

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА  
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ



ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ  
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ “ДІПРОМІСТО” ІМЕНІ Ю. М. БЛОКОНЯ

Державні ліцензії

Проектні роботи – Серія АГ № 573221 від 8.02.2011 р. до 8.02.2016 р.

Топографо-геодезичні, картографічні роботи – Серія АВ № 547484 від 03.08.2010 р.

Проведення робіт із землеустрою - Серія АГ № 583330 від 19.04.2011 р.

Пожежна сигналізація та інші – Серія АГ № 595095 від 20.05.2011 р.

EN ISO 9001:2008

Ресстраційний

номер:

01.467.804

*арх. № 90917*

*примірник № 1*

# ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ) М. ІРПІНЬ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

КНИГА 1

**Замовник:** Виконавчий комітет Ірпінської міської ради

**Договір:** 1013-11-2013 від 07.03.2013 р.

Директор інституту

Начальник АПУ

Начальник АПМ-5,  
головний архітектор проекту

Начальник НМЗМП

Шпилевський І. І.

Токар В. О.

Губенко Т. В.

Економов А. О.

Київ 2013 р.

## Склад проекту

№ з/п	Найменування матеріалів	На чому виконано	Масштаб	Номери креслень чи томів проектної документації
<b>I. Графічні матеріали</b>				
1.	Схема зонування м. Ірпінь	папір	1:5 000	арх. № 189688
2.	Схема зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження	папір	1:5 000	189689
<b>II. Текстові матеріали</b>				
1.	Пояснювальна записка Книга 1	брошура	-	90917
2.	Пояснювальна записка Книга 2	брошура	-	90918

# Зміст

сторінка

<b>Вступ .....</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ 1. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ ...</b>	<b>6</b>
1.1.Громадські зони .....	6
1.1.1. Зона загальноміського центру Г-1 .....	6
1.1.2. Зона центрів місцевого значення Г-2 .....	7
1.1.3. Перспективна зона центрів місцевого значення Г-2п .....	8
1.1.4. Зона громадсько-рекреаційних центрів (перспективна) - ГР-п .....	9
1.1.5. Навчальна зона Г-3 .....	10
1.1.6. Перспективна навчальна зона Г-3п .....	12
1.1.7. Культурна та спортивна зона Г-4 .....	13
1.1.8. Перспективна культурна та спортивна зона Г-4п .....	14
1.1.9. Зона розміщення культових об'єктів Г-4к .....	15
1.1.10. Лікувальна зона Г-5 .....	17
1.1.11. Перспективна лікувальна зона Г-5п .....	18
1.2.Житлові зони .....	20
1.2.1. Зона садибної забудови Ж-1 .....	20
1.2.2. Зона перспективної садибної забудови Ж-1п .....	21
1.2.3. Зона мішаної садибної та малоповерхової житлової забудови (Ж-2) .....	22
1.2.4. Зона блокованої малоповерхової забудови Ж-3 .....	23
1.2.5. Зона мішаної житлової забудови середньої поверховості (Ж-4) .....	24
1.2.6. Зона перспективної мішаної житлової забудови середньої поверховості (Ж-4п) .....	25
1.2.7. Зона мішаної багатоквартирної житлової забудови (Ж-5) .....	27
1.2.8. Зона перспективної мішаної багатоквартирної житлової забудови (Ж-5п) .	28
1.2.9. Зона садівничих товариств та дачної забудови, що переводяться в садибну забудову (Ж-6) .....	29
1.3.Рекреаційні зони .....	30
1.3.1. Зона природних ландшафтів з об'єктами природно-заповідного фонду (Р-1о) .....	30
1.3.2. Рекреаційна зона природних ландшафтів (Р-1) .....	31
1.3.3. Рекреаційна зона активного відпочинку(Р-2) .....	32
1.3.4. Рекреаційна зона озелених територій загального користування (Р-3) .....	33
1.3.5. Ландшафтно-рекреаційна зона (Р-4) .....	34
1.3.6. Рекреаційна зона обмеженого користування (Р-5) .....	35
1.4.Курортні зони .....	36
1.4.1. Зона установ відпочинку та туризму(КВТ) .....	36
1.5.Зони транспортної інфраструктури .....	38
1.5.1. Зона залізниці (ТР-1) .....	38
1.5.2. Зона вулиць в червоних лініях (ТР-2) .....	39

1.6. Зони інженерної інфраструктури .....	40
1.6.1. Зона інженерної інфраструктури (ІН-2) .....	40
1.7. Комунально-складські зони .....	41
1.7.1. Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації (КС-3) .....	41
1.7.2. Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації (КС-5) .....	43
1.7.3. Зона розміщення перспективних об'єктів 5 класу санітарної класифікації (КС-5п) .....	44
1.8. Виробничі зони .....	45
1.8.1. Зона підприємств V класу шкідливості (В-5) .....	45
1.8.2. Виробничо-комерційна зона (ВКВ) .....	47
1.9. Спеціальні зони .....	48
1.9.1. Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах (С-6) .....	48
1.9.2. Зона земель сільськогосподарського призначення (СВ-1) .....	49

## **РОЗДІЛ 2. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА .....**

**50**

### **ДОДАТКИ: .....**

**54**

#### **1. Органи реалізації зонінг .....**

**54**

1.1. Учасники відносин в сфері дії зонінг .....

54

1.2. Застосування зонінгу під час розміщення об'єктів містобудування, будівництва та реконструкції .....

56

#### **2. Регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок .....**

**57**

2.1. Загальні зональні погодження .....

57

2.2. Спеціальні зональні погодження .....

58

2.3. Порядок забудови та використання земельних ділянок, які на момент затвердження зонінгу не відповідають його вимогам .....

59

2.4. Зміна виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб .....

60

2.5. Встановлення сервітутів .....

61

#### **3. Внесення доповнень та змін до зонінг .....**

**61**

3.1. Підстави для внесення доповнень та змін до зонінгу, види змін та доповнень .....

61

3.2. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою органів місцевого самоврядування .....

62

3.3. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою юридичних та фізичних осіб .....

62

### **ДОКУМЕНТИ .....**

**64**

## Вступ

«План зонування території (зонінг) м. Ірпінь Київської області» розроблений на замовлення виконавчого комітету Ірпінської міської ради згідно договору від 07.03.2013 р. № 1013-11-2013 відповідно до завдання на розроблення містобудівної документації.

«План зонування території (зонінг) м. Ірпінь Київської області» розроблений на всю територію міста на основі генерального плану відповідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативно-правових актів державної влади, а також відповідно документів, що визначають основні напрямки розвитку населеного пункту, охорони навколишнього природного середовища.

Зонінг створений з метою регулювання планування та забудови території міста з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, раціонального використання території; створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб; забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження інтересів громади та інвесторів; забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою; сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста з урахуванням екологічного стану та збереження об'єктів культурної спадщини.

Зонінгом визначаються умови і обмеження використання території населеного пункту, надається обґрунтування меж територіальних зон, встановлюються містобудівні регламенти, визначаються види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва в цих зонах.

План зонування території (зонінг) м. Ірпінь містить графічні (Схему зонування території; Схему зонування території. Планувальні обмеження) та текстові матеріали, а також додатки, в яких надається інформація з реалізації зонінгу.

Проект «План зонування території (зонінг) м. Ірпінь Київської області» в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та розроблення плану зонування міста базується на рішеннях генерального плану та затвердженої містобудівної документації, наданої органами місцевого самоврядування м. Ірпінь

Рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України у сфері містобудування та вимог державних будівельних норм:

- Земельного кодексу України;
- Водного кодексу України;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (зі змінами) від 20.11.2012 р. № 5496-VI;
- Закону України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. № 2780-XII;
- Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 22.12.2011 р. № 4220-VI;
- Настанови про склад та зміст плану зонування території (зонінг) ДСТУ-Н. Б.Б.1.1-12:2011, Київ, 2011 р.;
- Наказу «Про затвердження порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» від 07.07.2011 р. № 109;
- ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- Профільних ДБН за типом об'єкту;
- ДСанПін «Планування та забудова населених пунктів» від 19.06.96 р. № 173;
- Профільних СанПін за типом об'єкту.

Керівник розробки – директор ДП «УДНДІПМ «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М.Білоконя», заслужений архітектор України, Шпилевський І. І.

Робота виконана авторським колективом архітектурно-планувальної майстерні № 5 (начальник – Губенко Т. В.):

Посада	Підпис	П.І.Б.
Головний архітектор проекту, Лауреат Державної премії України в галузі архітектури		Губенко Т. В.
Головний спеціаліст, Лауреат Державної премії України в галузі архітектури		Акімова Л. А.
Провідний архітектор		Бучок В. С.
Провідний інженер		Петельська О. П.
Провідний інженер		Козіна Н. П.
Інженер		Осьмірко Г. О.
Архітектор		Пустотін О. С.

Робота є авторським твором, що використовується згідно ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» за призначенням.

Забороняється тиражування твору без посилання на автора-розробника, забороняється використання авторського твору, яке пов'язане із його змінами, що може призвести до порушення авторського права.

Авторський колектив висловлює подяку міському голові м. Ірпінь Скаржинському В.Д., начальнику Відділу містобудування та архітектури Ірпінської міської ради Копачу М.І., іншим співробітникам управліннь міськвиконкому, які надавали консультації щодо окремих розділів проекту.

# РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

## 1.1. Основні терміни та поняття

Наведені нижче терміни вживаються у таких значеннях:

**Автостоянка** – спеціально обладнане місце для стоянки автотранспорту, позначене дорожніми знаками згідно Правил дорожнього руху, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України, має тверде покриття, може мати огорожу, в тому числі тимчасову.

**Аналогові графічні матеріали** – графічні креслення Зонінгу виконані на паперових носіях у відповідному масштабі.

**Архітектурне рішення** – авторський задум щодо просторової, планувальної, функціональної організації, зовнішнього вигляду та інтер'єру об'єкту архітектури, а також інженерного та іншого забезпечення його реалізації, викладений в архітектурній частині проекту на будь-яких стадіях проектування і зафіксований у будь-якій проектній документації.

**Будівництво** – нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт, технічне переоснащення будівель і споруд.

**Будова** – сукупність будівель і споруд (об'єктів) основного і допоміжного або цивільного призначення, будівництво яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва, на яку у встановленому порядку затверджується титул будови.

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

**Вихідні дані на проектування** – містобудівні умови та обмеження, завдання на проектування, технічні умови (далі – ТУ) щодо інженерного забезпечення об'єкта проектування.

**Власник земельної ділянки** – особа, яка у встановленому законодавством порядку оформила державний акт на право власності на земельну ділянку та може володіти, користуватись і розпоряджатись нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній.

**Генеральний план населеного пункту** – містобудівна документація, що визначає принципові рішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту. Генеральний план підлягає затвердженню у встановленому законодавством порядку.



**Генеральний план розміщення об'єкта містобудування (тимчасової споруди)** – географічне зображення, що виконується на топографо-геодезичних матеріалах і відображає відповідно до вимог державних будівельних норм місцезнаходження і межі земельної ділянки, усі запроєктовані та існуючі, що зберігаються чи реконструюються, будівлі та споруди, проїзди, пішохідні доріжки, майданчики різного призначення з визначенням переліку усіх об'єктів, зображених на кресленні.

**Господарча будівля в кварталах садибної забудови** – одноповерхова споруда призначена для виконання функцій, пов'язаних з веденням підсобного господарства на присадибній ділянці та обслуговування житлового будинку.

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

**Державний акт на право власності або постійного користування земельною ділянкою** – документ, що посвідчує право власності або постійного користування земельною ділянкою юридичною чи фізичною особою, наданий у встановленому порядку та оформлений за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

**Детальний план території** – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

**Дозволений (переважний та супутній) вид використання території** – використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівної документації.

**Документ дозвільного характеру** – документ встановленого зразка (дозвіл, спеціальний дозвіл, погодження, висновок, довідка тощо), який надає суб'єкту господарювання право на здійснення певних видів господарської діяльності або окремих господарських операцій.

**Допустимий вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального погодження.

**Єдині зональні вимоги** – вимоги до функціонального призначення, параметрів забудови та іншого використання території, що діють в межах кожної територіальної зони, встановленої в зонінгу відповідно до містобудівної документації, державних будівельних норм.

**Завдання на проектування** – документ, у якому містяться обґрунтовані в межах законодавства вимоги замовника (забудовника) до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта

архітектури, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і який складається відповідно до наданих містобудівних умов та обмежень.

**Замовник** – фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку і подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування.

**Земельна ділянка** – частина території на яку поширюється дія зонінгу, із визначеним місцем розташуванням, розмірами та правовим режимом, щодо якої Планом зонування території передбачаються умови і обмеження забудови та іншого використання.

**Зовнішня реклама** – реклама, що розміщується на тимчасових або стаціонарних спеціальних конструкціях, розміщених на відкритій місцевості, зовнішніх поверхнях будинків і споруд, елементах вуличного обладнання, над проїзною частиною вулиць.

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

**Зонінг** – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

**Інвестиційна діяльність** – сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держав щодо реалізації інвестицій у сфері містобудування, в тому числі комплексна забудова, фінансування на договірних засадах, здійснення планувальних робіт.

**Інвестор** – суб'єкт інвестиційної діяльності, що у передбачених чинним законодавством формах здійснює фінансування проектування та будівництва об'єктів інвестування, як правило до введення їх в експлуатацію, за рахунок власних та залучених коштів, інтелектуальних цінностей, матеріалів та робіт, управляє та розпоряджається інвестованими коштами на свій розсуд у відповідності до затвердженої проектно-кошторисної документації з метою одержання прибутку або досягнення соціального ефекту.

**Капітальний ремонт будівлі** – комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будівель і споруд із заміною або відновленням окремих конструкцій або їх елементів, інженерного обладнання без зміни геометричних розмірів об'єкта, функціонального призначення та його техніко-економічних показників.

**Консервація** – комплекс будівельних робіт, призначених для зберігання об'єкта, на якому будівництво тимчасово призупинено або припинено, які включають тимчасові та постійно діючі захисні або конструктивні заходи, які запобігають його руйнуванню.

**Користувач земельної ділянки** – фізична особа або юридична особа будь-якої форми власності, що у передбаченому законом порядку набула право володіння та користування земельною ділянкою, яке не припинено, та зобов'язана використовувати її за визначеним цільовим призначенням, в тому числі з метою господарювання на ній, спорудження житлових будинків, інших будівель та споруд.

**Мансарда** – приміщення, переважно житлове, рідше – виробниче (майстерня) або господарське, розташоване на горищі будинку під високим дахом.

**Мала архітектурна форма** – невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору та доповнює композицію будинків, будівель, їх комплексів.

