунтовують або деталізують рішення, прийняті в схемі Зонінгу населеного пункту.

- проект землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту (в разі відсутності у складі генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою).

- план червоних ліній вулиць *;

- схема планувальних обмежень *;

Схема зонування розробляється на всю територію населеного пункту, містобудівний регламент може бути встановлено на частину визначених територіальних зон при відповідному обґрунтуванні.

5.4 У графічних матеріалах відображається розміщення та межі територіальних зон (підзон), з індексацією, яка відповідає індексації в текстовій частині Зонінгу. На графічних матеріалах наводиться також перелік типів територіальних зон.

Графічні матеріали виконуються у вигляді схем з умовними позначеннями та експлікацією, що відповідає текстовим матеріалам Зонінгу.

Топографічна основа, на якій виконується схема зонування території, не повинна містити спеціальної інформації, що становить службову таємницю.

5.5 Зонінг розробляється із застосуванням геоінформаційних технологій у цифровій формі на актуалізованій картографічній основі деталізації об'єктового складу в масштабі 1:2 000.

Для графічних елементів Зонінгу встановлюються зв'язки з містобудівними регламентами з посиланням на текстову частину.

5.6 Аналогові графічні матеріали схеми зонування території населеного пункту роздруковуються у масштабі генерального плану населеного пункту:

для найзначніших, значних міст у масштабі 1:10 000;

для великих і середніх міст у масштабі 1:10 000-1:5 000;

для малих міст та інших населених пунктів у масштабі 1: 5 000-1:2 000.

* – розробляються у разі відсутності цих креслень у складі генерального плану населеного пункту або з метою їх актуалізації.

Аналогові графічні матеріали схеми Зонінгу окремих частин населеного пункту можуть роздруковуватись у збільшеному масштабі відповідних форматів графічних матеріалів генерального плану населеного пункту.

Додаткові демонстраційні графічні матеріали Зонінгу можуть надаватися у довільному масштабі.

5.7 Визначення меж територіальних зон території населеного пункту здійснюється у схемі зонування з урахуванням відповідних графічних матеріалів генерального плану населеного пункту або розроблених додатково :

- схеми функціонального зонування;
- схеми планувальних обмежень території населеного пункту;
- історико-архітектурного опорного плану (схема розміщення об'єктів культурної спадщини).

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.

6.8 Схема зонування складається, як правило, з основних типів зон:

- громадські **Г**;
- житлові **Ж**;
- рекреаційні **Р**;
- курортні **К**;
- зони транспортної інфраструктури **ТР**;
- зони інженерної інфраструктури **ІН**;
- комунально – складські **КС**;

- виробничі **В**;
- спеціальні **С**;
- зони земель історико – культурного призначення **ІК**;
- зона земель природно – заповідного фонду **ПЗФ**.

В містобудівних регламентах для кожної територіальної зони встановлюються:

- переважні види використання;
- супутні види дозволеного використання;
- допустимі види використання.

Допустимі види використання можуть бути дозволені за умови виконання визначених вимог і отримання спеціальних погоджень з відповідними підрозділами органів виконавчої влади та територіальними спеціально – уповноваженими органами центральних органів виконавчої влади та розробником генерального плану (в разі необхідності).

До переважних видів використання територіальної зони можуть встановлюватися супутні. За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид не допускається.

До супутніх видів переважного використання можуть відноситися:

- 1) об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють їх безпеці, в тому числі протипожежні, у відповідності до чинної нормативно-технічної документації;
- 2) об'єкти торгівлі, громадського харчування та іншого громадського, побутового обслуговування;
- 3) споруди, що призначені для охорони об'єктів переважного чи дозволеного виду використання;
- 4) об'єкти інженерної інфраструктури:
 - автостоянки,
 - гаражі,

- паркінги;
- 5) об'єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку);
- 6) громадські туалети.

Сумарна площа об'єктів супутнього виду використання не повинна перевищувати загальну площу переважних та допустимих видів використання.

