



УКРАЇНА  
ТОВ «Закарпатреконструкція»

Управління містобудування та архітектури  
Ужгородської міської ради

**ПОГОДЖЕНО**

\_\_\_\_\_ Боршовський О.І.

**ЗАТВЕРДЖЕНО**

Рішенням Ужгородської міської ради № \_\_\_\_\_

Від \_\_\_\_\_ року

**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ  
ВНЕСЕННЯ ЗМІН В ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ  
ОБМЕЖЕНОЇ ВУЛИЦЕЮ СОБРАНЕЦЬКОЮ, ТЕРИТОРІЇ ТСО  
УКРАЇНИ ТА ТЕРИТОРІЄЮ ЛІСУ**

**КНИГА 1  
І. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

Директор

ГАП



Несух М.М.

Віровбал В.Й.

## ЗМІСТ

СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ .....	3
СКЛАД ТЕКСТОВОЇ ЧАСТИНИ .....	3
ВСТУП .....	4
РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ .....	5
1.1. Характеристика місцевості. ....	5
1.2. Природні умови та еколого-містобудівна оцінка території. ....	5
1.3. Містобудівні умови території. ....	6
1.4. Характеристика землекористування. ....	6
1.5. Житловий фонд та населення. ....	7
1.6. Установи та підприємства обслуговування.....	7
РОЗДІЛ 2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ, ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ. .	8
2.1. Функціональне зонування та планувальна організація території .....	8
2.2. Сельбищна ємність території та житловий фонд.....	9
2.3. Планування забудови.....	9
2.4. Система громадського обслуговування .....	10
2.5. Вулично-дорожня мережа та транспортне обслуговування.....	10
2.6. Інженерна підготовка території .....	10
РОЗДІЛ 3. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО БЛАГОУСТРОЮ ТЕРИТОРІЇ .....	10
3.1. Рекомендації розміщення місць зберігання автомобілів та зупинок громадського транспорту .....	12
3.2. Рекомендації транспортного і пішохідного руху, велоінфраструктури.....	12
3.3. Обмеження і умови встановлення та оздоблення малих архітектурних форм, тимчасових споруд, пам'ятників .....	12
3.4. Рекомендації розміщення освітлення і підсвічування, оздоблення, зовнішньої реклами та інформації.....	13
3.5. Рекомендації щодо розміщення майданчиків .....	14
3.6. Озеленення території. ....	15
ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.....	16
ДОДАТКИ.....	21

Детальний план території, обмеженої вулицею Собранецькою, територією ТСО України та територією лісів розроблений на підставі рішення XXIV сесії Ужгородської міської ради VII скликання від 26.06.2018 № 1139 «Про розроблення містобудівної документації».

Завдання на розроблення детального плану території складене Управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради, від \_\_\_\_\_ року.

Матеріали топо-геодезичної зйомки території виданої Управлінням містобудування та архітектури в масштабі 1:5000, виконаної в 2017 році, кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста \_\_\_\_\_.

Викопіювання звернень громадян видані Управлінням містобудування та архітектури Ужгородської міської ради, актуальними на момент розроблення детального плану.

Матеріали генерального плану міста Ужгород з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів.

Результати обстежень показників і навантаження пропускної спроможності міста.

В проекті враховані основні рішення генерального плану м. Ужгорода, розробленого ДП «ДПРОМІСТО» ім. Ю. М. Білоконя

### СКЛАД ГРАФІЧНОЇ ЧАСТИНИ

№ арк.	Найменування креслення	Масштаб
1.	Схема розташування території у планувальній структурі. План існуючого використання території. Опорний план. Схема існуючих планувальних обмежень.	1:2000
2.	<b>Проектний план. План червоних ліній. Схема проектних планувальних обмежень.</b>	<b>1:2000</b>
3.	Схема функціонального зонування території	1:2000
4.	Схема організації руху транспорту та пішоходів.	1:2000
*	Типові поперечні профілі вулиць	1:200
5.	Схема інженерної підготовки та вертикального планування. Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору.	1:2000

### СКЛАД ТЕКСТОВОЇ ЧАСТИНИ

Текстові матеріали детального плану території складається з двох книг. Пояснювальної записки та звіту СЕО.

Пояснювальна записка складається з вступу, трьох розділів, техніко-економічних показників та додатків. Пояснювальна записка описує проектні рішення детального плану території, та рекомендації щодо розміщення різних елементів міста на території.

Звіт стратегічної екологічної оцінки, складається з вступу, 11 розділів та загальних висновків, метою якого є забезпечення високого рівня охорони довкілля та сприяння інтеграції екологічних факторів у підготовку планів і програм з метою забезпечення збалансованого (сталого) розвитку.

## ВСТУП

Детальний план території, обмеженої вулицею Собранецькою, територією ТСО України та територією лісів розроблений з метою розроблення єдиного містобудівного документу для регулювання містобудівної діяльності; проведення благоустрою та впорядкування території; визначення планувальної організації і функціонального призначення території, просторової композиції та параметрів забудови; формування принципів планувальної організації забудови; визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

Визначенням конфігурації меж земельних ділянок з урахуванням особливостей ситуації або встановленої містобудівною документацією планування і забудови території; відображення меж земельних ділянок існуючих і проєктованих житлових будинків, на які є правовстановлюючі документи; встановлення для земельних ділянок (частини земельних ділянок) обтяжень, що обмежують права щодо використання ділянок власниками або орендарями на користь інших фізичних і юридичних осіб, а також муніципальних служб міста; забезпечити можливість виконання нормативних санітарно-побутових і протипожежних розривів.

Детальний план розроблений у відповідності з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» №3038-УІ від 17.02.2011р. зі змінами та доповненнями, Закон України «Про основи містобудування», Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища», Земельний кодекс України, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН Б.1.1- 14:2012 «Склад та зміст детального плану території», ДСП 173-96 «Санітарні правила планування та забудови населених пунктів», а також іншого чинного на момент здійснення робіт законодавства України.

## РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ.

### 1.1. Характеристика місцевості.

Ужгород — адміністративний центр Закарпатської області та Ужгородського району. Місто розташоване за 785 км від Києва, на кордоні зі Словаччиною. Засноване у XI столітті. Територія міста становить 41,56 км<sup>2</sup>. Протяжність міста з півночі на південь — 12 км, зі сходу на захід — 5 км.

Досліджувана територія обмежена вулицею Собранецькою, територією ТСО України та територією лісів. Рельєф ділянки складний, присутні площини з ухилами поверхні 8-15 % та більше 15 % (є потенційно зсувонебезпечними), є потенційно підтоплюваною територією з високим рівнем стояння ґрунтових вод (до 2,5-3,0 м від поверхні). Основне функціональне використання території — громадська, комунально-складська і житлова забудова з ділянками транспортної інфраструктури.

На території присутні ділянки державного лісового фонду, присутнє озеленення вздовж вулиць. Збудова малоповерхова, розподілена рівномірно територією, дисгармонійними об'єктами виступають невідповідні території.

Вулично-дорожня мережа представлена магістральними та житловими вулицями. Громадський транспорт здійснює рух магістральною вулицею міського значення Собранецькою, а саме такі маршрути – 4. На території відсутні зупинки громадського транспорту.

1	Територія в межах проекту у тому числі:	га/%	24,65/100
2	- житлові квартали та мікрорайони з неї:	га/%	6,87/27,88
2.1	а) квартали садибної забудови	га/%	6,87/27,88
	б) квартали багатоквартирної забудови	га/%	-
2.2	- ділянки установ і підприємств	га/%	6,40/25,98
2.3	- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	га/%	5,02/20,36
2.4	- вулиці, площі	га/%	2,40/9,74
3	Території іншого призначення	га/%	3,95/16,03
3.1	- комунально-складські зони	га/%	1,57/6,35
3.2	- транспортні зони	га/%	2,38/9,67

### 1.2. Природні умови та еколого-містобудівна оцінка території.

Згідно з фізико-географічним районуванням України територія міста належить до II регіону «Українські Карпати», місто ділиться двома типами ландшафтів — широколистяний низькогірний вулканічний та широколистяні низькі міжгірні.

Клімат помірно—континентальний. Середня вологість повітря 40—50%. Літо тепле і довге. Похолодання настає у другій половині жовтня. Весна рання, і приходить з другої декади березня. Середня температура липня +20-+28 С°, а найхолоднішого місяця (січня) від -4 до -9 С°

Частина території є потенційно підтоплюваною територією з високим рівнем стояння ґрунтових вод (до 2,5-3,0 м від поверхні), згідно карти підтоплень річки Уж, актуальної на 2018 рік. Рельєф ділянки складний, присутні площини з ухилами поверхні 8-15 % та більше 15 % (є потенційно зсувонебезпечними),

середня висота території складає 121,5 метрів над рівнем моря, відмітки коливаються в межах 113-130 метрів. Природний рельєф було змінено забудовою і будівництвом вулично-дорожньої мережі.

На території присутні ділянки державного лісового фонду, присутнє озеленення вздовж вулиць. На досліджуваній території присутні житлові, громадські і комунально-складські зони та територія транспортної інфраструктури. На території розміщується адміністративні будівлі обласного комітету ТСОУ, кузня, МП «Патріот», ВАТ «Укртелеком», автодром обласного комітету ТСОУ, 2ТП та ЛЕП. На територію розповсюджуються зона акустичного впливу міжнародного аеропорту «Ужгород».

### 1.3. Містобудівні умови території.

Досліджувана територія обмежена вулицею Собранецькою, територією ТСО України та територією лісів. Рельєф ділянки складний, присутні площини з ухилами поверхні 8-15 % та більше 15 % (є потенційно зсувонебезпечними); ділянка є потенційно підтоплюваною територією з високим рівнем стояння ґрунтових вод (до 2,5-3,0 м від поверхні). На території жодних об'єктів культурної спадщини не виявлено.

На території присутні ділянки державного лісового фонду, присутнє озеленення вздовж вулиць. На території розміщується адміністративні будівлі обласного комітету ТСОУ, кузня, МП «Патріот», ВАТ «Укртелеком», автодром обласного комітету ТСОУ, 2 ТП та ЛЕП. На територію розповсюджуються зона акустичного впливу міжнародного аеропорту «Ужгород». На частину території поширюється зона заборони забудови штучної ЗПС.

№п/п	Планувальне обмеження	Охоронна зона, м	Охоронна зона, га
1.	Зона акустичного впливу міжнародного аеропорту «Ужгород»	500	18,72
2.	Зона заборони забудови від осі штучної ЗПС	150	1,67
3.	Охоронна зона широколистяних лісів	20	6,57
4.	Санітарно-захисна зона кузні	50	2,16
5.	Санітарно-захисна зона МП «Патріот»	50	2,54
6.	Охоронна зона ТП	3	0,05
7.	Охоронна зона ЛЕП	2	0,60

### 1.4. Характеристика землекористування.

На основі Державного земельного кадастру станом на 1.03.2020 проведено аналіз щодо виду права землекористування території. 10 % території не мають визначених і відображених в державному земельному кадастрі меж ділянок.

Вид власності	Цільове призначення	Загальна площа, га
<b>В державній власності</b>	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	3,5543
<b>В комунальній власності</b>	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	4,59
	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	0,9111
<b>В приватній власності</b>	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	0,9004
	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	3,2634

### 1.5. Житловий фонд та населення.

Всього на території розташовано 7 житлових будинків, в яких розміщується 1000 м<sup>2</sup> загальної площі, з них багатоквартирної — 0 м<sup>2</sup>, садибної — 1000 м<sup>2</sup>. На території розселяються 30 чол.. Середня поверховість житлового фонду складає 1,15 поверхів. Щільність населення розселеного на території кварталу, становить 3,0 чол./га.

