

МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ  
ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ І ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ  
ДП «НДПІ МІСТОБУДУВАННЯ»

*Арх. № 82/10/16  
Прим. 1*

# **ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН міста НОСІВКА ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

## **ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА (ЗОНІНГ)**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

Замовник: Носівська міська рада Чернігівської області  
Договір: № 2019-82 від 29.07.2019 р.

**Директор**

**Сюр М.Г.**

**Головний архітектор проекту**

**Колодова В.М.**

Київ - 2019

# СКЛАД ПРОЕКТУ

| №                                                 | Найменування матеріалів                | Масштаб | Архівний №      |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------|---------|-----------------|
| <b>Графічна частина плану зонування (зонінгу)</b> |                                        |         |                 |
| 1                                                 | План червоних ліній<br>(на 29 аркушах) | 1:2000  | арх. № 82/10/14 |
| 2                                                 | Схема зонування території              | 1:5000  | арх. № 82/10/15 |
| <b>Текстова частина плану зонування (зонінгу)</b> |                                        |         |                 |
| 3                                                 | Пояснювальна записка                   |         | арх. № 82/10/16 |

## **Зміст**

|           |                                                                             |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>ВСТУП.....</b>                                                           | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ .....</b>                                     | <b>5</b>  |
| <b>3.</b> | <b>ПРАВОВІ ОСНОВИ РОЗРОБКИ ТА ВВЕДЕННЯ В ДІЮ ЗОНІНГУ .....</b>              | <b>6</b>  |
| <b>4.</b> | <b>ПРИНЦИПИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ НА БАЗІ ЗОНІНГУ .....</b>                  | <b>7</b>  |
|           | <b>4.1. Дозволені види використання земельних ділянок.....</b>              | <b>8</b>  |
|           | <b>4.2. Дія зонінгу щодо існуючих об'єктів .....</b>                        | <b>8</b>  |
|           | <b>4.3. Дія зонінгу при розміщенні об'єктів містобудування.....</b>         | <b>9</b>  |
|           | <b>4.4. Встановлення публічних сервітутів.....</b>                          | <b>10</b> |
| <b>5.</b> | <b>ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ .....</b>                   | <b>10</b> |
|           | <b>5.1. Перелік територіальних зон .....</b>                                | <b>10</b> |
|           | <b>5.2. Перелік дозволених видів забудови та іншого використання .....</b>  | <b>12</b> |
|           | <b>5.3. Містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок .....</b> | <b>30</b> |

## 1. ВСТУП

План зонування (зонінг) території міста Носівка Чернігівської області розроблений у складі генерального плану міста на підставі рішення Носівської міської ради Чернігівської області від 19 лютого 2018 року № 13/50/VII «Про розроблення Генерального плану та Плану зонування м. Носівка Носівської міської ради» відповідно до договору № 2019-82 від 29.07.2019 р.

Метою розробки плану зонування території (далі зонінг) є вдосконалення у місті Носівка системи регулювання забудови та землекористування на базі рішень генерального плану. Сутність такого містобудівного регулювання полягає в зонуванні території міста з встановленням для кожної зони містобудівних регламентів використання земельних ділянок – переважних та супутніх до них видів забудови та іншого використання ділянок, єдиних містобудівних умов і обмежень.

Зонінг створює сприятливі умови для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності до містобудівних регламентів, забезпечує вільний доступ громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту та взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів

Зонінг території м. Носівка виконаний на базі рішень розробленого за цим же договором генерального плану міста.

Зонінг виконаний у відповідності до чинного законодавства:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Земельний Кодекс України;
- Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»;
- Закон України «Про основи містобудування»;

а також, до державних будівельних норм:

- ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;

Необхідні для проекту вихідні дані представлені замовником. Перелік вихідних даних, а також правові акти або витяги наведені в розділі «Додатки» до пояснювальної записки генерального плану.

Згідно чинного законодавства та затвердженого завдання, план зонування розроблений на топографічній УСК 2000 масштабу 1:2000, наданій замовником.

Проект виконано авторським колективом відділу планування і оцінки територій (нач. відділу – Шитік О.О.)

Головний архітектор проекту

Колодова В.М.

Головний економіст проекту

Шитік О.О.

Головний інженер проекту

Сушина Л.В.

Головний фахівець-інженер, к.г.н.

Жирнов П.В.

Провідний інженер

Юзько О.О.

## 2. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ

**Аналогові графічні матеріали зонінгу** – схеми зонінгу, виконані на паперових носіях у відповідному масштабі.

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

**Відсоток забудови** – відношення сумарної площі під забудовою, враховуючи контури частин, що виступають, до площі земельної ділянки.

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

**Власник земельної ділянки** – особа, яка в установленому законодавством порядку отримала державний акт на право власності та має право володіти, користуватись і розпоряджатись нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній.

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

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

**Зона (територіальна зона)** – територія, стосовно якої (стосовно всіх земельних ділянок, які там розташовані) планом зонування території встановлюється містобудівний регламент дозволеного використання.

**Існуючий вид використання земельної ділянки** – вид використання земельної ділянки або будівлі на момент прийняття плану зонування території.

**Максимальний відсоток забудови** – відношення площі земельної ділянки, що може бути забудована, враховуючи контури частин, що виступають, до площі земельної ділянки.

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

**Мінімальна площа земельної ділянки для розміщення об'єкту** – допускається не менша, ніж сума площі, зайнятої існуючим чи запроектованим об'єктом будівництва, площі необхідних за нормами озеленених територій, площі для паркування автомобілів, проїздів та інших необхідних допоміжних об'єктів, призначених для обслуговування і експлуатації згідно з зонінгом.

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

та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

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

**Переважаючий вид забудови** – вид забудови, який відповідає переліку дозволених планом зонування території для даної територіальної зони.

**Супутній вид використання земельної ділянки** – вид використання, який є дозволеним за необхідністю для забезпечення функціонування переважних видів використання земельної ділянки.

**Схема зонування території** – картографічний матеріал, який відображає розташування і типи територіальних зон (підзон), що відрізняються за видами використання земельних ділянок і вимогами до їх забудови.

**План зонування території (зонінг)** – містобудівна документація місцевого рівня, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

**Санітарно-захисна зона** – функціональна територія між промисловим підприємством або іншим виробничим об'єктом, що є джерелом надходження шкідливих чинників в навколишнє середовище, і найближчою житловою забудовою (чи прирівняними до неї об'єктами), яка створюється для зменшення залишкового впливу цих факторів до рівня гігієнічних нормативів з метою захисту населення від їх несприятливого впливу.

**Територіальна зона (зона)** – територія, стосовно якої (стосовно всіх земельних ділянок, які там розташовані) планом зонування території встановлюється містобудівні регламенти використання.

**Територіальна підзона** – частина зони, в межах якої умови та обмеження забудови земельних ділянок відрізняються від аналогічних показників територіальної зони лише окремими показниками.

**Цільове призначення земельної ділянки** - використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

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

### 3. ПРАВОВІ ОСНОВИ РОЗРОБКИ ТА ВВЕДЕННЯ В ДІЮ ЗОНІНГУ

Розробка та впровадження плану зонування території (зонінгу) м. Носівка з метою управління розвитком територій обумовлено Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності». Застосування зонінгу здійснюється у відповідності до статей 18, 24 даного закону (з урахуванням змін).

Крім того, нормативно-правовою базою плану зонінгу є сукупність усіх законодавчих та нормативних документів, якими регламентується містобудівна та

землевпорядна діяльність: Земельного кодексу України; Водного кодексу України; для забезпечення реалізації повноважень місцевих рад та їх виконавчих органів, органів виконавчої влади – статтями 25, 31, 33, 73 та ін. ЗУ "Про місцеве самоврядування в Україні" та статтями 15, 20, 21 та ін. ЗУ "Про місцеві державні адміністрації"; ЗУ "Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення"; ЗУ "Про охорону навколишнього природного середовища"; ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» тощо.

