



ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ

**СКЛАД ТА ЗМІСТ ПЛАНУ
ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

ДБН Б.1.1-22:2017

Київ
Міністерство регіонального розвитку, будівництва
та житлово-комунального господарства України
2018



ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ

**СКЛАД ТА ЗМІСТ ПЛАНУ
ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

ДБН Б.1.1-22:2017

Київ
Мінрегіон України
2018

ПЕРЕДМОВА

- 1 РОЗРОБЛЕНО: Державне підприємство Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М. Білоконя
- РОЗРОБНИКИ: **І. Шпилевський** (керівник наукової розробки); **Ю. Палеха**, д-р геогр. наук; **Г. Айлікова**, канд. техн. наук (відповідальний виконавець); **А. Економов**; **О. Сивак**, канд. геогр. наук; **М. Зеркаль**, канд. геогр. наук; **Т. Губенко**; **Т. Шидловська**
КО "Інститут генерального плану м. Києва" (**Т. Нечаєва**, канд. арх.; **В. Присяжнюк**)
- 2 ВНЕСЕНО ТА ПІДГОТОВЛЕНО ДО ЗАТВЕРДЖЕННЯ: Департамент містобудування, архітектури та планування територій Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України
- 3 ПОГОДЖЕНО:
- 4 ЗАТВЕРДЖЕНО: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.12.2017 р. № 344
- НАБРАННЯ ЧИННОСТІ: з першого числа місяця, що настає через 90 днів з дня їх опублікування в офіційному друкованому виданні Міністерства "Інформаційний бюлетень Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України"

Мінрегіон України, 2018

Видавець нормативних документів у галузі будівництва
і промисловості будівельних матеріалів Мінрегіону України
Державне підприємство "Укрархбудінформ"

ЗМІСТ

	С.
1 Сфера застосування	1
2 Нормативні посилання	1
3 Терміни та визначення понять	1
4 Загальні положення	3
5 Графічні матеріали плану зонування території (зонінгу)	4
6 Текстова частина плану зонування території	6
7 Містобудівні регламенти в частині обмеження використання земельних ділянок в зонах з особливими умовами використання територій	12
8 Внесення змін та уточнень до плану зонування території	14
Додаток А	
Форма завдання на розроблення плану зонування території населеного пункту	15
Додаток Б	
Максимально допустима щільність населення кварталу в багатоквартирній забудові	16
Додаток В	
Максимально допустима щільність населення в садибній забудові	17
Додаток Г	
Мінімальна площа ділянки на одного мешканця та максимальний відсоток забудови ділянки при багатоквартирній забудові (поверховість – 2-16 і вище поверхів)	18
Додаток Д	
Індексація планувальних обмежень	19
Додаток Е	
Бібліографія	21

ВСТУП

Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" передбачено розроблення Плану зонування території (далі – зонінгу) – містобудівної документації на місцевому рівні, яка визначає умови та обмеження використання території населених пунктів.

Зонінг населеного пункту створюється з метою:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку населених пунктів, збереження природного середовища та охорони культурної спадщини
- встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності з містобудівними регламентами;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, іншого населеного пункту з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів культурної спадщини, природно-заповідного фонду, соціального, економічного та екологічного стану.

Основною задачею зонінгу є визначення меж зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів.

Зміст зонінгу повинен конкретизуватись з урахуванням місцевих особливостей та рішень органів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ

МІСТОБУДУВАННЯ СКЛАД ТА ЗМІСТ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПЛАНА ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

TOWN PLANNING STRUCTURE AND CONTENT OF THE PLAN OF TERRITORY

Чинні від 2018-08-01

1 СФЕРА ЗАСТОСУВАННЯ

1.1 Ці будівельні норми встановлюють вимоги до складу та змісту плану зонування території (зонінгу) населеного пункту.

1.2 Норми призначені для застосування органами державної виконавчої влади, місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами, незалежно від форм власності та господарювання, при розробленні планів зонування території (зонінгу) населеного пункту.

2 НОРМАТИВНІ ПОСИЛАННЯ

У цих Нормах є посилання на нормативні документи:

Порядок видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки, затверджений наказом Мінрегіону від 05.07.2011 № 103, зареєстрований в Міністерстві юстиції України від 22.04.2011 за № 902/19640.

Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких умови та обмеження не надаються, затверджений наказом Мінрегіону від 06.11.2017 № 289, зареєстрований в Міністерстві юстиції України від 27.11.2017 за № 1437/31305.

Положення про містобудівний кадастр, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559.

Перелік класів об'єктів містобудівного кадастру, затверджений наказом Мінрегіону від 14.08.2015 № 193, зареєстрований в Міністерстві юстиції України від 23.10.2015 за № 1293/27738.

3 ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

3.1 У цих Нормах вживаються терміни, встановлені:

Законом України "Про основи містобудування": містобудівна документація;

Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності": генеральний план населеного пункту, детальний план території, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, будівельний паспорт земельної ділянки, червоні лінії, лінії регулювання забудови;

Законом України "Про охорону культурної спадщини": об'єкт культурної спадщини, пам'ятка культурної спадщини, зони охорони пам'ятки, історичне населене місце, історичний ареал населеного місця;

Законом України "Про охорону навколишнього природного середовища": природно-заповідний фонд;

Земельним Кодексом України: земельна ділянка, землі загального користування, землі природно-заповідного фонду, землі оздоровчого призначення, землі рекреаційного призначення, землі історико-культурного призначення, землі лісового фонду, землі водного фонду, прибережні захисні смуги, межа села, селища, міста.

3.2 Нижче наведені терміни, вжиті в цих будівельних нормах, та визначення позначених ними понять:

аналогові графічні матеріали

Графічні креслення зонінгу, виконані на паперових носіях у відповідному масштабі;

вид використання території

Забудова та інше використання території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважні (безумовно дозволені) та супутні (допоміжні), які є дозволеними за наявності переважних видів використання;

дозволений (переважний та супутній) вид використання території

Використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання для відповідної зони, встановленої в зонінгу відповідно до містобудівної документації;

зонування

Встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, об'єктів нерухомості та встановленням містобудівного регламенту;

зонінг

Містобудівна документація місцевого рівня, що розробляється з метою визначення умов та обмежень використання території населених пунктів для містобудівних потреб у межах визначених зон;

коефіцієнт забудови

Відношення сумарної поверхової (загальної) площі будинків та споруд до площі земельної ділянки. Встановлюється для житлової та громадської забудови;

коефіцієнт озеленення

Співвідношення площі зелених насаджень (збережених і запроектованих) до загальної площі земельної ділянки (%);

максимальний відсоток забудови у межах земельної ділянки

Відношення сумарної площі земельної ділянки, що може бути забудована, до всієї площі земельної ділянки;

максимально допустима щільність населення (для багатоквартирної житлової забудови), люд/га

Відношення кількості осіб, що можуть проживати на ділянці перспективної забудови, до площі ділянки за умови розташування на ділянці зелених насаджень, майданчиків, місць паркування автомобілів, інженерного обладнання, проходів та проїздів відповідно до державних будівельних норм;