<b>1</b>	<b>Чисельність населення</b>	осіб	30
	у тому числі:		
<b>1.1</b>	- у садибній забудові	осіб	30
<b>1.2</b>	- у багатоквартирній забудові	осіб	-
<b>2</b>	<b>Щільність населення</b>	люд./га	3,0
	у тому числі:		
<b>2.1</b>	- у садибній забудові	люд./га	3,0
<b>2.2</b>	- у багатоквартирній забудові	люд./га	-
<b>1</b>	<b>Житловий фонд</b>	м <sup>2</sup>	1 000
	Розподіл житлового фонду за видами забудови в тому числі:		
<b>1.1</b>	- садибна	м <sup>2</sup> /%	1 000
<b>1.2</b>	- багатоквартирна	м <sup>2</sup> /%	-
<b>2</b>	<b>Середня житлова забезпеченість</b>	м <sup>2</sup> /люд.	33,33
	у тому числі:		
<b>2.1</b>	- у садибній забудові	м <sup>2</sup> /люд.	33,33
<b>2.1</b>	- у багатоквартирній забудові	м <sup>2</sup> /люд.	-
<b>3</b>	Вибуття житлового фонду, всього	м <sup>2</sup> /%	-

### 1.6. Установи та підприємства обслуговування.

В межах мікрорайону присутні заклади обслуговування повсякденного та періодичного використання, радіуси обслуговування котрих покривають територію. Територія представляє собою виробничий район із торгівельними зонами та садибною забудовою .

<b>1</b>	<b>Установи та підприємства обслуговування</b>	га	
<b>2</b>	Дошкільні навчальні заклади	кількість	-
	всього	місць	-
<b>3</b>	Загальноосвітні навчальні заклади	кількість	-
	всього	місць	-
<b>4</b>	Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок	-
<b>5</b>	Поліклініки	кількість	-
	всього	відв./зм.	-
<b>6</b>	Спортивні зали загального користування	кількість	-
	всього	м <sup>2</sup>	-
<b>6.1</b>	Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	-
<b>6.2</b>	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м <sup>2</sup> підлоги	-
<b>7</b>	Бібліотеки	кількість	-
	всього	тис. один. зберіг.	-
<b>8</b>	Підприємства торгівлі	кількість	-
	всього	м <sup>2</sup> торг. пл.	-
<b>9</b>	Підприємства громадського харчування	кількість	1
	всього	місць	50
<b>10</b>	Установи побутового обслуговування	кількість	-

## РОЗДІЛ 2. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ, ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ.

### 2.1. Функціональне зонування та планувальна організація території

Дана територія є поліфункціональною, оскільки її займає житлова, громадська та комунально-складська забудова з територіями транспортної інфраструктури. Квартал в плані має складну багатокутну форму і сформований громадською, комунально-складською і транспортною забудовою з приватними садибними ділянками. На території жодних об'єктів культурної спадщини не виявлено. Охорона та збереження пам'яток культурної спадщини повинні виконуватися згідно чинного законодавства (Закон України "Про охорону культурної спадщини") в межах відповідальності уповноважених органів. Встановлення містобудівних умов та обмежень для нового будівництва чи реконструкції регулюються згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» місцевою владою, і визначаються містобудівними умовами та обмеженнями.

Проектом передбачено будівництво 32-х приватних садибних будинків на вільних від забудови ділянках згідно державному земельному кадастру; виділення 3-х нових ділянок для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); прокладання вулично-дорожньої мережі для транспортного сполучення житлових кварталів; передбачено впорядкування території шляхом планувальної організації території. Проектні рішення формують привабливе і комфортне середовище, оскільки усуваються дисгармонійні об'єкти та покращується якість повсякденного обслуговування населення. Проектом не передбачено розміщення на території об'єктів, що можуть здійснювати негативний вплив на стан навколишнього середовища.

Проектні «Червоні лінії» зберігаються згідно з існуючими, для збереження цілісності забудови та форми існуючого кварталу, та дорівнюють:

Вулиця	Категорія вулиці	Червоні лінії, м
вул. Собранецька	магістральна міського значення	35
внутрішньоквартальні проїзди	житлова	12
внутрішньоквартальні проїзди	житлова	10

Обмеження поверховості забудови («блакитні лінії») поширюються на територію всього кварталу, проте регулюються згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» місцевою владою, і визначаються тільки містобудівними умовами та обмеженнями.

Проектні межі зелених зон («зелені лінії») простягаються на території державного лісового фонду і вздовж вулиць та представлені природними ландшафтами, лінійною посадкою алейних дерев, груповою посадкою, та деревами солітерами з максимальним збереженням існуючих зелених насаджень. Підбір дерев та зелених насаджень визначається підпунктом ПЗ 3.6. «Озеленення території».

Обмеження щодо поверховості забудови вздовж магістральних вулиць («жовті лінії») розробляються окремим розділом інженерно-технічного захисту



цивільної оборони який розробляється окремим проектом згідно ДБН Б.1.1-14:2012.

Оскільки проектом передбачена нова забудова вздовж вулиць, «лінії регулювання забудови» регулюють розміщення будинків відносно червоних ліній та меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій.

Згідно зонінгу в межах окремих зон визначаються переважні, супутні та допустимі види використання територій (земельних ділянок). До **переважних видів** відносяться види забудови та використання територій, які відповідають переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не потребують спеціального погодження. До **супутніх видів** відносяться види забудови та використання, які супроводжують переважні види і які по відношенню до останніх являються допоміжними. Належать об'єкти, які технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють безпеці згідно з нормативно-технічною документацією, споруди, які необхідні для охорони об'єктів переважного і допустимого видів використання. До **допустимих видів** використання належать види, що не відповідають переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але можуть бути дозволеними за умови спеціального погодження. Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні в переліку переважних, супутніх чи допустимих видів забудови земельних ділянок у межах зон (дод. 1), є забороненими для відповідної функціональної зони і не можуть бути дозволеними, в тому числі і за процедурою спеціального узгодження.

Основною метою поліпшення стану навколишнього природного середовища та створення комфортних умов проживання даним проектом передбачені наступні містобудівні та інженерні заходи по облаштуванню території: функціонально-планувальна організація території з урахуванням діючих планувальних обмежень; благоустрій та озеленення території кварталу.