До малих архітектурних форм належать:

- альтанки, павільйони, навіси;
- паркові арки (аркади) і колони (колонади);
- вуличні вази, вазони і амфори;
- декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади;
- монументальна, декоративна та ігрова скульптура;
- вуличні меблі (лавки, лави, столи);
- садово-паркове освітлення, ліхтарі;
- сходи, балюстради;
- паркові містки;
- обладнання дитячих ігрових майданчиків;
- павільйони зупинок громадського транспорту;
- огорожі, ворота, ґрати;
- меморіальні споруди (надгробки, стели, обеліски тощо);
- рекламні та інформаційні стенди, дошки, вивіски;
- інші об'єкти, визначені законодавством.

**Машино-місце** – місце зберігання автотранспортного засобу у спеціально пристосованих для цього приміщеннях, гаражах, стоянках, паркінгах.

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

традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

**Містобудівна документація** – затвердені у встановленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій.

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

**Містобудівні умови та обмеження** – складова вихідних даних, документ, що видається виконавчим комітетом міської (селищної) ради та містить комплексні вимоги до об'єкта містобудування, визначені законодавством, Планом зонування території (зонінгом) та містобудівною документацією.

**Намір забудови земельної ділянки (території, намір будівництва)** – конкретні пропозиції фізичної або юридичної особи викладені у визначеній законом формі (заява, клопотання) в яких зазначаються призначення будівлі, споруди та орієнтовні характеристики забудови, що подається до виконкому міської ради.

**Нежиле приміщення** – приміщення, яке належить до житлового (не житлового) комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

**Нове будівництво** – будівництво об'єкту або комплексу об'єктів основного, підсобного та обслуговуючого призначення новостворених підприємств, будинків, споруд, а також філій та окремих виробництв, що здійснюється на вільних або звільнених від забудови майданчиках (територіях) із метою створення нових виробничих потужностей або надання послуг, постійного або тимчасового проживання населення.

**Об'єкт** – окремих будинок, споруда з інженерним обладнанням, постійного або тимчасового характеру, інженерні мережі та комунікації, а також їх комплекси, що можуть перебувати у будь-якій формі власності, мають архітектурне, містобудівне, культурно-історичне, соціальне або екологічне значення, на будівництво (розширення, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт або консервацію) якого складається окремих проект (самостійний, об'єктний кошторис) та надається дозвіл на виконання будівельних робіт.

**Об'єкт архітектури** – будинок, споруда житлово-цивільного, комунального, промислового або іншого призначення.

**Об'єкт будівництва** – окремих будинок або споруда з підсобними та обслуговуючими прибудинковими будівлями та спорудами (комплекс будівель

та споруд), на будівництво, реконструкцію яких розробляється окремий проект будівництва зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва.

**Об'єкт зовнішньої реклами** – рекламний носій та спеціальна рекламна конструкція для його розміщення на будинках (будівлях) і спорудах, спорудах спеціального призначення, відкритій місцевості, міських вулицях та площах, у зелених зонах, на елементах вуличного обладнання та інших об'єктах незалежно від форм власності та підпорядкованості.

**Об'єкт інвестування** – об'єкт інвестиційної діяльності, проектування та/або будівництва та/або експлуатація якого фінансується інвестором.

**Об'єкт культурної спадщини** – визначне місце, споруда (витвір), комплекс (ансамбль) їхні частини, пов'язані з ними рухомі предмети, а також території чи водні об'єкти, інші природні, природно-антропогенні або створені людиною об'єкти незалежно від стану збереженості, що донесли до нашого часу цінність з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та зберегли свою автентичність.

**Об'єкт містобудування** – функціональні території м. Ірпінь (житлової та громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, природоохоронні та інші), будинки та споруди, їх комплекси, комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури, об'єкти архітектурної діяльності.

**Пам'ятка природи** – частина території або окремі природні об'єкти, що мають унікальні якості, або найбільш повно втілюють характерні риси природи тієї чи іншої місцевості, створене або визначене у встановленому чинним законодавством порядку та охороняється державою з метою збереження їх у природному стані.

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

**Перепланування (переобладнання) квартир, нежилых приміщень** – ремонтно-будівельні роботи, що проводяться за відповідними проектами із зміною фізичних параметрів цих приміщень, знесення або перенесення внутрішніх легких некапітальних перегородок, улаштуванням нових елементів і деталей, прорізів без втручання у зовнішні стіни, міжповерхові перекриття та інші несучі конструкції житлового будинку з метою поліпшення благоустрою квартири, її експлуатаційних теплотехнічних та інших показників без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у цьому будинку.

**Право земельного сервітуту** – право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

**Проектна документація** – затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

**Проект розподілу території** – містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок.

**Пляжі** – ділянки узбережжя (в тому числі прибережна захисна смуга), представлені піщаним природним або штучно утвореним ландшафтом, призначені для проведення різноманітних пляжних процедур, купання та відпочинку.

**Розширення** – будівництво додаткових до існуючих приміщень, будівель споруд, що будуються в межах єдиного комплексу за окремими проектами, яке веде до збільшення будівельних габаритів об'єкта та (або) поліпшення його техніко-економічних показників.

**Реконструкція** – комплекс будівельних робіт, пов'язаних із зміною техніко-економічних показників або використанням об'єкта за новим призначенням в межах існуючих будівельних габаритів. Складовою частиною реконструкції об'єкта може бути його капітальний ремонт.

**Реставрація** – повне чи часткове відновлення пошкоджених або втрачених будівельних та художніх характеристик об'єкта у первісному або відтвореному вигляді на пам'ятниках архітектури. Складовою частиною реставрації може бути консервація або капітальний ремонт.

**Реставраційне завдання** – документ, який містить комплекс містобудівних, архітектурних та реставраційних вимог на розроблення науково-проектної документації на пам'ятки архітектури і містобудування.

**Самовільне будівництво** – будівництво, реконструкція, реставрація та капітальний ремонт об'єктів, а також здійснення підготовчих робіт, що здійснюється юридичними та фізичними особами незалежно від форм власності та відомчої належності, з порушенням порядку, встановленого будівельним законодавством.

**Сервітут** – обмеження права власника, користувача земельної ділянки, що встановлюється угодою, рішенням суду або у інший передбачений законом спосіб.

**Спеціальне погодження** – погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони за зонінгом, але відносяться до допустимих.

**Суб'єкти містобудування** – органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, що здійснюють управлінську,

регуляторну, професійну, господарську (в тому числі інвестиційну) та споживацьку діяльність у сфері містобудування.

**Супутній вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки, (який не потребує спеціального погодження).

**Схема зонування** – картографічний матеріал, який відображає розташування і типи територіальних зон, що забезпечує надання відповідних умов та обмежень в межах населеного пункту.

**Територіальна зона** – територія (у визначених межах) на схемі зонування, стосовно якої встановлені єдині зональні вимоги.

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

**Тимчасові споруди** – житлові, культурно-побутові та інші будинки і споруди для обслуговування будівельників (дороги, склади, бетонорозчинні вузли та ін.) споруди виробничого призначення, необхідні для виконання будівельного-монтажних робіт, які розбираються по закінченні будівництва.

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

**Експертиза** – діяльність фахівців-експертів, які мають відповідні кваліфікаційні сертифікати і за дорученням замовника (забудовника) надають висновки щодо відповідності проектних рішень вимогам законодавства, державним нормам, стандартам, будівельним нормам і правилам та які несуть відповідальність за достовірність наданих висновків.

## 1.2. Призначення та зміст зонінгу

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

Фізичні та юридичні особи знайомляться з інформацією, що стосується змісту зонінгу та мають керуватися ним під час формування та реалізації намірів будівництва, використання земельних ділянок та експлуатації об'єктів містобудування, а також вирішення інших питань використання території населеного пункту.

План зонування території (зонінг) затверджується на пленарному засіданні міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

Зонінг призначений для:

1. Забезпечення реалізації планів та програм (в т.ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку території міста, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного, історичного та культурного середовища.
2. Інформування власників та осіб, що бажають придбати об'єкт нерухомого майна, у т.ч. земельну ділянку, у власність або оренду щодо можливостей використання і забудови земельних ділянок.
3. Підвищення ефективності використання земельних ділянок, у т.ч. шляхом створення умов для залучення інвестицій у будівництво та впорядкування території населеного пункту.
4. Забезпечення вільного доступу громадян до інформації щодо використання території міста та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови.
5. Здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

Згідно «Завдання на розроблення містобудівної документації «План зонування території (зонінг) м. Ірпінь Київської області» та умов договору проектна документація містить:

а) текстові матеріали, в яких визначені:

- загальні вимоги до забудови та благоустрою міста;
- види забудови та використання земельних ділянок;
- єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок в межах територіальних зон;
- класифікація територіальних зон;
- перелік переважних, супутніх і допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон;
- містобудівні умови та обмеження для кожної територіальної зони;
- планувальні обмеження, що діють на території міста (зони обмеження містобудівної діяльності);

б) графічні матеріали – *Схема зонування м. Ірпінь, Схема зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження*, що є невід'ємною частиною Зонінгу;

На *Схемі зонування м. Ірпінь* (схема розроблена відповідно до «Завдання на розроблення містобудівної документації «План зонування території (зонінг) м. Ірпінь Київської області»», як схема загального зонування в масштабі 1:5000 з урахуванням червоних ліній, визначених генеральним планом) відображені



територіальні зони, для яких визначаються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання території.

На *Схемі зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження* (схема розроблена в масштабі *Схеми зонування м. Ірпінь М 1:5000*) відображені планувальні обмеження, які діють на території міста (зони акустичного дискомфорту, санітарно-захисні зони, зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва; прибережні захисні смуги; коридори проходження магістральних інженерних мереж, тощо) згідно рішень Генерального плану м. Ірпінь, затвердженого рішенням сесії Ірпінської міської ради від 20.12.2012 р. за № 2639-39-VI.

### **1.3. Правові основи введення та сфера дії зонінгу**

Нормативно-правовою базою Плану зонування території (зонінгу) є Конституція України, Закони України, підзаконні акти, в тому числі національні 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.

Зонінг розроблений та застосовується у відповідності до ст. 180 Земельного Кодексу України, Водного Кодексу України, ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (зі змінами), Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про місцеві державні адміністрації», Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення», Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

План зонування території (зонінг) затверджуються рішенням сесії міської ради та набуває юридичної сили у порядку визначеному законодавством України.

Порушення затвердженої містобудівної документації (Плану зонування території (зонінгу)) тягне за собою відповідальність згідно чинного законодавства.

## **РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА**

### **2.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою міста**

1. Планування територій м. Ірпінь забезпечується міською радою та її виконавчими органами відповідно до їх повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні, затвердженні та реалізації генерального плану міста, детальних планів території, проектів забудови території та іншої містобудівної документації, регулюванні використання території населеного пункту.
2. Містобудівна документація затверджується Ірпінською міською Радою. Власником розробленої містобудівної документації є територіальна громада м. Ірпінь.
3. Зміни до містобудівної документації м. Ірпінь вносяться згідно чинного законодавства.
4. Розміщення житлового, соціально-побутового, виробничого, інженерно-транспортного будівництва здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації.
5. Відведення земельних ділянок під всі види забудови здійснюється на основі містобудівної документації, згідно чинного законодавства.
6. Забудова та благоустрій здійснюються шляхом комплексної забудови території а також розміщення та будівництва окремих об'єктів та споруд в кварталах існуючої забудови.

### **2.2. Види забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон**

1. Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території в межах м. Ірпінь приймаються згідно переліку переважних та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, єдиних умов та обмежень, що діють в межах територіальних зон, визначених планом зонування території і поширюються у рівній мірі на всі розміщені в одній зоні земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна незалежно від форм власності.
2. Територіальні зони, відносно яких встановлюються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на «Схемі зонування м. Ірпінь» (М 1:5000).

3. Межі територіальних зон встановлені по червоним лініям, визначеним у генеральному плані, межах земельних ділянок, адміністративним межах населеного пункту тощо. Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розроблення плану червоних ліній та (або) детальних планів території на окремі ділянки та приведені у відповідність до вказаної документації.
4. Території зон, що підпадають під дію планувальних обмежень, виділені як підзони, що відображені на «Схемі зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження» шляхом нанесення на «Схему зонування м. Ірпінь» планувальних обмежень всіх типів. Підзона є частиною зони і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями. Межі підзон встановлені з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень та співпадають з межами останніх
5. До дозволених та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах окремих зон відносяться:
  - види забудови та використання, що за умов дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються (переважні види використання);
  - види забудови та використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки (супутні види використання). Якщо земельна ділянка не використовується за переважним видом забудови (використання), використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не вважається недозволеним, якщо інше спеціально не визначене Планом зонування території (зонінгом) або відповідним рішенням міської ради.
6. До допустимих видів забудови та використання земельних ділянок відносяться види забудови та використання, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але можливі за умов спеціального погодження.
7. Власники об'єктів нерухомого майна, що володіють ним довгостроково (на праві власності, постійного користування (оперативного управління чи повного господарського відання) або довгострокової оренди) мають право вибирати види використання, які дозволені у відповідній територіальній зоні, а також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до переліку, який передбачений «Планом зонування території (зонінгом) м. Ірпінь Київської області».
8. Види використання нерухомого майна, що відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів використання згідно з «Планом зонування території (зонінгом) м. Ірпінь Київської області», є недозволеними для відповідної територіальної зони.

### **2.3. Єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок**

1. Обмеження забудови та умови використання об'єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих територіальних зон та їх підзон визначаються на основі «Плану зонування території (зонінгу) м. Ірпінь Київської області», у відповідності до «Схеми планувальних обмежень», державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів тощо.
2. «Схемою зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження», яка є складовою «Плану зонування території (зонінгу) м. Ірпінь Київської області», встановлюються межі розповсюдження обмежень та на основі державних норм, іншої нормативної документації встановлюється режим використання земельної ділянки.
3. Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення землевпорядної документації.
4. На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах від підприємств, кладовищ, об'єктів з перевищенням допустимого рівня електромагнітного фону тощо, режим використання та межі поширення обмежень визначаються санітарно-епідеміологічною службою населеного пункту, управлінням з питань екології на основі ДСанПіН 173-096, ДБН 360-92\*\*, містобудівної документації.
5. На територіях, що знаходяться в межах прибережної захисної смуги, режим використання об'єктів нерухомого майна та межі поширення обмежень визначають управління природних ресурсів, управління водного господарства на основі статей Водного кодексу України та актів Уряду України, підзаконних нормативно-правових актів та на основі містобудівної документації.
6. На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання та межі поширення обмежень визначають господарчо-комунальні управління на основі діючих нормативних документів та на основі містобудівної документації.
7. На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють свою функцію, знаходяться в межах нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються відділом містобудування та архітектури Ірпінської міської ради (згідно Положення про відділ містобудування та архітектури Ірпінської міської ради) на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

## 2.4. Класифікація територіальних зон

На основі аналізу існуючої забудови міста, перспективи функціонально-планувального розвитку, який передбачений генеральним планом, виділено функціональні типи території, що поділяються на планувальні елементи – територіальні зони.

