

ТОВ «АЛЬФА ГАРАНТ ЛЛС»

**ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ
СЕЛИЩА НОВА УШИЦЯ
КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ
ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ТОМ 3

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ

| | |
|---------------|--|
| Зам. інв. № | |
| Підпис і дата | |
| Інв. № ориг. | |

Генеральний директор
ГАП



В.П. Слободян
С.Б. Маркітаненко

Київ-2024

ЗМІСТ

| Позначення | Найменування | Примітка стор. |
|------------|--|----------------|
| 1 | 2 | 3 |
| | Титульний аркуш | 1 |
| | Зміст | 2-3 |
| | Авторський колектив | 4 |
| | Гарантійний запис ГАП'а про відповідність проекту чинним нормам і правилам | 5 |
| | Кваліфікаційний сертифікат Маркітаненка С.Б. | 6 |
| | I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА | 7-66 |
| | ВСТУП | 8 |
| | 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СМТ НОВА УШИЦЯ | 9 |
| | 2. ЄДИНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК | 11 |
| | 3. СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СМТ НОВА УШИЦЯ | 15 |
| | 4. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК | 17 |
| | 4.1. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження громадської зони | 17 |
| | 4.1.1. Зона Г-1 | |
| | 4.1.2. Зона Г-2 | |
| | 4.1.3. Зона Г-2-1 | |
| | 4.1.4. Зона Г-3 | |
| | 4.1.5. Зона Г-4 | |
| | 4.1.6. Зона Г-5 | |
| | 4.2. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження зони житлової забудови | 29 |
| | 4.2.1. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження зони садибної житлової забудови Ж1, Ж1п та Ж1.30 | |
| | 4.2.1.1. Зона існуючої садибної житлової забудови Ж1.1 | |
| | 4.2.1.2. Зона існуючої садибної житлової забудови Ж1.11 | |
| | 4.2.2. Містобудівні умови та обмеження зони блокованої житлової забудови Ж2 | |
| | 4.2.3. Містобудівні умови та обмеження зони змішаної житлової забудови Ж3, Ж3п та Ж3.30 | |

| 1 | 2 | 3 |
|---------|---|----|
| | 4.2.3.1. Зона існуючої змішаної житлової забудови ЖЗ.1 | |
| | 4.3. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження рекреаційних зон | 40 |
| | 4.3.1. Зона Р-3 | |
| | 4.3.2.1. Зона Р-3-3 | |
| | 4.4. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури | 44 |
| | 4.4.1. Зона транспортної інфраструктури ТР-1-3 | |
| | 4.4.2. Зона транспортної інфраструктури ТР-2 | |
| | 4.5. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон | 48 |
| | 4.5.1. Зона КС-3 | |
| | 4.5.1.1 Зона КС-3-1 | |
| | 4.5.2. Зона КС-4 | |
| | 4.5.3. Зона КС-5 | |
| | 4.6. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження виробничих зон В | 54 |
| | 4.6.1. Зона В-4 | |
| | 4.6.2. Зона В-5 | |
| | 4.7. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури | 58 |
| | 4.7.1. Зона ІН-1 | |
| | 4.7.2. Зона ІН-2 | |
| | 4.8. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження спеціальних зон | 62 |
| | 4.8.1. Зона СВ-1 | |
| | 4.8.2. Зона С-4 | |
| | 4.8.3. Зона ЛІС | |
| | ДОДАТКИ | 67 |
| 2020 р. | Рішення сесії Новоушицької селищної ради від 09 квітня 2020 року № 13 «Про надання дозволу на розроблення містобудівної документації» | |
| 2023 р. | Рішення сесії Новоушицької селищної ради від 30 листопада 2023 року № 35 «Про внесення змін до рішення селищної ради від 9 квітня 2020 року № 13» | |
| 2024 р. | Завдання на розроблення плану зонування території селища Нова Ушиця Кам'янець-Подільського району Хмельницької області. | |
| | | |

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ЗГІДНО З
ЧИННИМИ НОРМАМИ, ПРАВИЛАМИ, ІНСТРУКЦІЯМИ ТА
ДЕРЖАВНИМИ СТАНДАРТАМИ.

Головний архітектор проекту
2024 р.



С.Б. Маркітаненко



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА
ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
АТЕСТАЦІЙНА АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНА КОМІСІЯ

Серія АА

№ 003273

КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ СЕРТИФІКАТ
відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг),
пов'язаних із створенням об'єкта архітектури

архітектор

(категорія професії)

Виданий про те, що

Маркітаненко Сергій Борисович

(прізвище, ім'я, по батькові)

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

Категорія: **архітектор**

Кваліфікаційний сертифікат видано згідно з рішенням Атестаційної архітектурно-будівельної комісії (далі - Комісія) від

№

(рішенням **відповідної**

секції Комісії

від **13.07.2016 № 8-16**

, затвердженим президентом

Комісії **14.07.2016 № 54-А**),

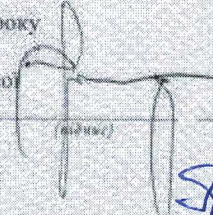
Зареєстрований у реєстрі атестованих осіб **14 липня 20 16** року
за № **3274**

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

Розроблення містобудівної документації

Дата видачі **15 липня 20 16** року

Голова (прізвище, ім'я, по батькові) Атестаційної архітектурно-будівельної комісії



Білоус Сергій Ярославович

(прізвище, ім'я, по батькові)



Значуща діяльність Тер.
ст.к. Юлія Давидівна


I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ВСТУП

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

Нормативно-правовою базою Плану зонування території (зонінгу) є Конституція України, Закони України, підзаконні акти, в тому числі державні стандарти, будівельні та санітарні норми, якими регламентується містобудівна діяльність, земельні та майнові відносини, охорона здоров'я громадян, охорона природи, охорона культурної спадщини та повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування під час вирішення зазначених питань.

План зонування території (зонінг) розроблений та застосовується у відповідності до статті 18 Закону України « Про регулювання містобудівної діяльності».

Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог:

- 1) урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території;
- 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності;
- 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій;
- 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон;
- 5) установлення для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови;
- 6) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями;
- 7) відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів;
- 8) відображення обмежень (у тому числі меж) використання при аеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного Кодексу України..

План зонування території селища Нова Ушиця розроблено на основі проектних рішень Генерального плану населеного пункту, та створюється з метою:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку населеного пункту з урахуванням його містобудівних особливостей, об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану;
- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;
- вдосконалення мережі соціально-культурного та торгівельно-побутового обслуговування.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СМТ НОВА УШИЦЯ

Невід'ємною частиною плану зонування є:

- переліки дозволених, переважних і допустимих видів забудови земельних ділянок у межах кожної зони;
- єдині умови і обмеження, які діють у межах зон, визначених планом зонування, і які у рівній мірі розповсюджуються на всі земельні ділянки, розташовані в одній зоні, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності;
- планувальні обмеження, які діють на території селища Нова Ушиця згідно з рішеннями Генерального плану населеного пункту.