мінімальна площа земельної ділянки для розміщення об'єкта

Допускається не менша ніж сума площі, зайнятої існуючим чи запроектованим об'єктом будівництва, площі необхідних озелених територій, площі для паркування автомобілів, проїздів та інших необхідних допоміжних об'єктів, призначених для обслуговування і експлуатації об'єкта згідно з зонінгом;

містобудівний регламент

Сукупність обов'язкових вимог до використання земельних ділянок, що встановлюються у межах відповідних територіальних зон і визначають дозволені види використання території земельних ділянок, граничні (мінімальні і (або) максимальні) розміри земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості, обмеження використання земельних ділянок і об'єктів нерухомості, що встановлюються відповідно до законодавства України. Містобудівний регламент використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів;

переважний вид використання території

Вид використання, який відповідає Переліку дозволених видів для даної територіальної зони;

схема зонування

Картографічний матеріал, який відображає розташування і типи територіальних зон (підзон), що забезпечує визначення відповідних умов та обмежень у межах населеного пункту;

супутній вид використання території (земельної ділянки)

Вид використання, який є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки;

територіальна зона

Територія (у визначених межах) на схемі зонування, стосовно якої встановлені містобудівні регламенти;

територіальна підзона

Частина зони, в межах якої деякі умови та обмеження використання та забудови земельних ділянок відрізняються від аналогічних показників територіальної зони, що пов'язане з відповідними планувальними обмеженнями.

4 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

4.1 Планом зонування (зонінгом) на території населеного пункту визначаються межі зон (підзон) з однорідними видами та умовами використання та встановлюються містобудівні регламенти, що діють у межах цих зон (підзон).

4.2 Зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту та з урахуванням детальних планів території.

4.3 Зонінг може розроблятися в складі генерального плану або як окремий документ після затвердження генерального плану.

4.4 Зонінг не визначає розміщення конкретних об'єктів та обсяги будівництва, а встановлює види використання території ділянок, умови та обмеження в межах визначених зон та підзон.

При одночасному розробленні зонінгу та детальних планів території окремих частин населеного пункту обов'язково здійснюється узгодження їх проектних рішень.

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

4.6 При розробленні зонінгу для частини території населеного пункту схема зонування відповідної території повинна виконуватись у межах структурно-планувальних елементів – планувальних зон та планувальних утворень (житлові, промислові, рекреаційні райони, мікрорайони, квартали), обмежених магістральними вулицями або природними межами.

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

4.8 Основною складовою зонінгу є схема зонування, яка розробляється в цифровій векторній формі в державній системі координат УСК 2000.

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

На схемі зонування відображаються:

– межі та кодові позначення встановлених зонінгом територіальних зон та підзон.

4.9 Кодові позначення зон та підзон групуються за видами. Кодова позначка підзони включає код територіальної зони, в межах якої вона виділена, і цифровий додаток, що встановлюється в залежності від виду планувальних обмежень, які розповсюджуються на територію підзони.

4.10 Сукупність видів використання та граничних параметрів нового будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості у складі містобудівного регламенту є єдиною для усіх об'єктів у межах відповідної зони (підзони), якщо інше не обумовлене у складі регламенту.

Містобудівні регламенти підзон можуть відрізнятися від містобудівного регламенту територіальних зон тільки за окремими показниками дозволеного будівництва, обумовленими дією планувальних обмежень.

Обмеження за архітектурно-композиційними та планувальними критеріями визначаються у відповідності з рішеннями затвердженої містобудівної документації – генерального плану, детальних планів.

Обмеження за вимогами охорони культурної спадщини визначаються матеріалами історико-архітектурного опорного плану, проектами зон охорони пам'яток культурної спадщини, меж і режимів використання історичних ареалів, затвердженими в установленому порядку.

Обмеження за вимогами охорони здоров'я та захисту життя визначаються санітарно-гігієнічними нормами.

Обмеження за природоохоронними вимогами визначаються на підставі природоохоронного законодавства.

Обмеження за інженерно-геологічними умовами визначаються за узагальненими даними генерального плану і, за необхідності, уточнюються за даними інженерно-геологічних пошукових робіт.

Для територіальної підзони окремо не встановлюються додаткові переліки переважних, супутніх та допустимих видів забудови та іншого використання території земельних ділянок.

4.11 Для окремої земельної ділянки дозволеним є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту зони (підзони), на території якої ділянка знаходиться.

Невідповідність наміру забудови встановленим видам дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів, зазначеним у містобудівному регламенті, означає, що його застосування у відповідній територіальній зоні не допускається.

Суттєва зміна параметрів існуючих земельних ділянок і об'єктів нерухомості, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об'єктів у відповідність з містобудівним регламентом або шляхом зменшення їх невідповідності.

Розташування в межах земельних ділянок супутніх видів забудови – інженерно-технічних об'єктів, споруд, комунікацій, що забезпечують реалізацію дозволеного використання об'єктів нерухомості на цих ділянках, можливе за умов обов'язкового дотримання технічних умов (норм).

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію зонінгу, граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність з містобудівним регламентом, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людей, для навколишнього середовища, об'єктів культурної спадщини та природно-заповідного фонду.

4.12 Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів нерухомості фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності з переліком переважних, супутніх видів забудови в межах відповідної територіальної зони за дотримання інших вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством.

4.13 Види територіальних зон, перелік видів використання земельних ділянок, параметри забудови у складі містобудівних регламентів конкретизуються в залежності від містобудівних особливостей населеного пункту, місцевих умов, рішень містобудівної документації.

5 ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГУ)

5.1 Графічна частина зонінгу містить:

5.2 За умови розроблення зонінгу в складі генерального плану:

- схему зонування території населеного пункту (його окремих частин);
- інші графічні матеріали, які обґрунтовують або деталізують рішення, прийняті в схемі зонування території населеного пункту (за необхідності);
- план червоних ліній вулиць*.

* Розробляються у разі відсутності цих креслень у складі генерального плану населеного пункту або з метою їх актуалізації відповідно до завдання на проектування за окремим договором.

5.3 За умови розроблення зонінгу як окремої містобудівної документації:

- схему зонування території населеного пункту (його окремих частин);
- історико-архітектурний опорний план, зони охорони пам'яток культурної спадщини (для населених пунктів, занесених до списку історичних населених місць України)*;
- схему планувальних обмежень*;
- план червоних ліній вулиць*;
- інші графічні матеріали, що обґрунтовують або деталізують рішення, прийняті в схемі зонування території населеного пункту (за необхідності).

5.4 На схемі зонування території населеного пункту (його окремих частин) відображаються територіальні зони (підзони) та наводиться перелік типів територіальних зон.

Графічні матеріали виконуються з умовними позначеннями, що відповідають текстовим матеріалам зонінгу.

Для графічних елементів зонінгу встановлюються зв'язки з Переліком класів об'єктів містобудівного кадастру.

Топографічна основа, на якій виконується схема зонування території, не повинна містити спеціальної інформації, що передбачає обмежений доступ.

5.5 Зонінг розробляється із застосуванням геоінформаційних технологій у цифровій векторній формі на актуалізованій картографічній основі деталізації об'єктового складу в масштабі 1:2000, 1:5000.

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

- для найзначніших, значних міст у масштабі 1:10 000;
- для великих і середніх міст у масштабі 1:10 000-1:5 000;
- для малих міст та інших населених пунктів у масштабі 1: 5 000-1:2 000.