Назви і кодові позначення зон групуються за видами. Зонуванням в межах міста встановлюються такі типи територіальних зон:

<b>ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ</b>	
<b>Г-1</b>	Зона загальноміського центру
<b>Г-2</b>	Зона центрів місцевого значення
<b>Г-2n</b>	Перспективна зона центрів місцевого значення
<b>Гр-п</b>	Зона громадсько-рекреаційних центрів (перспективна)
<b>Г-3</b>	Навчальна зона
<b>Г-3n</b>	Перспективна навчальна зона
<b>Г-4</b>	Культурна та спортивна зона
<b>Г-4n</b>	Перспективна культурна та спортивна зона
<b>Г-4 к</b>	Зона розміщення культових об'єктів
<b>Г-5</b>	Лікувальна зона
<b>Г-5n</b>	Перспективна лікувальна зона
<b>ЖИТЛОВІ ЗОНИ</b>	
<b>Ж-1</b>	Зона садибної забудови
<b>Ж-1n</b>	Зона перспективної садибної забудови
<b>Ж-2</b>	Зона мішаної садибної та малоповерхової житлової забудови
<b>Ж-3</b>	Зона блокованої малоповерхової житлової забудови
<b>Ж-4</b>	Зона мішаної житлової забудови середньої поверховості
<b>Ж-4n</b>	Зона перспективної мішаної житлової забудови середньої поверховості
<b>Ж-5</b>	Зона мішаної багатоквартирної житлової забудови
<b>Ж-5n</b>	Зона перспективної мішаної багатоквартирної житлової забудови
<b>Ж-6</b>	Зона садівничих товариств та дачної забудови, що переводяться в садибну забудову
<b>РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ</b>	
<b>Р-1о</b>	Рекреаційна зона природних ландшафтів з об'єктами природно-заповідного фонду
<b>Р-1</b>	Рекреаційна зона природних ландшафтів
<b>Р-2</b>	Рекреаційна зона активного відпочинку
<b>Р-3</b>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування
<b>Р-4</b>	Ландшафтно-рекреаційна зона
<b>Р-5</b>	Рекреаційна зона обмеженого користування
<b>КУРОРТНІ ЗОНИ</b>	
<b>КВТ</b>	Зона установ відпочинку та туризму

<b><i>ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</i></b>	
<b><i>ТР-1</i></b>	Зона залізниці
<b><i>ТР-2</i></b>	Зона вулиць в червоних лініях
<b><i>ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</i></b>	
<b><i>ІН-2</i></b>	Зона інженерної інфраструктури
<b><i>КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ</i></b>	
<b><i>КС-3</i></b>	Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації
<b><i>КС-5</i></b>	Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації
<b><i>КС-5n</i></b>	Зона розміщення перспективних об'єктів 5 класу санітарної класифікації
<b><i>ВИРОБНИЧІ ЗОНИ</i></b>	
<b><i>В-5</i></b>	Зона підприємств V класу шкідливості
<b><i>ВКВ</i></b>	Виробничо-комерційна зона
<b><i>СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ</i></b>	
<b><i>С-6</i></b>	Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах
<b><i>СВ-1</i></b>	Зона земель сільськогосподарського призначення

## **2.5. Перелік дозволених та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон**

### **2.5.1. Громадські зони**

#### ***Зона загальноміського центру Г-1***

Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає загальноміський центр з багатофункціональним використанням території.

*Переважні види використання:*

1. Адміністративні споруди, офіси, організації управління.
2. Будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання.
3. Окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу.
4. Окремі житлові будинки садибного типу, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу.
5. Готелі, центри обслуговування туристів.
6. Банки, відділення банків.
7. Юридичні установи.
8. Відділення зв'язку, поштові відділення.
9. Заклади культури та мистецтва.

10. Музеї, виставкові зали, художні галереї.
11. Культові споруди.
12. Підприємства громадського харчування.
13. Магазини, торговельні комплекси.
14. Підприємства побутового обслуговування населення.
15. Відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ.
16. Парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. Установи освіти та виховання.
2. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади.
3. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.
4. Поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри.
5. Кабінети лікарів, що займаються практикою.
6. Малі архітектурні форми.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Окремі багатоквартирні житлові будинки (за умови обов'язкового розроблення детального плану території).
2. Гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.
3. Розважальні комплекси.
4. Ринкові комплекси.
5. Громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

### ***Зона центрів місцевого значення Г-2***

Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в житлових кварталах.

Зону формують території здебільше громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

*Переважні види використання:*

1. Адміністративні споруди, офіси, організації управління.

2. Будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання.
3. Банки, відділення банків.
4. Юридичні установи.
5. Відділення зв'язку, поштові відділення.
6. Підприємства громадського харчування.
7. Магазини, торговельні комплекси.
8. Приймальні пункти пральні та хімчистки.
9. Відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ.
10. Парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. Установи освіти та виховання.
2. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади.
3. Заклади культури та мистецтва.
4. Музеї, виставкові зали, художні галереї.
5. Культові споруди.
6. Готелі, центри обслуговування туристів.
7. Підприємства побутового обслуговування населення.
8. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.
9. Дитячі дошкільні установи.
10. Окремі будинки садибного типу, що існували на момент розроблення зонінгу.
11. Малі архітектурні форми.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.
2. Розважальні комплекси.
3. Установи охорони здоров'я та соціального забезпечення.
4. Громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

***Перспективна зона центрів місцевого значення Г-2п***

Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них



елементів транспортної інфраструктури. Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в житлових кварталах.

Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено громадську забудову (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. Адміністративні споруди, офіси, організації управління.
2. Готелі, центри обслуговування туристів.
3. Банки, відділення банків.
4. Юридичні установи.
5. Відділення зв'язку, поштові відділення.
6. Підприємства громадського харчування.
7. Підприємства побутового обслуговування населення.
8. Магазини, торгівельні комплекси.
9. Приймальні пункти пральні та хімчистки.
10. Відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ.
11. Парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. Установи освіти та виховання.
2. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади.
3. Заклади культури та мистецтва.
4. Розважальні комплекси.
5. Музеї, виставкові зали, художні галереї.
6. Культурні споруди.
7. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.
8. Малі архітектурні форми.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.
2. Установи охорони здоров'я та соціального забезпечення.
3. Громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

### ***Навчальна зона Г-3***

Зона призначена для розташування закладів середньої спеціальної та вищої освіти. Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ освіти.

#### *Переважні види використання:*

1. Учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації.
2. Установи освіти та виховання.
3. Наукові та науково-пошукові заклади.
4. Центри наукової інформації.
5. Спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси.
6. Спортивні майданчики, тенісні корти.
7. Кінотеатри, конференц-зали.
8. Виставкові центри, музеї.
9. Підприємства громадського харчування.
10. Зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території).
11. Малі архітектурні форми.

#### *Супутні види використання:*

1. Гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу.
2. Поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри.
3. Кабінети лікарів, що займаються практикою.
4. Підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки).
5. Відділення зв'язку, поштові відділення.
6. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, що обслуговують об'єкти зони.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.
2. Гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

### ***Перспективна навчальна зона Г-3п***

Зона призначена для розташування закладів середньої спеціальної та вищої освіти. Зона формується на територіях, на яких за містобудівною

документацією передбачено розміщення об'єктів, що відносяться до установ освіти (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. Учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації.
2. Установи освіти та виховання.
3. Наукові та науково-пошукові заклади.
4. Центри наукової інформації.
5. Спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси.
6. Спортивні майданчики, тенісні корти.
7. Кінотеатри, конференц-зали.
8. Виставкові центри, музеї.
9. Підприємства громадського харчування;
10. Зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території).
11. Малі архітектурні форми технологічного призначення.

*Супутні види використання:*

1. Гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу.
2. Поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри.
3. Підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки).
4. Відділення зв'язку, поштові відділення.
5. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, що обслуговують об'єкти зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.
2. Гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

***Культурна та спортивна зона Г-4***

Зона призначена для розташування спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, стадіонів тощо. Створюється для організації дозвілля та відпочинку населення.

*Переважні види використання:*

1. Кінотеатри.
2. Клуби, концертні зали.
3. Розважальні комплекси.
4. Парки, сквери, бульвари.
5. Водно-оздоровчі комплекси.
6. Інформаційні центри.
7. Аптеки.
8. Підприємства громадського харчування.
9. Рекламні агенції.

*Супутні види використання:*

1. Спеціалізовані спортивні комплекси.
2. Спортивні школи.
3. Басейни криті.
4. Спортивні клуби.
5. Спортивні майданчики.
6. Тенісні корти.
7. Пункти прокату.
8. Готелі, центри обслуговування туристів.
9. Пункти першої медичної допомоги.
10. Громадські вбиральні.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів.
2. Відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

***Перспективна культурна та спортивна зона Г-4п***

Зона призначена для розташування спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, кінотеатрів, стадіонів тощо.

Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено такий вид забудови (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. Розважальні комплекси.
2. Кінотеатри.

3. Універсальні спортивні комплекси (з трибунами).
4. Спеціалізовані спортивні комплекси.
5. Спортивні школи.
6. Басейни криті та відкриті.
7. Спортивні клуби.
8. Спортивні майданчики.
9. Тенісні корти.
10. Парки, сквери, бульвари.
11. Водно-оздоровчі комплекси.
12. Пункти прокату.

*Супутні види використання:*

1. Концертні зали.
2. Інформаційні центри.
3. Рекламні агенції.
4. Готелі, центри обслуговування туристів.
5. Аптеки.
6. Пункти першої медичної допомоги.
7. Підприємства громадського харчування.
8. Громадські вбиральні.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів.
2. Відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

***Зона розміщення культових об'єктів Г-4к***

Зона призначена для розташування культових споруд та їх спеціалізованих навчальних закладів тощо.

*Переважні види використання:*

1. Культові споруди.
2. Культурно-просвітницькі центри.
3. Спеціалізовані навчальні заклади.
4. Недільні школи.
5. Конференц-зали.
6. Водні поверхні.
7. Зелені насадження обмеженого користування.

### *Супутні види використання:*

1. Будинок священика.
2. Гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу.
3. Гостьові будинки.
4. Спортивні майданчики.
5. Адміністративні будівлі.
6. Підприємства громадського харчування.
7. Підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки).
8. Громадські вбиральні.
9. Відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Дитячі дошкільні установи.
2. Споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів.
3. Гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

### ***Лікувальна зона Г-5***

Зона призначена для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій. Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ соціального забезпечення та охорони здоров'я.

### *Переважні види використання:*

1. Лікарні, госпіталі, диспансери.
2. Пункти надання першої медичної допомоги.
3. Поліклініки.
4. Станції «Швидкої допомоги».
5. Дитячі дошкільні заклади санаторного типу.
6. Будинки-інтернати для людей похилого віку та ветеранів війни.
7. Зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори).
8. Підприємства громадського харчування.

### *Супутні види використання:*

1. Шкільні заклади санаторного типу.
2. Загальноосвітні школи-інтернати.
3. Дитячі будинки-інтернати.
4. Спеціалізовані дитячі дошкільні установи.
5. Учбово-оздоровчі центри.
6. Адміністративні будівлі.
7. Гуртожитки та будинки, в тому числі сімейного типу, для проживання обслуговуючого персоналу.
8. Аптеки.
9. Реабілітаційні центри.
10. Кабінети лікарів, що займаються практикою.
11. Спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси.
12. Спортивні майданчики, тенісні корти.
13. Магазини торговельною площею до 40 м<sup>2</sup>.
14. Підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки).
15. Відділення зв'язку, поштові відділення.
16. Культові споруди.
17. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.
18. Малі архітектурні форми.

### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.
2. Заклади судмедекспертизи.
3. Гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

### ***Перспективна лікувальна зона Г-5п***

Зона призначена для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій. Зона формується на території, на яких за містобудівною документацією передбачено розміщення об'єктів, що відносяться до установ соціального забезпечення та охорони здоров'я (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

### *Переважні види використання:*

1. Лікарні, госпіталі, диспансери.

2. Пункти надання першої медичної допомоги.
3. Поліклініки.
4. Шкільні заклади санаторного типу.
5. Дитячі дошкільні заклади санаторного типу.
6. Будинки-інтернати для людей похилого віку та ветеранів війни.
7. Зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори).

*Супутні види використання:*

1. Загальноосвітні школи-інтернати.
2. Дитячі будинки-інтернати.
3. Спеціалізовані дитячі дошкільні установи.
4. Учбово-оздоровчі центри початкового навчання.
5. Спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;.
6. Спортивні майданчики, тенісні корти.
7. Підприємства громадського харчування.
8. Аптеки, реабілітаційні центри.
9. Адміністративні будівлі.
10. Підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки).
11. Відділення зв'язку, поштові відділення.
12. Культові споруди.
13. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.
2. Гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

***Зона громадсько-рекреаційних центрів (перспективна) ГР-п***

Зона створюється на території, призначеній для відпочинку та оздоровлення, з метою формування центрів відпочинку та туризму і організації обслуговування туристів та відпочиваючих. Зона формується ділянками перспективної громадської забудови в рекреаційних зонах.

*Переважні види використання:*

1. Готелі.
2. Туристичні готелі.



3. Конгрес-центри.
4. Адміністративні споруди, офісні будівлі.
5. Заклади культури та мистецтва.
6. Розважальні заклади.
7. Культові споруди.
8. Фінансові установи.
9. Центри обслуговування туристів.
10. Інформаційні та екскурсійні бюро.
11. Заклади громадського харчування.
12. Заклади побутового обслуговування.
13. Магазили, торговельні центри.
14. Підприємства зв'язку.
15. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди.
16. Пункти першої медичної допомоги, аптеки.
17. Зелені насадження загального користування.
18. Водні поверхні.
19. Малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

1. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.
2. Експлуатаційно-технічні служби.
3. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

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

1. Стоянки для постійного зберігання транспортних засобів.
2. Підприємства з обслуговування транспортних засобів.
3. Громадські вбиральні;

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

## **2.5.2. Житлові зони**

### ***Зона садибної забудови Ж-1***

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на суміжних ділянках.

Зона формується, в основному, на території існуючої сельбищної зони міста та в районах в межах сельбищних територій міста, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

До зони відноситься квартали сформованої та перспективної садибної забудови.

*Переважні види використання:*

1. Окремі житлові будинки садибного типу.
2. Окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї.
3. Окремі 2-3 поверхові блоковані багатоквартирні будинки, що існували на момент розроблення зонінгу.
4. Окремі багатоквартирні будинки, що існували на момент розроблення зонінгу.

*Супутні види використання:*

1. Магазины торговельною площею до 40 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.
2. Гаражі, вбудовані в житлові будинки.
3. Окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства).
4. Сади, городи.
5. Споруди для утримання дрібної худоби.
6. Бані, сауни за умов каналізування стоків.
7. Теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів.
8. Об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми).
9. Господарські майданчики.
10. Водні поверхні.
11. Заклади дитячого дошкільного виховання.
12. Парки, сквери, бульвари.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Заклади дитячого дошкільного виховання.
2. Загальноосвітні школи (початкові, середні).
3. Спортивні зали.
4. Культурні споруди.
5. Пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини.
6. Аптеки.
7. Підприємства побутового обслуговування.
8. Підприємства громадського харчування.
9. Дільничні відділення управління внутрішніх справ.
10. Ветеринарні приймальні пункти.