При формуванні та територіальній "прив'язці" вказаних сукупностей з урахуванням існуючих (на забудованих територіях) та прогнозованих генеральним планом (на незабудованих чи передбачених для зміни функціонального використання території) в кожній зоні виділені види забудови та іншого використання земельних ділянок, які поділяються на:

- переважні та супутні – тобто найпоширеніші в даній зоні функціональні види забудови та іншого використання земельних ділянок – безумовно дозволені і відповідають за функціональним призначенням вимогам містобудівної документації на місцевому рівні;
- допустимі - тобто сумісні з переважними, види забудови та іншого використання земельних ділянок, не відносяться до дозволених, але можуть бути дозволені за умови виконання визначених вимог, тобто є такими, що відповідають вимогам містобудівної документації на місцевому рівні за певних умов;

Сумарна площа ділянок для допустимих видів забудови та іншого використання території повинна займати не більше 50% території функціональної зони. В разі перевищення вказаного параметра необхідно вносити зміни до містобудівної документації, яка визначає регламенти даної зони.

Переважні і супутні види забудови земельних ділянок є дозволеними і здійснюються суб'єктами містобудування на основі і з дотриманням вимог вихідних даних, отриманих в порядку згідно ст. 26, 27, 29 та 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» і відповідних підзаконних актів та державних будівельних, санітарних і протипожежних норм.

Допустимі види забудови земельних ділянок не відносяться до дозволених і здійснюються на основі і з дотриманням вихідних даних та визначених вимог, які видаються спеціальним уповноваженим органом в сфері архітектури та містобудування в термін до 10 робочих днів після отримання позитивних результатів архітектурно-містобудівної ради щодо матеріалів, які подаються замовником: містобудівного розрахунку (ескізу намірів забудови) та історико-містобудівного обґрунтування.

Термін розгляду вказаних матеріалів: архітектурно-містобудівною радою - 20 робочих днів від дати подачі заяви або інший термін, визначений законодавством, чи встановлений головою архітектурної містобудівної ради з врахування кількості поданих на розгляд ради об'єктів. Порядок роботи ради – згідно ст.20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», типового положення про раду.

Наміри щодо забудови, які не відповідають встановленим містобудівним регламентам видам дозволеного використання земельних ділянок, не допускаються.

Межі зон встановлюються по:

- червоних лініях;
- межах земельних ділянок;
- осьових лініях вулиць, проїздів;

- межах або осях відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних межах населеного пункту;
- межах природних об'єктів, тощо.

Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у списках переважних, дозволених або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон, є забороненими для відповідної функціонально-правової зони.

Згідно з нормативними вимогами, невідповідними містобудівним умовам забудови вважаються земельні ділянки або об'єкти:

- якщо види використання земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва не відповідають видам переважного використання;
- якщо розміри земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва не відповідають граничним розмірам земельних ділянок і граничним параметрам дозволеного будівництва, або параметрам реконструкції об'єктів будівництва;
- якщо санітарно-захисні зони виробничих об'єктів виходять за межі виробничої території, внаслідок чого наносить шкоду об'єктам, розташованим у межах суміжних земельних ділянок.

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

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

Планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту (далі – планувальні обмеження), визначають загальні вимоги до режиму використання земельних ділянок, по яких проходять інженерні та транспортні комунікації, та до ділянок, які потрапляють в охоронні зони від цих комунікацій; визначають вимоги до експлуатації та проектування інженерних мереж, а також режим використання земельних ділянок, що потрапляють в санітарно-захисні та охоронні зони від промислових, комунальних підприємств та інших об'єктів.

У разі безповоротної ліквідації джерела негативного впливу чи зменшення класу його шкідливості (закриття кладовища, закриття підприємства, ліквідація інженерних мереж і т.д.), що підтверджено документально, планувальні обмеження від цих об'єктів можуть бути встановлені (зменшені чи скасовані) відповідно до наданих документів.

2. ЄДИНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В основу зонування території селища Нова Ушиця покладено наступні принципи:

- реалізація рішень, закладених в проектному генеральному плані;
- природні особливості території (рельєф, наявність водних об'єктів, тощо);
- збереження цільового використання території, яке склалося в межах населеного пункту історично.

Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються з врахуванням планувальних обмежень та державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних та інших норм.

Згідно з планувальними обмеженнями встановлюється розповсюдження відповідних негативних факторів. На основі державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання земельної ділянки в межах зон.

Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються при розробленні землевпорядної документації для відповідної земельної ділянки. Типи та види планувальних обмежень, що діють на території міста, вказані на основному кресленні Генерального плану.

На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від виробничих підприємств, кладовища та інших об'єктів, режим (умови) використання нерухомості та межі накладання обмежень визначаються на основі ДБН Б.2.2-12:2019 та інших законодавчих і нормативних документів (висновків органів санітарного нагляду, тощо).

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

Зокрема нанесені такі **планувальні обмеження**, як:

САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ:

- промислових підприємств і виробництв (IV-V);
- об'єктів інженерної інфраструктури;
- об'єктів комунального призначення;
- кладовищ.

ПРИРОДООХОРОННІ ТЕРИТОРІЇ:

- прибережні захисні смуги.

ОХОРОННІ ЗОНИ:

- охоронна зона ЛЕП;
- охоронна зона ЛІСУ;
- охоронна зона пам'яток культурної спадщини;
зона охорони археологічного культурного шару, що співпадає з межею історичного ареалу.

Територія селища Нова Ушиця, занесена до Списку історичних населених місць України (з датуванням XV ст.), ландшафт території селища, збережене історичне розпланування, забудова, пам'ятки і об'єкти культурної спадщини.

Перелік пам'яток та об'єктів культурної спадщини селища Нова Ушиця показаний на кресленні.

В межах території пам'ятки:

ЗАБЕЗПЕЧУЄТЬСЯ:

- збереження пам'яток та об'єктів культурної спадщини;
- інженерний захист території, санітарна і пожежна безпека, сприятлива для пам'ятки гідрогеологічна обстановка та захист від динамічних навантажень.

ДОПУСКАЄТЬСЯ:

- роботи з консервації, реставрації, реабілітації, пристосування, музеєфікації пам'яток, благоустрій та озеленення території;
- проведення наукових археологічних досліджень на ділянках, де збереглися археологічні культурні нашарування;
- реконструкція й будівництво необхідних для експлуатації пам'яток інженерних мереж та споруд, малих архітектурних форм.

ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

- діяльність, що негативно впливає або може негативно вплинути на стан збереження пам'яток та об'єктів культурної спадщини, режими їх охорони та використання;
- будівництво, земляні роботи, прокладання транспортних комунікацій та інженерних мереж, якщо це не пов'язано з забезпеченням функціонування пам'ятки та/або якщо ці роботи порушують підземні частини пам'ятки або гідрологічний режим території.

В межах охоронної зони пам'ятки:

ЗАБЕЗПЕЧУЄТЬСЯ:

- створення сприятливих умов для огляду пам'ятки та її оточення;
- додержання сприятливого для пам'яток гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захист від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів;
- візуальна нейтралізація дисгармонійних традиційному характеру середовища будівель і споруд, що розробляється додатково;
- впорядкування зелених насаджень, що перешкоджають огляду пам'яток;
- проведення комплексної реконструкції засобів зовнішньої реклами, а саме: знесення або перенесення існуючих рекламних носіїв, які не відповідають архітектурно-просторовому вирішенню міста за форматом, місцем розміщення, естетичними характеристиками;
- підтримання належного вигляду тимчасових споруд, їх знос при невідповідності місця розташування або приведення тимчасових споруд до належного стану та у відповідність до архітектурно-просторового рішення оточуючої забудови.