Аналогові графічні матеріали схеми зонування, що виконується для окремих частин населеного пункту, можуть роздруковуватись у відповідних форматах графічних матеріалів у збільшеному або зменшеному масштабі в залежності від площі території, що охоплена зонінгом. Додаткові демонстраційні графічні матеріали зонінгу можуть надаватися у довільному масштабі.

Для найзначніших та значних міст на демонстраційних матеріалах допускається зображення зон для розміщення громадських об'єктів площею менше ніж 3 га у вигляді символів без відображення меж ділянок (сквери, дитячі навчальні заклади, школи, лікарні, спортивні заклади, культурні заклади, адміністративні установи, пошта, організації безпеки, правопорядку, пожежної безпеки, ВНЗ, наукові інститути тощо).

5.7 Встановлення меж територіальних зон (підзон) на території населеного пункту здійснюється на схемі зонування на основі відповідних графічних матеріалів генерального плану населеного пункту, в тому числі:

- основного креслення
- схеми планувальних обмежень,
- плану червоних ліній;
- історико-архітектурного опорного плану;
- схеми інженерної підготовки території.

Межі зон на схемі зонування встановлюються відповідно до генерального плану з урахуванням меж кварталів, мікрорайонів, інших планувальних утворень населеного пункту, природних меж, елементів інженерно-транспортної інфраструктури, кадастрових меж земельних ділянок.

5.8 На схемі зонування, як правило, відображаються такі основні типи зон, що мають кодові позначки:

- Г** – громадські;

* Розробляються у разі відсутності цих креслень у складі генерального плану населеного пункту або з метою їх актуалізації відповідно до завдання на проектування за окремим договором.

- Ж** – житлові;
- Р** – ландшафтно-рекреаційні;
- К** – курортні;
- ТР** – транспортної інфраструктури;
- ІН** – інженерної інфраструктури;
- В** – виробничі;
- КС** – комунально-складські ;
- СВ** – сільськогосподарського призначення;
- С** – спеціальні;
- ІК** – історико-культурного призначення.

6 ТЕКСТОВА ЧАСТИНА ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

6.1 Текстова частина зонінгу надається в вигляді пояснювальної записки і містить:

- загальні положення, в яких наводяться основні терміни та розкривається зміст та призначення зонінгу;
- принципи зонування території населеного пункту;
- перелік територіальних зон, що визначаються на схемі зонування, та обґрунтування їх меж;
- містобудівні регламенти як сукупність обов'язкових вимог до використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості, що встановлюються у межах відповідних територіальних зон, і які включають:
 - перелік дозволених видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах різних територіальних зон;
 - режими використання території, пов'язані з дією обмежень, що розповсюджуються на територію населеного пункту;
 - додатки, що містять копії рішень органів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території тощо, а також інші документи, які необхідні для впровадження зонінгу (за необхідності).

6.2 Для кожної територіальної зони встановлюються:

- переважні види використання;
- супутні види використання;
- щільність населення в межах житлової забудови, осіб/га;
- відсоток озеленення, % (для рекреаційних зон);
- гранична поверховість або висота будівель у метрах.

Для територій та об'єктів нового будівництва додатково, за необхідності, можуть встановлюватись граничні параметри об'єктів будівництва або граничні параметри земельних ділянок, що визначаються наступними позиціями:

- для масивів нової садибної забудови:
 - мінімальна або максимальна площа ділянки, га;
 - мінімальна довжина лицьової сторони ділянки (по фронту вулиці), м ;
 - мінімальна ширина (глибина) ділянки, м;
 - максимальна висота огорож, м;
- для інших об'єктів:
 - максимальний коефіцієнт забудови, %;
 - мінімальний коефіцієнт озеленення, %
 - мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту, одиниці;
 - мінімальна кількістю м/м місць на розвантажувальних майданчиках, одиниці;
 - мінімальна кількість м/м для зберігання (технологічного відстою) вантажного автотранспорту на території земельних ділянок, одиниці.

6.3 Містобудівні умови та обмеження для окремих земельних ділянок, граничні розміри конкретних об'єктів визначаються відповідно до детальних планів території, будівельних паспортів,

містобудівних розрахунків (в залежності від типу об'єкта, що розміщується) та на підставі містобудівних регламентів для кожної територіальної зони.

6.4 Перелік переважних видів використання встановлюється відповідно до функціонального призначення зони, визначеного в основному кресленні генерального плану населеного пункту.

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

6.5 До супутніх видів використання можуть відноситися:

- 1) об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних видів або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежні, відповідно до чинної нормативно-технічної документації;
- 2) споруди, що призначені для охорони об'єктів переважного чи допустимого виду використання;
- 3) об'єкти інженерної інфраструктури;
- 4) об'єкти транспортної інфраструктури (автостоянки, велостоянки, гаражі, паркінги наземні та підземні);
- 5) дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку, громадські вбиральні тощо.

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

6.6 Громадські зони Г

Зони загальноміського центру Г-1 (зона розміщення об'єктів загальноміського (селищного, сільського) центру). Призначаються для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення, або груп цих об'єктів на території міста та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає центральні та прилеглі до загальноміського центру території, а також може знаходитися в інших районах міста з багатофункціональним використанням території.

Громадські зони Г-2. Призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зони призначені для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах. До зон відносяться елементи центрів районного значення. В зонах можуть розташовуватись житлові будинки.

Зони розміщення об'єктів повсякденного обслуговування Г-2-1. Призначаються для розташування магазинів, торговельних закладів, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в мікрорайонах. До зони відносяться об'єкти центрів повсякденного обслуговування.

Навчальні зони Г-3 (зона розміщення навчальних закладів). Призначаються для розташування вищих навчальних закладів, закладів середньої спеціальної освіти, об'єктів наукового обслуговування та закладів з підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації кадрів.

Зони встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Окремо може виділятися зона шкіл та ДНЗ (Г-3-1), позашкільних навчальних закладів (Г-3-2), спеціалізованих навчальних закладів (Г-3-3) тощо.

Культурні та спортивні зони Г-4 (зона розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів). Призначаються для розташування великих культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, стадіонів тощо.

За необхідності, можуть окремо виділятися спортивна зона (Г-4-1), зона розміщення культурно-освітніх закладів (Г-4-2), зона розміщення розважальних комплексів та закладів (Г-4-3), зона розміщення культових та обрядових споруд (Г-4-4) тощо.

Лікувальні зони Г-5 (зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів). Призначаються для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек, інших лікувальних закладів. Зону формують території, на яких розміщуються об'єкти, що відносяться до установ охорони здоров'я та соціального забезпечення. За необхідності, може окремо виділятися зона розміщення лікувальних закладів (Г-5-1), соціальних (Г-5-2) та оздоровчих закладів (Г-5-3) тощо.

Торговельні зони Г-6 (зони розміщення об'єктів торгівлі). Призначаються для розташування магазинів, торговельних комплексів, ринків та ринкових комплексів. Зону формують території громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

6.7 Житлові зони Ж (зони житлової забудови).

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

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

Житлові зони формуються на території існуючої сільбищної забудови населеного пункту та в районах, передбачених містобудівною документацією під нову житлову забудову.