11. Відділення зв'язку, поштові відділення.
12. Об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО), при розміщенні вздовж магістральних вулиць.
13. Магазини.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

### ***Зона перспективної садибної забудови Ж-1п***

До зони відноситься квартали сформованої та перспективної садибної забудови. Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено садибну забудову (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на суміжних ділянках.

#### *Переважні види використання:*

1. Окремі житлові будинки садибного типу.
2. Окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї.

#### *Супутні види використання:*

1. Гаражі, вбудовані в житлові будинки.
2. Окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства).
3. Сади, городи.
4. Споруди для утримання дрібної худоби.
5. Бані, сауни за умов каналізування стоків.
6. Теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів.
7. Об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми).
8. Господарські майданчики.
9. Водні поверхні.
10. Парки, сквери, бульвари.
11. Магазини торгівельною площею до 40 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Заклади дитячого дошкільного виховання.

2. Загальноосвітні школи (початкові, середні).
3. Спортивні зали, спортивні майданчики.
4. Культурні споруди.
5. Аптеки.
6. Пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
7. Підприємства побутового обслуговування.
8. Підприємства громадського харчування.
9. Громадські вбиральні.
10. Дільничні відділення управління внутрішніх справ.
11. Об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО, гаражі), при розміщенні вздовж магістральних вулиць.
12. Відділення зв'язку, поштові відділення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

### ***Зона мішаної садибної та малоповерхової житлової забудови Ж-2***

Зона призначена для розташування багатоквартирних 2-4 поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення.

#### *Переважаючі види використання:*

1. Житлові 1-3 поверхові будинки садибного типу.
2. Окремі багатоквартирні житлові будинки до 4 поверхів, що існували на момент ведення зонінгу.
3. Магазини торгівельною площею до 60,0 м<sup>2</sup>.
4. Гуртожитки.
5. Дитячі дошкільні установи.
6. Загальноосвітні школи.
7. Майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські.
8. Малі архітектурні форми.

#### *Супутні види використання:*

1. Клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення.
2. Бібліотеки.
3. Виставкові зали, музеї.
4. Заклади для занять спортом.
5. Навчально-виховні комплекси.
6. Для житлових будинків садибного типу – теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів.

7. Для житлових будинків садибного типу – вбудовані або окремо розміщені гаражі.
8. Для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані гаражі та відкриті стоянки.
9. Відділення сімейної медицини, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою.
10. Аптеки.
11. Підприємства громадського харчування.
12. Відділення банків.
13. Відділення зв'язку, поштові відділення.
14. Підприємства побутового обслуговування.
15. Комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.
16. Гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Адміністративні, офісні будівлі.
2. Окремі групи багатоквартирних житлових будинків вище 4 поверхів (за умови обов'язкового розроблення детального плану території).
3. Культові споруди.
4. Готелі.
5. Громадські вбиральні.
6. Дільничні відділення управління внутрішніх справ.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

***Зона блокованої малоповерхової забудови Ж-3***

Зона призначена для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до 4 поверхів, з виходом з кожної квартири на земельну ділянку. Зона формується в межах території, призначеної під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. Блоковані житлові будинки.
2. Спарені житлові будинки.

*Супутні види використання:*

1. Магазини торгівельною площею до 50 м<sup>2</sup>, за виключенням спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.
2. Гаражі, вбудовані в житлові будинки.

3. Окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах ділянок без порушення принципів добросусідства).
4. Бані, сауни за умов каналізування стоків.
5. Об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми).
6. Сади, городи.
7. Господарські майданчики.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Заклади дитячого дошкільного виховання.
2. Загальноосвітні школи.
3. Культурні споруди.
4. Заклади громадського харчування.
5. Відділення сімейної медицини.
6. Аптеки.
7. Приміщення для занять спортом.
8. Приймальні пункти ветеринарної допомоги.
9. Відділення зв'язку, поштові відділення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

***Зона мішаної житлової забудови середньої поверховості Ж-4***

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю до п'яти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів районного значення.

*Переважаючі види використання:*

1. 1-4 поверхові індивідуальні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу.
2. Багатоквартирні житлові будинки вище 5 поверхів, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу.
3. Багатоквартирні 4-5 поверхові житлові будинки.
4. Гуртожитки.
5. Дитячі дошкільні установи.
6. Навчально-виховні комплекси.
7. Загальноосвітні школи.
8. Поліклініки, відділення сімейної медицини, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою.
9. Аптеки.

10. Майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські.

11. Парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. Бібліотеки.
2. Виставкові зали, музеї.
3. Клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення.
4. Приміщення для занять спортом.
5. Підприємства громадського харчування.
6. Підприємства побутового обслуговування.
7. Відділення банків.
8. Юридичні контори.
9. Відділення зв'язку, поштові відділення.
10. Магазины торговою площею до 200,0 м<sup>2</sup>.
11. Малі архітектурні форми.
12. Вбудовані, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
13. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.
14. Адміністративні споруди, офіси.
15. Комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.
16. Відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Окремі житлові будинки вище 5 поверхів (за умови обов'язкового розроблення детального плану території).
2. Культові споруди.
3. Готелі.
4. Багатоповерхові гаражі.
5. Тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

***Зона перспективної мішаної житлової забудови середньої поверховості  
Ж-4п***

До зони відноситься квартали перспективної багатоквартирної житлової забудови. Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачена багатоквартирна забудова (на сьогодні ділянки

мають інший вид використання) або містобудівною документацією передбачені резервні території під такий вид забудови.

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю від чотирьох до п'яти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

*Переважаючі види використання:*

1. Багатоквартирні 4-5 поверхові житлові будинки.
2. Гуртожитки.
3. Бібліотеки.
4. Виставкові зали, музеї.
5. Клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення.
6. Приміщення для занять спортом.
7. Дитячі дошкільні установи.
8. Навчально-виховні комплекси.
9. Загальноосвітні школи.
10. Малі архітектурні форми;
11. Майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські.

*Супутні види використання:*

1. Вбудовані, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
2. Адміністративні споруди, офіси.
3. Поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, відділення сімейної медицини.
4. Аптеки.
5. Підприємства громадського харчування.
6. Відділення банків.
7. Відділення зв'язку, поштові відділення.
8. Підприємства побутового обслуговування.
9. Комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.
10. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Окремі житлові будинки вище 5 поверхів (лише за умови обов'язкового розроблення детального плану території).
2. Спортивні зали.
3. Культурні споруди.



4. Готелі.
5. Багатоповерхові гаражі.
6. Тимчасові споруди для роздрібно́ї торгівлі.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

#### ***Зона мішаної багатоквартирної житлової забудови Ж-5***

Зона призначена для розташування багатоквартирних 5-9 поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

##### *Переважаючі види використання:*

1. Багатоквартирні 5-9 поверхові житлові будинки.
2. Окремі багатоквартирні будинки до 5-х поверхів, що існували на момент розроблення зонінгу.
3. Окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент розроблення зонінгу.
4. Бібліотеки.
5. Клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення.
6. Приміщення для занять спортом.
7. Дитячі дошкільні установи.
8. Навчально-виховні комплекси.
9. Загальноосвітні школи.
10. Малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.
11. Майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські.

##### *Супутні види використання:*

1. Вбудовані, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
2. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.
3. Поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, відділення сімейної медицини.
4. Аптеки.
5. Підприємства громадського харчування.
6. Підприємства побутового обслуговування.
7. Відділення банків.
8. Юридичні контори.
9. Відділення зв'язку, поштові відділення.
10. Магазини торговою площею до 200,0 м<sup>2</sup>.
11. Адміністративні споруди, офіси.

12. Комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.
13. Відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ.
14. Судові установи.
15. Гуртожитки.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Окремі багатоквартирні житлові будинки вище 9 поверхів (за умови обов'язкового розроблення детального плану території).
2. Спортивні зали, басейни.
3. Культурні споруди.
4. Готелі.
5. Багатоповерхові гаражі.
6. Пожежні депо.
7. Тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

***Зона перспективної мішаної багатоквартирної житлової забудови***

***Ж-5п***

До зони відносяться квартали перспективної багатоквартирної житлової 5-9 поверхової забудови, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського та районного значення. Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачена багатоквартирна 5-9 поверхова забудова (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або містобудівною документацією передбачені резервні території під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. Багатоквартирні 5-9 поверхові житлові будинки.
2. Бібліотеки.
3. Клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
4. Приміщення для занять спортом.
5. Дитячі дошкільні установи.
6. Навчально-виховні комплекси.
7. Загальноосвітні школи.
8. Малі архітектурні форми.
9. Майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські.

*Супутні види використання:*

1. Вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
2. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.
3. Поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, відділення сімейної медицини.
4. Аптеки.
5. Підприємства громадського харчування.
6. Підприємства побутового обслуговування.
7. Відділення банків.
8. Юридичні контори.
9. Відділення зв'язку, поштові відділення.
10. Магазини торговою площею до 200,0 м<sup>2</sup>.
11. Адміністративні споруди, офіси.
12. Комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.
13. Відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ.
14. Гуртожитки.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Окремі багатоквартирні житлові будинки вище 9 поверхів (за умови обов'язкового розроблення детального плану території).
2. Спортивні зали, басейни.
3. Культурні споруди.
4. Готелі.
5. Багатоповерхові гаражі.
6. Тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

***Зона садівничих товариств та дачної забудови, що переводяться в садибну забудову Ж-6***

Зона створюється на основі ділянок садівничих товариств, що розташовані в межах міста і згідно рішень генерального плану переводяться в садибну забудову.

*Переважні види використання:*

1. Окремі 1-2 поверхові житлові будинки, дачні та літні (сезонного типу) будинки, що можуть використовуватися для проживання та сімейного відпочинку.

2. Окремі або блоковані 1-2 поверхові житлові будинки, що об'єднуються в групи, із спільною прибудинковою територією, які можуть використовуватися для проживання та сімейного відпочинку.
3. Споруди для вирощування квітів, овочів, фруктів.
4. Сади, городи.
5. Зелені насадження вздовж вулиць, проїздів.
6. Озеленені пішохідні проходи.

*Супутні види використання:*

1. Теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів.
2. Окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки.
3. Резервуари для зберігання води.
4. Господарські будівлі для зберігання садового реманенту.
5. Окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе;
6. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*, в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства.

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

1. Культові споруди.
2. Поштові відділення, телефон, телеграф.
3. Тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.
4. Об'єкти інженерної інфраструктури міського значення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

### **2.5.3. Рекреаційні зони**

#### ***Зона природних ландшафтів з об'єктами природно-заповідного фонду Р-Іо***

Зона виділена з метою забезпечення правових умов збереження унікальних природних просторів, що охороняються державою.

Перелік видів дозволеного використання та параметри об'єктів нерухомого майна, розміщених в зазначеній зоні встановлюються в індивідуальному порядку, пристосовано до кожного об'єкту уповноваженими органами згідно чинного законодавства.

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

Зона створюється з метою збереження природних ландшафтів з особливими умовами використання. До зони входять прибережні зони, розташовані вздовж р. Ірпінь та каналів.

*Переважні види використання:*

1. Ландшафтні зони.
2. Водні поверхні, канали осушувальних систем.
3. Ландшафти, що охороняються.

*Супутні види використання:*

1. Пляжні зони.
2. Лукопарки, прогулянкові доріжки.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Малі архітектурні форми.
2. Скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.
3. Інженерне облаштування, інженерні та комунальні споруди місцевого значення.
4. Інженерні споруди, що забезпечують функціонування та режим зони.

Будівництво і благоустрій у зоні мають здійснюватись відповідно до вимог п.п. 5.1.-5.13. ДБН 360-92\*\*.

### ***Рекреаційна зона активного відпочинку Р-2***

Зона призначена для виконання активних рекреаційних функцій. До зони входять міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення (пляжі, пляжна зона з набором необхідних споруд). Використання зони підпорядковується природоохоронній та оздоровчій функції відповідно до Водного Кодексу та ДБН 360-92\*\*. Зона повинна бути упорядкованою та містити споруди та обладнання, що забезпечують повноцінний відпочинок та користування водною поверхнею.

*Переважні види використання:*

1. Водні поверхні.
2. Гідропарки.
3. Пляжі.
4. Обладнані місця відпочинку.
5. Спортивні центри з плавальними басейнами.
6. Рятувальні станції.

7. Пляжне обладнання: солярії, аеросолярії з тінювими навісами, лежаки, шезлонги, крісла для відпочинку, тіньові парасольки, тенти, кабіни для переодягання, душові, гардероби з роздягальнями, питні фонтанчики;
8. Обладнання для занять водними видами спорту.
9. Водні атракціони.
10. Аквапарки.
11. Пункти прокату пляжного реманенту.
12. Малі архітектурні форми.
13. Зелені насадження загального користування.
14. Скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

*Супутні види використання:*

1. Пункти першої медичної допомоги.
2. Технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням пляжів.
3. Майданчики для дитячої гри, манежі для дітей ясельного віку.
4. Підприємства громадського харчування.
5. Громадські вбиральні.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Тимчасові стоянки човнів.
2. Пірси, причали.
3. Берегозахисні споруди.
4. Заклади громадського харчування.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог Водного Кодексу та ДБН 360-92\*\*.

***Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3***

Зона призначена для організації повсякденного відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари та інші озеленені території, що активно використовуються населенням для відпочинку, об'єкти відпочинку, туризму, спортивні та рекреаційні для дітей та дорослих.

*Переважні види використання:*

1. Зелені насадження загального користування: міські парки, у т.ч. спеціалізовані: спортивні, дитячі, меморіальні, зоологічні, ботанічні, виставкові.
2. Сквери.
3. Водні поверхні.
4. Доріжки, майданчики для відпочинку.
5. Набережні.

*Супутні види використання:*

1. Культові споруди.
2. Допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку.
3. Ігрові майданчики.
4. Спортивні майданчики.
5. Пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю.
6. Комплекси атракціонів.
7. Танцювальні майданчики, дискотеки.
8. Літні театри, естради.
9. Некапітальні відкриті заклади громадського харчування.
10. Малі архітектурні форми.
11. Скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Пункти надання першої медичної допомоги.
2. Підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари).
3. Громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог Водного Кодексу та ДБН 360 - 92\*\*.

***Ландшафтно-рекреаційна зона Р-4***

Зона створюється з метою збереження природних ландшафтів та одночасної організації відпочинку населення; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватись з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. До зони входять лісові насадження та лісопарки.

*Переважні види використання:*

1. Лісові масиви.
2. Лісопарки.
3. Ландшафти, що охороняються.

*Супутні види використання:*

1. Теренкури.
2. Бігові доріжки.
3. Велосипедні доріжки.
4. Обладнані місця відпочинку.
5. Водні поверхні.
6. Пункти першої медичної допомоги.
7. Малі архітектурні форми.
8. Скульптурні композиції.