## **2.2. Сельбищна ємність території та житловий фонд**

З метою найбільш ефективного використання територіальних ресурсів, визначено такий напрямок забудови — ущільнення кварталів існуючої забудови та благоустрій існуючих територій. В умовах забудови, що склалася, земельні ділянки залишаються збереженими в існуючих межах, оскільки це не перешкоджає вдосконаленню планувальної структури населеного пункту.

Планується будівництво 32-х нових приватних садибних будинків, тому показники житлового фонду поповняться на 5000 м<sup>2</sup> і складатимуть: житловий фонд 6000 м<sup>2</sup>; житлова забезпеченість складатиме 40,0 м<sup>2</sup>/люд; чисельність населення 150 люд.; середня поверховість 1,35 поверхи; щільність розселення 6,10 чол./га.

## **2.3. Планування забудови**

Квартал утворений громадською, житловою і комунально-складською забудовою, з територіями транспортної інфраструктури. Квартали формуються за принципом планувальної спорідненості, умов використання вільних від забудови територій та ущільнення існуючої забудови. На території розміщуватимуться 39 приватних житлових будинків (1-2 поверхи), 5 громадських будівель

різного призначення (1-2 поверхи), 11 споруд транспорту (1 поверх), 19 комунально-складських будівель і споруд (1 поверх).

#### 2.4. Система громадського обслуговування

З урахуванням згаданих двох моделей формується система обслуговування населення на сельбищній території. Частина об'єктів громадського обслуговування формують мережі обслуговування біля житлової забудови. Передбачається рівномірне заповнення установами і закладами громадського обслуговування всіма групами за критерієм частоти користування: повсякденного, періодичного та епізодичного користування. Для підвищення комфортності проживання проектом передбачено розміщення дитячих та баскетбольних майданчиків на вільних від забудови територіях в межах мікрорайону.

#### 2.5. Вулично-дорожня мережа та транспортне обслуговування

Система пішохідних зв'язків включає тротуарні смуги вздовж вуличної мережі й з'єднує об'єкти громадської та житлової забудови із зупинками громадського транспорту. Проектна щільність магістральної ВДМ – 0 км/км<sup>2</sup>; щільність ВДМ – 10,95 км/км<sup>2</sup>.

Вулиця	Категорія вулиці	Довжина, км (в межах проекту) існ. /проект.
<b>Магістральні вулиці</b>		-
внутрішньоквартальні проїзди	житлова	1,30/2,70
<b>Житлові вулиці</b>		<b>2,70</b>
<b>Σ</b>		<b>2,70</b>

Стоянки для легкових автомобілів влаштовуються біля громадських будівель. Для влаштування доріжок та тротуарів передбачено мощення з бруківки на основі з щільного бетону та піску, мозаїчною бруківкою та гравійно-піщаною сумішшю. Для влаштування проїздів пропонується використовувати асфальтобетонне покриття.

#### 2.6. Інженерна підготовка території

На досліджуваній території присутні ділянки потенційного підтоплення з високим рівнем стояння ґрунтових вод (до 2,5-3,0 м від поверхні).

Запобіжні заходи для попередження підтоплення та затоплення територій та споруд полягають в усуненні причин і факторів підвищення рівня ґрунтових вод або в штучному підвищенні відміток поверхні території.

Запобіжні заходи належить вживати на всіх потенційно підтоплених територіях. Запобіжні заходи від підтоплення та затоплення мають включатися до комплексу робіт з інженерної підготовки території до забудови. На забудованих територіях та в інших окремих випадках запобіжні заходи вживаються самостійно. Головними видами запобіжних заходів є наступні:

- штучне підвищення планувальних відміток поверхні території;
- нормативне ущільнення ґрунту при засипанні котлованів та траншей;
- забезпечення належного відведення стоку поверхневих вод;

- забезпечення ретельного виконання робіт із будівництва водонесучих мереж, штучних водомістких об'єктів;
- улаштування гідроізоляції фундаментів, заглиблених споруд і комунікацій;
- улаштування протифільтраційних екранів під промисловими накопичувачами та завіс навколо них;
- будівництво берегових, головних, перехоплюючих та інших видів дренажів для запобігання підтопленню території.

Проектування, будівництво та експлуатація системи інженерного захисту та будівель і споруд повинні виконуватися згідно ДБН В.1.1-25-2009 «Інженерний захист територій та споруд від підтоплення та затоплення»

Інша частина території має глибокий рівень залягання ґрунтових вод, що дозволяє розміщення переважної більшості будівель і споруд.

Територія має складний рельєф, зі значними перепадами висот і потенційно зсувонебезпечними ділянками. Для запобігання зсувів і організації рельєфу необхідно передбачати будівництво підпірних стінок на ділянках зі значними перепадами висот. Проектування елементів інженерної підготовки і захисту території треба проводити у складі заходів щодо організації рельєфу і відведення стоку поверхневих вод. У разі організації рельєфу треба передбачати зняття родючого шару ґрунту згідно з ГОСТ 17.5.3.06, влаштування місця для його тимчасового зберігання і захисту від забруднення. Під час проведення підсипання ґрунту на території використовують мінеральні ґрунти, а для рекультивації земель — верхні родючі шари ґрунту.

На території споруд інженерного захисту територій заборонено встановлення засобів зовнішньої реклами та інформації, влаштування майданчиків (дитячих, відпочинку, стоянок автомобілів тощо), будівництво будь-яких видів споруд, за виключенням безпосередньо споруд та будинків інженерного захисту територій та таких, що мають відношення до їх обслуговування та експлуатації.

Присутня колекторна дощова каналізація. У складі проекту розроблена схема інженерної підготовки території. Підземна дощова каналізація виконується з поліетиленових гофрованих труб.

У проектних пропозиціях передбачається організація системи водовідведення поверхневого стоку шляхом будівництва магістральних колекторів, розширення мережі водостоків з напрямком стоків на комплексні очисні споруди дощової каналізації. Дощова каналізація передбачається змішаного типу. Інженерне забезпечення території передбачається вирішувати з врахуванням рішень наявних на території мереж та споруд.