Садибна забудова Ж-1 (зона садибної забудови). Призначається для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Блокована житлова забудова Ж-2 (зона блокованої забудови). Призначається для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до 3 поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку.

Багатоквартирна житлова забудова Ж-3 (зона багатоквартирної житлової забудови). Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків до 4 поверхів включно, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення. Для середніх та малих міст, селищ та сільських населених пунктів у залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків: 2 поверхи (Ж-3-1), 2-4 поверхи (Ж-3-2) тощо.

Багатоквартирна житлова забудова Ж-4 (зона багатоквартирної житлової забудови). Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків від 5 до 9 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення.

Для середніх та малих міст, селищ та сільських населених пунктів в залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків: 5 поверхів (Ж-4-1), 9 поверхів (Ж-4-2), змішаної, 5-9 поверхів (Ж-4-3) тощо.

Багатоквартирна житлова забудова Ж-5 (зона багатоквартирної житлової забудови). Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 10 до 16 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення. В залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона

розташування багатоквартирних житлових будинків: 10 поверхів (Ж-5-1), 10-14 поверхів (Ж- 5-2), 16 поверхів (Ж-5-3), змішаної 10-16 поверхів (Ж-5-4) тощо.

Багатоквартирна житлова забудова Ж-6 (зона багатоквартирної житлової забудови). Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище 16 поверхів, висотних житлових комплексів з розвиненою стилістичною частиною громадського або комерційного призначення, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення. В залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків: 17-20 поверхів (Ж-6-1), висотних житлових комплексів (Ж-6-2) тощо.

Змішана забудова Ж-7 (зона змішаної житлової забудови). Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків різної поверховості.

Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення. В залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків різної поверховості.

6.8 Ландшафтно-рекреаційні зони Р.

До рекреаційних зон належать території, що призначаються і використовуються для відпочинку населення. Крім рекреаційних, ці території можуть виконувати функції охоронні, захисні, санітарно-гігієнічні і мати історико-культурний потенціал.

Зона об'єктів природно-заповідного фонду Р-1. Зона встановлюється з метою збереження унікальних природних ландшафтів з особливими умовами використання, об'єктів природно-заповідного фонду. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватися з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. Використання території об'єктів ПЗФ повинно відбуватися відповідно до положень законодавства про об'єкти та території природно-заповідного фонду.

Окремо може бути виділена зона природних ландшафтів (Р-1-1), яка створюється з метою збереження цінних природних особливостей ландшафтів.

Рекреаційна зона активного відпочинку Р-2 (зона ландшафтно-рекреаційна загальноміського (селищного, сільського) значення). Призначається для виконання активних рекреаційних функцій. До неї належать території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення та громадсько-рекреаційні центри. Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним переліком постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших об'єктів супутніх видів активності.

Рекреаційна зона озеленених територій загального користування Р-3. Призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, пляжі, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки.

У залежності від ситуації, що склалася на території населеного пункту, окремо можуть бути виділені:

- зона розміщення парків, скверів, міських садів, бульварів, міських лісів (Р-3-1). Мета організації зони полягає в забезпеченні мешканців населеного пункту місцями відпочинку з високим рівнем благоустрою;

- зона розміщення лугопарків, лісопарків, гідропарків (Р-3-2). Мета організації зони полягає в збереженні цінних природних особливостей ландшафту, створенні умов для відпочинку населення з максимальним виявленням особливостей ландшафту і мінімальним впливом на природне середовище;

- рекреаційно-меморіальна зона (Р-3-3), яка призначена для збереження місць пам'ятних історичних поховань, що одночасно виконують рекреаційну та культурну функцію (як правило,

рекреаційно-меморіальні території розташовані в зонах дії обмежень за вимогами охорони пам'яток культурної спадщини);

– меморіальна зона (Р-3-4), яка призначена як для забезпечення умов охорони існуючих меморіальних комплексів, так і для організації нових на честь пам'ятних подій.

Можуть бути виділені інші типи озелених територій загального користування.

Прибудинкові території зелених насаджень, що мають статус скверів, не відносяться до зони Р-3, а є елементом відповідної житлової зони.

Рекреаційна зона обмеженого користування Р-4. Призначається для розміщення дач та колективних садів.

6.9 Курортна зона – К (зона розміщення курортних установ, закладів відпочинку та туризму). До курортних зон відносяться:

Зона розміщення санаторіїв КЛ. Призначена для розміщення курортних комплексів, санаторіїв, санаторіїв – профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми.

Окремо можуть бути виділені:

– зона для розміщення курортних комплексів (КЛ-1);

– зона для розміщення санаторіїв, санаторіїв-профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми (КЛ-2);

зона розміщення установ відпочинку і туризму КВТ. Призначена для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, баз відпочинку, кемпінгів, центрів обслуговування туристів та відпочиваючих.

В залежності від ситуації, що склалася, окремо можуть бути виділені:

– зона, призначена для розміщення пансіонатів, курортних готелів (КВТ-1);

– зона, призначена для розміщення туристичних баз, оздоровчих таборів, баз відпочинку, кемпінгів (КВТ-2), тощо.

6.10 Зони транспортної інфраструктури ТР. До зон транспортної інфраструктури відносяться:

зона транспортної інфраструктури ТР-1. До зони відносяться території смуг відводу залізниці, залізничних і автовокзалів, портів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів, підприємств, установ і організацій залізничного транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту.

В залежності від ситуації, що склалася на території населеного пункту, окремо можуть бути виділені:

– зона відводу залізниці (ТР-1-1);

– зона інфраструктури міського та позаміського транспорту (залізничних і автовокзалів, портів, морських і річкових вокзалів) (ТР-1-2);

– зона транспортної інфраструктури населеного пункту (ТР-1-3) терміналів, транспортних вузлів, підприємств, АЗК, СТО, великих стоянок, гаражів, установ і організацій транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту);

– зона аеропортів (ТР-1-4);

зона транспортної інфраструктури ТР-2. Відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг. В залежності від ситуації, що склалася, можна виділити зону пішохідних вулиць (ТР-2-1).

6.11 Зони інженерної інфраструктури ІН (зони розміщення об'єктів інженерної інфраструктури). До зон інженерної інфраструктури відносяться:

зона інженерної інфраструктури ІН-1. Призначена для розміщення головних об'єктів електромережі;

зона інженерної інфраструктури ІН-2. Призначена для розміщення головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації;

зона магістральних інженерних мереж ІН-3. Призначена для розміщення магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепломереж, газопостачання, зливової каналізації.

6.12 Комунально-складські зони КС.

Зона розміщення об'єктів I класу санітарної класифікації КС-1. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 1000 м.

Зона розміщення об'єктів II класу санітарної класифікації КС-2. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 500 м.

Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації КС3. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 300 м.

Доцільно окремо виділяти зону розміщення кладовищ КС-3-1 та зону розміщення очисних споруд КС-3-2.

Зона розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації КС4. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 100 м.

За необхідності, окремо можна виділяти зону розміщення складських об'єктів та баз, великих логістичних центрів КС-4-1.

Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації КС5. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 50 м.