ДОПУСКАЄТЬСЯ:

- улаштування доріг і доріжок, зовнішнього освітлення, озеленення та впорядження, встановлення інформаційних стендів та вітрин, які стосуються пам'ятки, та забезпечення інших форм благоустрою, викликаних умовами сучасного використання, але такими, що не порушують традиційного характеру середовища пам'ятки та природного ландшафту, що підпорядкований пам'ятці;
- земляні роботи, якщо вони не порушують середовища пам'ятки;
- заміна будівель, які зносять, будинками та спорудами чи зеленими насадженнями, що не заважають візуальному сприйняттю та збереженню пам'яток і не порушують їх оточення.

ЗАБОРОНЯЄТЬСЯ:

- будь-яке будівництво, не пов'язане з реставрацією пам'ятки, реконструкцією інженерних мереж, благоустроєм території;
- розміщення зовнішньої реклами та малих архітектурних форм, що порушує історичне середовище і заважає огляду пам'яток;
- будівництво ділянок транспортних магістралей;
- розміщення нових надземних рекламних конструкцій (біг-бордів, сіті-лайтів, вказівників).

Відповідно до положень ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини» **історичним ареалом** населеного місця вважається частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

До **історичного ареалу** належить найбільш освоєна в минулому і добре збережена частина території населеного місця, що відрізняється традиційним характером середовища і значною кількістю об'єктів культурної спадщини від інших, менш освоєних або погано збережених частин населеного місця. Історичний ареал є спеціально виділеною у населеному місці територією історико-культурного значення із затвердженими межами, яка фіксується в усіх землевпорядних і містобудівних документах та розглядається як специфічний об'єкт містобудівного проектування.

Зона охорони археологічного культурного шару – топографічно визначена територія, в яких містяться археологічні об'єкти культурної спадщини або можлива їх наявність.

Для території у межах зони охорони археологічного культурного шару встановлюється режим використання, який передбачає можливість здійснення земляних, будівельних та меліоративних робіт в межах цієї зони лише з дозволу відповідного органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини під наглядом фахівця-археолога.

Якщо під час археологічного нагляду будуть виявлені істотні археологічні об'єкти, вони повинні бути досліджені більш ретельно шляхом виконання археологічних шурфів або, у разі необхідності, розкопів (лише в межах ділянок культурного шару, що руйнується земляними або будівельними роботами).

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

Режими використання історичного ареалу визначаються режимами використання зон охорони пам'яток, установленними на території даного ареалу цією науково-проектною документацією та затвердженими наказом Управління культури, національностей, релігій та туризму Хмельницької ОДА від 04.02.2020 № 8н «Про затвердження меж та режимів використання зон охорони пам'яток місцевого значення у селищі Нова Ушиця Кам'янець-Подільського району».

Згідно з п. 14 ст. 5 Закону України «Про охорону культурної спадщини» погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, меліоративних, шляхових, земляних робіт в історичних ареалах населених місць, а також програм і проектів, реалізація яких може позначитися на об'єктах культурної спадщини, здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини.

Відповідно до п. 8 Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р. № 318 (в редакції Постанови КМ № 92 від 21.02.2018) проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт (крім реконструкції та капітального ремонту квартир чи окремих приміщень, які здійснюються без зміни об'ємно-просторових характеристик) у межах історичних ареалів населених місць розробляється з урахуванням вимог затвердженого в установленому законом порядку історико-архітектурного опорного плану.

Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розташованої на території земель історико-культурного призначення, пам'яток культурної спадщини місцевого значення, їх охоронних зон, в історичних ареалах населених місць та інших землях історико-культурного призначення підлягають погодженню з відповідним структурним підрозділом

Хмельницької обласної державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини («Земельний кодекс України», ст. 1861, п.3).

При проведенні будь-яких земляних робіт, у разі виявлення нових знахідок археологічних або історичного характеру (уламки посуду, кістки, знаряддя, праці, зброя та ін.), згідно зі ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони культурної спадщини для забезпечення відповідних заходів для вивчення та фіксації археологічних об'єктів, нанесення на карти та визначення їх охоронних зон.

Згідно зі ст. 37 роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

3. СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СМТ НОВА УЩИЦЯ

Відповідно до аналізу планувальної структури, існуючої забудови населеного пункту, рішень Генерального плану виділено наступні територіально-планувальні елементи зони:

| Назва територіальної зони | |
|---|--|
| ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ | |
| Г-1 | Зона розміщення об'єктів загально селищного центру |
| Г-2 | зона розміщення елементів центрів районного значення |
| Г-2-1 | зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування |
| Г-3 | зона розміщення навчальних закладів |
| Г-4 | зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів |
| Г-5 | зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів |
| ЖИТЛОВІ ЗОНИ | |
| Ж-1 | зона існуючої садибної житлової забудови |
| Ж-1.1 | зона (підзона) існуючої садибної житлової забудови в межах санітарно-захисної зони промислових підприємств VI- V класів шкідливості, об'єктів інженерної інфраструктури, комунальних та складських територій та об'єктів, а також від кладовищ |
| Ж-1.11 | зона існуючої садибної житлової забудови в межах прибережної захисної смуги |
| Ж-1.30 | зона садибної житлової забудови з планувальним обмеженням історичного ареалу |
| Ж-1п | зона проектної садибної житлової забудови |
| Ж-2 | зона існуючої блокованої житлової забудови |
| Ж-3 | зона існуючої змішаної житлової забудови |
| Ж-3.1 | зона (підзона) існуючої змішаної житлової забудови в межах санітарно-захисної зони промислових підприємств VI- V класів шкідливості, об'єктів інженерної інфраструктури, комунальних та складських територій та об'єктів, а також від кладовищ |
| Ж-3.30 | зона змішаної житлової забудови з планувальним обмеженням історичного ареалу |
| Ж-3п | зона проектної змішаної житлової забудови |
| ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ | |
| Р-3 | рекреаційна зона озеленених територій загального користування |
| Р-3-3 | рекреаційно – меморіальна зона |
| ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ | |
| ТР-1-3 | зона транспортної інфраструктури населеного пункту |
| ТР-2 | зона вулиць, майданів (у межах червоних ліній), доріг |
| КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ | |
| КС-3-1 | зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації (кладовище) |
| КС-4 | зона розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації |
| КС-5 | зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації |
| ВИРОБНИЧІ ЗОНИ | |
| В-4 | зона підприємств IV класу санітарної класифікації |
| В-5 | зона підприємств V класу санітарної класифікації |

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

| | |
|-------------|--|
| ІН-1 | зона розміщення головних об'єктів електромережі |
| ІН-2 | зона розміщення головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливної каналізації |

СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ

| | |
|-------------|---|
| СВ-1 | зона земель сільськогосподарського призначення |
| С-4 | зона земель озеленення спеціального призначення |
| ЛІС | зона земель лісового фонду |

4. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

4.1. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ГРОМАДСЬКОЇ ЗОНИ

В межах даної зони виділяються підзони, в межах яких відрізняються умови, що впливають на правила забудови.