Відповідно до статті 144 Конституції України положення зонінгу є обов'язковими для виконання усіма суб'єктами архітектурної, містобудівної та землевпорядної діяльності на території міста.

#### **4. ПРИНЦИПИ РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ НА БАЗІ ЗОНІНГУ**

Суб'єктами архітектурної, містобудівної та землевпорядної діяльності на території міста є органи державної влади, органи місцевого самоврядування, територіальна громада, підприємства, організації, установи, незалежно від їх підпорядкованості та форм власності, фізичні та юридичні особи. Суб'єкти зазначеної діяльності можуть виступати в якості забудовників (замовників, інвесторів), авторів містобудівних проектів і розробників проектної та науково-технічної документації, підрядників з будівництва (нового будівництва, розширення, реконструкції, ремонту, реставрації, благоустрою та озеленення), власників, співвласників і орендарів об'єктів архітектурної, містобудівної та землевпорядної діяльності.

Особливість регулювання забудови та землекористування в місті за допомогою зонінгу полягає у тому, що в даному виді містобудівної документації розглядається багатоваріантність можливого використання земельних ділянок у рамках зафіксованого переліку – при цьому, кожен з варіантів не суперечить принциповим рішенням генерального плану.

Основною складовою зонінгу є схема зонування, на якій на підставі генерального плану територія міста поділяється на територіальні зони (інколи з підзонами). До типів та підтипів зони віднесені згідно із ідентичністю видів та параметрів використання земельних ділянок в зоні (містобудівних регламентів). Містобудівні регламенти – це перелік дозволених переважних і супутніх до них видів забудови та іншого використання ділянок, а також, містобудівні умови і обмеження використання. Тобто, за приналежністю ділянки до зони можна визначити дозвалені види і граничні параметри її використання. Межі зон проходять таким чином, що для кожної земельної ділянки можна було встановити належність тільки до однієї зони. Межами зон на схемі зонування слугують: фрагменти проектної межі міста, що намічена в генеральному плані, червоні лінії вулиць, межа відводу залізниці, рубежі природних об'єктів, межі земельних ділянок, інші межі. Червоні лінії основних вулиць прийняті згідно із розробленим в М 1:2000 у складі зонінгу планом червоних ліній. Для точок зламу червоних ліній магістральних та основних житлових вулиць наданий каталог координат в УСК2000.

Завдяки тому, що перелічені для ділянок кожної зони (підзони) дозвалені види використання не суперечать принциповим рішенням генерального плану, з одного боку, і, з другого боку, запропонована варіантність, яка поширює можливості та збільшує вірогідність оптимального вибору використання земельної ділянки, – зонінг відіграє роль механізму реалізації генерального плану. Шляхом заборони або

обмеження одних видів використання та дозволу та ініціювання інших, досягається здійснення намічених в генеральному плані рішень. Матеріали плану зонування є відкритими, доступними для широкого кола зацікавлених суб'єктів містобудування.

Для власників ділянок, потенційних інвесторів створюються комфортні можливості, коли їм доступна інформація про дозволене використання ділянок, і вони вправі робити вибір із запропонованих зонінгом варіантів. Знижується ризик інвесторів, тому що збільшуються шанси гнучко реагувати при зміні умов ринку.

#### **4.1. Дозволені види використання земельних ділянок**

Для кожної земельної ділянки у місті Носівка, незалежно від форми власності, у відповідності до зони її розташування встановлюються містобудівні регламенти за видами і параметрами використання.

До дозволених видів використання відносяться:

Переважні види використання, які не порушують принципових положень генерального плану і, при дотриманні діючих будівельних, санітарних норм, вимог безпеки та інших обов'язкових обмежень, не можуть бути заборонені;

Види використання, супутні переважним, тобто які по відношенню до них є допоміжними. До супутніх відносяться інженерно-технічні об'єкти, споруди і комунікації, що забезпечують реалізацію дозволеного використання нерухомості в межах окремих земельних ділянок (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізування, телефонізація і т.д.). Як супутні, такі види вважаються завжди дозволеними (за умови відповідності будівельним, санітарним і протипожежним нормам і правилам, технологічним стандартам безпеки); як самостійний, супутній вид використання не вважається дозволеним.

Види використання земельних ділянок, які не увійшли до переліку переважних і супутніх, не є дозволеними для відповідної зони.

Для кожної зони, виділеної на схемі зонування, встановлюються, як правило, декілька видів дозволеного використання ділянок, з яких користувач ділянки має право обирати той, що відповідає його намірам.

#### **4.2. Дія зонінгу щодо існуючих об'єктів**

Усі об'єкти містобудування, які існують на території м. Носівка та не суперечать вимогам містобудівних регламентів, встановлених зонінгом, після затвердження зонінгу не

потребують отримання додаткових дозволів і погоджень, якщо строк дії дозволу не закінчився.

Якщо об'єкт нерухомості мав вид використання, який не названий у зонінгу як дозволений для зони, в якій об'єкт розміщується, або параметри, що не відповідають прописаним для цієї зони, такий об'єкт нерухомості набуває статусу «невідповідного використання». Статус невідповідності надається, також, об'єктам, які розташовані в межах червоних ліній, встановлених затвердженою містобудівною документацією.

Об'єкти, які отримали статус «невідповідного використання», можуть існувати і підтримуватися без встановлення жорсткого терміну приведення їх у відповідність із зонінгом, але не можуть зазнавати зміни, які не ведуть до усунення невідповідності або збільшують ступень невідповідності.



Виняток становлять ті об'єкти, які одночасно не відповідають і обов'язковим нормативам і стандартам, і використання яких небезпечно для життя і здоров'я людей, а також, небезпечно для природного середовища або культурної спадщини. Стосовно до цих об'єктів необхідно встановлювати термін приведення їх у відповідність із зонінгом, нормативами та стандартами, або накладати заборону на використання їх до приведення у відповідність із зонінгом, нормативами та стандартами.

Площа і будівельний об'єм об'єктів нерухомості, вид використання яких не міститься у списку дозволених для даної зони, не можуть бути збільшені. Якщо це виробничі об'єкти, не допускається збільшувати обсяги та інтенсивність виробничої діяльності, проводити реконструкцію, якщо вона не веде до усунення невідповідності прописаним регламентам.

Не допускається замінити один невідповідний вид використання нерухомості на інший невідповідний вид використання.

Невідповідну регламентам будівлю або споруду, що знаходиться в стані значного руйнування, не може бути перебудовано, крім як відповідно до дозволених видів та параметрів. Якщо невідповідний зонінгу вид використання нерухомості переривається, то він не може бути відновлено. У цьому випадку власник об'єкту нерухомості зобов'язаний забезпечити його використання у відповідності до плану зонування.

В загальній ситуації, як зазначалося, земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію Зонінгу, призначення та граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватися без визначення строку їх приведення у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для навколишнього середовища та об'єктів культурної спадщини.

#### **4.3. Дія зонінгу при розміщенні об'єктів містобудування**

1. Розміщення об'єктів містобудування на території м. Носівка, або зміна функціонального призначення та параметрів об'єктів містобудування можливо при відповідності наміченого використання ділянки встановленим режимам забудови та використання. Режим встановлюється міською радою (незалежно від права власності на землю) на підставі містобудівних регламентів, які прописані Зонінгом для ділянок в межах кожної зони, виділеної на схемі зонування, з урахуванням інших документально зафіксованих обмежень, у тому числі, договорів про встановлення публічних і приватних сервітутів. Містобудівні регламенти включають в себе перелік дозволених видів використання земельних ділянок у цих зонах, супутніх до них видів використання з урахуванням планувальних обмежень.

2. Особи, які мають земельну ділянку у власності або в користуванні і бажають здійснити будівельні зміни або зміну виду використання земельної ділянки в межах встановленого цільового призначення, можуть отримати у відділі архітектури та містобудування висновок про відповідність намірів дозволеним видам діяльності на ділянці та містобудівні умови і обмеження на освоєння.