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

1. Інженерне облаштування, інженерні та комунальні споруди місцевого значення.

Будівництво і благоустрій у зоні мають здійснюватись відповідно до вимог п.п. 5.1.-5.13. ДБН 360-92\*\*.

***Рекреаційна зона обмеженого користування Р-5***

Зона призначена для розміщення дач та колективних садів. Зона створюється на основі ділянок садівничих товариств, що розташовані в межах міста згідно з містобудівною документацією.

*Переважні види використання:*

1. Окремі 1-2 поверхові житлові будинки, дачні та літні (сезонного типу) будиночки, що можуть використовуватися для проживання та сімейного відпочинку.
2. Сади, городи.
3. Зелені насадження вздовж вулиць, проїздів.
4. Озеленені пішохідні проходи (алеї, бульвари).

*Супутні види використання:*

1. Теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів.
2. Окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки.
3. Резервуари для зберігання води.
4. Господарські будівлі для зберігання садового інвентарю.
5. Окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе.
6. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*, але не більше, ніж 2 транспортні одиниці на 1 земельну ділянку.

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

1. Культові споруди.
2. Тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.
3. Відділення зв'язку.
4. Об'єкти інженерної інфраструктури міського та районного значення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.



## 2.5.4. Курортні зони

### *Зона установ відпочинку та туризму КВТ*

Зона призначається для розміщення пансіонатів, пансіонатів сімейного типу, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, центрів обслуговування туристів, парків. До зони входять рекреаційні території, на яких згідно містобудівної документації розміщуються об'єкти туристичної інфраструктури.

#### *Переважаючі види використання:*

1. Базис відпочинку підприємств і організацій.
2. Будинки відпочинку.
3. Молодіжні табори відпочинку.
4. Курортні готелі.
5. Спортивні бази; спортивно-тренувальні бази.
6. Туристичні комплекси.
7. Туристичні бази.
8. Пансіонати.
9. Пансіонати сімейного типу.
10. Спа-центри.
11. Дитячі оздоровчі табори.
12. Дитячі оздоровчі центри.
13. Будинки відпочинку для дітей.
14. Дитячі спортивні бази.
15. Позашкільні табори.
16. Оздоровчі табори старшокласників.
17. Дачі дошкільних установ.
18. Дитячі туристичні бази.

#### *Супутні види використання:*

1. Мотелі.
2. Кемпінги.
3. Автомобільні кемпінги.
4. Готелі.
5. Господарські будівлі, пов'язані з функціонуванням зони.
6. Інженерне обладнання, що сприяє розвитку та вдосконаленню роботи об'єктів зони.
7. Зелені насадження обмеженого користування, квітники, газони.
8. Спортивні майданчики.
9. Спортивні зали.
10. Спортивні центри з плавальними басейнами.
11. Розважальні центри.

12. Клуби.
13. Дитячі центри розваг.
14. Танцювальні зали, дискотеки, відео зали.
15. Екскурсійні бюро.
16. Підприємства громадського харчування.
17. Пункти прокату.
18. Лазні, сауни.
19. Підприємства торгівлі торгівельною площею до 40,0 м<sup>2</sup>.
20. Відділення зв'язку.
21. Пункти першої медичної допомоги.
22. Інформаційна реклама, малі архітектурні форми;  
*Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.
2. Підприємства побутового обслуговування.
3. Громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

### **5.2.5. Зони транспортної інфраструктури**

#### ***Зона залізниці TP-1***

До зони входять смуги відводу залізниці, підприємства, заклади та організації залізничного транспорту, які розміщуються на відповідних земельних ділянках, що надані підприємствам для виконання завдань, пов'язаних з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, трубопроводів, об'єктів залізничного транспорту.

*Переважні види використання:*

1. Залізничні станції.
2. Підприємства залізничного транспорту.
3. Підприємства з експлуатації, утримання, реконструкції наземних та підземних споруд, будівель, залізничного транспорту.
4. Інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху.

*Супутні види використання:*

1. Автостанції.
2. Адміністративні споруди, офіси.
3. Підприємства громадського харчування.
4. Магазини торговельною площею до 40 м<sup>2</sup>.

5. Споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів.
6. Підприємства з обслуговування транспортних засобів.
7. Інженерні споруди.
8. Малі архітектурні форми.

*Допустимі види використання:*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

Дозволені види використання, які не порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані підприємствам залізничного транспорту а також ділянок, призначених для захисних зелених насаджень та інженерних споруд.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

### ***Зона вулиць в червоних лініях ТР-2***

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

*Переважні види використання:*

1. Зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків.
2. Наземні пішохідні переходи.
3. Інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перетини в одному рівні).

*Супутні види використання:*

1. Інформаційна реклама.
2. Малі архітектурні форми.
3. Велосипедні доріжки.
4. Тротуари, хідники.
5. Зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів, але не більше 10 автомашин.
2. Стаціонарні малі архітектурні форми.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

## **2.5.6. Зони інженерної інфраструктури**

### ***Зона інженерної інфраструктури ІН-2***

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти водопроводу, каналізації, тепломереж, газопостачання та інші споруди інженерної інфраструктури. Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

*Переважні види використання:*

1. Водозабірні споруди.
2. Насосні станції.
3. ГРС, ГРП.
4. Котельні.
5. Інші споруди інженерної інфраструктури.
6. Технологічні проїзди.

*Супутні види використання:*

1. Об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд.
2. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
3. Зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

## **2.5.7. Комунально-складські зони**

### ***Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації КС-3***

Зона створюється для розміщення кладовищ і потребує санітарно-захисної зони – 300 м.

*Переважні види використання:*

1. Діючі кладовища.

*Супутні види використання:*

1. Об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ.
2. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
3. Культові споруди.
4. Пункт прокату інвентарю.
5. Зелені насадження спеціального призначення.

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

1. Автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.
2. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони.
3. Громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*, ДСанПіН 2.2.2.02899.

***Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації КС-5***

Зона призначена для розташування складських підприємств, підприємств з обслуговування автомобілів. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 50 м. Об'єкти необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

*Переважні види використання:*

1. Склади, бази V класу шкідливості.
2. Підприємства по обслуговуванню автомобілів.
3. Автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС).
4. Пожежні депо.
5. Підприємства комунального господарства.
6. Боксові гаражі.
7. Наземні паркінги.

*Супутні види використання:*

1. Об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд.
2. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
3. Науково-дослідні установи.
4. Автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.
5. Зелені насадження спеціального призначення.

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

1. Магазини (непродовольчого спрямування).
2. Підприємства побутового обслуговування.
3. Заклади громадського харчування.
4. Споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

## ***Зона розміщення перспективних об'єктів 5 класу санітарної класифікації КС-5п***

Зона призначена для розташування складських підприємств, підприємств з обслуговування автомобілів. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 50м. Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено такий вид забудови (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. Склади, бази V класу шкідливості.
2. Підприємства по обслуговуванню автомобілів.
3. Автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС).
4. Пожежні депо.
5. Підприємства комунального господарства.
6. Наземні паркінги.

*Супутні види використання:*

1. Об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд.
2. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
3. Автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.
4. Зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Магазини (непродовольчого спрямування).
2. Оптові ринки.
3. Підприємства побутового обслуговування.
4. Споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

### **2.5.8. Виробничі зони**

#### ***Зона підприємств V класу шкідливості В-5***

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 50 м. Зона формується підприємствами V класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. Підприємства комунального господарства, склади, бази.

2. Підприємства V класу шкідливості.
3. Пожежні депо.

*Супутні види використання:*

1. Підприємства по обслуговуванню транспортних засобів.
2. Автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС).
3. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств.
4. Транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони.
5. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони.
6. Зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів.
2. Споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

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

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

***ВКВ - виробничо-комерційна зона.***

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації промислових підприємств на комерційні види використання. До неї входять цінні території міста, що зараз зайняті промисловістю.

*Переважні види використання:*

1. Адміністративні споруди, офіси, організації управління.
2. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади.
3. Парки, сквери, бульвари.
4. Фінансові установи.
5. Торговельні комплекси.
6. Розважальні центри.
7. Готелі.

*Супутні види використання:*

1. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.
2. Культурні споруди.
3. Підприємства громадського харчування.
4. Підприємства побутового обслуговування.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Житлові будинки, житлові комплекси (за умови обов'язкового розроблення детального плану території).
2. Ринкові комплекси.
3. Гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

### **2.5.9. Спеціальні зони**

#### ***Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах С-6***

Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно захисних зон.

До зони входять озеленені території (зелені насадження спеціального призначення) з метою організації СЗЗ та покращення екологічної ситуації, створення «захисних бар'єрів» сельбищних територій від виробничих та комунальних об'єктів. Території зелених насаджень спеціального призначення формуються навколо промислових підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій тощо.

*Переважні види використання:*

1. Водні поверхні.
2. Квітники, газони.
3. Пішохідні доріжки.
4. Багаторічні зелені насадження.

*Супутні види використання:*

1. Транспортні комунікації.
2. Споруди інженерної інфраструктури.
3. Малі архітектурні форми технологічного призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Стоянки автотранспортних засобів.
2. Торгівельні комплекси.
3. Пожежні депо.
4. Адміністративні споруди.
5. Науково-дослідні лабораторії.
6. Підприємства громадського харчування.
7. Лазні.
8. Підприємства комунального господарства.



Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

### ***Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1***

До зони входять землі сільськогосподарського призначення, надані для потреб сільського господарства, території сільськогосподарських підприємств та дослідницьких станцій, інші землі, що призначені для згаданих цілей відповідно до містобудівної документації.

#### *Переважаючі види використання:*

1. Дослідницькі станції.
2. Сільськогосподарські угіддя (рілля, городи, сіножаті, пасовища тощо).
3. Водні поверхні.
4. Багаторічні насадження.

#### *Супутні види використання:*

1. Сільськогосподарські підприємства.
2. Тепличні господарства.
3. Розсадники.
4. Інженерні комунікації.
5. Транспортні комунікації.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. Переробні підприємства.
2. Магазины.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА  
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ



ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ  
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ “ДІПРОМІСТО” ІМЕНІ Ю. М. БЛОКОНЯ

Державні ліцензії

Проектні роботи – Серія АГ № 573221 від 8.02.2011 р. до 8.02.2016 р.

Топографо-геодезичні, картографічні роботи – Серія АВ № 547484 від 03.08.2010 р.

Проведення робіт із землеустрою - Серія АГ № 583330 від 19.04.2011 р.

Пожежна сигналізація та інші – Серія АГ № 595095 від 20.05.2011 р.

EN ISO 9001:2008

Ресстраційний

номер:

01.467.804

*арх. № 90918*

*примірник № 1*

# ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ) М. ІРПІНЬ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

КНИГА 2

**Замовник:** Виконавчий комітет Ірпінської міської ради

**Договір:** 1013-11-2013 від 07.03.2013 р.

Директор інституту

Начальник АПУ

Начальник АПМ-5,  
головний архітектор проекту

Начальник НМЗМП

Шпилевський І. І.

Токар В. О.

Губенко Т. В.

Економов А. О.

Київ 2013 р.

## Склад проекту

№ з/п	Найменування матеріалів	На чому виконано	Масштаб	Номери креслень чи томів проектної документації
<b>I. Графічні матеріали</b>				
1.	Схема зонування м. Ірпінь	папір	1:5 000	арх. № 189688
2.	Схема зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження	папір	1:5 000	189689
<b>II. Текстові матеріали</b>				
1.	Пояснювальна записка Книга 1	брошура	-	90917
2.	Пояснювальна записка Книга 2	брошура	-	90918

# Зміст

	сторінка
<b>Вступ .....</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ .....</b>	<b>6</b>
1.1. Основні терміни та поняття .....	6
1.2. Призначення та зміст зонінгу .....	13
1.3. Правові основи введення та сфера дії зонінгу .....	15
<b>РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛИЩА .....</b>	<b>16</b>
2.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою міста .....	16
2.2. Види забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон .....	16
2.3. Єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок .....	18
2.4. Класифікація територіальних зон .....	19
2.5. Перелік дозволених та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон .....	20
2.5.1. Громадські зони .....	20
2.5.2. Житлові зони .....	31
2.5.3. Рекреаційні зони .....	42
2.5.4. Курортні зони .....	47
2.5.5. Зони транспортної інфраструктури .....	48
2.5.6. Зони інженерної інфраструктури .....	50
2.5.7. Комунально-складські зони .....	50
2.5.8. Виробничі зони .....	52
2.5.9. Спеціальні зони .....	54

## Вступ

«План зонування території (зонінг) м. Ірпінь Київської області» розроблений на замовлення виконавчого комітету Ірпінської міської ради згідно договору від 07.03.2013 р. № 1013-11-2013 відповідно до завдання на розроблення містобудівної документації.

«План зонування території (зонінг) м. Ірпінь Київської області» розроблений на всю територію міста на основі генерального плану відповідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативно-правових актів державної влади, а також відповідно документів, що визначають основні напрямки розвитку населеного пункту, охорони навколишнього природного середовища.

Зонінг створений з метою регулювання планування та забудови території міста з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, раціонального використання території; створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб; забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження інтересів громади та інвесторів; забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою; сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста з урахуванням екологічного стану та збереження об'єктів культурної спадщини.

Зонінгом визначаються умови і обмеження використання території населеного пункту, надається обґрунтування меж територіальних зон, встановлюються містобудівні регламенти, визначаються види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва в цих зонах.

План зонування території (зонінг) м. Ірпінь містить графічні (Схему зонування території; Схему зонування території. Планувальні обмеження) та текстові матеріали, а також додатки, в яких надається інформація з реалізації зонінгу.

Проект «План зонування території (зонінг) м. Ірпінь Київської області» в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та розроблення плану зонування міста базується на рішеннях генерального плану та затвердженої містобудівної документації, наданої органами місцевого самоврядування м. Ірпінь

Рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України у сфері містобудування та вимог державних будівельних норм:

- Земельного кодексу України;
- Водного кодексу України;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (зі змінами) від 20.11.2012 р. № 5496-VI;
- Закону України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. № 2780-XII;
- Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 22.12.2011 р. № 4220-VI;
- Настанови про склад та зміст плану зонування території (зонінг) ДСТУ-Н. Б.Б.1.1-12:2011, Київ, 2011 р.;
- Наказу «Про затвердження порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» від 07.07.2011 р. № 109;
- ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- Профільних ДБН за типом об'єкту;
- ДСанПін «Планування та забудова населених пунктів» від 19.06.96 р. № 173;
- Профільних СанПін за типом об'єкту.

Керівник розробки – директор ДП «ДНДПМ «ДПРОМІСТО» імені Ю.М.Білоконя», заслужений архітектор України, Шпилевський І. І.