4.1.1.. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Г1

Зона розміщення об'єктів загально селищного центру.

Зона призначена для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загально селищного та регіонального значення, або груп цих об'єктів, на території селища та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|---|---|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 24м (5поверхів) | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> районна державна адміністрація, відділ держземагенства; районна централізована бібліотечна система; організації управління, адміністративні будівлі; будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання; дільничні відділення управління внутрішніх справ; відділення зв'язку, поштові відділення. <p>Об'єкт культурної спадщини:</p> <p>- Приміщення , в якому розташовувався штаб 41-ї стрілецької дивізії 7-ї армії Південно-Західного фронту, нині в цьому приміщенні районна централізована бібліотечна система.</p> <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> заклади торгівлі, торгівельно-офісні центри; підприємства громадського харчування; |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 70% | |
| 3 | – максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | 310-340 люд/га | |
| 4 | – мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони | Врахувати: - охоронну зону пам'яток культурної спадщини; - межу історичного ареалу. | |

| | | | |
|---|--|---|---|
| | охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) | | <p>3. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;</p> <p>4. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.</p> <p><i>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</i></p> <p>1. тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;</p> |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | <p>Відстань від фундаментів будівель та споруд до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | <p>2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;</p> <p>3. громадські вбиральні.</p> |

4.1.2. Містобудівні регламенти та містобудівні умови і обмеження громадської зони Г2

Призначається для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торгівельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зони призначені для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах. До зон відносяться елементи центрів районного значення. В зонах можуть розташовуватись житлові будинки.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|--|---|---|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 12м (до 3 поверхів) | <p>Переважає:</p> <ol style="list-style-type: none"> прокуратура; районний суд; районний відділ національної поліції; казначейство, відділ РАУЗ, відділ статистики; податкова інспекція; управління фінансів; РСТК ТСОУ; районний будинок культури; пенсійний фонд; районне споживче товариство; територіальні центри соціального обслуговування. <p>Об'єкти культурної спадщини:</p> <ul style="list-style-type: none"> - тюремний замок; - пам'ятник Т.Г. Шевченку. <p>Об'єкт, що пропонується для занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України:</p> <ul style="list-style-type: none"> - особняк, нині в цій будівлі розміщене районне споживче товариство. <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> заклади громадського харчування; |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 40% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | - | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони | Враховати: - межу історичного ареалу; - санітарно-захисні зони від комунальних об'єктів; - прибережну захисну смугу. | |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) | | <ol style="list-style-type: none"> 2. підприємства побутового обслуговування; 3. магазини продовольчих та промислових товарів, ринки; 4. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони. |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | <p>Відстань від фундаментів будівель та споруд до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - газопроводу горючих газів: <ul style="list-style-type: none"> - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | <p><i>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 5. підприємства побутового обслуговування; 6. малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності; 7. складські приміщення; 8. громадські вбиральні. |

4.1.3. Містобудівні регламенти та містобудівні умови і обмеження громадської зони Г2-1

Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування. Призначається для розміщення магазинів, торгівельних закладів, закладів обслуговування та супутніх для них елементів транспортної інфраструктури. Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в мікрорайонах. До зони відносяться об'єкти центрів повсякденного обслуговування.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|--|--|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 12м (до 3 поверхів) | <p>Переважає:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. відділення зв'язку; 2. магазини продуктових та продовольчих товарів; 3. торгівельні та ринкові комплекси; 4. аптеки; 5. ресторани, кафе; 6. об'єкти обслуговування населення. <p>Об'єкти культурної спадщини:</p> <ul style="list-style-type: none"> - житловий будинок; - ринкова (базарна) площа з прилеглими єврейськими будинками; - будинок Дзюбика; - житловий будинок, нині в цій будівлі розташований столярний цех. <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. заклади побутового обслуговування; 2. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ветлабораторія; |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 40% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | - | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони | Врахувати: - межу історичного ареалу; -санітарно-захисну зону від виробничих об'єктів та кладовища; -санітарно-захисну зону від столярного цеху, який знаходиться в цій зоні. | |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) | | 2. автостанція; 3. столярний цех; |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | 4. малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності; 5. складські приміщення; 6. громадські вбиральні. |

4.1.4. Містобудівні регламенти та містобудівні умови і обмеження громадської зони ГЗ

Зона призначена для розташування вищих навчальних закладів, закладів середньої спеціальної освіти, середньої освіти та дошкільних навчальних закладів.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|--|---|---|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 12м (до 3 поверхів) | <p>Переважає:</p> <ol style="list-style-type: none"> дитячі дошкільні установи; установи освіти та виховання; музичні школи; заклади середньої спеціальної освіти (технікум, гімназія); спеціальна загально - освітня школа-інтернат; дитячі юнацькі спортивні школи; заклади з підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації кадрів. <p style="text-align: center;">Об'єкти культурної спадщини:</p> <ul style="list-style-type: none"> - дитячий притулок, нині гуртожиток сільсько-господарського технікуму; - плебанія – споруда заводу «Монополь»; - Народний будинок: школа; ремісниче училище; <p style="text-align: center;">Об'єкт природно-заповідного фонду:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сосна чорна. <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> заклади торгівлі, підприємства громадського харчування; споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> підприємства побутового обслуговування; |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 40% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | - | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні | Враховати: - санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів; - прибережну захисну смугу. | |

| | | | |
|---|---|--|---|
| 6 | <p>смуги, зони санітарної охорони) охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж</p> | <p>Відстань від фундаментів будівель та споруд до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - газопроводу горючих газів: <ul style="list-style-type: none"> - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | <ol style="list-style-type: none"> 2. малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності; 3. громадські вбиральні. |
|---|---|--|---|

4.1.5. Містобудівні регламенти та містобудівні умови і обмеження громадської зони Г4

Зона призначена для розташування культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, стадіонів, культових та обрядових споруд.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|--|--|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 15м | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> історико - краєзнавчий музей; будівля Новоушицької селищної ради; редакція газети, друкарня; кінотеатр; культурно-освітні заклади; заклади культури та мистецтва, будинок дитячої творчості; спортивні майданчики, стадіони, спортивні комплекси; розважальні комплекси та заклади; культові та обрядові споруди. <p>Об'єкти культурної спадщини: - приміщення, в якому відбувався Перший повітовий з'їзд Рад робітничих, селянських та червоноармійських депутатів. Народний будинок.</p> <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> заклади торгівлі, підприємства громадського харчування; споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> підприємства побутового обслуговування; малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності; |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 40% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | - | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні | Враховати: - охоронну зону пам'яток культурної спадщини; - санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів; - санітарно-захисні зони від інженерних об'єктів; - санітарно-захисну зону від кладовища. | |

| | | | |
|---|---|--|--------------------------|
| | смуги, зони санітарної охорони) | | 3. громадські вбиральні. |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | <p>Відстань від фундаментів будівель та споруд до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - газопроводу горючих газів: <ul style="list-style-type: none"> - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | |

4.1.6. Містобудівні регламенти та містобудівні умови і обмеження громадської зони Г5

Зона призначена для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек та інших лікувальних закладів.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|--|---|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 12м (до 3 поверхів) | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> КУ «Новоушицький центр первинної медико-санітарної допомоги»; лікарні; поліклініки; амбулаторії; аптеки; інші лікувальні заклади; <p>Об'єкти культурної спадщини: - будинок земської лікарні.</p> <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> заклади торгівлі, підприємства громадського харчування; споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> центр зайнятості; підприємства побутового обслуговування; малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності; громадські вбиральні. |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 40% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | - | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) | відсутні | |

| | | | |
|---|---|--|--|
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | Відстань від фундаментів будівель та споруд до: <ul style="list-style-type: none">- мереж водопроводу 5 м;- мереж самопливної каналізації 3м;- газопроводу горючих газів:<ul style="list-style-type: none">- низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м;- середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м;- високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м;- високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м;- кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м;- ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | |
|---|---|--|--|

4.2. МІСТБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗОНИ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

В межах даної зони виділяються підзони, в межах яких відрізняються умови, що впливають на правила забудови.