## **РОЗДІЛ 3. ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО БЛАГОУСТРОЮ ТЕРИТОРІЇ**

### **3.1. Рекомендації розміщення місць зберігання автомобілів та зупинок громадського транспорту**

Стоянки для легкових автомобілів влаштовуються біля громадських будівель відокремлено від вулиць та проїздів. Проектування місць зберігання автомобілів регулюється згідно ДБН В.2.3-15:2007 “Споруди транспорту Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів”.

На території відсутні зупинки громадського транспорту. Проектування нових та переобладнання існуючих зупинок громадського транспорту регулюється згідно ДБН В.2.3-218-550:2010 “Споруди транспорту. Автомобільні дороги. Зупинки маршрутного транспорту”.

### **3.2. Рекомендації транспортного, пішохідного руху, велоінфраструктури**

Наявна система транспортних і пішохідних зв'язків задовольняє існуючу інтенсивність автомобільних і пішохідних потоків, але будівництво нових житлових будинків вимагатиме розширення вулично-дорожньої мережі. Також, у зв'язку зі зношеністю покриттів, якість обслуговування знижується. Пропонується при можливості запроваджувати інноваційні технології, а саме — проникні покриття, асфальтобетонні покриття з використанням синтетичних в'язучих, бетонні покриття.

Вибір форми організації велосипедного руху в залежності від категорії вулиці визначається з таблиці 5.10 ДБН В.2.3-5:2018 “Вулиці та дороги населених пунктів”. Передбачається створення велоінфраструктури на магістральних вулицях міського та районного значення. На житлових вулицях та внутрішньоквартальних проїздах можливий змішаний рух на проїжджій частині. Стоянки для тимчасового короткочасного та тривалого зберігання велосипедів влаштовують біля об'єктів масового відвідування (школи, коледжі, університети тощо).

### **3.3. Обмеження і умови встановлення та оздоблення малих архітектурних форм, тимчасових споруд, пам'ятників**

Встановлені рекомендації щодо розміщення, оздоблення та вирішення малих архітектурних форм (далі – МАФ) є обов'язковими для використання на всій території міста, незалежно від відомчої належності земельних ділянок, на яких вони розміщуються, і є розробленими відповідно до Правил благоустрою міста. Порядок утримання МАФ визначається Правилами благоустрою міста.

Малі архітектурні форми – тимчасові споруди (далі - ТС), тобто кіоски, павільйони, лотки тощо, призначені для продажу товарів чи обслуговування населення. ТС виготовляються з полегшених збірних конструкцій та встановлюються без улаштування заглибленого фундаменту. Під стаціонарними ТС (стаціонарні МАФ) слід розуміти такі, що розміщуються на одному місці постійно в будь-яку пору року, мають фундамент і не можуть бути відновлені на іншому місці після демонтажу без використання сторонніх ресурсів. Під легкозбірними ТС (легкозбірні МАФ) слід розуміти такі, що не мають

фундаменту і працюють лише в певну пору року, та можуть легко бути демонтовані та зібрані в іншому місці без використання сторонніх ресурсів. Під переносними ТС (переносні МАФ) слід розуміти такі, що виготовлені з нестійких матеріалів і використовуються здебільшого лише у світловий день, при цьому монтуються вранці і розбираються ввечері.

Під торговельними ТС слід розуміти такі, з яких відбувається продаж товарів. Під обслуговуючими ТС слід розуміти такі, в яких відбувається обслуговування населення. Малі архітектурні форми та тимчасові споруди, які розміщені (встановлені або збудовані) без відповідної, оформленої в установленому порядку дозвільної документації, з відхиленням від проекту, вважаються самочинно розміщеними малими архітектурними формами та тимчасовими спорудами і підлягають демонтажу за кошти особи, що здійснила встановлення. Встановлюватися можуть лише такі МАФ, які мають повний пакет проектно-дозвільної документації. Кількість встановлених МАФ має відповідати регламентним документам. При розміщенні МАФ поруч з вже існуючими, слід вирішувати її конструктивно у відповідності до них. Розміщення МАФ має відбуватися в місцях, де вони не створюють перешкод для користування іншими елементами міського середовища і де їх розміщення є функціонально виправданим. Такі МАФ, як громадські вбиральні, мають бути розташованими в місцях доступних, однак таких, які не є помітними. Розміщення переносних МАФ дозволяється лише тимчасово, під час проведення урочистостей, і лише за окремими дозволами і в таких місцях, що не заважають руху великої кількості пішоходів.

Кількість МАФ має бути рівною чи меншою за граничну кількість, встановлену регламентними документами які встановлюються місцевою владою.

Забороняється розміщення МАФ:

- які не мають проектно-дозвільної документації, або в місцях, не передбачених наданою їм дозвільною документацією;
- які постійно змінюють зовнішній вигляд будівель чи споруд, у вигляді прибудов до них;
- в місцях, де вони перешкоджають сприйняттю фасадів пам'яток архітектури та культурної спадщини;
- в місцях, де вони або їхні користувачі можуть створити перешкоди для руху пішоходів;
- в місцях, де вони створюють дискомфорт для населення;
- без належного освітлення в темний час доби.

### **3.4. Рекомендації розміщення освітлення і підсвічування, оздоблення, зовнішньої реклами та інформації**

Встановлені рекомендації щодо розміщення та оздоблення елементів освітлення і підсвічування є обов'язковими для використання на всій території міста, незалежно від відомчої належності будівель, споруд, об'єктів чи земельних ділянок, на яких вони розміщуються. Порядок утримання елементів освітлення і підсвічування реалізується відповідно до Державних будівельних норм України (ДБН В.2.5-28-2006) "Природне і штучне освітлення", галузевих комунальних

норм України "Виробничі показники часу з поточного ремонту та обслуговування об'єктів зовнішнього освітлення" (ГКН 02.08-008-2002), наказу Держжитлокомунгоспу від 17.05.2005 N 76 "Про затвердження правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій". Рівень освітлення вулиць, доріг, площ і внутрішньоквартальних проїздів здійснюється згідно з нормативними документами (ДБН В.2.5-28-2006, п. 4.28 -4.66, табл. N 13 -16, 18 -22)

Встановлені рекомендації щодо розміщення, оздоблення та вирішення зовнішньої реклами є обов'язковими для використання на всій території міста, незалежно від відомчої належності будівель, споруд, об'єктів чи земельних ділянок, на яких вона розміщується.