6.13 Виробничі зони В.

До складу виробничих зон входять:

зона розміщення підприємств I класу шкідливості В-1. Призначається для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 1000 м та більше;

зона розміщення підприємств II класу шкідливості В-2. Призначається для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 500 м;

зона розміщення підприємств III класу шкідливості В-3. Призначається для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 300 м;

зона розміщення підприємств IV класу шкідливості В-4. Призначається для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 100 м;

зона розміщення підприємств V класу шкідливості В-5. Призначається для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 50 м;

зона розміщення підприємств без екологічних наслідків В-6. Призначається для розміщення підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджується за межі території підприємства.

Зона комерційного призначення В-7.

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації промислових, комунально-складських та інших амортизованих підприємств на комерційні види використання. До неї входять цінні території міста, що зараз не використовуються за призначенням (для деградованих територій промислових підприємств, які зупинили виробничу діяльність, територій спецпризначення, територій комплексної реконструкції тощо). Використання території зони можливе лише на основі розробленого та затвердженого детального плану території або детального плану зонування в М1:2000 в комплексі з містобудівними розрахунками. Для цих територій детальний план території та детальний план зонування (в комплексі з містобудівними розрахунками) можуть виконуватись з урахуванням інвестиційних намірів власників та користувачів земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна в разі, якщо ці наміри не суперечать будівельним нормам, державним стандартам і правилам.

6.14 Спеціальні зони С.

Призначені для розташування спецтериторій, пенітенціарних установ тощо. У спеціальних зонах передбачається розміщення об'єктів, які за своєю функцією несумісні з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог. Режим використання цих зон визначається їх призначенням, до них відносяться:

зона режимних об'єктів зв'язку С-1*. Призначається для розташування радіотелевізійних передавальних та ретрансляційних центрів, антенних полів, телебашт;

зона військових об'єктів (спецтериторій) С-2*. Призначається для розташування підприємств, закладів і організацій державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки, військових містечок, освітніх закладів військового профілю;

зона пенітенціарних установ С-3. Призначається для розміщення виправних колоній, тюрм, інших пенітенціарних установ;

зона озеленення спеціального призначення С-4. Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно-захисних зон.

Примітка. На графічних матеріалах зонінгу, що розміщуються у відкритих мережах Інтернету, зони С-1 та С-2 не наводяться.

6.15 Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1. Використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів, фермерських господарств.

6.16 Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій СВ-2. Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

6.18 Зона земель історико-культурного призначення ІК. Для населених пунктів, занесених до списку історичних населених місць України, визначаються зони, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання території, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини.

При визначенні індексів кодування територіальних зон, які змінюють своє функціональне призначення відповідно до генерального плану населеного пункту, застосовується буквенний додаток П (проектний), який ставиться перед кодом зони.

7 МІСТОБУДІВНІ РЕГЛАМЕНТИ В ЧАСТИНІ ОБМЕЖЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ЗОНАХ З ОСОБЛИВИМИ УМОВАМИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ

7.1 Містобудівні регламенти стосовно обмеження використання земельних ділянок у зонах з особливими умовами використання територій встановлюються на підставі схеми планувальних обмежень, що розповсюджуються на територію населеного пункту, схеми інженерної підготовки території населеного пункту та історико-архітектурного опорного плану, зон охорони пам'яток культурної спадщини (для історичних населених місць).

Виходячи з розповсюдження дії планувальних обмежень у відповідних зонах на плані зонування виділяються підзони.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий із цих режимів.

7.2 Обмеження, пов'язані з дотриманням санітарно-гігієнічних та природоохоронних норм:

– санітарно-захисні зони промислових підприємств І-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури;

– санітарні відстані від лікарняних містечок, комплексів спеціального профілю (протитуберкульозні, психіатричні тощо);

- санітарні розриви та зони обмеження забудови за акустичними умовами від: автодоріг, аеропортів, аеродромів, вертодромів тощо;
- санітарно-захисні зони та зони обмеження забудови від джерел електромагнітного випромінювання (теле- та радіоретрансляторів, радіолокаційних засобів тощо);
- зони санітарної охорони споруд та мереж водопостачання;
- зони санітарної охорони курортів та оздоровчо-лікувальних ресурсів;
- санітарні відстані від санаторно-курортних та оздоровчих закладів;
- території природно-заповідного фонду та охоронних зон об'єктів природно-заповідного фонду;
- території водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та пляжних зон.

7.3 Обмеження, що пов'язані з поширенням інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва:

- зона підтоплення, що вимагає пониження рівня ґрунтових вод більше ніж на 0,5 м;
- зони затоплення паводковими та повеневими водами більше 0,5 м при 1 % забезпеченості і паводковими та повеневими водами при 4 % забезпеченості;
- зони значної заболоченості, торфовища шаром 2 м;
- зони поширення активних зсувів великих потужностей;
- зони розповсюдження воронк активного карсту завглибшки понад 10 м та зони з наявністю підземних пустот;
- зони інтенсивного розвитку та утворення ярів;
- зони просідання ґрунтів II-го типу (осідання яких відбувається від ваги ґрунту, що лежить вище, у нижній частині осідальної площі, а за наявності зовнішнього навантаження – у межах зони, що деформується);
- зони гірських виробок (розроблювані території, де очікується утворення провалів та зсувів), а також зони великих денудаційних порушень (великі кар'єри, каменоломні понад 4 га, глибина воронк обвалення до 50 м);
- зони прояву селів (дуже сільноносні з винесенням до 25 тис.кв.м твердого стоку з 1 кв.км басейну).

7.4 Обмеження, що пов'язані з охороною магістральних мереж інженерної інфраструктури та об'єктів на них:

- охоронні зони магістральних електромереж та об'єктів на них;
- зони санітарної охорони магістральних водоводів;
- захисні охоронні зони магістральних колекторів водовідведення;
- охоронні зони магістральних газо-, нафто- та продуктопроводів, а також об'єктів на них;
- смуги відведення меліоративних каналів.

7.5 Інші специфічні планувальні обмеження:

- охоронні зони метеостанцій.

7.6 Обмеження використання земельних ділянок за вимогами охорони пам'яток культурної спадщини:

- обмеження на територіях всіх видів пам'яток культурної спадщини;
- обмеження на територіях охоронних зон пам'яток культурної спадщини;
- обмеження на територіях зон регулювання забудови;
- обмеження на територіях зон охоронюваного ландшафту;
- обмеження на територіях зон охорони археологічного культурного шару;
- обмеження на територіях історичних ареалів населених місць.

7.7 При розробленні зонінгу слід дотримуватись цифрової індексації планувальних та історико-культурних обмежень, наведених в додатку 5.

8 ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА УТОЧНЕНЬ ДО ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

8.1 У план зонування можуть вноситись зміни та уточнення.

Зміна передбачає:

- зміну назви зони і коду класу об'єктів зонування території;
- значну зміну меж (контурів) зон.

Уточнення передбачає:

- незначну зміну меж (контурів) зон, пов'язану з перенесенням графічних матеріалів зонінгу на актуалізовану, більш детальну і точну підоснову, з врахуванням даних земельного кадастру та рішень, прийнятих відповідною радою, без зміни назви і коду класу об'єктів зонування;
- розширення переліку переважних, супутніх та допустимих видів забудови;
- зміну меж (контурів) дії планувальних обмежень у зв'язку з реалізацією технічних або технологічних заходів із їх нейтралізації чи зменшення.