Робота виконана авторським колективом архітектурно-планувальної майстерні № 5 (начальник Губенко Т. В.):

Посада	Підпис	П.І.Б.
Головний архітектор проекту, Лауреат Державної премії України в галузі архітектури		Губенко Т. В.
Головний спеціаліст, Лауреат Державної премії України в галузі архітектури		Акімова Л. А.
Провідний архітектор		Бучок В. С.
Провідний інженер		Петельська О. П.
Провідний інженер		Козіна Н.П.
Інженер		Осмірко Г. О.
Архітектор		Пустотін О. С.

Робота є авторським твором, що використовується згідно ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» за призначенням.

Забороняється тиражування твору без посилання на автора-розробника, забороняється використання авторського твору, яке пов'язане із його змінами, що може призвести до порушення авторського права.

Авторський колектив висловлює подяку міському голові м. Ірпінь Скаржинському В.Д., начальнику Відділу містобудування та архітектури Ірпінської міської ради Копачу М.І., іншим співробітникам управлінсь міськвиконкому, які надавали консультації щодо окремих розділів проекту.

# РОЗДІЛ 1. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ

## 1.1. Громадські зони

### 1.1.1. Зона загальноміського центру Г-1

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

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл. 6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** п. 3.2, табл. 3.1.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільною нормативною документацією та передпроектними розробками
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільними ДБН за типом об'єкту



12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, табл. 7.5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.1.2. Зона центрів місцевого значення Г-2

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Г-2*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл. 6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** п. 3.2, табл. 3.1.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та перед-проектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок

10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, табл. 7.5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.1.3. Перспективна зона центрів місцевого значення Г-2п

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Г-2п*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл. 6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** п. 3.2, табл. 3.1.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та перед-проектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції

9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішогохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, табл. 7.5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

**1.1.4. Зона громадсько-рекреаційних центрів (перспективна) - ГР-п**  
*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні ГР-п*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** табл.6.1; ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі»; ДБН В.2.2-16-2005 «Культурно-видовищні та дозвіллевi заклади»; ДБН.В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; Згідно профільних ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН.В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; та ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі»; ДБН В.2.2-16-2005 «Культурно-видовищні та дозвіллевi заклади»; ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства харчування»
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно ДБН.В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди», згідно профільних ДБН
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Для сельбищних територій в Зоні Г-7 щільність визначається згідно ДБН 360-92** п.3.2, табл. 3.1.

6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно передпроектних розробок та ДБН 360-92** п.3.14.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільно-нормативної документації; згідно передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Згідно ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011 та ДБН 360-92**; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» п 2.1-2.13. ДБН В.2.2-16-2005 «Культурно-видовищні та дозвіллеві заклади»; ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства харчування»
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	згідно ДБН 360-92** п.7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»; та згідно передпроектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**; п. 7.50, табл. 7.5; п 7.51, табл. 7.6 (змiна 4); ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» додаток Е
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.1.5. Навчальна зона Г-3

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

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл. 6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди»; ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди навчальних закладів» ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту

3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** п. 3.2, табл. 3.1.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14, ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди навчальних закладів» пп. 2.2, 2.4 та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» п. 2.1-2.13; згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

**1.1.6. Перспективна навчальна зона Г-3п**  
*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Г-3-п*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл. 6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди»; ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди навчальних закладів» ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** п. 3.2, табл. 3.1.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14, ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди навчальних закладів» пп. 2.2, 2.4 та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» п. 2.1-2.13; згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп. 7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок

13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.1.7. Культурна та спортивна зона Г-4

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Г-4*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл.6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди», ДБН В.2.2-16-2005 «Культурно-видовищні та дозвіллеві заклади»; ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-16-2005 «Культурно-видовищні та дозвіллеві заклади»; ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок

10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

**1.1.8. Перспективна культурна та спортивна зона Г-4п**  
*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Г-4-п*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл.6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди», ДБН В.2.2-16-2005 «Культурно-видовищні та дозвіллевi заклади»; ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-16-2005 «Культурно-видовищні та дозвіллевi заклади»; ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та перед-проектних розробок



7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.1.9. Зона розміщення культових об'єктів Г-4к

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Г-4к*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** табл.6.1; ДБН.В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; згідно профільних ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН.В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»; та ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства харчування»
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно ДБН.В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди», згідно профільних ДБН

5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Для сельбищних територій в Зоні Г-7 щільність визначається згідно ДБН 360-92** п.3.2, табл. 3.1.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно передпроектних розробок та ДБН 360-92** п.3.14.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільно-нормативної документації; згідно передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Згідно ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011 та ДБН 360-92**; ДБН.В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» п 2.1-2.13; ДБН В.2.2-25-2009 «Підприємства харчування»
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	згідно ДБН 360-92** п.7.26-7.42; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»; та згідно передпроектних розробок.
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**; п. 7.50, табл. 7.5; п 7.51, табл. 7.6 (зміна 4); ДБН.В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» додаток Е
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.1.10. Лікувальна зона Г-5

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Г-5

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл.6.1, ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-18:2006 «Заклади соціального захисту населення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди», СанПіН 5179-90 «Санитарные правила устройства, оборудования и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров»; профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-18:2006 «Заклади соціального захисту населення», СанПіН 5179-90 «Санитарные правила устройства, оборудования и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров»; ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-18:2006 «Заклади соціального захисту населення», СанПіН 5179-90 «Санитарные правила устройства, оборудования и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров»; профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та перед-проектних розробок, ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-18:2006 «Заклади соціального захисту населення», СанПіН 173-96, СанПіН 5179-90
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження

8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1, СанПіН 173-96, СанПіН 5179-90, з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.1.11. Перспективна лікувальна зона Г-5п

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Г-5п*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл.6.1, ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-18:2006 «Заклади соціального захисту населення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди», СанПіН 5179-90 «Санітарні правила устрою, обладнання та експлуатації больниць, родильних домов и других лечебных стационаров»; та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-18:2006 «Заклади соціального захисту населення», СанПіН 5179-90 «Санітарні правила устрою, обладнання та експлуатації больниць, родильних домов и других лечебных стационаров»; ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту

4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-18:2006 «Заклади соціального захисту населення», СанПіН 5179-90 «Санитарные правила устройства, оборудования и эксплуатации больниц, родильных домов и других лечебных стационаров»; та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та передпроектних розробок, ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-18:2006 «Заклади соціального захисту населення», СанПіН 173-96, СанПіН 5179-90
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1, СанПіН 173-96, СанПіН 5179-90, з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

## 1.2. Житлові зони

### 1.2.1. Зона садибної забудови Ж-1

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Ж-1*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.19*, ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України», ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** додаток 3.2.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 та п.п. 3.24 – 3.25а* та табл. 3.2а* з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту

12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42 та п. 3.22, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» та згідно передпроектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

**1.2.2. Зона перспективної садибної забудови Ж-1п**  
*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Ж-1п*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.19*, ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України», ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** додаток 3.2.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 та п.п. 3.24 – 3.25а* та табл. 3.2а* з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок

10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42 та п. 3.22, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» та згідно передпроектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.2.3. Зона мішаної садибної та малоповерхової житлової забудови (Ж-2)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Ж-2*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України»; для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН 360-92** п.3.19; ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України»; ДСанПін № 173-96
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно ДБН 360-92** Додаток 5.2.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Згідно ДБН 360-92** п.3.2, табл.3.1 та Додатку 3.2*
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно передпроектних розробок та ДБН 360-92** п.3.14.
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження



8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** Додаток 3.1 та п.п. 3.24 – 3.25а* та табл. 3.2а з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» п 2.9-2.21
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільно-нормативної документації; згідно передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Згідно ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92**; ДСанПін №173-96
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається у передпроектних розробках згідно ДБН 360-92** п.7.27, табл. 7.1; п. 7.50, табл. 7.5; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»; ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»; ДСанПін №173-96
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**; п. 7.50, табл. 7.5; п 7.51, табл. 7.6 (змiна 4); ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» додаток Е
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

**1.2.4. Зона блокованої малоповерхової забудови Ж-3**  
*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Ж-3*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 360-92** п. 3.8 примітка 1; для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН 360-92**, ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту

5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** п.3.2, таблиця 3.1.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.2.5. Зона мішаної житлової забудови середньої поверховості (Ж-4)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Ж-4*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 360-92** п. 3.8 примітка 1; для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту

3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН 360-92**, ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** п.3.2, таблиця 3.1.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.2.6. Зона перспективної мішаної житлової забудови середньої поверховості (Ж-4п)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Ж-4п*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 360-92** п. 3.8 примітка 1; для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН 360-92**, ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** п.3.2, таблиця 3.1.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно передпроектних розробок

13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

**1.2.7. Зона мішаної багатоквартирної житлової забудови (Ж-5)**  
*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Ж-5*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 360-92** п. 3.8 примітка 1; для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН 360-92**, ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** п.3.2, таблиця 3.1.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту

12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### **1.2.8. Зона перспективної мішаної багатоквартирної житлової забудови (Ж-5п)**

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Ж-5-п*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 360-92** п. 3.8 примітка 1; для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН 360-92**, ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** п.3.2, таблиця 3.1.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок

10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26-7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### **1.2.9. Зона садівничих товариств та дачної забудови, що переводяться в садибну забудову (Ж-6)**

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Ж-6*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України»; для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно профільних ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН 360-92** п.3.38-3.51 ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України»; ДСанПін № 173-96
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно ДБН 360-92** Додаток 5.2.
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Згідно ДБН 360-92** п.3.19 та Додатку 3.2*
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно ДБН 79-92 ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» п 2.7.

7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** Додаток 3.1 та п.п. 3.24 – 3.25а* та табл. 3.2а з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» п.2.9-2.21
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільно-нормативної документації; згідно передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	ДБН 360-92**; Згідно ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» п. 2.9-2.21
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається у передпроектних розробках згідно ДБН 360-92** п.7.27, табл. 7.1; п. 7.50, табл. 7.5; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**; п. 7.50, табл. 7.5; п. 7.51, табл. 7.6 (зміна 4); ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»; ДБН.В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» додаток Е
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.3. Рекреаційні зони

#### 1.3.1. Зона природних ландшафтів з об'єктами природно-заповідного фонду (Р-1о)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Р-1о*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Закон України «Про природно-заповідний фонд України», згідно з ДБН 360-92**
3.	Гранично допустима висота будівель	Закон України «Про природно-заповідний фонд України»
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Закон України «Про природно-заповідний фонд України»



5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Закон України «Про природно-заповідний фонд України»
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Закон України «Про природно-заповідний фонд України»
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільно-нормативної документації; згідно передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Закон України «Про природно-заповідний фонд України»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Закон України «Про природно-заповідний фонд України»
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Закон України «Про природно-заповідний фонд України»
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Закон України «Про природно-заповідний фонд України»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.3.2. Рекреаційна зона природних ландшафтів (Р-1)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Р-1*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** п.п. 5.1-5.13, табл.5.1.
3.	Гранично допустима висота будівель	Не визначається
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Не визначається
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Визначається у передпроектних розробках
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження

8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно санітарних, протипожежних норм
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільно-нормативної документації; згідно передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Згідно ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; Будівництво і благоустрій у зоні мають здійснюватись відповідно до вимог п.п. 5.1.-5.13. ДБН 360-92**; ДСанПін № 173-96
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається у передпроектних розробках згідно ДБН 360-92** п.7.27, табл. 7.1; п. 7.50, табл. 7.5; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДСанПін № 173-96
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**; п. 7.50, табл. 7.5; п. 7.51, табл. 7.6 (змiна 4)
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.3.3. Рекреаційна зона активного відпочинку (Р-2)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні Р-2*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** п.п.5.1-5.13, табл.5.1. для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Визначається у передпроектних розробках
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** Додаток 5.2. Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження

8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (змiна 4)
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.3.4. Рекреаційна зона озелених територій загального користування (Р-3)

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

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** п.п.5.1-5.13, табл.5.1.; для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Визначається у передпроектних розробках
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** Додаток 5.2. Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження.

8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (змiна 4)
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.3.5. Ландшафтно-рекреаційна зона (Р-4)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Р-4*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** п.п. 5.1-5.13, табл.5.1.
3.	Гранично допустима висота будівель	Не визначається
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Не визначається
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Визначається у передпроектних розробках
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно санітарних, протипожежних норм
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок

10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; Будівництво і благоустрій у зоні мають здійснюватись відповідно до вимог п.п. 5.1.- 5.13. ДБН 360 - 92**; ДСанПін № 173-96
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається у передпроектних розробках згідно ДБН 360-92** п.7.27, табл. 7.1; п. 7.50, табл. 7.5; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДСанПін № 173-96
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**; п. 7.50, табл. 7.5; п. 7.51, табл. 7.6 (змiна 4)
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

**1.3.6. Рекреаційна зона обмеженого користування (Р-5)**  
*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні Р-5*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України»; для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН 360-92** п.3.38-3.51; ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України»
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно ДБН 360-92** Додаток 5.2; відповідно до передпроектних розробок згідно профільних ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Згідно ДБН 360-92** п.3.19 та Додатку 3.2.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно ДБН 79-92 ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» п 2.7.