Розміщувати дозволяється лише атестоване рекламне обладнання. Атестоване рекламне обладнання набуває категорії, що дозволяє використовувати його у міських зонах відповідних категорій. Великогабаритна реклама може встановлюватися лише в тих випадках, коли вона не руйнує існуючого міського середовища.

Реклама має встановлюватися таким чином, щоб не порушувати візуальної та конструктивної єдності будівель та споруд. При розміщенні рекламоносія поруч з вже існуючими, слід вирішувати його конструктивно у відповідності до них.

Кількість встановленої реклами має відповідати регламентним документам. Необхідним є розміщення достатньої кількості зовнішньої інформації для орієнтуванні людини в просторі

Рекламоносії забороняється розміщувати:

- на пам'ятках архітектури, містобудування;
- на інших об'єктах культурної спадщини;
- на храмах;
- в зонах впливу вказаних об'єктів без дозволу Головного управління охорони культурної спадщини;
- у місцях, де вона заважає сприйняттю дорожніх знаків;
- у місцях, де вона заважає сприйняттю вже існуючих рекламоносіїв;
- в місцях, де вони створюють перешкоди для руху пішоходів;
- таким чином, що вони закривають значну частину фасаду будівлі;
- у вигляді конструктивних прибудов до існуючих будівель чи споруд.

### 3.5. Рекомендації щодо розміщення майданчиків

Розрахунок нормативних площ майданчиків приймається згідно таблиці 6.4 ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування та забудова територій".

Майданчики	м <sup>2</sup> /особу	м <sup>2</sup>
Для ігор дітей дошкільного і молодшого віку	0,7	105
Для відпочинку дорослого населення	0,2	30
Для тимчасової стоянки автомобілів	0,15 (м <sup>2</sup> /кв.)	-
Для тимчасової стоянки велосипедів	0,1	-
Для занять фізкультурою	2,0/0,2	300/30
Для збирання побутових відходів	0,07 — наземні 0,03 — підземні	- -
Для вихову домашніх тварин	0,3	-

Оскільки територія являє собою садибні забудову, то розміщення деяких видів майданчиків не пропонується через недоцільність. Формується комплексна система обслуговування району з розміщенням майданчиків в радіусі обслуговування на територіях вільних від забудови. Розміщення майданчиків можливе поза межами території, проте в зоні пішохідної доступності.

### **3.6. Озеленення території.**

Благоустрій та озеленення території передбачається організувати з урахуванням архітектурно-планувальної структури району, функціонального призначення визначених ділянок, екологічних факторів та експлуатаційних вимог.

Основні концептуальні рішення які закладені в основу планувальної структури забезпечують раціональне використання території, дають можливість створення єдиного комплексу з повноцінною сферою обслуговування. Пропонується організувати майданчики для занять спортом, а також мережу пішохідних доріжок для організації руху пішоходів.

Зберігаються зелені насадження, що розміщені вздовж території вулиць в парках та скверах та представлені лінійною посадкою алейних дерев та груповими посадками кущів і дерев. Озеленення території мікрорайону включає: санацію існуючих зелених насаджень і озеленення вулиць та доріг. Асортимент зелених насаджень пропонується використати з рослин місцевої флори: платан східний, липа дрібнолиста, клен гостролистий, туя західна, ялина колюча, ялина звичайна, каштан кінський, горобина звичайна. Із чагарників – ялівець козацький, самшит кулевидний, різні види таволг, бирючина, жасмин садовий, айва японська.

## ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
<b>1.</b>	<b>Територія</b>				
	Територія в межах проекту	га/%	24,65/100	24,65/100	24,65/100
	у тому числі:				
1.1	- житлові квартали та мікрорайони	»	6,87/27,88	6,87/27,88	6,87/27,88
	з неї:				
	а) квартали садибної забудови	»	6,87/27,88	6,87/27,88	6,87/27,88
	б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	-
1.2	- ділянки установ і підприємств	»	6,40/25,98	6,40/25,98	6,40/25,98
1.3	- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	»	5,02/20,36	5,02/20,36	5,02/20,36
1.4	- вулиці, площі	»	2,40/9,74	2,40/9,74	2,40/9,74
*	Території (ділянки) забудови іншого призначення (офісно-ділової, виставкової, виробничої, промислової, комунально-складської, курортно-оздоровчої тощо)		3,95/16,03	3,95/16,03	3,95/16,03
1.5	- комунально-складські зони	»	1,57/6,35	1,57/6,35	1,57/6,35
1.6	- транспортні зони	»	2,38/9,67	2,38/9,67	2,38/9,67
<b>2.</b>	<b>Населення</b>				
2.1	Чисельність населення, всього	тис. осіб	0,030	0,150	0,150
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	0,030	0,150	0,150
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	-
2.2	Щільність населення	люд./га	3,0	6,10	6,10
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	3,0	21,83	21,83
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	-
<b>3.</b>	<b>Житловий фонд</b>				
3.1	Житловий фонд, всього	тис. м <sup>2</sup> загальної площі %	1,000	6,000	6,000
3.2	Розподіл житлового фонду за видами забудови в тому числі:				
	- садибна	<u>тис. м<sup>2</sup>, будинків</u> %	1,000/7	6,000/39	6,000/39
	- багатоквартирна	<u>тис. м<sup>2</sup>, квартир</u> %	-	-	-
3.3	Середня житлова забезпеченість	м <sup>2</sup> /люд.	33,33	40,0	40,0
	у тому числі:				
	- у садибній забудові	»	33,33	40,0	40,0
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	-	-	-
3.4	Вибуття житлового фонду, всього	тис. м <sup>2</sup> загальної площі	-	-	-



Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
3.5	Житлове будівництво, всього:	тис. м <sup>2</sup> загальної площі	-	5,000	-
	у тому числі за видами:	квартира(будинок)	-	-	-
	садибна забудова (одноквартирна забудова)	тис. м <sup>2</sup> ,будинків	-	5,000/32	-
	багатоквартирна забудова, всього:	тис. м <sup>2</sup> ,квартир	-	-	-
	із неї:	»	-	-	-
	малоповерхова (1-3 поверхи)	»	-	-	-
	середньоповерхова (4-5 поверхів)	»	-	-	-
	багатоповерхова (6 поверхів та вище)	»	-	-	-
	Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис. м <sup>2</sup>	-	-	-
<b>4.</b>	<b>Установи та підприємства обслуговування</b>				
4.1	Дошкільні навчальні заклади		-	-	-
	всього	місць	-	-	-
4.2	Загальноосвітні навчальні заклади		-	-	-
	всього	»	-	-	-
4.3	Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок	-	-	-
4.4	Поліклініки		-	-	-
	всього	відв./зм.	-	-	-
4.5	Спортивні зали загального користування		-	-	-
	всього	м <sup>2</sup> підлоги	-	-	-
4.5.1	Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	-	-	-
4.5.2	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м <sup>2</sup> підлоги	-	-	-
4.6	Бібліотеки		-	-	-
	всього	тис. один. зберіг.	-	-	-
4.7	Магазини		-	-	-
	всього	м <sup>2</sup> торг. пл.	-	-	-
4.8	Підприємства громадського харчування		1	1	1
	всього	місць	50	50	50
4.9	Установи побутового обслуговування		-	-	-
	всього	роб. місць	-	-	-
<b>5.</b>	<b>Оздоровчі об'єкти</b>	тис. місць	-	-	-
<b>6.</b>	<b>Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт</b>				
6.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього:	км	1,30	2,70	2,70
	у тому числі:				
	- магістральні вулиці загальноміського значення	»	-	-	-

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
	- магістральні вулиці районного значення	»	-	-	-
6.2	Кількість підземних та надземних пішохідних переходів		-	-	-
6.3	Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од.	-	-	-
6.4	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього:	км/км <sup>2</sup>	5,27	10,95	10,95
	у тому числі:				
	- магістральної мережі	»	-	-	-
6.5	Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осі вулиць) всього:	км	-	-	-
	у тому числі:				
	- трамвай	»	-	-	-
	- тролейбус	»	-	-	-
	- автобус	»	-	-	-
	Протяжність вулично-дорожньої мережі (існуюча, будівництво)	км	-	-	-
6.6	Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осі вулиць)	км/км <sup>2</sup>	-	-	-
6.7	Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів.	м/м			
6.8	Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів.	м/м			
6.9	Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів.	м/м			
<b>7.</b>	<b>Інженерне обладнання</b>				
7.1	Водопостачання				
	Водоспоживання, всього	тис.м <sup>3</sup> /добу	0,191	0,6494	0,6494
	Протяжність комунікацій (існуюча, будівництво)	км			
7.2	Каналізація				
	Сумарний об'єм стічних вод	тис.м <sup>3</sup> /добу	0,191	0,6494	0,6494
7.3	Електропостачання				
	Споживання сумарне	МВт	7	23,8	23,8
	у тому числі на комунально-побутові послуги	»	5	17	17
	Кількість квартир, що обладнані електроплитами	од.	2,5	8,5	8,5
7.4	Газопостачання				
	Витрати газу, всього	млн.м <sup>3</sup> /рік	0,055	0,187	0,187
	у тому числі на комунально-побутові послуги	»	0,0375	0,1275	0,1275
	Протяжність газових мереж (будівництво)	км			

Ч.ч.	Показники	Одиниця виміру	Сучасний стан	Наступні 5 років	Прогноз
7.5	Теплопостачання		<i>Відсутнє (демонтаж існуючих мереж)</i>		
	Споживання сумарне	Гкал/год.			
	Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км			
8.	Інженерна підготовка та благоустрій				
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	Га % до тер.	23,88/96,9	23,88/96,9	23,88/96,9
	Протяжність закритих водостоків	км	-	-	-
9.	Охорона навколишнього середовища				
	Санітарно-захисні зони, всього	га	32,31	32,31	32,31
	у тому числі озеленені	»	6,57	6,57	6,57

#### **Примітка 1.**

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (стаття 19 п.3) на підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися землепорядна документація щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території (даний розділ розробляється у складі, визначеному відповідним нормативно-правовим актом).

#### **Примітка 2.**

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України (Постанова від 25 травня 2011 р. N 555 « Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні»)

Оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації здійснюється у двотижневий строк з дня їх прийняття шляхом опублікування в засобах масової інформації, що поширюються на відповідній території, а також розміщення таких рішень на офіційних веб-сайтах відповідних органів місцевого самоврядування.

Затвердження проектів містобудівної документації без проведення процедури розгляду пропозицій громадськості забороняється, а матеріали щодо розгляду таких пропозицій є невід'ємною складовою частиною зазначеної документації.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства.

Зазначена частина може включатися до складу детального плану території як окремий розділ. Виконавчий орган Міської ради забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження. Детальний план території, яка розташована в межах населеного пункту, розглядається і затверджується виконавчим органом міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

Залежно від темпів реалізації зазначених пропозицій та шляхом внесення змін до детального плану розрахунковий термін може бути подовжений чи скорочений.

**Детальний план території не підлягає експертизі.**

## ДОДАТКИ

### Додаток 1

“Переважні, супутні і допустимі види використання території”

#### **НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ Г (громадські)**

#### **Г-1-П– зона громадсько-ділова районного значення**

Зона виділена для забезпечення умов формування системи громадських центрів районного значення. Призначена для обслуговування населення, що мешкає в житлових зонах. Зону формують території переважно громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти повсякденного та періодичного обслуговування населення.

#### Переважні види використання:

1. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
2. окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
3. адміністративні споруди, офісні будівлі;
4. проектні організації та наукові заклади;
5. банки, відділення банків;
6. юридичні установи;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. установи освіти та виховання;
9. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
10. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
11. заклади культури та мистецтва (музеї, виставкові зали, художні галереї, клуби, тощо);
12. культові споруди;
13. готелі, центри обслуговування туристів;
14. підприємства громадського харчування;
15. підприємства побутового обслуговування населення;
16. магазини, торговельні комплекси;
17. відділки, дільничі пункти управління внутрішніх справ;
18. парки, сквери, бульвари.