3. Особи, зацікавлені в будівництві, які не мають у власності або користуванні земельної ділянки, при виборі ділянки для будівництва на території міста, повинні ознайомитися зі схемою зонування, переважними видами забудови та іншого використання земельних ділянок у виділених на схемі зонах.

Якщо наміри забудовника входять до переліку переважних видів використання ділянки, після загального погодження, яке встановлює факт відповідності, будівництво та інше освоєння ділянки повинно вестися на підставі визначених в роботі містобудівних умов і обмежень, які є основною складовою Вихідних даних при забудові.

#### **4.4. Встановлення публічних сервітутів**

Органи місцевого самоврядування мають право встановлювати стосовно до земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості, що належить фізичним або юридичним особам, публічний сервітут – обмежене право користування зазначеними об'єктами нерухомості у зв'язку із забезпеченням громадських потреб. Публічний сервітут може бути встановлений з метою проїзду або проходу через земельну ділянку, встановлення та експлуатації об'єктів і комунікацій інженерно - технічного забезпечення (ліній електрозв'язку, водо-і газопроводів, каналізації і т. д.), охорони історичних об'єктів, інших громадських потреб, які не можуть бути забезпечені інакше, як тільки шляхом встановлення публічних сервітутів.

Межі дії публічних сервітутів позначаються на планах земельних ділянок, які є додатком до документів, що засвідчують права фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки. Межі дії сервітутів відображаються в документах кадастрового і технічного обліку нерухомості.

Умови використання земельної ділянки в межах публічного сервітуту (розмір та місцезнаходження використовуваної частини земельної ділянки або об'єкта, спосіб використання, плата, термін дії тощо) визначаються угодою між виконавчим комітетом міської ради та власником земельної ділянки.

### **5. ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ**

За ознакою однотипності прописаних для зон містобудівних регламентів використання земельних ділянок, на основі аналізу існуючої забудови і проектних пропозицій архітектурно-планувального розвитку території проведено зонування території міста Носівка. Схема зонування території є невід'ємною частиною плану зонування території (зонінгу) міста. Схема виконана з урахуванням ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території». Зонування здійснено на підставі містобудівних рішень генерального плану щодо планувальної організації території міста та при додержанні планувальних обмежень щодо використання територій, які були визначені у генеральному плані. Індксація зон прийнята також з урахуванням ДБН Б.1.1-22:2017.

#### **5.1. Перелік територіальних зон**

Нижче перелічені типи територіальних зон за функціональним використанням земельних ділянок – базове зонування. В базовому зонуванні виділено, також, ряд зон та підзон, в яких передбачено врахування особливих архітектурних вимог та планувальних обмежень щодо використання ділянок в зонах.

| <b>Житлові зони</b>                           |  |                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ж-1                                           |  | садибної житлової забудови                                                                                                |
| Ж-1сп                                         |  | садибної житлової забудови спеціальна                                                                                     |
| Ж-2                                           |  | блокованої житлової забудови                                                                                              |
| Ж-4                                           |  | багатоквартирної житлової забудови до 5 поверхів включно                                                                  |
| <b>Громадські зони</b>                        |  |                                                                                                                           |
| Г-1                                           |  | об'єктів громадського обслуговування загальноміського та позаміського значення                                            |
| Г-2                                           |  | об'єктів громадського обслуговування житлових районів міста                                                               |
| Г-2-1                                         |  | об'єктів повсякденного обслуговування                                                                                     |
| Г-3                                           |  | закладів вищої та передвищої освіти, спеціальних навчальних закладів                                                      |
| Г-3-1                                         |  | дитячих навчальних закладів                                                                                               |
| Г-4                                           |  | культурно-мистецьких, освітніх та спортивних об'єктів                                                                     |
| Г-5                                           |  | лікувальних, оздоровчих та соціальних закладів                                                                            |
| <b>Ландшафтно-рекреаційні зони</b>            |  |                                                                                                                           |
| Р-3-1                                         |  | зелених насаджень загального користування (парків, скверів, бульварів)                                                    |
| Р-3-2                                         |  | природних ландшафтів (лукопарків)                                                                                         |
| Р-і                                           |  | інших озелених територій                                                                                                  |
| РВТ                                           |  | закладів відпочинку та туризму                                                                                            |
| <b>Спеціальні зони</b>                        |  |                                                                                                                           |
| С-4                                           |  | озеленення спеціального призначення                                                                                       |
| СВ                                            |  | сільськогосподарського використання                                                                                       |
| <b>Виробничі та інженерно-комунальні зони</b> |  |                                                                                                                           |
| ІН                                            |  | інженерної інфраструктури                                                                                                 |
| КС-3                                          |  | комунальних підприємств III класу санітарної класифікації, що потребують встановлення СЗЗ до 300 м                        |
| В-4                                           |  | промислових і комунально-складських підприємств IV класу санітарної класифікації, що потребують встановлення СЗЗ до 100 м |
| В-5                                           |  | промислових і комунально-складських підприємств V класу санітарної класифікації, що потребують встановлення СЗЗ до 50 м   |
| В-6                                           |  | підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджується за межі їх ділянки                                                          |
| В-Л                                           |  | логістичних комплексів                                                                                                    |
| КЗ                                            |  | кладовищ закритих (нормативна СЗЗ -50 м)                                                                                  |
| КД                                            |  | кладовищ діючих (нормативна СЗЗ -300 м)                                                                                   |
| <b>Зони транспортної інфраструктури</b>       |  |                                                                                                                           |
| ТР-1                                          |  | зона зовнішнього залізничного транспорту                                                                                  |
| ТР-2                                          |  | вуличної мережі                                                                                                           |
| ТР-3-1                                        |  | ділянок АЗС, СТО, автостоянок, гаражів                                                                                    |

## Обмеження використання земельних ділянок

У даному підрозділі наведено перелік обмежень освоєння ділянок, що пов'язані з охороною культурної спадщини, природними та антропогенними факторами у різних територіальних зонах.

Зонінг розроблено у складі генерального плану. В генеральному плані виконано схему планувальних обмежень, у повному обсязі (арх. № 82/10/3, арх. № 82/10/5). Архітектурно-планувальними рішеннями проекту запропоноване, дозволене і раціональне використання територій в санітарно-захисних та охоронних зонах. В той же час, деякі обмеження необхідно додатково враховувати при складанні документа «Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки».

Для зручності користування зонінгом, щоб не вдаватися до візуального накладання схем одна на іншу, вони продубльовані на схемі зонування території міста.

| Індекс<br>(ДБН Б.1.1-2:2017,<br>додаток Д)                    | Планувальні та інші обмеження                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Природні та антропогенні планувальні обмеження</b>         |                                                                                                                                                                 |
| <b>1</b>                                                      | Санітарно-захисні зони підприємств (промислових, сільськогосподарських, комунально-складських, транспортної інфраструктури) III-V класів санітарної шкідливості |
| <b>3</b>                                                      | Зона акустичного дискомфорту                                                                                                                                    |
| <b>4</b>                                                      | Охоронні зони ліній електропередачі високої напруги                                                                                                             |
| <b>9</b>                                                      | Прибережні захисні смуги                                                                                                                                        |
| <b>11</b>                                                     | Лінія проходження катастрофічних паводків 1% забезпечення                                                                                                       |
| <b>Обмеження, що пов'язані з охороною культурної спадщини</b> |                                                                                                                                                                 |
| <b>30</b>                                                     | обмеження на територіях всіх видів зон охорони пам'яток                                                                                                         |

### 5.2. Перелік дозволених видів забудови та іншого використання

Для кожної земельної ділянки у місті Носівка, незалежно від форми власності, дозволеним вважається такий режим використання, який відповідає містобудівним регламентам за видами і параметрами використання, а також, іншим документально зафіксованим обмеженням, включаючи договори про встановлення публічних і приватних сервітів.

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

У територіальних зонах, перелік яких наведений вище, встановлюються переважні та супутні дозволені види використання земельних ділянок.