5.9 Громадські зони Г.

Ділові зони Г-1 призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів). В громадських зонах також можуть розташовуватись житлові будинки.

Навчальні зони Г-2 призначаються для розташування закладів середньої спеціальної і вищої освіти. Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних закладів встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Культурні та спортивні зони Г-3 призначаються для розташування крупних культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів тощо.

Лікувальні зони Г-4 призначаються для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек.

Торгівельні зони Г- 5 призначаються для розташування магазинів, торгівельних центрів, ринків.

5.10. Житлові зони Ж.

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

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

- **садибної забудови Ж-1** розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів із земельними ділянками та заблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

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

- **блокованої малоповерхової забудови Ж-2** розташування заблокованих житлових будинків з виходом з кожної квартири на земельну ділянку з поверховістю до 3 поверхів.

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

- **змішаної житлової забудови середньої поверховості та громадської забудови Ж- 3;** розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, некомерційних комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського значення;

- **змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови Ж4.**

- розташування багатоповерхових житлових будинків поверховістю вище ніж 5 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

5.11 Рекреаційні зони Р.

належать території, що призначаються і використовуються для відпочинку населення:

- **рекреаційні зони природних ландшафтів Р-1**, для забезпечення збереженості унікальних природних ландшафтів – об'єктів. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватися з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища;

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

- **рекреаційні зони озеленених територій загального користування Р-3** призначаються для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми;

- **рекреаційні зони дач та колективних садів Р-4.**

5.12 Курортна зона – К.

Зона санаторіїв КС призначені для розміщення санаторіїв, санаторіїв –профілакторіїв для дорослих , для батьків з дітьми;

Зона установ відпочинку і туризму КВТ призначені для розміщення пансіонатів, курортних готелей, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, центрів обслуговування, парків.

5.13 Зони транспортної інфраструктури ТР.

До зон транспортної інфраструктури включаються :

- **зона транспортної інфраструктури ТР-1** містять території смуг відводу залізниці;

- **зона транспортної інфраструктури ТР-2** –відносяться території залізничних і авто вокзалів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів;

- **зона транспортної інфраструктури ТР-3** відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній).

5.14 Зони інженерної інфраструктури ІН.

До зон інженерної інфраструктури відносяться :

головні об'єкти електромережі **ІН-1**;

головні об'єкти тепломережі, міжоб'єктних котелень, розподільчих об'єктів електромережі **ІН-2**;

магістральні інженерні мережі **ІН-3**.

5.15 Комунально –складські зони КС.

- зона розміщення об'єктів 1-класу санітарної класифікації – КС-1;

Для розміщення полів асенізації, утильзаводів і потребує санітарно–захисних зон - 1000 м.

- зона розміщення об'єктів 2-класу санітарної класифікації – КС-2;

Для розміщення скотомогильниці із захороненням в ямах, сміттєспалювальних та сміттєпереробних заводів, полігонів твердих побутових відходів, ділянки компостування твердих побутових відходів та нечистот населеного пункту і потребує санітарно–захисних зон –500 м.

- зона розміщення об'єктів 3-класу санітарної класифікації – КС3;

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

- зона розміщення об'єктів 4-класу санітарної класифікації – КС4;

Для розміщення бази районного призначення для збирання утильсировини, механізованих транспортних парків по очищенню міст, сміттєперевантажувальних станцій, складів тимчасового збереження утильсировини без її переробки, підприємства по обслуговуванню автомобілів (вантажні автомобілі, а також автобуси міського транспорту), автогазонаповнювальних компресорних станцій і потребує санітарно – захисних зон – 100 м.

- зона розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації – КС5;

Для розміщення підприємств по обслуговуванню автомобілів (легкові автомобілі, крім тих, що належать громадянам, і автобуси, крім автобусів міського транспорту) і і потребує санітарно –захисних зон -50 м.

5.16 Виробничі зони В.