#### Супутні види використання:

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. малі архітектурні форми.

#### Допустимі види використання:

1. тимчасові споруди;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
3. ринкові комплекси;
4. розважальні комплекси;
5. громадські вбиральні;
6. пожежні депо.

## **Г-2 – зона навчальна**

Зона призначена для розташування закладів середньої спеціальної і вищої освіти. Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних закладів встановлюється з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій.

### Переважні види використання:

1. учбові заклади IV-III, I-II рівнів акредитації;
2. наукові та науково-дослідні заклади;
3. центри наукової інформації;
4. сквери, озеленені території;
5. спортивні комплекси, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
6. спортивні майданчики, тенісні корти;
7. клуби, кінотеатри, відеосалони;
8. конференц-зали;
9. виставкові зали, музеї, бібліотеки;
10. танцювальні зали, дискотеки;
11. підприємства громадського харчування;
12. школи мистецтв;
13. малі архітектурні форми.

### Супутні види використання:

1. гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
2. поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри;
3. відділення сімейної медицини;
4. кабінети лікарів, що займаються практикою;
5. заклади торгівлі;
6. перукарні;
7. пошта, телефон, телеграф;
8. приймальні пункти пральні та хімчистки;
9. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
10. кредитно-фінансові установи.

### Допустимі види використання:

1. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

## **ЖИТЛОВІ ТЕРИТОРІЇ**

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

Зона формується на території сельбищної зони в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Зону призначено для постійного проживання населення в окремих житлових будинках з розміщенням кожного будинку на окремій земельній ділянці. До зони належать квартали існуючої та перспективної житлової забудови.

### Переважні види використання:

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. магазини торгівельною площею до 40 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

### Супутні види використання:

1. надомні види діяльності відповідно до санітарних та протипожежних норм;
2. сади, городи;
3. споруди для утримання дрібної домашньої худоби;
4. бані, сауни за умов каналізування стоків;
5. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
6. вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки (в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства);
7. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
8. спортивні майданчики;
9. господарські майданчики.

Допустимі види використання:

1. заклади дитячого дошкільного виховання;
2. загальноосвітні школи;
3. навчально-виховні комплекси;
4. культові споруди;
5. заклади громадського харчування;
6. кабінети лікарів, що займаються практикою;
7. відділення сімейної медицини, пункти першої медичної допомоги, аптеки;
8. приміщення для занять спортом;
9. поштові відділення, телефон, телеграф;
10. ветеринарні приймальні пункти;
11. пожежні депо;
12. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО) за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць.

## **ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**

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

Зона формується аеродромом, іншими об'єктами повітряного транспорту, об'єктами, пов'язаними з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів повітряного транспорту.

Переважні види використання:

1. аеродром, інші об'єкти повітряного транспорту;
2. основні службово-технічні будівлі та споруди;
3. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів повітряного транспорту;

Супутні види використання:

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства по обслуговуванню пасажирів, та обслуговуючого персоналу;
3. споруди інженерної інфраструктури.

Допустимі види використання: дозволені види використання, які порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані підприємствам повітряного транспорту а також ділянок, призначених для шумозахисних споруд, зелених насаджень.

### **ТР-2 – зона зовнішнього автомобільного транспорту**

Зона формується автостанцією, іншими об'єктами автомобільного транспорту, об'єктами, пов'язаними з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією,

ремонт, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів автомобільного транспорту.

Переважні види використання:

1. автостанція;
2. основні службово-технічні будівлі та споруди;
3. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів автомобільного транспорту.
4. підприємства автомобільного транспорту;
5. багатопверхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового зберігання автотранспорту;
6. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП);
7. станції технічного обслуговування автомобілів;
8. автомобільні центри (спеціалізовані торгівельні зони).

Супутні види використання:

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства по обслуговуванню пасажирів, та обслуговуючого персоналу;
3. готелі;
4. споруди інженерної інфраструктури.

Допустимі види використання:

1. Дозволені види використання, які порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані підприємствам автомобільного транспорту а також ділянок, призначених для шумозахисних споруд, зелених насаджень.

## **КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ**

### **КС-5 – зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації**

Зона призначена для розташування підприємств з обслуговування автомобілів. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 50м. Зони формується територіями, на яких за містобудівною документацією розміщуються пов'язані з вищевказаною функцією об'єкти.

Переважні види використання:

1. склади, бази V класу шкідливості;
2. підприємства обслуговування автомобілів;
3. багатопверхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового та тривалого зберігання автотранспорту;
4. гаражі;
5. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси, тощо);
6. автомобільні центри (спеціалізовані торгівельні центри);
7. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП).

Супутні види використання:

1. виробничі підприємства V класу шкідливості;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
3. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
4. підприємства по обслуговуванню пасажирів, водіїв та обслуговуючого персоналу;
5. пожежні депо;
6. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
7. підприємства комунального господарства;
8. зелені насадження спеціального призначення.



Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

1. підприємства роздрібної торгівлі, магазини непродовольчих товарів;
2. ринки відкриті сезонні;
3. підприємства громадського харчування
4. підприємства побутового обслуговування;
5. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням зони.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

## **КУРОРТНІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ**

### **Р-1– зона природних ландшафтів**

Призначаються для забезпечення збереженості унікальних природних ландшафтів. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей ландшафтів; планувальні містобудівні заходи повинні здійснюватися з мінімальним впливом на довкілля. До зони входять переважно прибережні території.

Переважні види використання:

1. лугопарки;
2. зелені насадження загального користування;
3. ландшафти, що охороняються;
4. місця відпочинку;
5. водні поверхні.

Супутні види використання:

1. окремі адміністративно-господарські будівлі зон відпочинку;
2. теренкури;
3. бігові доріжки;
4. велосипедні доріжки;
5. квітники, газони;
6. сезонні павільйони;
7. інформаційна реклама
8. малі архітектурні форми.

Допустимі види використання:

1. інженерне облаштування, інженерні та комунальні споруди місцевого значення;
2. відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.