4.2.1. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження зон садибної житлової забудови Ж1 та Ж1п та зони існуючої садибної житлової забудови, що знаходиться в межах історичного ареалу Ж1.30

Зона садибної житлової забудови. Призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|--|---|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 16 м (до 4 поверхів) | <p>Переважає:</p> <ol style="list-style-type: none"> індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками); дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики; магазини, перукарні, аптеки, кафе, підприємства побутового обслуговування; ФАП. <p>Об'єкти культурної спадщини: В зоні Ж-1 - комплекс споруд садиби Рингач: кухня і 2 флігеля. В зоні Ж-1.30</p> <p>Об'єкти що пропонуються для занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України: -2 заїзди.</p> <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> позашкільні установи; дитячі дошкільні установи; блоковані житлові будинки; заклади громадського харчування; відділення зв'язку, поштові відділення. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 40% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | В залежності від площі ділянки: 0,25 га – 10-12 люд./га; 0,15 га – 15-18 люд./га; 0,12 га – 18-21 люд./га; 0,10 га – 26-27 люд./га; для блокованої забудови - 52-55 люд./га. | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного | Врахувати: - межу історичного ареалу; - охоронну зону від лісу. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) | | 1. підприємства побутового обслуговування; 2. малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності. |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м | |
| 7 | для об'єктів нового будівництва, встановлюються граничні параметри | - мінімальна або максимальна площа ділянки, 0,06-0,15га; - мінімальна довжина лицьової сторони ділянки (по фронту вулиці), 15м; - мінімальна ширина (глибина) ділянки, 15м; - максимальна висота огорож, 1,40м. | |

4.2.1.1. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження зони садибної житлової забудови Ж1.1

Зона (підзона) садибної житлової забудови в межах санітарно-захисної зони промислових підприємств VI - V класів шкідливості, комунальних та складських територій та об'єктів, а також від кладовищ. У санітарно-захисній зоні не допускається розміщувати житлові будинки, дитячі дошкільні установи, загальноосвітні школи, установи охорони здоров'я та відпочинку, спортивні споруди.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|--|---|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 16 м (до 4 поверхів) | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі; магазини; інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому; стоянки для громадського та індивідуального транспорту. <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> споруди управлінь різних служб; окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому; за наявності централізованого водопостачання в зоні від кладовища, у виключних випадках, допускаються садибні житлові будинки. |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 40% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | В залежності від площі ділянки: 0,25 га – 10-12 люд./га; 0,15 га – 15-18 люд./га; 0,12 га – 18-21 люд./га; 0,10 га – 26-27 люд./га; для блокованої забудови - 52-55 люд./га. | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони | Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих, інженерних та комунальних об'єктів, від кладовищ. | |

| | | | |
|---|---|---|--|
| | об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) | | |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | <p>Відстань від фундаментів будівель та споруд до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - газопроводу горючих газів: <ul style="list-style-type: none"> - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² - 1,5 м; - високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | |

4.2.1.2 Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження зони садибної житлової забудови Ж1.11

Зона (підзона) садибної житлової забудови в межах прибережної захисної смуги.

Згідно статті 88, Водного Кодексу України, в прибережній захисній смузі (смугах відведення гідротехнічних споруд, що також виконують природозахисні функції) заборонені всі види будівельної діяльності, окрім розміщення гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд за окремим проектом.

4.2.2 Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження зони проектної блокованої житлової забудови Ж2

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

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|---|---|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 12 м | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. блоковані житлові будинки; 2. житлові будинки садибного типу; <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. дитячі дошкільні установи; 2. аптеки; 3. магазини; 4. спортивні майданчики, майданчики для відпочинку; 5. господарські майданчики. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. позашкільні установи; 2. заклади громадського харчування; 3. приміщення для занять спортом; 4. підприємства побутового обслуговування. |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 40% | |
| 3 | – максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | В залежності від площі ділянки: 0,15 га – 15-18 люд./га; 0,12 га – 18-21 люд./га; 0,10 га – 26-27 люд./га; 0,06 га – 42-43 люд./га; для блокованої забудови - 52-53 люд./га. | |
| 4 | – мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах. | |

| | | | |
|---|--|---|--|
| 5 | <p>планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони</p> | <p>відсутні</p> | |
| 6 | <p>охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж</p> | <p>Відстань від фундаментів будівель та споруд до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | |

4.2.3 Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження зон змішаної житлової забудови ЖЗ та ЖЗп та зони змішаної існуючої житлової забудови, що знаходиться в межах історичного ареалу ЖЗ.30

Зона призначена для розташування багатоквартирних 2-5 поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, та окремих об'єктів загально селищного значення.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|--|--|---|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 27м | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів; будівлі змішаного використання з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання до 5 поверхів; існуючі житлові будинки садибного типу; гуртожитки; навчально-виховні комплекси; медичні центри та аптеки; відділення зв'язку, поштові відділення; магазини; підприємства громадського харчування; кредитно-фінансові установи. <p>Об'єкти культурної спадщини: В зоні Ж-3.30</p> <ul style="list-style-type: none"> - будинок, в якому розташовувався повітовий ревком, перший партійний осередок; - меморіальний комплекс: Пам'ятний знак на честь воїнів-земляків, Братська могила радянських воїнів; - житловий будинок та повітовий суд. <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> майданчики: дитячі, для відпочинку дорослого |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 40% | |
| 3 | – максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | Для: 3-поверхових будинків - 23,0м2/особу; 4-поверхових будинків 20,2м2/особу; 5-поверхових будинків 17,0м2/особу. | |
| 4 | – мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони | Врахувати: - межу історичного ареалу; - охоронну зону пам'яток культурної спадщини. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | | населення, господарські, для занять фізкультурою, для вихову собак; |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | <p>Відстань від фундаментів будівель та споруд до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводів горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² □- 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | <p>2. підприємства побутового обслуговування;</p> <p>3. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.</p> <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності. |