Уточнення плану зонування може здійснюватися при розробленні ДПТ або плану зонування частини території в М 1:2000.

8.2 Підставою для розгляду питань про внесення змін до зонінгу може бути:

- внесення змін до генерального плану;
- розроблення та затвердження ДПТ з уточненням рішень генерального плану;
- уточнення проходження червоних ліній (при розробленні плану червоних ліній);
- невідповідність зонінгу генеральному плану населеного пункту, нормативно-правовим актам, державним будівельним нормам та іншим документам, земельному кадастру;
- надання фізичними, юридичними особами обґрунтованих пропозицій щодо зміни меж територіальних зон, зміни містобудівних регламентів;
- звернення органів державної влади щодо внесення змін до зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;
- звернення органів виконавчої влади населеного пункту щодо внесення змін до зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва громадського значення або розміщення інвестиційних об'єктів;
- рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території населеного пункту;
- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави щодо реалізації положень зонінгу, які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів нерухомості, зниження їх вартості, перешкоджання реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об'єднань.

8.3 За наявності зонінгу детальні плани території обов'язково розробляються у таких випадках:

8.3.1 Для територій комплексної забудови або комплексної реконструкції, в тому числі:

- на квартали нової житлової та громадської забудови, передбаченої генеральним планом на вільних територіях;
- на реконструкцію територій не діючих, економічно неефективних та екологічно небезпечних підприємств та кварталів застарілого житлового фонду, що передбачає зміну їх функціонального призначення;
- на реконструкцію територій не діючих, економічно неефективних та екологічно небезпечних підприємств, що передбачає розподіл території між двома або більше власниками території;

8.3.2 При розміщенні об'єктів, комплексів загальнодержавного, регіонального та загально-міського значення, об'єктів зовнішнього та комунального транспорту тощо.

ДОДАТОК А
(довідковий)

"Погоджено"

Керівник виконавця

"Затверджено"

*Замовник*ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ:
ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

I Загальні положення		
1.1	Підстава для проектування (Рішення сесії відповідної ради Лист-замовлення Договір №)	
1.2	Замовник проекту (повні реквізити)	
1.3	Виконавець (проектна організація) (повні реквізити)	
1.4	Вихідні дані, у т.ч. топогеодезична основа (надаються замовником)	
1.5	Стадійність проектування	
1.6	Терміни проектування	
1.7	1.10 Умови передачі проекту замовнику	
1.8	Вихідна містобудівна та проектна документація	
II Основні вимоги до проекту		
2.1	Законодавче та нормативне забезпечення	
2.2	Основна мета проекту	
2.3	Вимоги до проекту та завдання проекту	
2.4	Склад графічних та текстових матеріалів	
2.5	Особливі вимоги	
2.6	Умови погодження проекту	Погодження проекту здійснює замовник за участю розробників

*Керівник уповноваженого органу
містобудування та архітектури**Головний архітектор проекту*

ДОДАТОК Б
(довідковий)

Максимально допустима щільність населення кварталу в багатоквартирній забудові:

2-й пов. – 332 люд/га;	3-й пов. – 429 люд/га;	4-й пов. – 495 люд/га;
5-й пов. – 585 люд/га;	6-й пов. – 653 люд/га;	7-й пов. – 685 люд/га;
8-й пов. – 719 люд/га;	9-й пов. – 820 люд/га;	12-й пов. – 833 люд/га;
14-й пов. – 847 люд/га;	16-й пов. – 862 люд/га;	

(Без розміщення об'єктів паркування, шкіл, ВНЗ).

ДОДАТОК В
(довідковий)

Максимально допустима щільність населення в садибній забудові:

Тип забудови	Розмір ділянки, м ²	Кількість ділянок на 1 га	Щільність населення (брутто), осіб./га, при середньому складі сім'ї, осіб				
			2	3	4	5	6
Садибна	2500	3-4	6-8	9-12	12-16	15-20	18-24
Садибна	1500	5-6	10-12	15-18	20-24	25-30	30-36
Садибна	1200	6-7	12-14	18-21	24-28	30-35	36-42
Садибна	1000	8-9	17-18	26-27	34-35	43-44	51-52
Садибна	600	13-15	28-29	42-43	55-57	68-71	81-84
Садибна	500	16-17	34-35	50-52	66-68	82-84	97-99
Блокована	400	19-21	41-42	61-62	80-82	98-100	115-118
Блокована	300	24-27	53-55	78-80	101-104	124-127	144-148
Блокована	200	32-38	75-77	109-112	134-143	169-173	196-200
Блокована	150	40-49	96-99	138-142	176-180	211-216	242-248

ДОДАТОК Г
(довідковий)

Мінімальна площа ділянки на одного мешканця та максимальний відсоток забудови ділянки при багатоквартирній забудові (поверховість – 2-16 і вище поверхів):

Поверховість будинків	Нормативна мінімальна площа ділянки на одного мешканця, м ²	Максимальний відсоток забудови, %
2	30,1	59
3	23,3	54
4	20,2	45
5	17,0	45
6	15,3	42
7	14,6	38
8	13,9	35
9	12,2	35
12	12,0	29
14	11,8*	25
16	11,6*	23
* Екстраполяція нормативних показників.		

ДОДАТОК Д
ІНДЕКСАЦІЯ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ

№ з/п	Планувальні та інші обмеження	Індекс обмеження
1	Санітарно-захисні зони промислових підприємств I-V класів шкідливості, сільськогосподарських, комунальних та складських територій та об'єктів, а також об'єктів транспортної інфраструктури	1
2	Санітарні відстані від лікарняних містечок, комплексів спеціального профілю (протитуберкульозні, психіатричні тощо)	2
3	Санітарні розриви та зони обмеження забудови за акустичними умовами від: автодоріг, залізниць, аеропортів, аеродромів, вертодромів тощо	3
4	Санітарно-захисні зони та зони обмеження забудови від джерел електромагнітного випромінювання (теле- та радіоретрансляторів, радіолокаційних засобів тощо)	4
5	Зони санітарної охорони споруд та мереж водопостачання	5
6	Зони санітарної охорони курортів та оздоровчо-лікувальних ресурсів	6
7	Санітарні відстані від санаторно-курортних та оздоровчих закладів	7
8	Території природно-заповідного фонду	8
	Охоронних зон об'єктів природно-заповідного фонду	9
9	Території водоохоронних зон	10
	Прибережних захисних смуг	11
	Пляжних зон	12
10	Зони підтоплення, що вимагають пониження рівня ґрунтових вод більше ніж на 0,5 м	13
11	Зони затоплення паводковими та повеневими водами більше 0,5 м при 1 % забезпеченості	14
	Зони затоплення паводковими та повеневими водами при 4 % забезпеченості	15
12	Зони значної заболоченості, торфовища шаром 2 м	16
13	Зони поширення активних зсувів великих потужностей	17
14	Зони розповсюдження воронк активного карсту завглибшки понад 10 м та зони з наявністю підземних пустот	18
15	Зони просідання ґрунтів II типу (осідання яких відбувається від ваги ґрунту, що лежить вище, у нижній частині осідальної площі, а за наявності зовнішнього навантаження – у межах зони, що деформується)	19
16	Зони інтенсивного розвитку та утворення ярів	20
17	Зони гірських виробок (розроблювані території, де очікується утворення провалів та зсувів)	21
	Зони великих денудаційних порушень (великі кар'єри, каменоломні понад 4 га, глибина воронк обвалення до 50 м)	22
18	Зони прояву селів (дуже селюносні з винесенням до 25 тис.кв.м твердого стоку з 1 кв.км басейну)	23
19	Охоронні зони магістральних електромереж та об'єктів на них	24
20	Зони санітарної охорони магістральних водоводів	25
21	Захисні охоронні зони магістральних колекторів водовідведення	26