7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** Додаток 3.1 та п.п. 3.24 – 3.25а* та табл. 3.2а з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції; ДБН 79-92 ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» п 2.9-2.21
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільно-нормативної документації; згідно передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	ДБН 360-92**; Згідно ДБН 79-92 ДБН 79-92 «Житлові будинки для індивідуальних забудовників України» п 2.9-2.21
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається у передпроектних розробках згідно ДБН 360-92** п.7.27, табл. 7.1; п. 7.50, табл. 7.5; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**; п. 7.50, табл. 7.5; п 7.51, табл. 7.6 (змiна 4); ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

## 1.4. Курортні зони

### 1.4.1. Зона установ відпочинку та туризму (КВТ)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні КВТ*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл.6.1, ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі»; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди», СанПіН № 173-96 та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту

4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл.6.1, ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі»; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди», СанПіН №173-96 та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92**, СанПіН №173-96 та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

## 1.5. Зони транспортної інфраструктури

### 1.5.1. Зона залізниці (ТР-1)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні ТР-1*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл.6.1, пп. 7.4-7.13; ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» СНиП III-38-75 «Железные дороги»; ДБН В 2.3-1-2008 «Споруди транспорту. Проектування, будівництво та експлуатація будівель і службово-технічних споруд залізничного транспорту при швидкісному та високошвидкісному русі поїздів»; та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту, відповідно до передпроектних розробок та спеціалізованих норм
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»



11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту з урахуванням спеціалізованих норм
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок з урахуванням спеціалізованих норм
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» з урахуванням спеціалізованих норм
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

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

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** та з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до передпроектних розробок та спеціалізованих норм
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та спеціалізованих норм
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** та передпроектними розробками
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»

11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; та з урахуванням спеціалізованих норм
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп. 7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», та згідно передпроектних розробок з урахуванням спеціалізованих норм
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» з урахуванням спеціалізованих норм
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

## 1.6. Зони інженерної інфраструктури

### 1.6.1. Зона інженерної інфраструктури (ІН-2)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні ІН-2*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** п. 8.9 табл. 8.3; пп. 8.35-8.37 табл. 8.7; п. 8.41 табл. 8.10 СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»; СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения»; ДБН В.2.5-20-2001 «Інженерне обладнання будівель і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Газопостачання»; ДБН В.2.5-39.2008 «Інженерне обладнання будівель і споруд. Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі»; в залежності від технологічного процесу та з урахуванням спеціалізованих норм
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН 360-92** пп. 8.14-8.25, ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; передпроектними розробками та з урахуванням спеціалізованих норм
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та спеціалізованих норм
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92**, відповідно до передпроектних розробок та спеціалізованих норм

7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** пп. 8.10-8.12, табл. 8.8, 8.9; пп. 8.42, 8.51 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ДБН 360-92**; СанПіН № 173-96; з урахуванням спеціалізованих норм
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп. 7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», та згідно передпроектних розробок з урахуванням спеціалізованих норм
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» з урахуванням спеціалізованих норм
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

## 1.7. Комунально-складські зони

### 1.7.1. Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації (КС-3)

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

1.	Вид об'єкта містобудування	Об'єкти 3 класу санітарної специфікації відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл. 6.1, ДБН Б.2.2-1-2008 «Кладовища, крематорії та колумбарії. Норми проектування» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди»
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.4-2-2005 «Полігони твердих побутових відходів. Основні положення проектування»; ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту

4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-1-2008 «Кладовища, крематорії та колумбарії. Норми проектування» відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** СанПіН 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України» та відповідно до передпроектних розробок з урахуванням спеціалізованих норм
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92**, СанПіН 173-96, СанПіН 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України»
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Згідно з СанПіН 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України» відповідно до передпроектних розробок, згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп. 7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», та згідно передпроектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.7.2. Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації (КС-5)

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні КС-5

1.	Вид об'єкта містобудування	Об'єкти 5 класу санітарної специфікації відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92**, СНиП 2.11.01-85* «Складские здания», ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди»
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з СНиП 2.11.01-85* «Складские здания»; ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування. Основні положення» ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з СНиП 2.11.01-85* «Складские здания», ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування. Основні положення» відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** та відповідно до передпроектних розробок з урахуванням спеціалізованих норм
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92**, СанПіН 173-96.
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Згідно з СанПіН 173-96 відповідно до передпроектних розробок згідно з профільним ДБН за типом об'єкту

12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», та згідно передпроектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.7.3. Зона розміщення перспективних об'єктів 5 класу санітарної класифікації (КС-5п)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні КС-5п*

1.	Вид об'єкта містобудування	Об'єкти 5 класу санітарної специфікації відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92**, СНиП 2.11.01-85* «Складские здания», ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди»
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з СНиП 2.11.01-85* «Складские здания»; ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування. Основні положення» ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з СНиП 2.11.01-85* «Складские здания», ДБН В.2.2-11-2002 «Підприємства побутового обслуговування. Основні положення» відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** та відповідно до передпроектних розробок з урахуванням спеціалізованих норм
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження

8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92**, СанПіН 173-96.
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Згідно з СанПіН 173-96 відповідно до передпроектних розробок згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», та згідно передпроектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

## 1.8. Виробничі зони

### 1.8.1. Зона підприємств V класу шкідливості (В-5)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні В-5*

1.	Вид об'єкта містобудування	Об'єкти V класу шкідливості, відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92**, СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий», СНиП 2.09.02-85* «Производственные здания», СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий» Визначається в залежності від галузевої спрямованості та технологічного процесу згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди»
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з СНиП 2.09.02-85* «Производственные здания», СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий»; ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту

4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий» відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** та відповідно до передпроектних розробок з урахуванням спеціалізованих норм
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92**, СанПіН 173-96
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Згідно з СанПіН 173-96, СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий» відповідно до передпроектних розробок згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», та згідно передпроектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (змiна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III



## 1.8.2. Виробничо-комерційна зона (ВКВ)

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні ВКВ

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92** табл.6.1, ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Для житлової забудови - згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН 360-92** п. 3.8 прим. 1; Для виробничих підприємств визначається в залежності від галузевої спрямованості (СНиП П-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий»)
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН 360-92** п.3.2, таблиця 3.1.
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН 360-92** п. 3.14 та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** п.3.13 Додаток 3.1 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН 360-92** додаток 5.2. та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту

12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-17 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення» та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7,5, 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

## 1.9. Спеціальні зони

### 1.9.1. Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах (С-6)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, що розташована в зоні С-6*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затверджених наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р та ДБН 360-92**
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів», затверджених наказом МОЗ України №173 від 19.06.96р та ДБН 360-92**
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Відповідно до передпроектних розробок з урахуванням спеціалізованих норм
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН 360-92** додаток 3.1 та відповідно до передпроектних розробок з урахуванням спеціалізованих норм

9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Згідно з СанПіН 173-96, відповідно до передпроектних розробок згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН 360-92** пп.7.26 – 7.42, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів» та згідно передпроектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН 360-92**; пп. 7.50, 7.51, таблиця 7.5, 7.6 (зміна 4) та ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

### 1.9.2. Зона земель сільськогосподарського призначення (СВ-1)

*Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки,  
що розташована в зоні СВ-1*

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН 360-92**, ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств». Визначається в залежності від галузевої спрямованості та технологічного процесу згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Для об'єктів громадської забудови – згідно ДБН 360-92** табл.6.1. та ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди»
3.	Гранично допустима висота будівель	ДБН В.В.1-7-2002 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; ДБН В 2.2-2-95 «Теплиці і парники»; Відповідно до передпроектних розробок згідно профільних ДБН в залежності від галузевої спрямованості та технологічного процесу
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств»; Відповідно до передпроектних розробок згідно профільних ДБН в залежності від галузевої спрямованості та технологічного процесу
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не визначається
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств»;

7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	ДБН 360-92** ДСанПін № 173-96 додаток № 5
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	ДБН 360-92** додаток 8.1, 8.2; профільно-нормативної документації; згідно передпроектних розробок
10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	згідно ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств»; згідно профільних ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	згідно ДБН 360-92** п.7.27-7.42, табл. 7.1; п. 7.50, табл. 7.5; ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів»; згідно передпроектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**; п.п. 7.50, 7.51, табл. 7.5, 7.6, п. 7.52, табл. 7.7 (змiна 4); ДБН В.2.3-15-2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів» з урахуванням спеціалізованих норм; ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств».
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

## РОЗДІЛ 2. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням планувальних обмежень, які діють у межах зон, кварталів та поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна в межах цих зон та кварталів незалежно від форм власності. Виключенням є магістралі, вулиці, використання території яких визначається їх цільовим призначенням.

Межі дії планувальних обмежень нанесені на «Схемі зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження» (М 1: 5 000), що входить до складу «Плану зонування території (зонінг) м. Ірпінь Київської області».

Території зон, що підпадають під дію планувальних обмежень, виділені як підзони, що відображені на «Схемі зонування м. Ірпінь. Планувальні обмеження» шляхом нанесення на «Схему зонування м. Ірпінь» планувальних

обмежень всіх типів. Підзона є частиною зони і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями. Межі підзон встановлені з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень та співпадають з межами останніх

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

#### РЕГЛАМЕНТИ ДЛЯ ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ЗОНАХ ВПЛИВУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ ТА САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
1	2
<b>Екологічні та санітарні норми</b>	
зона акустичного дискомфорту від залізничних колій, аеродрому НВП «Антонов», трансформаторних підстанцій	<ul style="list-style-type: none"> <li>– рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу</li> </ul>
санітарно-захисні зони від підприємств I-III та IV- V класів шкідливості, комунальних, складських та транспортних підприємств	<ul style="list-style-type: none"> <li>– заборона на розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків;</li> <li>– заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств</li> </ul>
санітарно-захисні зони від кладовищ	заборона на розміщення: <ul style="list-style-type: none"> <li>– житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;</li> <li>– дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;</li> <li>– спортивних споруд, садів, садівницьких товариств;</li> <li>– джерел централізованого водопостачання, водозабірних споруд, споруд водопровідної розподільної мережі;</li> </ul>

1	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– заборона розглядати зону як резервну територію для розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається закриття об'єктів та, відповідно скорочення СЗЗ.</li> </ul> <p>Вимоги до водозабезпечення будівель – обов'язкове підключення до мережі централізованого водопроводу</p>
санітарно-захисні розриви (санітарні відстані) до санаторно-курортних, оздоровчих та медичних закладів	<ul style="list-style-type: none"> <li>– заборона на будівництво промислових та інших об'єктів, що можуть призвести до негативного впливу на території закладів;</li> </ul>
<b>Прибережні захисні смуги</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– заборона на будівництво будь яких споруд крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів;</li> <li>– заборона на окремі види діяльності: розорювання земель, садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів та добрив, миття та обслуговування транспортних засобів та техніки</li> </ul>
<b>Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва</b>	
зона підтоплення ґрунтовими водами	<ul style="list-style-type: none"> <li>– проведення комплексу заходів з метою пониження рівня ґрунтових вод та відведення зливових вод,</li> <li>– заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям)</li> </ul>
затоплення повеневими водами	<ul style="list-style-type: none"> <li>– проведення робіт з захисту територій від паводків,</li> <li>– застосування складних штучних основ та фундаментів,</li> <li>– заборона на влаштування сміттєзвалищ,</li> <li>– заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям,</li> <li>– заборона на розміщення трансформаторних підстанцій</li> </ul>
схили поверхні	<ul style="list-style-type: none"> <li>– проведення заходів з укріплення та підвищення стійкості схилів,</li> <li>– заборона на обґрунтованого влаштування терас,</li> <li>– заборона на спорудження ставків, водосховищ,</li> <li>– заборона на проведення робіт з використанням вибухівки, або механізмів, що динамічно впливають на ґрунти схилу,</li> <li>заборона на прокладання доріг або проїздів впоперек схилу,</li> </ul>

1	2
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– заборона на влаштування довгих перерв під час проведення земляних робіт, в т.ч. ремонту інженерних мереж,</li> <li>– заборона на створення перешкод рухові поверхневих або підземних вод без влаштування спеціального водовідведення</li> </ul>
<b>Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури та їх охоронні зони</b>	
магістральних електромереж (ЛЕП)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– заборона на будівництво житлових, громадських та дачних будинків,</li> <li>– заборона на влаштування будь-яких звалищ, складів добрив, торфу, мастильних та паливних матеріалів; насадження дерев та багаторічних насаджень; розпалювання вогнищ,</li> <li>– заборона на влаштування спортивних майданчиків, стадіонів, зупинок громадського транспорту, ринків,</li> <li>– заборона на будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт будівель та споруд без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт</li> </ul>
магістральних водоводів, колекторів водовідведення, колекторів зливової каналізації,	<ul style="list-style-type: none"> <li>– здійснення діяльності щодо утримання та експлуатації інженерних мереж,</li> <li>– заборона на будівництво будівель та споруд в охоронній зоні трубопроводів,</li> <li>– заборона на будівництво, ліквідацію будівель та споруд, вирубаня дерев, встановлення загородження, проведення земляних робіт на глибині понад 0,3м, розрівнювання ґрунту без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт</li> </ul>

**РЕГЛАМЕНТИ ДЛЯ ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В МЕЖАХ ТЕРИТОРІЙ ОБ'ЄКТІВ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ**

<b>Планувальні обмеження</b>	<b>Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження</b>
територія об'єктів природно-заповідного фонду, зона впливу об'єктів природно-заповідного фонду	<ul style="list-style-type: none"> <li>– заборона на будівництво промислових та інших об'єктів, що можуть призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду;</li> <li>– заборона на розміщення житлових будинків, інженерних споруд та комунікацій,</li> <li>– заборона на зміну цільового призначення земельних ділянок;</li> <li>– заборона діяльності, що не пов'язана з виконанням функціонального призначення ділянки і загрожує збереженню пам'ятки;</li> <li>– обов'язковий догляд за насадженнями, реконструкція та догляд з підсадженням дерев та чагарнику;</li> <li>– збереження композиції з дерев, чагарнику, квітів, газонів, ліквідація споруд, що спотворюють ландшафт</li> </ul>

# ДОДАТКИ:

## 1. Органи реалізації зонінгу

### 1.1. Учасники відносин в сфері дії зонінгу

1. Учасниками відносин в сфері дії Плану зонування території (зонінгу) є міська рада, її виконавчий комітет, міський голова, Відділ містобудування та архітектури Ірпінської міської ради, інші структурні підрозділи міськвиконкому та міської ради, міський державний орган земельних ресурсів, інші зацікавлені місцеві органи виконавчої влади, фізичні та юридичні особи.
2. З метою дотримання встановленого Зонінгом відповідно до законодавства порядку забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок *міська рада*:
  - в межах своїх повноважень, визначених законом, приймає рішення щодо відповідного використання певних земельних ділянок у випадках, визначених Зонінгом;
  - виконує інші функції відповідно до законодавства.
3. *Виконавчий комітет міської ради* (за умови делегування повноважень міською радою):
  - забезпечує організацію виконання Зонінгу;
  - забезпечує контроль за виконанням Зонінгу;
  - готує та вносить на розгляд міської ради проекти рішень з усіх питань, що передбачені Зонінгом;
  - інформує населення про зміст, завдання і процедури виконання Зонінгу;
  - під час надання спеціальних зональних погоджень залучає зацікавлених фізичних, юридичних осіб до обговорення проектів рішень щодо забудови земельних ділянок;
  - в межах компетенції здійснює розгляд спірних питань, що виникають під час виконання Зонінгу.
4. *Відділ містобудування та архітектури Ірпінської міської ради*:
  - здійснює організаційне забезпечення виконання Зонінгу, координацію діяльності інших підрозділів міськвиконкому, міських служб центральних органів виконавчої влади у сфері дії Зонінгу;
  - готує та надає за письмовим запитом фізичних, юридичних осіб інформацію про переважні, супутні і допустимі види забудови та іншого



використання земельних ділянок, містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок у кожній зоні;

- надає висновки щодо необхідності спеціальних зональних погоджень;
- готує висновки (комплексні висновки) щодо відповідності Зонінгу поданих намірів забудови для надання зацікавленим особам містобудівних умов та обмежень або відмови у їх наданні;
- готує вихідні дані для проектування об'єктів містобудування;
- готує та подає виконавчому комітету міської ради пропозиції щодо надання певним земельним ділянкам статусу «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу»;
- проводить аналітичні роботи щодо спостереження (моніторингу) процесів забудови та землекористування, розвитку інженерно-технічної інфраструктури, екологічного стану тощо;
- надає зацікавленим особам інформацію, яка міститься в Зонінгу та затвердженій містобудівній документації;
- виконує інші обов'язки, пов'язані з дотриманням та реалізацією Плану зонування території (зонінгу);
- організовує підготовку пропозицій щодо внесення змін та доповнень до Плану зонування території (зонінгу);
- розглядає заяви на отримання спеціальних зональних погоджень на допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок; на зміну видів використання об'єктів нерухомого майна, що дозволені у відповідних зонах за спеціальними зональними погодженнями;
- розглядає заяви на отримання необхідних погоджень на відхилення від вимог Зонінгу;
- розглядає містобудівну документацію та подає її для затвердження на сесії міської Ради;
- розглядає інші питання щодо реалізації Зонінгу.