4.2.3.1 Містобудівні умови та обмеження зони змішаної житлової забудови ЖЗ.1

Зона (підзона) змішаної житлової забудови в межах санітарно-захисної зони від інженерних, комунальних об'єктів та промислових підприємств VI - V класів шкідливості. У санітарно-захисній зоні не допускається розміщувати житлові будинки, дитячі дошкільні установи, загальноосвітні школи, установи охорони здоров'я та відпочинку, спортивні споруди.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|--|---|---|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 27м | <p>Переважає:</p> <ol style="list-style-type: none"> існуючі багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів; існуючі будівлі змішаного використання з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання (до 5 поверхів); існуючі житлові будинки садибного типу; приміщення для занять спортом; відділення зв'язку, поштові відділення; магазини; підприємства громадського харчування; кредитно-фінансові установи. <p>Об'єкти культурної спадщини: - братська могила жертв голокосту.</p> <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> підприємства побутового обслуговування; приймальні пункти пральні та хімчистки; комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду; вбудовані, підземні гаражі та відкриті стоянки для зберігання автотранспорту; |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 40% | |
| 3 | б. максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | Для: 4-поверхових будинків 20,2м ² /особу; 5-поверхових будинків 17,0 м ² /особу. | |
| 4 | 7. мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного | Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих, інженерних та комунальних об'єктів. | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | | 5. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони. <i>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</i> |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | 1. тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності; 2. об'єкти автомобільного сервісу за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць.. |

4.3. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ РЕКРЕАЦІЙНИХ ЗОН Р

4.3.1 Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження рекреаційних зон Р-3

Зона розміщення парків, скверів, міських садів, бульварів, міських лісів. Мета організації зони полягає в забезпеченні мешканців населеного пункту місцями відпочинку з високим рівнем благоустрою.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|--|--|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 8 м | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> зелені насадження загального користування (парки, сквери, бульвари, міські ліси); майданчики дитячого відпочинку, ігрові майданчики, спортивні майданчики, майданчики для відпочинку. <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку; інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому; танцювальні майданчики, естради; громадські вбиральні. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> комплекси атракціонів; підприємства громадського харчування; малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності. |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 15% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного | Врахувати: прибережно-захисну смугу; - охоронну зону від лісу. | |

| | | | |
|---|---|--|--|
| | фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | | |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² - 1,5 м; - високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | |

4.3.2.1 Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження рекреаційних зон Р-3-3

Рекреаційно – меморіальна зона, яка призначена для збереження місць пам'ятних історичних поховань, що одночасно виконують рекреаційну та культурну функцію (як правило, рекреаційно – меморіальні території розташовані в зонах дії обмежень за вимогами охорони пам'яток культурної спадщини). Ця зона знаходиться в межах історичного ареалу.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважаючі, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|--|--|---|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 8 м | <p>Переважаючі:</p> <p>1. зелені насадження загального користування (парки, сквери, бульвари, міські ліси).</p> <p>Об'єкти що пропонуються для занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України:</p> <p>- колонада.</p> <p>Пам'ятні знаки:</p> <p>- знак в пам'ять про загиблих воїнів інтернаціоналістів;</p> <p>- знак в пам'ять про жертв Голодомору.</p> <p>Об'єкти природно-заповідного фонду:</p> <p>- сосна чорна; - дуб звичайний; - береза звичайна</p> <p>Супутні:</p> <p>2. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;</p> <p>3. інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.</p> <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <p>4. громадські збиральні.</p> |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 15% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного | Враховати: - межу історичного ареалу; - санітарно-захисну зону від виробничих об'єктів та кладовища. | |

| | | | |
|---|---|---|--|
| | фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | | |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² - 1,5 м; - високого тиску від 3 до 6 кгс/см ² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м. | |

4.4 МІСТБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ ТА МІСТБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗОНИ ТЕРИТОРІЇ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

4.4.1 Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури ТР-1-3

Зона транспортної інфраструктури населеного пункту. Зона терміналів, транспортних вузлів, підприємств, АЗК, СТО, великих стоянок, гаражів, установ і організацій транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|--|---|---|---|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 27м | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. дорожня експлуатаційна дільниця; 2. автостанції, автовокзали; 3. ПАТ «Новоушицьке автотранспортне підприємство»; 4. СТО; 5. гаражі, надземні, підземні споруди для тимчасового зберігання автотранспорту; 6. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП); 7. станції технічного обслуговування автомобілів; <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. готелі, мотелі; 2. адміністративні споруди, офіси; 3. підприємства громадського харчування; 4. магазини; 5. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони. |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 50% | |
| 3 | б. максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | 7. мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких | Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів та кладовища. | |

| | | | |
|---|---|---|--|
| | діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | | |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | <p>Відстань від фундаментів будівель та споруд до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см² □- 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | |

4.4.2. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження зони території транспортної інфраструктури TP-2

До зони входять території, які за містобудівною документацією знаходяться в межах червоних ліній магістральних та основних житлових вулиць, бульварів, площ, доріг.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|---|---|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | будівництво в межах червоних ліній вулиць забороняється | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. проїзні частини (центральні та місцеві (бічні) проїзди); 2. розворотні майданчики; 3. тротуари, пішохідні доріжки, пандуси; 4. зупинки громадського транспорту з кіосками з необхідним обладнанням; 5. пішохідні переходи в одному та різних рівнях; 6. штучні споруди; 7. інженерне устаткування, що забезпечує безпеку руху, носії інформації дорожнього руху (турнікети, огороження небезпечних місць, освітлювальне обладнання, світлофорні пристрої, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, тощо). <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. велосипедні доріжки; 2. тимчасові стоянки для зберігання велосипедів. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. тимчасові споруди; 2. відкриті майданчики для тимчасового зберігання транспортних засобів; 3. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони або села в цілому. |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | збудова не допускається | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | відсутні | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | відсутні | |

| | | | |
|---|---|---|--|
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | |
|---|---|---|--|

4.5. МІСТБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ ТА МІСТБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКИХ ЗОН

В межах даної зони виділяються підзони, в межах яких відрізняються умови, що впливають на правила забудови.

4.5.1 Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон КС-3

Передбачається для розміщення об'єктів, що потребують санітарно-захисної зони – 300 м (об'єкт III класу санітарної класифікації).

Санітарно-захисна зона призначена для озеленення і розміщення об'єктів відповідно до державних санітарних норм.

4.5.1.1 Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон КС-3-1

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|---|---|---|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 21 м | <p>Переважні:</p> <p>1. діючі кладовища.</p> <p>Об'єкти культурної спадщини:</p> <p>- пам'ятний знак на місці подвигу Героя Радянського Союзу Я.Х. Кольчака; - могила І.П. Онищука; -могила О.М. Молчанова; -братська могила радянських воїнів; -могила Героя Радянського Союзу Ф.Є. Гончарука.</p> <p>Об'єкти що пропонуються для занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України:</p> <p>- братська могила жертв Голодомору.</p> <p>Супутні:</p> <p>1. культові споруди та об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ; 2. допоміжні виробничі та адміністративні будівлі; 3. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони; 4. об'єкти торгівлі;</p> |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 60% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони охорони археологічного культурного шару, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | відсутні | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | <p>Відстань від фундаментів будівель та споруд до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м. | <ul style="list-style-type: none"> 5. розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон; 6. громадські вбиральні. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. виробничі підприємства III-V класів шкідливості; 2. антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку; 3. станції технічного обслуговування автомобілів; 4. автозаправні станції; 5. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів. |
|---|---|---|---|