Переважні види використання є основними; при відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид не дозволяється, в той же час, як супутній є завжди дозволеним. Будь який дозволений вид використання земельної ділянки обов'язково має відповідати будівельним нормам, правилам і стандартам.

Далі в розділі наведений перелік дозволених видів використання земельних ділянок, розташованих в межах виділених територіальних зон.

### **5.2.1. Житлові зони**

#### **Ж-1 – зона садибної житлової забудови**

##### Переважні види використання земельних ділянок:

- окремо розташовані одноквартирні житлові будинки до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) з присадибною ділянкою площею до 0,1 га;
- блоковані одноквартирні житлові будинки до 4-х поверхів (включно з мансардним поверхом) з присадибною ділянкою площею 0,02-0,05 га;

##### Супутні види використання:

- загальноосвітні школи;
- дошкільні навчальні заклади;
- навчально-виховні комплекси;
- клубні установи, бібліотеки;
- установи громадських організацій;
- приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять;
- амбулаторії сімейної медицини, пункти невідкладної медичної допомоги, аптеки;
- магазини продовольчих та непродовольчих товарів повсякденного попиту;
- підприємства громадського харчування;
- приймальні пункти підприємств побутового обслуговування;
- житлово-експлуатаційні заклади;
- кредитно-фінансові та банківські установи;
- підприємства зв'язку;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують основні види використання;
- вулиці місцевого значення, проїзди;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- спортивні та дитячі ігрові майданчики, майданчики для відпочинку;
- громадські туалети;
- сквери, бульвари, інші озеленені території;

##### на присадибній ділянці:

- окремо розташовані або вбудовані гаражі на 1 - 2 легкові автомашини;
- відкриті стоянки на 1 - 2 легкові автомашини;
- квітники, палісадники, сад, город;

- надвірні споруди (лазні, барбекю, теплиці, оранжереї, туалет (за відсутністю централізованої каналізації в існуючий забудові));
- приміщення для індивідуальної трудової діяльності (без порушення умов добросусідства);
- колодязь, декоративні водойми.

### **Ж-1сп – зона садибної житлової забудови спеціальна**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- сімейні дитячі будинки.

#### Супутні види використання:

- приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять;
- спортивні та дитячі ігрові майданчики, майданчики для відпочинку;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують основні види використання;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- окремо розташовані або вбудовані гаражі на 1 - 2 легкові автомашини;
- сад, город, квітники, палісадники, інше озеленення;
- надвірні споруди (лазні, барбекю, теплиці, оранжереї);
- приміщення для індивідуальної трудової діяльності (без порушення умов добросусідства);
- колодязь, декоративні водойми.

### **Ж-2 – зона блокованої житлової забудови**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- блоковані одноквартирні житлові будинки до 4-х поверхів (включно з мансардним поверхом) з присадибною ділянкою площею 0,02-0,04 га;

#### Супутні види використання:

на присадибній ділянці:

- газони, квітники, плодові та декоративні дерева;
- вбудований гараж або відкрита стоянка на 1 легкову автомашину.

### **Ж-4 – зона багатоквартирної житлової забудови до 5-ти поверхів**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- житлові будинки квартирної типу до 5-ти поверхів включно;
- існуючі на момент складання зонінгу садибні житлові будинки.

#### Супутні види використання:

- дошкільні навчальні заклади;
- навчально-виховні комплекси;
- клубні установи, бібліотеки;
- установи громадських організацій;

- приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять;
- амбулаторії сімейної медицини, пункти невідкладної медичної допомоги, аптеки;
- вбудовані офісні приміщення, заклади торгівлі, культурно-побутового обслуговування та громадського харчування;
- окремо розташовані заклади торгівлі, культурно-побутового обслуговування та громадського харчування (площа території даного виду використання не повинна перевищувати 20% території зони);
- житлово-експлуатаційні заклади;
- кредитно-фінансові та банківські установи;
- підприємства зв'язку;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують основні види використання;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- підземні гаражі, вбудовані в житлові будинки гаражі;
- стоянки для велосипедів;
- спортивні та дитячі ігрові майданчики, майданчики для відпочинку;
- громадські туалети;
- дворові майданчики: дитячі, спортивні, господарські, для відпочинку;
- сквери, бульвари, інші озеленені території;
- площі, алеї, пристосовані для пересування на інвалідних візках.

### **5.2.2. Громадські зони**

#### **Г-1 – зона об'єктів громадського обслуговування загальноміського та позаміського значення**

##### Переважні види використання.

- установи органів управління;
- установи громадських організацій;
- установи правоохоронних органів;
- кредитно-фінансові та банківські установи;
- центральні установи зв'язку;
- інформаційні центри, бібліотеки, архіви;
- редакції газет, теле-радіомовлення, рекламні агенції;
- центри зайнятості;
- центри з підготовки та удосконалення фахівців;
- конференц-зали, універсальні зали;
- проектні організації, конструкторські бюро;
- офісні споруди;
- музеї, художні галереї, виставкові зали;
- центри дитячої та юнацької творчості, центри дозвілля молоді;
- театри, кінотеатри, палаци культури, відеосалони, комп'ютерні клуби;
- культові споруди;

- торговельні заклади, торговельно-виставкові, торговельно-розважальні центри;
- заклади культурно-побутового обслуговування;
- ательє з пошиття та ремонту одягу;
- майстерні з ремонту взуття;
- заклади громадського харчування;
- готелі;
- поліклініки, аптеки;
- біовегетарій;
- ярмарковий комплекс;
- ринок;
- допускається будівництво багатоквартирних житлових будинків із вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та існування житлових будинків, які були побудовані до впровадження зонінгу, за умови, що житлова функція в зоні не має стати домінуючою.

#### Супутні види використання земельних ділянок:

- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів (відкриті автостоянки, підземні або багатоярусні гаражі);
- стоянки для велосипедів;
- пункти прокату велосипедів;
- об'єкти інженерної інфраструктури, що забезпечують основні види використання;
- громадські вбиральні;
- дитячі майданчики, місця для відпочинку;
- сквери, бульвари та інші озеленені території;
- площі, алеї, пристосовані для пересування на інвалідних візках;
- об'єкти благоустрою.

### **Г-2 – зона об'єктів громадського обслуговування житлових районів міста**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- відділення зв'язку;
- кредитно-фінансові та банківські установи;
- установи правоохоронних органів;
- готель;
- кінотеатр;
- культові споруди;
- офісні споруди;
- інформаційний центр, бібліотека, архів;
- клубні установи та центри дозвілля;
- приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять;
- заклади торгівлі;



- заклади культурно-побутового обслуговування;
- заклади громадського харчування;
- ринок;
- допустимим є розміщення в зонах Г-2 амбулаторій сімейної медицини, спеціалізованих медичних установ (стоматологічних, тощо), пунктів невідкладної медичної допомоги, аптек;
- допускається будівництво багатоквартирних житлових будинків із вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення та існування житлових будинків, які були побудовані до впровадження зонінгу, за умови, що житлова функція в зоні не має стати домінуючою.
- приймальні пункти підприємств побутового обслуговування.

#### Супутні види використання:

- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів (відкриті автостоянки, підземні або багатоярусні гаражі);
- стоянки для велосипедів;
- пункти прокату велосипедів;
- громадські вбиральні;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- сквери, бульвари, інші озеленені території;
- площі, алеї, пристосовані для пересування на інвалідних візках;
- об'єкти благоустрою.

### **Г-2-1 – зона об'єктів повсякденного обслуговування**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- заклади торгівлі;
- заклади культурно-побутового обслуговування;
- заклади громадського харчування;
- відділення кредитно-фінансових та банківських установ;
- відділення підприємств зв'язку;
- офісні споруди;
- клубні установи, комунікаційні центри;
- тренажерні зали;
- аптеки.

#### Супутні види використання:

- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- громадські вбиральні;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують основні види використання;
- стоянки для велосипедів;
- пункти прокату велосипедів;
- сквери, бульвари, інші озеленені території;

- площі, алеї, пристосовані для пересування на інвалідних візках.