До складу виробничих зон входять:

- **зони підприємств I класу шкідливості В-1** призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 1000 м;

- **зони підприємств II класу шкідливості В - 2** призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 500 м;

- **зони підприємств III класу шкідливості В- 3** призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 300 м;

- **зони підприємств IV класу шкідливості В-4** призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 100 м.

- **зони підприємств V класу шкідливості В-5** призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 50 м;

5.17 Спеціальні зони С.

У спеціальних зонах передбачається розташування об'єктів, які несумісні із функціонуванням з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог. Режим використання цих зон визначається їх призначенням.

- **рекреаційно-меморіальні зони С-1**, призначені для збереження місць пам'ятних історичних поховань, що однозначно виконують рекреаційну та культурну функцію. Як правило, рекреаційно-меморіальні території розташовані в зонах дії обмежень за вимогами охорони пам'яток культурної спадщини;

- **меморіальні зони С-2** призначені як для забезпечення умов охорони існуючих меморіальних комплексів, так і для організації нових в честь пам'ятних подій;

- **зони режимних об'єктів зв'язку С-3**, що виділяються для розташування радіотелевізійних передаючих та ретрансляційних центрів, антенних полів, телебашт;

- **зони військових об'єктів С-4** для розташування підприємств, закладів і організацій державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки;

- **зони пенітенціарних установ С-5.**

5.18 Зона земель історико-культурного призначення (ІК)

Для населених пунктів занесених до Списку історичних населених місць визначаються зони, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини:

5.19 Зона земель природно-заповідного фонду (ПЗФ)

Території з особливими умовами використання за природно - екологічними та санітарно - гігієнічними вимогами, обумовленні природоохоронним законодавством.

6 ПОСЛІДОВНІСТЬ РОЗРОБЛЕННЯ ЗОНІНГУ

6.1 Основними етапами розроблення Зонінгу є:

I етап – аналітичний – збір та аналіз вихідної інформації;

II етап – зонування території та розроблення пояснювальної записки;

III етап – погодження, проведення громадських слухань та затвердження Зонінгу;

IV етап – розробка проектів землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту (у разі відсутності плану земельно-господарського устрою у складі генерального плану населеного пункту).

В процесі розроблення Зонінгу I-II етапи можуть виконуватись одночасно.

На I етапі аналізуються наявна містобудівна та землевпорядна документація, нормативні документи, визначаються проблемні та перспективні території населеного пункту, визначаються планувальні обмеження, встановлюються вимоги щодо дотримання плану зонування.

На II етапі – проводиться поділ території населеного пункту по зонах, визначаються та встановлюються єдині вимоги (умови та обмеження, перелік переважних і допустимих видів забудови) до території кожної зони та режими використання території в кожній зоні (підзоні).

Форми містобудівних умов та обмежень для кожної територіальної зони з урахуванням видів використання земельних ділянок встановлюють органи місцевого самоврядування при розробленні Зонінгу відповідно до встановленого Порядку.

На III етапі – здійснюється погодження проектних пропозицій Зонінгу з місцевими органами виконавчої влади та з організацією розробником генерального плану, проведення громадських слухань, затвердження Зонінгу.

На IV етапі – розробка проекту земельно-господарського устрою згідно з положеннями Закону України «Про землеустрій».

Протягом другого та наступних етапів одночасно може виконуватися зонування декількох окремих частин території населеного пункту за умов відповідності загальній схемі зонування території.

6.2 Аналітичний етап включає:

аналіз містобудівних та землевпорядних документів (генеральний план, землевпорядні документи по встановленню межі населеного пункту, детальні плани території, проекти забудови окремих частин населеного пункту, історико-архітектурний опорний план (для історичних міст), матеріали містобудівного та земельного кадастрів;

місцевих нормативно-правових актів, що мають відношення до містобудівного та будівельного освоєння території населеного пункту.