#### 5. Фізичні та юридичні особи:

- при здійсненні містобудівної діяльності зобов'язані керуватися Планом зонування території (зонінгом) та іншою затвердженою містобудівною документацією;
- беруть участь у громадських обговореннях питань, що відносяться до спеціальних зональних погоджень в межах певної територіальної зони, якщо вони є власниками (користувачами) земельних ділянок або об'єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони, та на суміжній із визначеною зоною території;

- мають можливість у встановленому порядку одержувати інформацію про форми власності, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок, виконувати згідно цієї інформації передпроектні роботи (містобудівні розрахунки) та надавати їх в якості супроводжувальних матеріалів під час розгляду відповідних питань.
- мають право вимагати від органів влади та інших фізичних і юридичних осіб додержання Плану зонування території (зонінгу),
- мають право інформувати органи місцевого самоврядування, органи влади, інших фізичних і юридичних осіб про порушення, виявлені під час реалізації плану зонування (зонінгу).

## **1.2. Застосування зонінгу під час розміщення об'єктів містобудування, будівництва та реконструкції**

1. Всі об'єкти містобудування, що на день набуття чинності Зонінгу, правомірно побудовані та введені у експлуатацію на території міста, використовуються (експлуатуються) без отримання додаткових дозволів та погоджень.
2. Рішення про надання земельної ділянки, або дозволу на будівництво об'єктів містобудування, прийняті до набуття чинності Зонінгу, є чинними протягом встановленого законодавством терміну дії дозволу.
3. Планування (розміщення) будь-яких об'єктів містобудування на території міста та їх будівництво здійснюється за умов відповідності Плану зонування території (зонінгу) і за умови отримання містобудівних умов та обмежень.
4. Особи, які мають земельну ділянку у власності або у користуванні та бажають здійснити будівництво або зміну виду використання земельної ділянки (в межах встановленого цільового призначення), мають ознайомитись із Зонінгом та зобов'язані узгодити свої наміри забудови його вимогам, після чого отримують містобудівні умови та обмеження згідно Плану зонування території (зонінгу).
5. Особи, зацікавлені у будівництві об'єкта містобудування, що не мають у власності або користуванні відповідної земельної ділянки для такого будівництва, при здійсненні вибору земельної ділянки та місцезнаходження об'єкта на території міста повинні керуватися положеннями Плану зонування території (зонінгу). Для цього вони мають ознайомитись із зонінгом в частині поділу території міста на зони та визначення переважних, супутніх і допустимих видів забудови та використання земельних ділянок, дозволених у кожній зоні, а також

Планом зонування території міста, де відображене розміщення зон. Для будівництва на землях, що належать до державної або комунальної власності, зацікавлені особи вживають заходів щодо набуття права на землю згідно із земельним законодавством.

6. Надані містобудівні умови та обмеження не надають права на виконання будівельних робіт.

## **2. Регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок**

### **2.1. Загальні зональні погодження**

1. Зональне погодження встановлює факт відповідності намірів власника або користувача земельної ділянки містобудівним та іншим умовам, що встановлені Планом зонування території (зонінгом) для відповідних територіальних зон, коли заявник має намір підтвердити відповідність своїх будівельних намірів містобудівним та іншим умовам та вимогам. Результатом загального зонального погодження є висновок про відповідність намірів забудовника Зонінгу та отримання заявником містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.
2. Заявка на отримання загального зонального погодження направляється до Відділу містобудування та архітектури Ірпінської міської ради. Заявка має містити:
  - заяву про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки;
  - необхідну інформацію про земельну ділянку та копії правовстановлюючих документів на неї;
  - інформацію щодо всіх існуючих об'єктів та об'єктів, які передбачено спорудити на земельній ділянці, характеристику цих об'єктів (загальна площа, поверховість, характер використання і т. ін.), можливість підключення їх до мереж інженерно-технічного забезпечення, інші характеристики;
  - містобудівні розрахунки.
3. При отриманні заяви про надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки Відділ містобудування та архітектури Ірпінської міської ради:
  - у випадку комплектності, реєструє заяву;
  - готує письмові висновки по суті запиту згідно чинного законодавства.

4. Загальне зональне погодження здійснюється виключно при відповідності будівельних намірів заявника Зонінгу, обов'язковим нормативам та стандартам.

## **2.2. Спеціальні зональні погодження**

1. Будівництво об'єктів містобудування, пов'язане з тими видами їх використання, які окремо наведені в списках для кожного типу територіальних зон (допустимі види використання, що потребують спеціального дозволу або погодження), потребують спеціального зонального погодження. Спеціальні зональні погодження здійснюються із обов'язковим наданням містобудівних розрахунків та передпроектних розробок.

Зазначені погодження можуть проводитись:

- на стадії набуття земельних ділянок фізичними та юридичними особами із земель комунальної та державної власності;
- на стадії, узгодження власниками об'єктів нерухомого майна та земельних ділянок намірів забудови.

2. Заявка на спеціальне зональне погодження направляється до Відділу містобудування та архітектури Ірпінської міської ради. Заявка повинна містити:

- заяву із обґрунтованими намірами забудови та містобудівними розрахунками;
- необхідну інформацію про земельну ділянку або інший об'єкт нерухомості та умови її власності;
- схему забудови ділянки, означення всіх існуючих об'єктів та об'єктів, що передбачено збудувати або змінити та їх характеристики - загальну інформацію про обсяг ресурсів, що будуть споживатися на запланованих об'єктах (енергозабезпечення, водоспоживання, чисельність працівників, вантажоперевезення, необхідність в під'їзних залізничних коліях та ін.), про вплив об'єкту на оточуюче середовище (об'єм викидів в атмосферу, кількість відходів виробництва та ступінь їх шкідливості і т. ін.), про перспективну кількість відвідувачів та необхідну кількість місць для паркування автомобілів;
- додаткові техніко-економічні обґрунтування розміщення об'єкту саме в обумовленому заявкою місці.

3. На підставі пропозицій заявника виконавчий комітет Ірпінської міської ради забезпечує інформування громади.

4. Пропозиції до проектів містобудівної документації під час громадського обговорення питань, що відносяться до спеціальних зональних погоджень

в межах певної територіальної зони, мають право надавати фізичні та юридичні особи якщо вони є власниками (користувачами) земельних ділянок або об'єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони, та на суміжній із визначеною зоною території.

5. За пропозиціями громади та за результатами засідання містобудівної ради при Відділу містобудування та архітектури Ірпінської міської ради міської ради готує проект рішення про надання, або відмову, у наданні містобудівних умов та обмежень.

### **2.3. Порядок забудови та використання земельних ділянок, які на момент затвердження зонінгу не відповідають його вимогам**

1. Відведені земельні ділянки та інші існуючі на момент набуття чинності Планом зонування території (зонінгом) об'єкти нерухомого майна, що за видом або способом використання, техніко-інженерними показниками не відповідають вимогам Зонінгу, можуть використовуватися без визначення терміну приведення їх у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини
2. Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності до переліків видів переважного, супутнього, допустимого видів використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством, за умов забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомого майна.
3. Дозволяється капітальний ремонт та експлуатація будівель і споруд, які не відповідають вимогам Плану зонування території (зонінгу), а також їх реконструкція і технічне переоснащення, якщо це не призведе до збільшення невідповідностей Зонінгу. Ніяка будівля або споруда, що не відповідає вимогам Зонінгу, не може бути змінена на іншу будівлю чи споруду, що також не відповідає вимогам Зонінгу. Забудова на територіях, що зарезервовані під конкретний об'єкт, здійснюється тільки у відповідності із вимогами Плану зонування території (зонінгу).
4. Заміна виду землекористування, який не відповідає дозволеним у даній зоні видам діяльності, може здійснюватися тільки за умов досягнення цієї відповідності. Зміна одного виду використання, який не відповідає вимогам Плану зонування території (зонінгу), на інший, що також не відповідає вимогам Зонінгу, не допускається.

5. У випадках, коли земельна ділянка за своїми характеристиками (малий розмір, недостатня ширина, складна ламана конфігурація, несприятливі інженерно-будівельні умови тощо), не дозволяє змінити її використання згідно вимогам, встановленим для територіальної зони, в якій вона розміщена, то виконавчий комітет Ірпінської міської ради на підставі висновку Відділу містобудування та архітектури Ірпінської міської ради відповідним рішенням може дозволити «вимушену невідповідність вимогам Зонінгу». При цьому тип використання зазначеної ділянки може бути збережений на термін, встановлений виконавчим комітетом Ірпінської міської ради.

#### **2.4. Зміна виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб**

1. Зацікавлена особа, яка є власником (користувачем) земельної ділянки і має намір змінити вид її використання на інший, повинна:
  - ознайомитись із списком переважних та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, встановленим Планом зонування території (зонінгом) для зони, в якій знаходиться земельна ділянка заявника;
2. При виникненні необхідності зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки, що перебуває у користуванні фізичної або юридичної особи та була надана із земель комунальної власності, користувач звертається із відповідним клопотанням до міської ради у якому обґрунтовує необхідність зміни цільового призначення. Відповідне клопотання та обґрунтування передається до виконавчого комітету Ірпінської міської ради.
3. У випадку можливості зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки у межах переважних, супутніх та/або допустимих видів використання у відповідній територіальній зоні Відділ містобудування та архітектури Ірпінської міської ради готує пропозиції щодо зміни цільового призначення земельної ділянки та передає їх на розгляд до виконавчого комітету міської ради.
4. У випадку, якщо земельна ділянка надана у користування фізичній або юридичній особі із земель приватної власності, зміну цільового призначення (виду використання) земельної ділянки здійснює її власник або користувач, що уповноважений власником у встановленому чинним законодавством порядку.

## **2.5. Встановлення сервітутів**

Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна надання права обмеженого користування ними для забезпечення громадських потреб (земельного сервітуту) – забезпечення проходів або (та) проїздів через земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електромереж, зв'язку, магістральних інженерних мереж, забезпечення їх ремонту, здійснення заходів, що забезпечують збереження культурного шару, інших громадських потреб, що не можуть бути встановлені інакше, ніж шляхом земельного сервітуту.

Межі земельних сервітутів позначаються на плані земельної ділянки.

Умови використання земельної ділянки в межах сервітуту (розмір та місцезнаходження використовуваної частини земельної ділянки або об'єкта, спосіб використання або обмеження по способах використання, плата, термін дії тощо) визначаються угодою між виконавчим комітетом міської ради та власником земельної ділянки (всі сервітути встановлюються відповідно до земельного законодавства на стадії розробки проектів відводу земельної ділянки).

## **3. Внесення доповнень та змін до зонінгу**

### **3.1. Підстави для внесення доповнень та змін до зонінгу, види змін та доповнень**

1. Внесення доповнень та змін до Плану зонування території (зонінгу) здійснюється шляхом прийняття відповідних рішень міської ради, що забезпечують відповідність Зонінгу Законам України, підзаконним нормативно-правовим актам та рішенням органів місцевого самоврядування.
2. Підставами для розгляду питань про внесення змін до Зонінгу можуть бути:
  - звернення органів державної влади щодо внесення змін до Зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;
  - звернення органів виконавчої влади міста щодо внесення змін до Зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва муніципального значення;
  - рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території міста;
  - внесенням змін до генерального плану міста, необхідністю врахування пропозицій щодо забудови та землекористування.

3. Пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) щодо внесення змін до Зонінгу направляються до Відділу містобудування та архітектури Ірпінської міської ради, який ініціює внесення змін до Зонінгу шляхом відповідного подання до міської ради.

### **3.2. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою органів місцевого самоврядування**

1. Внесення змін до плану зонування території (зонінгу) допускається за умови їх відповідності генеральному плану міста.
2. Проект доповнень та змін розділів Зонінгу розглядається на слуханнях із залученням громадськості, що проводяться Відділом містобудування та архітектури Ірпінської міської ради у встановленому порядку.
3. Доповнення та зміни до Зонінгу, що стосуються переліку переважних, супутніх та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок, меж територіальних зон можуть бути прийняті за умови позитивного висновку Відділу містобудування та архітектури Ірпінської міської ради.
5. Доповнення та зміни на карті планувальних обмежень (санітарно-гігієнічні та екологічні чинники стану навколишнього середовища) можуть бути розглянуті та змінені виключно за наявності позитивних висновків відповідних служб.

### **3.3. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою юридичних та фізичних осіб**

1. Підставою для розгляду питань про внесення доповнень та змін до Зонінгу за ініціативою фізичних та юридичних осіб є заявка, що містить необхідні обґрунтування. Таким обґрунтуванням може бути доказ того, що встановлені Планом зонування території (зонінгом) обмеження: не дають можливості ефективно використовувати конкретний об'єкт (об'єкти) нерухомості; призводять до значного (порівняно з аналогічними об'єктами) зниження вартості конкретного об'єкту нерухомого майна; перешкоджають здійсненню особистих або громадських інтересів розвитку конкретної території або завдають шкоди цим інтересам.
2. Заявка подається до Відділу містобудування та архітектури Ірпінської міської ради та містить, окрім вищенаведених обґрунтувань, пропозиції щодо зміни характеристик дозволеного використання відповідних земельних ділянок, а також інформацію: щодо відповідності запропонованих характеристик використання нерухомості існуючому



використанню суміжних об'єктів; щодо відповідності розмірів земельних ділянок запропонованому використанню; щодо впливу запропонованих змін на довкілля.

3. Відділ містобудування та архітектури Ірпінської міської ради організовує розгляд заявки, що надійшла, шляхом проведення громадських слухань, на які запрошуються власники нерухомого майна, що розташоване поряд з об'єктом (об'єктами), відносно якого (яких) пропонуються зміни, а також представники органів, які уповноважені регулювати та контролювати забудову та землекористування.

Позиція органів, до повноважень яких відноситься регулювання та контроль забудови та землекористування, за питанням, порушеним у заявці, повинна бути письмово зафіксована у відповідних висновках, які надаються до Відділу містобудування та архітектури Ірпінської міської ради до початку проведення слухання, і є доступними для ознайомлення.

Рекомендації Відділу містобудування та архітектури Ірпінської міської ради подаються міському Голові, який у випадку прийняття ним позитивного рішення, передає до місцевого органу самоврядування відповідні пропозиції щодо внесення доповнень та змін до Зонінгу.

4. У випадку, коли площа та конфігурація будь-якої земельної ділянки унеможливають її використання відповідно до Плану зонування території (зонінгу), рішення щодо зміни Зонінгу по відношенню саме до цієї ділянки приймаються тільки за наявності позитивного погодження Відділу містобудування та архітектури Ірпінської міської ради.