### **Г-3 – зона закладів вищої та передвищої освіти, спеціалізованих навчальних закладів**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- вищі учбові заклади;
- заклади професійної та фахової передвищої освіти;
- міжшкільні центри комп'ютерного та виробничого навчання;
- автошкола;
- інститут третього віку (навчання та дозвілля);
- наукові, науково-вишукувальні та проектно-конструкторські організації.

#### Супутні види використання:

- студентські комунікаційні центри, клубні приміщення;
- спортзали, басейни, стадіони, спортивні майданчики;
- заклади харчування;
- гуртожитки;
- тимчасові павільйони для роздрібної торгівлі та обслуговування;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- сквери, бульвари, об'єкти благоустрою;
- стоянки для велосипедів;
- пункти прокату велосипедів;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

### **Г-3-1 – зона дитячих навчальних закладів**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- дошкільні навчальні заклади;
- навчально-виховні комплекси;
- загальноосвітні навчальні заклади.

#### Супутні види використання:

- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- спортзали, басейни, стадіони, спортивні майданчики;
- озеленені території, об'єкти благоустрою;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

### **Г-4 – зона культурно-мистецьких, освітніх та спортивних об'єктів**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- культурно-розважальні комплекси;
- спортивно-видовищні комплекси;

- музеї; картинні галереї, виставкові зали;
- парк екстремальних видів спорту;
- приміщення або відкриті території для скалодрому, мотузкового парку;
- ігрові спортзали; тренажерні зали;
- містечко дитячо-юнацького дозвілля;
- басейни (криті та відкриті);
- льодова арена;
- стадіон;
- фізкультурно-реабілітаційний комплекс;
- спортмайданчики, тенісні корти;
- спортивна школа;
- спортклуби;
- боулінг-клуби;
- водно-оздоровчі комплекси, сауни.

#### Супутні види використання:

- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- стоянки для велосипедів;
- пункти прокату велосипедів;
- пункти прокату спортінвентарю;
- пункти медичної допомоги;
- громадські туалети;
- сквери, бульвари, інші озеленені території;
- площі, алеї, пристосовані для пересування на інвалідних візках;
- об'єкти благоустрою.

### **Г-5 – зона лікувальних, оздоровчих та соціальних закладів**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- лікувальні відділення (крім туберкульозних) для дорослих і дітей;
- фельдшерсько-акушерські, або фельдшерські пункти;
- амбулаторії сімейної медицини;
- консультативні поліклініки;
- спеціалізовані поліклініки;
- адміністративно-господарські та інші споруди лікарень;
- медичні науково-дослідні і методичні центри;
- медично-реабілітаційні центри;
- реабілітаційний центр для дітей з особливими потребами;
- станції (підстанції) невідкладної та швидкої допомоги;
- станції переливання крові;
- санітарно-епідеміологічні установи;
- профілакторії;

- центр соціального обслуговування;
- будинок-інтернат для людей похилого віку;
- водолікувальні центри;
- аптеки.

Супутні види використання:

- культові споруди;
- тренажерні зали, сауни;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- стоянки для велосипедів;
- громадські туалети;
- сквери, бульвари, інші озеленені території;
- алеї, пристосовані для пересування на інвалідних візках;
- об'єкти благоустрою.

### **5.2.3. Ландшафтно-рекреаційні зони**

**Р-3-1 – зона зелених насаджень загального користування (парків, скверів, бульварів)**

Переважні види використання земельних ділянок:

- деревні, чагарникові, газонні зелені насадження;
- прогулянкові алеї, у тому числі, пристосовані для пересування на інвалідних колясках;
- велодоріжки;
- проїзди;
- природні та штучні водойми;
- обладнані майданчики для відпочинку, видові майданчики;
- пляжі;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- паркові павільйони, альтанки;
- атракціони, літня естрада, танцювальні площадки, ін.;
- зоокуточки;
- об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
- поодинокі розташовані садибні будинки, що існували до впровадження в дію Зонінгу, якщо на них не розповсюджується дія планувальних обмежень «9», «11», тоді використання ділянки має бути поступово приведено у відповідність із зонінгом (без встановлення жорсткого терміну);
- елементи благоустрою, скульптурні композиції, фонтани.

Супутні види використання:

- місця для паркування легкових автомобілів;
- пункти першої медичної допомоги;
- стоянки для велосипедів;
- пункти прокату велосипедів;
- адміністративні та господарські будівлі для обслуговування зони;
- громадські вбиральні;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують основні види використання;
- інженерні комунікації.

### **Р-3-2 – зона природних ландшафтів (лукопарків)**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- лукопарки;
- деревно-чагарникові насадження та трав'яна рослинність;
- прогулянкові алеї;
- вело доріжки, у тому числі, ускладнені велотраси;
- проїзди;
- природні та штучні водойми;
- пляжі;
- інфраструктура для відпочинку на природі, місця для пікніків;
- поодинокі розташовані садибні будинки, що існували до впровадження в дію Зонінгу, якщо на них не розповсюджується дія планувальних обмежень «9», «11», тоді використання ділянки має бути поступово приведено у відповідність із зонінгом (без встановлення жорсткого терміну);
- елементи благоустрою, скульптурні композиції, фонтани.

#### Супутні види використання:

- місця для паркування легкових автомобілів;
- пункти першої медичної допомоги;
- стоянки для велосипедів;
- пункти прокату велосипедів;
- громадські вбиральні;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують основні види використання;
- інженерні комунікації.

### **Р-і – зона інших озелених територій**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- деревно-чагарникові насадження та трав'яна рослинність;
- упорядковані пішохідні проходи;
- проїзди;
- велодоріжки;
- елементи благоустрою.

Супутні види використання:

- інженерні комунікації.

**РВТ – зона закладів відпочинку та туризму** виділена з метою розвитку рекреаційної галузі та підвищення туристичного статусу міста.

Переважні види використання земельних ділянок:

- спортивна база вело туризму;
- спортивна база;
- готель;
- пансіонат.

Супутні види використання:

- аптеки, пункти першої медичної допомоги;
- заклади торгівлі, заклади громадського харчування;
- велодоріжки, велотреки;
- проїзди;
- обладнані майданчики для відпочинку;
- дитячі майданчики;
- спортивні майданчики;
- паркові павільйони, альтанки;
- об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
- елементи благоустрою, скульптурні композиції, фонтани;
- місця для паркування легкових автомобілів;
- стоянки для велосипедів;
- пункти прокату велосипедів, іншого спортивного інвентаря;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують основні види використання.

#### **5.2.4. Спеціальні зони**

**С-4 – зона озеленення спеціального призначення** формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно-захисних зон та зон охорони об'єктів, при чому площа озеленення санітарно-захисної зони має складати не менше **60%**.

Переважні види використання земельних ділянок:

- деревно-чагарникові насадження та трав'яна рослинність;
- упорядковані пішохідні проходи;
- проїзди.

В санітарно-захисних зонах (40% території) можуть, також, розміщатися пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, стоянки для зберігання автомобілів, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), адміністративно-господарські споруди підприємств, для яких влаштована СЗЗ, будівлі управлінь, конструкторських

бюро, будівлі виробничо-технічних училищ без гуртожитків, науково-дослідні лабораторії підприємств, для яких влаштована СЗЗ, стоянки для велосипедів, пункти прокату велосипедів, проїжджі частини вулиць, зупинки громадського транспорту, транзитні та місцеві ЛЕП, газопроводи, інші інженерні комунікації, електropідстанції, споруди технічного водопостачання, некапітальні будови магазинів, громадські вбиральні, розсадники рослин для озеленення підприємств та СЗЗ.

В санітарно-захисних зонах можуть існувати і підтримуватися без встановлення жорсткого терміну приведення їх у відповідність із зонінгом наявні на момент складання зонінгу житлові будинки (детальніше – розділ 4.2).