6.3 За результатами аналізу містобудівної, землевпорядної та нормативної документації встановлюються:

перелік видів використання території, які характерні для конкретного населеного пункту; визначення проблемних територій та прогнозних параметрів генерального плану.
характеристика території населеного пункту в структурі генерального плану;

види передбачуваних містобудівною документацією змін використання території населеного пункту;

стан та цільове призначення містобудівних об'єктів та можливість їх використання на перспективу.

6.4 За результатами аналітичного етапу розробляється схема зонування території населеного пункту, для виконання якої:

визначається перелік і межі функціональних зон на території населеного пункту (за видами використання та забудови);

визначається перелік і межі зон обмеженої містобудівної діяльності на території населеного пункту (схеми планувальних обмежень);

виконується креслення плану червоних ліній вулиць (план червоних ліній), у разі його відсутності у складі генерального плану населеного пункту;

визначається перелік і межі зон, пов'язаних з охороною культурної спадщини (історико-архітектурний опорний план, схема розміщення об'єктів культурної спадщини, археологічні зони);

визначається інші обмеження та, передбачені містобудівною документацією зміни, що регламентують використання території населеного пункту сьогодні та на перспективу.

6.5 Зонування території проводиться в такій послідовності:

зонування по функціональному призначенню, яке є базовим відповідно до генерального плану;

зонування за планувальними та іншими обмеженнями.

6.6 Шляхом використання відповідних схем встановлюються територіальні зони (підзони), для яких визначаються єдині зональні вимоги (містобудівні умови та обмеження).

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

невідповідність Зонінгу генеральному плану населеного пункту, нормативно-правовим актам, державним будівельним нормам та інших випадків;

пропозиції щодо зміни меж територіальних зон, зміни містобудівних регламентів;

пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) щодо внесення змін до Зонінгу направляються до місцевого спеціально уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури;

звернення органів державної влади щодо внесення змін до Зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;

звернення органів виконавчої влади населеного пункту щодо внесення змін до Зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва муніципального значення;

рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території населеного пункту;

звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави щодо реалізації положень Зонінгу які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів будівництва, знижує їх вартість, перешкоджає реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об'єднань.

6.8 Відповідний спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури разом з уповноваженим органом у сфері охорони навколишнього середовища, охорони культурної спадщини та підрозділів виконавчого органу місцевої влади, протягом 10 днів від дня надання пропозицій про внесення змін до Зонінгу здійснює підготовку висновку з рекомендаціями щодо внесення змін до Зонінгу, чи щодо їх відхилення. Цей висновок надається до виконавчого органу місцевої ради населеного пункту, який у двотижневий термін приймає рішення про підготовку проекту внесення змін до Зонінгу або про відхилення пропозицій щодо внесення відповідних змін.

6.9 Проект Зонінгу та проект змін до Зонінгу підлягає громадському слуханню та затвердженню у встановленому порядку.

БІБЛІОГРАФІЯ

Закон України Про регулювання містобудівної діяльності. - К.,-2011.

Закон України Про охорону культурної спадщини. – К.,-2000.

Земельний кодекс України. – К.,-2000.

Закон України про землеустрій. – К.,-2003.

Постанова Кабінету Міністрів від 26.07.2001 року «Про затвердження Списку історичних населених місць». .

Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст. (Наказ Мінрегіону України від 07.07.2011р. № 109).

Порядок розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту (Наказ Мінрегіону України від 02.06.2011 р. № 64).

ДБН 360 -92 ** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень.

ДБН Б.1 -3-97 Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів.

ДБН Б.2.4.-2-94 Види, склад, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівної документації для сільських поселень.

Довідник «Регулювання використання і забудови територій населених пунктів (Зонінг)» В. Гусаков, У.Валетта, В.Нудельман, О.Вашкулат – Київ-1996.

Методичний посібник з роробки та впровадження Правил використання та забудови території міст. В.Гусаков, Ю.Білоконь, В.Нудельман, О. Вашкулат –Київ-1998.

Ключові слова: зонування, зона, види використання, єдині зональні вимоги, схема зонування, містобудівні умови та обмеження, територія, земельна ділянка, містобудівний регламент.