4.5.2 Містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон КС-4

Зона передбачена для розміщення об'єктів, що потребують санітарно-захисної зони до 100 м. Зона формується для розміщення комунальних об'єктів, складів, баз.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважаючі, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|---|---|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 21м | <p>Переважаючі:</p> <ol style="list-style-type: none"> склади, бази IV-V класу санітарної класифікації; склади тимчасового зберігання вторинної сировини без її переробки; очисні споруди; підприємства по зберіганню та обслуговуванню комунального транспорту; <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням зони; автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> споруди інженерної інфраструктури; об'єкти побутового обслуговування та торгівлі; виробничі підприємства IV-V класу шкідливості. |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 50% | |
| 3 | – максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | – мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | Врахувати: - охоронну зону від лісу. | |

| | | | |
|---|---|--|--|
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | Відстань від фундаментів будівель та споруд до: <ul style="list-style-type: none">- мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м;- мереж самопливної каналізації 3м;- дренажних мереж 4м;- газопроводу горючих газів:<ul style="list-style-type: none">- низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м;- газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м;- газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м;- газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м;- кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м;- ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | |
|---|---|--|--|

4.5.3 Містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон КС-5

Зона призначена для розташування підприємств з обслуговування. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 50м.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|---|---|---|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 21м | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> склади, бази V класу санітарної класифікації; комунальні підприємства V класу санітарної класифікації; Державна пожежна рятувальна команда; загін по організації та координації роботи сільських пожежних команд; районна лікарня ветеринарної медицини; ГП «Водоканал»; лісомисливське підприємство «Поділля»; ДП «Новоушицьке лісове господарство»; Держлісгосп; метеостанція; гаражі. <p>Об'єкти культурної спадщини: - споруди Тюремного замку (приміщення для охорони та брама.)</p> <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням зони; об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд; автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів; споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 50% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | Враховати: санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів та кладовища; - охоронну зону від лісу. | |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, | Відстань від фундаментів будівель та споруд до: | |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | <p>функціонуванням зони.</p> <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. магазини; 2. підприємства побутового обслуговування населення. |
| 7 | Для об'єктів нового будівництва, встановлюються граничні параметри | <ul style="list-style-type: none"> - максимальний коефіцієнт забудови, 60%; - мінімальний коефіцієнт озеленення, 15%; - мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту, 5одиниць; - мінімальна кількість м/м місць на розвантажувальних майданчиках, 2 одиниці; - мінімальна кількість м/м для зберігання (технологічного відстою) вантажного автотранспорту на території земельних ділянок, 2одиниці. | |

4.6. МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ВИРОБНИЧИХ ЗОН В

4.6.1. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження виробничих зон В-4

Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості призначається для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 100 м.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони, підприємства, які розташовуються в даній зоні, повинні відповідати вимогам щодо рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 100 м. Поєднання різних допустимих до використання видів виробництв в єдиній зоні можливо тільки при умові дотримання нормативних санітарних вимог.

Санітарно-захисна зона підприємств території даної зони, яка межує з житловою забудовою, встановлюється по її межі. При проектуванні та забудові цих територій необхідно враховувати встановлену зону розповсюдження СЗЗ.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|---|---|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 21 м | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. підприємства IV класу шкідливості; 2. свиноферма; 3. КП «Новоушицький молокозавод». <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. адміністративні організації, офіси, контори; 2. приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств; 3. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів; 4. водонапірна вежа; 5. інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому; 6. підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети). <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. споруди для постійного та тимчасового |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 60% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони | відсутні | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | | зберігання транспортних засобів; 2. гаражі; 3. аптеки; 4. спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств; 5. автозаправні станції; 6. антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку. |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | |
| 7 | Для об'єктів нового будівництва, встановлюються граничні параметри | - максимальний коефіцієнт забудови, 55 %; - мінімальний коефіцієнт озеленення, 20 %; - мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту, 5 одиниць; - мінімальна кількість м/м місць на розвантажувальних майданчиках, 5 одиниць; - мінімальна кількість м/м для зберігання (технологічного відстою) вантажного автотранспорту на території земельних ділянок, 5 одиниць. | |

4.6.2. Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження виробничих зон В-5

Зона розміщення підприємств V класу шкідливості призначається для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 50 м.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони, підприємства, які розташовуються в даній зоні, повинні відповідати вимогам щодо рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 50 м. Поєднання різних допустимих до використання видів виробництв в єдиній зоні можливо тільки при умові додержання нормативних санітарних вимог.

Санітарно-захисна зона підприємств території даної зони, яка межує з житловою забудовою, встановлюється по її межі. При проектуванні та забудові цих територій необхідно враховувати встановлену зону розповсюдження СЗЗ.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|---|---|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 21 м | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. підприємства V класу шкідливості; 2. учбове господарство технікуму механізації; 3. Новоушицький хлібокомбінат ТОВ «Агробізнес»; 4. ПАТ «Новоушицький консервний завод»; 5. ВАТ «Новоушицьке транспортне підприємство»; 6. ЗАТ «Новоушицький агробут»; 7. цегельний завод. <p>Об'єкти культурної спадщини: - комплекс споруд заводу «Монополь»(гуртожиток, житлові будинки, контора).</p> <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. адміністративні організації, офіси, контори; 2. приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств; 3. підприємства по обслуговуванню транспортних |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 60% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони | відсутні | |

| | | | |
|---|---|---|--|
| | охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | | <p>засобів;</p> <p>4. інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;</p> <p>5. підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети);</p> |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | <p>Відстань від фундаментів будівель та споруд до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | <p><i>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів; 2. спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств; 3. станції технічного обслуговування автомобілів, авторемонтні підприємства; 4. автозаправні станції; 5. антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку. |
| 7 | Для об'єктів нового будівництва, встановлюються граничні параметри | <ul style="list-style-type: none"> - максимальний коефіцієнт забудови, 55 %; - мінімальний коефіцієнт озеленення, 20 %; - мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту, 5 одиниць; - мінімальна кількістю м/м місць на розвантажувальних майданчиках, 2одиниці; - мінімальна кількість м/м для зберігання (технологічного відстою) вантажного автотранспорту на території земельних ділянок, 2 одиниці. | |

4.7 МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Типи зон інженерної інфраструктури встановлюються в залежності від виду та параметрів споруд та комунікацій, що розміщуються, а також обмежень на використання відповідних територій з урахуванням вимог щодо попередження їх негативного впливу на довкілля.