Супутні види використання:

- інженерні комунікації;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують підприємства, для яких влаштована санітарно-захисна зона;
- елементи благоустрою.

**СВ – зона сільськогосподарського використання**

Переважні види використання земельних ділянок:

- городи;
- сади;
- деревно-чагарникові насадження;
- упорядковані пішохідні проходи;
- проїзди.

**5.2.5. Виробничі та інженерно-комунальні зони**

**ІН – зона інженерної інфраструктури**

Переважні види використання

- магістральні інженерні мережі;
- об'єкти інженерного забезпечення міста;

Супутні види використання:

- технологічні проїзди, проходи;
- об'єкти, що забезпечують експлуатацію інженерної інфраструктури;
- автомобільні стоянки тимчасового зберігання транспортних засобів;
- санітарно-захисні зелені насадження;
- види використання, які не пов'язані із забезпеченням експлуатації інженерної інфраструктури, але не перешкоджають її функціонуванню, і на які необхідний дозвіл власників мереж.

**КС-3 – зона комунальних підприємств III класу санітарної класифікації, що потребують встановлення СЗЗ до 300 м**

Переважні види використання земельних ділянок:

- міські каналізаційні очисні споруди (санітарно-захисна зона 300 метрів);

Супутні види використання:

- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- технологічні проїзди, проходи;
- адміністративно-господарські споруди;
- санітарно-захисні зелені насадження;
- пункти медичної допомоги;
- об'єкти благоустрою.

**В-4 – зона промислових і комунально-складських підприємств IV класу санітарної класифікації, що потребують встановлення СЗЗ до 100 м**

Переважні види використання земельних ділянок:

- промислові підприємства IV класу санітарної класифікації з санітарно-захисною зоною до 100 метрів;
- промислові підприємства V класу санітарної класифікації з санітарно-захисною зоною до 50 метрів;
- складські та комунальні підприємства IV та V класів санітарної класифікації;
- ремонтно-будівельні підприємства;
- пожежні депо;
- гаражі та автостоянки для постійного зберігання автомобілів;
- станції технічного обслуговування автомобілів, автозаправні станції;
- підприємства побутового обслуговування (фабрики-пральні, фабрики-хімчистки, ремонт побутової техніки, меблів, тощо).

Супутні види використання:

- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- технологічні проїзди, проходи;
- залізничні під'їзні колії;
- адміністративно-господарські споруди підприємств зони;
- офісні приміщення;
- санітарно-захисні зелені насадження;
- стоянки для велосипедів;
- пункти прокату велосипедів;
- пункти медичної допомоги, поліклінічні відділення;
- громадські туалети;
- об'єкти благоустрою.

**В-5 – зона промислових і комунально-складських підприємств V класу санітарної класифікації, що потребують встановлення СЗЗ до 50 м**



Переважні види використання земельних ділянок:

- промислові підприємства V класу санітарної класифікації з санітарно-захисною зоною до 50 метрів;
- складські та комунальні підприємства не вище ніж V класу санітарної класифікації;
- склади-магазини будівельних матеріалів;
- ремонтно-будівельні організації;
- пожежні депо;
- автошкола з автодромом;
- гаражі та автостоянки для постійного зберігання автомобілів;
- станції технічного обслуговування автомобілів, автозаправні станції.

Супутні види використання:

- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- технологічні проїзди, проходи;
- залізничні під'їзні колії;
- адміністративно-господарські споруди підприємств зони;
- офісні приміщення;
- санітарно-захисні зелені насадження;
- стоянки для велосипедів;
- пункти прокату велосипедів;
- пункти медичної допомоги, поліклінічні відділення;
- громадські туалети;
- об'єкти благоустрою.

**В-6 – зона підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджується за межі їх ділянки**

Переважні види використання земельних ділянок:

- промислові підприємства, які використовують сучасні технології, що дозволяють мати санітарно-захисні зони в межах ділянки об'єкту;
- промислові підприємства, які можуть мати санітарно-захисні зони в межах ділянки об'єкту за рахунок впорядкування території, зменшення площ виробничого призначення;
- складські та комунальні підприємства, які можуть мати санітарно-захисні зони в межах ділянки об'єкту за рахунок впорядкування території;
- гаражі, кількість та розташування яких дозволяє мати санітарно-захисні зони в межах ділянки об'єкту.

Супутні види використання:

- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- технологічні проїзди, проходи;

- адміністративно-господарські споруди підприємств зони;
- офісні приміщення;
- санітарно-захисні зелені насадження;
- стоянки для велосипедів;
- пункти прокату велосипедів;
- пункти медичної допомоги, поліклінічні відділення;
- громадські туалети;
- об'єкти благоустрою.

## **В-Л – зона логістичних комплексів**

### Переважні види використання земельних ділянок:

- логістичні підприємства;
- промислові підприємства V класу санітарної класифікації з санітарно-захисною зоною до 50 метрів;
- складські та комунальні підприємства, що дорівнюють до об'єктів не вище ніж V класу санітарної класифікації;
- промислово-торговельні підприємства;
- склади-магазини будівельних матеріалів;
- ремонтно-будівельні організації;
- пожежні депо;
- гаражі та автостоянки для постійного зберігання автомобілів;
- будівлі та споруди систем інженерно-технічного обслуговування міста;
- станції технічного обслуговування автомобілів, автозаправні станції.

В зоні можуть існувати і підтримуватися без встановлення жорсткого терміну приведення їх у відповідність із зонінгом наявні на момент складання зонінгу житлові будинки (детальніше – розділ 4.2).

### Супутні види використання:

- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- технологічні проїзди, проходи;
- залізничні під'їзні колії;
- адміністративно-господарські споруди підприємств зони;
- офісні приміщення;
- санітарно-захисні зелені насадження;
- стоянки для велосипедів;
- пункти прокату велосипедів;
- пункти медичної допомоги, поліклінічні відділення;
- громадські туалети;
- об'єкти благоустрою.

### **КЗ – зона кладовищ закритих (нормативна СЗЗ -50 м)**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- існуючі поховання.

#### Супутні види використання:

- існуючі адміністративні та господарські будівлі, які пов'язані з обслуговуванням кладовища;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- стоянки для велосипедів;
- технологічні проїзди, проходи;
- павільйони та обладнані майданчики для продажу квітів;
- озеленені території обмеженого користування та спеціального призначення;
- громадські туалети;
- об'єкти благоустрою.

### **КД – зона кладовищ діючих (нормативна СЗЗ -300 м)**

#### Переважні види використання земельних ділянок:

- існуючі поховання;
- місця традиційного поховання;
- колумбарії.

#### Супутні види використання:

- адміністративні та господарські будівлі, які пов'язані з обслуговуванням кладовища;
- бюро похоронного обслуговування;
- будинки траурних обрядів;
- культові споруди;
- павільйони та обладнані майданчики для продажу квітів;
- пункти медичної допомоги;
- майстерні з виготовлення пам'ятників;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують переважні види використання;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- стоянки для велосипедів;
- технологічні проїзди, проходи;
- озеленені території обмеженого користування та спеціального призначення;
- громадські туалети;
- об'єкти благоустрою.

## **5.2.6. Зони транспортної інфраструктури**

### **ТР-1 – зона зовнішнього залізничного транспорту**

#### Переважні види використання:

- будівля залізничного вокзалу та інші споруди вокзального комплексу;
- колійне господарство, інженерно-технічні, господарські, адміністративні об'єкти у відводі залізниці, які забезпечують експлуатацію основних та допоміжних колій та функціонування залізниці;
- вантажні станції;
- дозволеними є, також, види використання, які не пов'язані із забезпеченням експлуатації залізниці, але не перешкоджають її функціонуванню, і на які необхідне погодження управління Південно-Західної залізниці.