№ з/п	Планувальні та інші обмеження	Індекс обмеження
22	Охоронні зони магістральних газо-, нафто- та продуктопроводів, а також об'єктів на них	27
23	Смуги відведення меліоративних каналів	28
24	Охоронні зони метеостанцій	29
25	Обмеження на територіях всіх видів зон охорони пам'яток культурної спадщини	30
26	Обмеження на територіях комплексних зон охорони пам'яток культурної спадщини	31
27	Обмеження на територіях зон регулювання забудови	32
28	Обмеження на територіях зон охоронюваного ландшафту пам'яток культурної спадщини	33
29	Обмеження на територіях зон охоронюваного археологічного культурного шару	34

ДОДАТОК Е
(довідковий)

БІБЛІОГРАФІЯ

Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності". – К., – 2011.

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

Земельний кодекс України. – К., – 2000.

Постанова Кабінету Міністрів від 26.07.2001 року "Про затвердження списку історичних населених місць".

Порядок розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту (наказ Міністерства регіону України від 02.06.2011 р. № 64).

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

Довідник "Регулювання використання і забудови територій населених пунктів (Зонінг)"

В. Гусаков, У. Валетта, В. Нудельман, О. Вашкулат – Київ. – 1996.

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

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

Редактор – А.О. Луковська
Комп'ютерна верстка – В.Б. Чукашкіна

Формат 60x84^{1/8}. Папір офсетний. Гарнітура "Arial".
Друк офсетний.

Державне підприємство "Укрархбудінформ".
вул. М. Кривоноса, 2А, м. Київ-37, 03037, Україна.
Тел. 249-36-62
Відділ реалізації: тел.факс (044) 249-36-62 (63, 64)
E-mail: uabi90@ukr.net

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру видавців
ДК № 690 від 27.11.2001 р.



ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ

**СКЛАД ТА ЗМІСТ ПЛАНУ
ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

ДБН Б.1.1-22:2017

Зміна

Перша редакція

Київ

Мінрегіон

2019

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

РОЗРОБНИКИ:

І.Шпилевський, керівник наукової розробки, Ю. Палеха, д.г.н., Г.Айлікова, к.т.н.,
відповідальний виконавець, А.Економов., О. Сивак, к.г.н., М.Зеркаль, к.г.н.,Т.
Губенко, Т.Шидловська.

2. ЗАТВЕРДЖЕНО

ТА НАДАНО ЧИННОСТІ: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та
житлово-комунального господарства України №

ТЕКСТ ЗМІНИ

Розділ 2 «Нормативні посилання» .

Абзац другий викласти в такій редакції

«Порядок ведення реєстру містобудівних умов та обмежень», затвердженому Наказом Мінрегіонбуду №135 від 31.05.2017р.

Розділ 3 «терміни та визначення понять».

Пункт 3.2. , абзац другий викласти в такій редакції:

«Вид використання території – забудова або інше використання території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважні (безумовно дозволені), допустимі (умовно дозволені) та супутні (допоміжні), які є дозволеними при наявності переважних або допустимих видів використання.

Доповнити пунктом наступного змісту:

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 результатами розробки детального плану території.

Розділ 4 «Загальні положення»

П. 4.2 викласти в такій редакції «Зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту та, з урахуванням детальних планів території, ***що затверджені у встановленому порядку.***

Перший абзац п.4.4 викласти в такій редакції «Зонінг не визначає розміщення конкретних об'єктів та обсяги будівництва, ***а уточнює рішення генерального плану населеного пункту,*** визначає види використання території ***земельних*** ділянок, умови та обмеження в межах визначених зон та підзон».

Перший абзац п.4.8 викласти в такій редакції «Основною складовою зонінгу є схема зонування, яка розробляється в цифровій векторній формі в державній системі координат УСК 2000, ***або місцевій системі координат, яка має зв'язок із державною системою координат УСК 2000.***

П'ятий абзац п.4.11 викласти в такій редакції «Земельні ділянки та ***правомірно збудовані*** на них об'єкти, які існували до впровадження в дію зонінгу, ***види використання та*** граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність з містобудівним регламентом, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людей, для навколишнього середовища, об'єктів культурної спадщини та природно-заповідного фонду.

Розділ 5 «Графічні матеріали плану зонування території (зонінгу)

П.5.7.після слів «історико-архітектурного опорного плану» додати текст: **«зон охорони пам'яток архітектури та містобудування».**

П.5.8.викласти в такій редакції: «На схемі зонування, як правило, відображаються такі основні типи **територіальних** зон, що мають кодові позначки:»

Розділ 6 «Текстова частина плану зонування території»

Перший абзац п.6.2. викласти в такій редакції

«Для кожної територіальної зони встановлюється:

- переважні види використання;
- супутні види використання;
- **допустимі види використання;**
- **максимально допустима** щільність населення в межах житлової забудови осіб/га;
- відсоток озеленення, % (для рекреаційних зон);
- гранична поверховість, або висота будівель у метрах;

Абзац другий п.6.2. викласти в такій редакції:

«Для територій та об'єктів нового будівництва додатково **мають бути встановлені** граничні параметри об'єктів будівництва або граничні параметри земельних ділянок, що визначаються за наступними позиціями:»

Другу частину абзацу другого п.6.2. викласти в такій редакції:

- для інших об'єктів:
- максимальний коефіцієнт забудови, %;
- мінімальний коефіцієнт озеленення, %;
- **мінімальний коефіцієнт забудови (для ділянок промислової забудови), %;**
- мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту, одиниці;
- мінімальна кількістю м/м місць на розвантажувальних майданчиках, одиниці
- мінімальною кількістю м/м для зберігання (технологічного відстою) вантажного автотранспорту на території земельних ділянок, одиниці.

П.6.3. викласти в такій редакції: «Містобудівні умови та обмеження для окремих земельних ділянок, граничні розміри конкретних об'єктів визначаються відповідно до детальних планів території, будівельних паспортів, в залежності від типу об'єкту, що розміщується, та на підставі містобудівних регламентів для кожної територіальної зони».

П.6.4. викласти в такій редакції «Перелік переважних та **допустимих** видів використання встановлюється у відповідності до функціонального призначення зони, визначеної на основному кресленні генерального плану населеного пункту.