4.7.1 Містобудівні умови та обмеження ІН-1

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти електричних мереж (електричні підстанції). Зона формується в межах комунальних та виробничих територій селища.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|---|---|--|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 12м | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. електричні станції, підстанції та об'єкти електропостачання; 2. магістральні інженерні мережі та конструкції електропостачання; 3. огорожі. <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд; 2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів електричних мереж. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів. |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 70% | |
| 3 | 3. максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | 4. мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, | відсутні | |

| | | | |
|---|---|--|--|
| | зони санітарної охорони | | |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | <p>Відстань від фундаментів будівель та споруд до:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² □- 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | |

4.7.2 Містобудівні умови та обмеження ІН-2

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливної каналізації.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|---|---|--|
| | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 27м висота димових труб визначається спеціальним розрахунком | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> газорозподільча станція (ГРС); Філія ЗАТ «Хмельницькгаз»; будівлі об'єктів тепло- та газопостачання; огорожі. <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд; адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів тепло- та газопостачання. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <p>автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.</p> |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 70% | |
| 3 | 5. максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | 6. мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | визначається проектом | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | відсутні | |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, | Відстань від фундаментів будівель та споруд | |

зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж

до:

- мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м;
- мереж самопливної каналізації 3м;
- дренажних мереж 4м;
- газопроводу горючих газів:
 - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м;
 - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м;
 - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² □- 2,5м;
 - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м;
- кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м;
- ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м.

**4.8 МІСТБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ ТА МІСТБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ
СПЕЦІАЛЬНИХ ЗОН**

4.8.1 Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження зони земель сільськогосподарського призначення СВ-1

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

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|---|---|---|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 20 м | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> сільськогосподарські угіддя; земельні ділянки, надані громадянам для ведення особистого підсобного господарства; <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> інженерні комунікації; споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку; тимчасові споруди дрібнооптової торгівлі. |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 70% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | Врахувати: - санітарно-захисні зони від виробничих, інженерних, комунальних об'єктів та кладовищ; - межу історичного ареалу; - охоронну зону від лісу. | |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, | Відстань від фундаментів будівель та споруд | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | |
|--|--|---|--|

4.8.2 Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження зони земель зелених насаджень спеціального призначення С-4

Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно захисних зон. Зона передбачена для розміщення санітарно-захисних та зон санітарної охорони.

Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами негативного впливу на середовище, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів для їх санітарно-епідеміологічної захищеності.

У межах зони забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей. Площа озеленення санітарно-захисної зони повинна складати 40-60%.

| Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок: | | | Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок |
|---|--|--|---|
| 1 | граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м | 10м | <p>Переважні:</p> <ol style="list-style-type: none"> споруди інженерної інфраструктури; магістральні інженерні мережі. <p>Супутні:</p> <ol style="list-style-type: none"> транспортні комунікації. <p>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</p> <ol style="list-style-type: none"> автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів. |
| 2 | максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки | 50% | |
| 3 | максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) | не допускається | |
| 4 | мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м | - 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях. | |
| 5 | планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, | Враховати: зону охорони археологічного культурного шару, що співпадає з межею історичного ареалу. | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони | | |
| 6 | охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж | Відстань від фундаментів будівель та споруд до: <ul style="list-style-type: none">- мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м;- мереж самопливної каналізації 3м;- дренажних мереж 4м;- газопроводу горючих газів:<ul style="list-style-type: none">- низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м;- газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м;- газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м;- газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м;- кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м;- ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м. | |

4.8.3 Містобудівні регламенти та містобудівні умови та обмеження зони земель ЛІСОВОГО ФОНДУ (зона ЛІС).

До земель лісового фонду належать землі, вкриті або не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надано та використовуються для потреб лісового господарства. Будівництво на землях Лісового фонду суворо заборонено.

II. ДОДАТКИ



УКРАЇНА
ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛАСТЬ
НОВОУШИЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА
НОВОУШИЦЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
Р І Ш Е Н Н Я
XVII сесії селищної ради VII скликання
від 09 квітня 2020 року №13
смт Нова Ушиця

**Про надання дозволу на розроблення
містобудівної документації**

Керуючись ст. 12 Земельного кодексу України, п. 41 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.46 Закону України «Про землеустрій» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати дозвіл на розроблення містобудівної документації, а саме генеральних планів смт. Нова Ушиця, сіл Каскада та Філянівка.
2. Доручити селищному голові укласти договір на проведення робіт зазначених в п.1 цього рішення з особою, що має ліцензію на виконання даних робіт.
3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію Новоушицької селищної ради з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища.

Селищний голова



О. Московчук



НОВОУШИЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА

VIII скликання

LIII сесія

РІШЕННЯ

30.11.2023

Нова Ушиця

№ 35

**Про внесення змін до рішення
селищної ради від 09 квітня 2020
року № 13**

Керуючись статтею 12 Земельного кодексу України, статтею 46 Закону України «Про землеустрій», статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», селищна рада

ВИРІШИЛА:

Викласти пункт 1 рішення Новоушицької селищної ради від 09 квітня 2020 року № 13 «Про надання дозволу на розроблення містобудівної документації» у новій редакції:

«1. Надати дозвіл на розроблення генерального плану та плану зонування території смт Нова Ушиця, включаючи території сіл Каскада та Філянівка.»

Селищний голова



Анатолій ОЛІЙНИК

Генеральний директор
ТОВ «АЛЬФА ГАРАНТ ЛЛС»



В.П. Слободян

Селищний голова
Новоушицької селищної ради



А.А. Олійник

ЗАВДАННЯ
на розроблення плану зонування території
селища Нова Ушиця Кам'янець-Подільського району
Хмельницької області

| № з/п | Назви розділів завдання | Зміст розділів завдання |
|-------|---|--|
| 1. | Підстава для проектування | 1. Рішення сесії Новоушицької селищної ради від 09 квітня 2020 року № 13 «Про надання дозволу на розроблення містобудівної документації». 2. Рішення сесії Новоушицької селищної ради від 30 листопада 2023 року № 35 «Про внесення змін до рішення селищної ради від 09 квітня 2020 року № 13» |
| 2. | Замовник розроблення плану зонування | Новоушицька селищна рада Хмельницької області. |
| 3. | Розробник плану зонування | |
| 4. | Строк розроблення плану зонування | 2024 рік, згідно з календарним планом виконання робіт |
| 5. | Термін дії плану зонування | не обмежується |
| 6. | Основні показники населеного пункту | План зонування складається на основі рішень генерального плану |
| 7. | Графічні матеріали із зазначенням масштабу | Перелік графічних матеріалів: 1. Схема зонування території населеного пункту. Графічні матеріали розробляються на топогеодезичній основі масштабу 1:2000 в системі координат УСК-2000. Графічна документація у цифровому вигляді виготовляється в масштабі 1:2000, у паперовому друкується в масштабі 1:5000. |
| 8. | Перелік додаткових розділів та графічних матеріалів (із зазначенням масштабу) або додаткові вимоги до змісту окремих розділів чи графічних матеріалів | Не передбачаються |

| | | |
|-----|---|---|
| 9. | Особливі вимоги до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту, пішоходів | Відсутні |
| 10. | Кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів (для матеріалів, які передаються на магнітних носіях, зазначається формат представлення) | Документація виготовляється у 2-х примірниках. Електронна версія проекту передається у форматах dwg та pdf. |
| 11. | Основні вимоги до програмного забезпечення, в т.ч. геоінформаційних систем та технологій | Розробляється з застосуванням програмних засобів AutoCAD 2006, Word (в форматах, які дозволяють введення даних до системи містобудівного кадастру). |
| 12. | Додаткові вимоги | Відсутні |

Головний архітектор проекту


С.Б. Маркітаненко



Начальник відділу містобудування,
архітектури та економічного розвитку


О.В. Гринчук