#### Супутні види використання:

- підприємства з експлуатації, утримання, ремонту будівель та споруд залізничного транспорту;
- технічні засоби регулювання дорожнього руху;
- готелі, будинки прийому гостей;
- відділення зв'язку, АТС;
- установи правоохоронних органів;
- кредитно-фінансові та банківські установи;
- екскурсійні бюро;
- заклади громадського харчування;
- заклади торгівлі та побутового обслуговування;
- аптеки, пункти першої медичної допомоги;
- громадські туалети;
- зупинки громадського транспорту;
- місця для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- автостоянки;
- стоянки для велосипедів;
- технологічні проїзди, проходи, у т.ч., тунелі, естакади, пішохідні переходи різних типів, шляхопроводи та інш.;
- сквери, інші озеленені території, у т.ч., шумозахисні;
- підземно-наземні інженерні комунікації;
- інженерно-технічні об'єкти, що забезпечують основні види використання;
- елементи благоустрою.

### **ТР-2 – зона територій вулиць в червоних лініях**

#### Переважні види використання (елементи вулиці згідно ДБН В.2.3-5:2018):

- проїзні частини вулиць;

- центральні розділювальні смуги між проїзними частинами зустрічних напрямків руху;
- смуги вуличних зелених насаджень;
- місцеві (бічні) проїзди;
- розділювальні смуги між основною проїзною частиною і місцевими (бічними) проїздами;
- велосипедні доріжки;
- тротуари.

#### Супутні види використання:

- зупинки громадського транспорту;
- технічні засоби регулювання дорожнього руху;
- шляхопроводи;
- тунелі;
- естакади
- пішохідні переходи;
- підпірні стінки;
- сходи;
- узбіччя (у разі відкритої системи водовідведення);
- підземно-наземні інженерні комунікації;
- інформаційна реклама;
- автостоянки;
- елементи благоустрою.

### **ТР-3-1 – зона ділянок АЗС, СТО, автостоянок, гаражів**

#### Переважні види використання

- АЗС;
- СТО;
- гаражі;
- багаторівневі гаражі;
- стоянки для тривалого зберігання автотранспорту.

#### Супутні види використання:

- технологічні проїзди, проходи;
- будівлі та споруди систем інженерно-технічного забезпечення об'єктів зони;
- адміністративно-господарські споруди підприємств зони;
- автомобільні стоянки тимчасового зберігання транспортних засобів для обслуговування об'єктів зони;
- заклади торгівлі;
- заклади громадського харчування;
- громадські вбиральні.

### 5.3. Містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок

(в нижче наведених таблицях приймається скорочення МУіО)

При необхідності освоєння ділянок, на підставі даних, наведених в таблицях цього розділу, а також, з урахуванням інформації розділу 4.2 щодо видів дозволеного використання земельних ділянок в конкретних територіальних зонах, має надаватися документ «Містобудівні умови і обмеження».

#### Містобудівні умови і обмеження збудови з присадибними ділянками в зонах:

**Ж-1** – садибної житлової забудови;

**Ж-1сп** – садибної житлової забудови, спеціальної;

**Ж-2** – блокованої житлової забудови.

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

|   |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Вид об'єкту містобудування (цільове призначення земельної ділянки)                           | Згідно зі списком переважних видів дозволеного використання ділянок в зоні розташування ділянки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2 | Площа земельної ділянки (га)                                                                 | В зонах <b>Ж-1, Ж-1сп</b> – не менше 0,05 га, не більше 0,1 га (ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.32, табл. 6.6; Земельний Кодекс України, ст. 121). За наявності відводу земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку – згідно кадастрового плану, якщо ділянка потрапляє частково в червоні лінії вулиць – додатково вказати площу, що підлягає освоєнню.<br>В зоні <b>Ж-2</b> – не менше 0,015 га, не більше 0,04 га (ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.32, табл. 6.6) |
| 3 | Гранична поверховість будівель                                                               | До 3-х поверхів без урахування мансарди (ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.31).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4 | Максимальний відсоток забудови земельної ділянки                                             | Відповідно до передпроектних розробок з урахуванням нормативних відступів будинку від червоних ліній та протипожежних розривів і норм інсоляції (ДБН Б.2.2-12:2019, п.п. 6.1.33, 6.1.40, 6.1.41, таблиця 6.7; розділ 15.2).                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5 | Максимальна щільність забудови ділянки (чол. / га)                                           | В зоні <b>Ж-1</b> – 26-27 люд./га;<br>В зоні <b>Ж-1сп</b> – 51-52 люд./га;<br>В зоні <b>Ж-2</b> – 101-104 люд./га (ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.35, табл. 6.6).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6 | Мінімальні відступи будівлі / споруди від червоних ліній                                     | До магістральних вулиць – 6м, до житлових вулиць – 3м, в умовах реконструкції – відступи від червоних ліній допускається зменшувати (ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.33).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7 | Планувальні обмеження                                                                        | Відповідно до схеми проектних планувальних обмежень зі складу генерального плану м. Носівка.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 8 | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд | Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.40, розділ 15.2 з урахуванням протипожежних розривів, норм інсоляції та санітарних вимог.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» | Обов'язкове проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» |
| 10 | Вимоги щодо благоустрою                                                                                                                                   | Згідно із ЗУ «Про благоустрій населених пунктів».                                                                                              |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту                                                                             | Легкові автомобілі мешканців садибної забудови мають зберігатися на території їх земельних ділянок (ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.39).             |

### Містобудівні умови і обмеження забудови в зоні

#### Ж-4 – багатоквартирної житлової забудови до 5-ти поверхів включно

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

|   |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Вид об'єкту містобудування (цільове призначення земельної ділянки) | Згідно зі списком переважних видів дозволеного використання ділянок в зоні розташування ділянки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2 | Площа земельної ділянки (га)                                       | Виходячи з умов організації прибудинкової за вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», розділ 6.1, підрозділ «Багатоквартирна забудова», у тому числі таблиці 6.2 – 6.5, розділ 15.2, у тому числі табл. 15.2.<br>За наявності відводу земельної ділянки для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку – згідно кадастрового плану, якщо ділянка потрапляє частково в червоні лінії вулиць – додатково вказати площу, що підлягає освоєнню. |
| 3 | Гранична поверховість будівель                                     | 5 поверхів;<br>При дотриманні 5-ти поверхового середнього показника в кварталах зони – можливе підвищення поверховості окремих секцій будинків до 7 поверхів в якості архітектурних акцентів.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4 | Максимальний відсоток забудови земельної ділянки                   | 45%, – при безумовному дотриманні вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» з організації прибудинкової території та інших будівельних норм та норм пожежної безпеки.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 5 | Максимальна щільність забудови ділянки (чол. / га)                 | Щільність забудови житлового кварталу (брутто) - 220 осіб/га; (нетто) – 550 осіб/га (ДБН Б.2.2-12:2019, додаток В.1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6  | Мінімальні відступи будівлі / споруди від червоних ліній                                                                                                  | До магістральних вулиць – 6м, до житлових вулиць – 3м, в умовах реконструкції – відступи від червоних ліній допускається зменшувати, вбудовано-прибудовані приміщення громадського призначення допускається розміщувати по червоній лінії (ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.23).<br>При периметральній забудові для забезпечення розміщення гостьових автостоянок не всередині кварталу (ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.7, примітка1), а вздовж вулиць на відстані 10м або 15м від будинку, будинки повздовжньою стороною мають відступати від червоної лінії відповідно 10,5м або 20,5м. |
| 7  | Планувальні обмеження                                                                                                                                     | Відповідно до схеми проектних планувальних обмежень зі складу генерального плану м. Носівка.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 8  | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд                                                              | Відстані між будинками обумовлені протипожежними вимогами та вимогами інсоляції (для житлових будинків) та освітлення, згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», розділ 15.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» | Обов'язкове проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 10 | Вимоги щодо благоустрою                                                                                                                                   | Згідно із ЗУ «Про благоустрій населених пунктів».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту                                                                             | Згідно із таблицею 10.5 ДБН Б.2.2-12:2019, п.10.8.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### Містобудівні умови і обмеження забудови з в зонах:

- Г-1** – зона об'єктів громадського обслуговування загальноміського та позаміського значення;
- Г-2** – зона об'єктів громадського обслуговування житлових районів міста;
- Г-2-1** – зона об'єктів повсякденного обслуговування;
- Г-4** – зона культурно-мистецьких, освітніх та спортивних об'єктів.

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

|   |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Вид об'єкту містобудування (цільове призначення земельної ділянки) | Згідно зі списками переважних і допустимих видів дозволеного використання ділянок у зоні розташування ділянки                                                                                                                                                                    |
| 2 | Площа земельної ділянки (га)                                       | Згідно із ДБН Б.2.2-12:2019, додаток Е.4; ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; ДБН В.2.2-3-2018 «Заклади освіти»; ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди»; ДБН В.2.2-16:2019 Культурно-видовищні та дозвіллієві заклади. |
| 3 | Гранично допустима висота будівель                                 | Згідно з ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-3-2018 «Заклади освіти», ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди», ДБН В.2.2-16:2019                                                                              |



|    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                           | Культурно-видовищні та дозвіллі заклади, ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4  | Максимальний відсоток забудови земельної ділянки                                                                                                          | 50%, – може бути уточнений у проектній документації залежно від характеру об'єкту, при дотриманні вимог ДБН Б.2.2-12:2019, табл. 8.2, а також, розділу 15.2, ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5  | Максимальна щільність забудови ділянки (м <sup>2</sup> корисної площі / га; чол. / га)                                                                    | Наміри щодо забудови повинні відповідати нормативним розмірам земельних ділянок (ДБН Б.2.2-12:2019, додаток Е.4), з урахуванням пункту 6.2.6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6  | Мінімальні відступи будівлі / споруди від червоних ліній                                                                                                  | Для громадських будівель можливе розміщення без відступу від червоних ліній; для багатоквартирних будинків у складі громадського центру, якщо в перших поверхах розташовані приміщення громадського призначення – також можливе розміщення без відступу від червоних ліній (ДБН Б.2.2-12:2019). Також, залежно від типу об'єкту, – за вимогами ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-16:2019 Культурно-видовищні та дозвіллі заклади, ДБН В.2.2-3-2018 «Заклади освіти»; ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» та згідно з перед проектними розробками. |
| 7  | Планувальні обмеження                                                                                                                                     | Відповідно до схеми проектних планувальних обмежень зі складу генерального плану м. Носівка.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 8  | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд                                                              | Відстані між будинками обумовлені протипожежними вимогами згідно ДБН Б.2.2-12:2019, розділу 15.2, ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» | Обов'язкове проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 10 | Вимоги щодо благоустрою                                                                                                                                   | Згідно із ЗУ «Про благоустрій населених пунктів».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту                                                                             | Згідно із таблицею 10.7 ДБН Б.2.2-12:2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### Містобудівні умови і обмеження забудови в зонах:

**Г-3** – зона закладів вищої та передвищої освіти, спеціалізованих навчальних закладів;

**Г-3-1** – зона дитячих навчальних закладів;

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

|   |                                                                    |                                                                                                                                              |
|---|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Вид об'єкту містобудування (цільове призначення земельної ділянки) | Згідно зі списками переважних і допустимих видів дозволеного використання ділянок у зоні розташування ділянки                                |
| 2 | Площа земельної ділянки (га)                                       | Згідно із ДБН Б.2.2-12:2019, додаток Е.4, урахуванням вимог ДБН В.2.2-3-2018 «Заклади освіти», ДБН В.2.2-4-2018 «Заклади дошкільної освіти». |
| 3 | Гранично допустима висота                                          | До 2-х поверхів включно – дошкільних навчальних                                                                                              |

|    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | будівель                                                                                                                                                  | закладів (зона Г-3-1);<br>До 3-х поверхів включно – шкільних навчальних закладів (зона Г-3-1);<br>До 4-х поверхів включно – закладів передвищої освіти (зона Г-3);<br>До 26,5м умовної висоти – спеціалізованих навчальних закладів (Г-3).<br>ДБН В.2.2-3-2018 «Заклади освіти», ДБН В.2.2-4-2018 «Заклади дошкільної освіти». ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».                                                                            |
| 4  | Максимальний відсоток забудови земельної ділянки                                                                                                          | 50%, – може бути уточнений у проектній документації при дотриманні вимог ДБН Б.2.2-12:2019, табл. 8.2, а також, розділу 15.2; ДБН В.2.2-3-2018 «Заклади освіти», ДБН В.2.2-4-2018 «Заклади дошкільної освіти», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».                                                                                                                                                                                            |
| 5  | Мінімальні відступи будівлі / споруди від червоних ліній                                                                                                  | 25 м – будівлі шкільних та дошкільних навчальних закладів (зона Г-3-1) від червоної лінії;<br>50 м, 25 м – будівлі закладів передвищої освіти та спеціалізованих навчальних закладів (зона Г-3) від проїзної частини магістральних вулиць неперервного руху та вулиць місцевого значення, відповідно.<br>ДБН В.2.2-3-2018 «Заклади освіти», ДБН В.2.2-4-2018 «Заклади дошкільної освіти».                                                                          |
| 6  | Планувальні обмеження                                                                                                                                     | Відповідно до схеми проектних планувальних обмежень зі складу генерального плану м. Носівка.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7  | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд                                                              | 10 м – від межі ділянок (зона Г-3) до стін житлових будівель із входами та вікнами, від будівель – згідно із нормами інсоляції, природного освітлення та шумозахисту (ДБН В.2.2-3-2018 «Заклади освіти»).<br>За вимогами ДБН В.2.2-4-2018 «Заклади дошкільної освіти» дозволяється безпосереднє примикання ділянок ясел, дитячих садків до торців житлових будинків без вікон, до яких прибудовується заклад, з урахуванням протипожежних вимог ДБН Б.2.2-12:2019. |
| 8  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» | Обов'язкове проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 9  | Вимоги щодо благоустрою                                                                                                                                   | Згідно із ЗУ «Про благоустрій населених пунктів».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту                                                                             | Згідно із таблицею 10.7 ДБН Б.2.2-12:2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### Містобудівні умови і обмеження забудови в зоні:

**Г-5** – зона лікувальних, оздоровчих та соціальних закладів.

(адреса або місце розташування земельної ділянки)

|   |                                                                    |                                                                                                               |
|---|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Вид об'єкту містобудування (цільове призначення земельної ділянки) | Згідно зі списками переважних і допустимих видів дозволеного використання ділянок у зоні розташування ділянки |
|---|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|    |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | Площа земельної ділянки (га)                                                                                                                              | Згідно із ДБН Б.2.2-12:2019, додаток Е.4, ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-9-2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення».                                                                                                                                                                                          |
| 3  | Гранично допустима висота будівель                                                                                                                        | Не більше 26,5 м – лікувально-профілактичних установ; 1-2 поверхи – реабілітаційного центру для дітей з особливими потребами, будинку-інтернату для людей похилого віку (ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»). |
| 4  | Максимальний відсоток забудови земельної ділянки                                                                                                          | 40%, – може бути уточнений у проектній документації залежно від характеру об'єкту, при дотриманні вимог табл. 8.2 та розділу 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019; ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; ДБН В.1.1.7-2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».                      |
| 5  | Мінімальні відступи будівлі / споруди від червоних ліній                                                                                                  | Від корпусів з палатними відділеннями - не менше 30 м, ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення».                                                                                                                                                                             |
| 6  | Планувальні обмеження                                                                                                                                     | Відповідно до схеми проектних планувальних обмежень зі складу генерального плану м. Носівка.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7  | Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд                                                              | ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення».                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8  | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва» | Обов'язкове проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва»                                                                                                                                                                                                        |
| 9  | Вимоги щодо благоустрою                                                                                                                                   | Згідно із ЗУ «Про благоустрій населених пунктів».                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 10 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту                                                                             | Згідно із таблицею 10.7 ДБН Б.2.2-12:2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## **ДОДАТКИ**