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

П.6.5. викласти в такій редакції

До супутніх видів використання можуть відноситися:

- 1) об'єкти, що технологічно пов'язані з об'єктами переважних або **допустимих** видів або сприяють їх безпеці, в тому числі, протипожежні, у відповідності до чинної нормативно-технічної документації;
- 2) споруди, що призначені для охорони об'єктів переважного чи **допустимого** виду використання;
- 3) об'єкти інженерної інфраструктури;
- 4) об'єкти транспортної інфраструктури (автостоянки, велостоянки, гаражі, паркінги, наземні та підземні);
- 5) дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку, **об'єкти благоустрою**, громадські вбиральні тощо;
- 6). **об'єкти цивільного захисту населення.**

Сумарна площа об'єктів супутнього виду використання не повинна перевищувати **50% від загальної площі** переважних та допустимих видів використання.

П.6.5. доповнити таким текстом:

Допустимі види використання можуть бути дозволені лише за умови розроблення та затвердження, у встановленому порядку, детального плану території, який повинен охоплювати не лише ділянку розміщення конкретного об'єкту, але і прилеглі до неї території (з урахуванням планувальної структури зони, в яку потрапляє ділянка, на якій розміщується об'єкт, що входить до переліку допустимих видів забудови).

П.6.6. «Громадські зони»

Третій абзац (Г-2-1) доповнити таким текстом: **«Зона призначена також для розміщення в сільських населених пунктах об'єктів повсякденного обслуговування, що розташовані поза межами громадського центру».**

Доповнити пункт 6.6. таким текстом: **«Зона комерційного призначення Г-7. Призначається для розташування багатофункціональних об'єктів - торгово-розважальних комплексів з супутніми елементами обслуговування населення в громадських центрах.**

П.6.7. «Житлові зони» доповнити таким текстом:

«Зона розміщення рекреаційного житла ЖР. Призначена для організації прийому та обслуговування відпочиваючих в одноквартирній (садибній) забудові. Представлена приватними житловими будинками, призначеними для постійного проживання власників та апартаментами для тимчасового розміщення відпочиваючих.

Абзаци 4-7 п.6.7. викласти в такій редакції:

Багатоквартирна житлова забудова Ж-3. (зона багатоквартирної **малоповерхової та середньоповерхової** житлової забудови)

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків до 5 поверхів, включно, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Домінуюче функціональне використання території - житлова функція з включенням функцій громадського призначення. Для середніх та малих міст, селищ та сільських населених пунктів, в залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків **до 3 –х поверхів (малоповерхова - Ж-3-1), 4-5 поверхів (середньоповерхова - Ж- 3-2), 5 поверхів – Ж-3-3 тощо.**

Багатоквартирна житлова забудова Ж-4. (зона багатоквартирної **багатоповерхової** житлової забудови)

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків від 6 до 9 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Домінуюче функціональне використання території - житлова функція з включенням функцій громадського призначення.

Для середніх та малих міст, селищ та сільських населених пунктів, в залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків 6 поверхів (Ж- 4-1), 9 поверхів (Ж-4-2), змішаної, 6-9 поверхів (Ж-4-3), тощо.

Багатоквартирна житлова забудова Ж-5 (зона багатоквартирної житлової **збудови підвищеної поверховості**)

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 10 до 16 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

Домінуюче функціональне використання території - житлова функція з включенням функцій громадського призначення. В залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків 10 поверхів (Ж-5-1), 10-14 поверхів (Ж- 5-2), 16 поверхів (Ж-5-3), змішаної 10-16 поверхів (Ж-5-4), тощо.

Багатоквартирна житлова забудова Ж-6. (зона багатоквартирної **висотної** житлової забудови)

Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище 16 поверхів, висотних житлових комплексів з розвиненою стилістичною частиною

громадського або комерційного призначення, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

Домінуюче функціональне використання території - житлова функція з включенням функцій громадського призначення. В залежності від ситуації, що склалася, може окремо виділятися зона розташування багатоквартирних житлових будинків 17-20 поверхів (Ж-6-1), висотних житлових комплексів (Ж- 6-2) тощо.

Третій абзац п.6.10 «Зона транспортної інфраструктури ТР-2.» доповнити таким текстом:

«До зони ТР-2 відносяться також території проїздів в зоні існуючої житлової забудови, для яких червоні лінії містобудівною документацією не визначені».

П.6.11. текст абзацу «зона інженерної інфраструктури ІН-1» викласти в такій редакції:

«Призначена для розміщення головних об'єктів електромережі; в тому числі, об'єктів альтернативної енергетики (сонячних, вітрових електростанцій), гідроелектростанцій».

П.6.12 доповнити таким текстом:

«Зона розміщення об'єктів, без екологічних наслідків – КС-6. Призначається для розміщення об'єктів, СЗЗ від яких не розповсюджується за межі території підприємства або відсутні (контори комунальних підприємств, пожежні депо, бюро ритуальних послуг, масиви господарських будівель з окремими гаражами у забудові, що склалася).

П.6.13.абзац 7 «Зона комерційного призначення (В-7). Викласти в такій редакції:
«Зона утворюється з метою поступової переорієнтації промислових, комунально-складських та інших амортизованих підприємств під інше функціональне використання (торгівля, індустрія розваг, готелі, офіси, тощо). До неї входять цінні території міста, що зараз не використовуються за призначенням (для деградованих територій промислових підприємств, які зупинили виробничу діяльність, територій спецпризначення, територій комплексної реконструкції тощо). Використання території зони можливе лише на основі розробленого та затвердженого детального плану території. Для цих територій детальний план території та план зонування в М 1:2000, можуть виконуватись з урахуванням інвестиційних намірів власників та користувачів земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, в разі, якщо ці наміри не суперечать будівельним нормам, державним стандартам і правилам».

П 6.18. «Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій СВ -2» викласти в такій редакції:

«Використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, розміщення сільськогосподарських підприємств (рослинницьких, тваринницьких, по переробці та зберіганню сільськогосподарської продукції, по виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств).

Зона розміщення сільськогосподарських підприємств СВ-2-1. Призначається для розміщення об'єктів, що потребує встановлення СЗЗ 1500 м та більше.

Зона розміщення сільськогосподарських підприємств СВ-2-2. Призначається для розміщення об'єктів, що потребує встановлення СЗЗ 1000м

Зона розміщення сільськогосподарських підприємств СВ-2-3. Призначається для розміщення об'єктів, що потребує встановлення СЗЗ 500 м.

Зона розміщення сільськогосподарських підприємств СВ-2-4.

Призначається для розміщення об'єктів, що потребує встановлення СЗЗ 300м.

Зона розміщення сільськогосподарських підприємств СВ-2-5.

Призначається для розміщення об'єктів, що потребує встановлення СЗЗ 100м.

Зона розміщення сільськогосподарських підприємств СВ-2-6.

Призначається для розміщення об'єктів, що потребує встановлення СЗЗ 50м.

Зона розміщення сільськогосподарських підприємств СВ-2-7.

Призначається для розміщення об'єктів, що потребує встановлення СЗЗ 25м.

П.7.6 доповнити таким текстом:

«Обмеженнях за вимогами охорони пам'яток архітектури та містобудування щодо допустимої поверховості (висоти об'єктів в метрах), вимог до об'єктів нового будівництва та об'єктів, що підлягають реконструкції, режиму використання території на територіях історичних ареалів, пам'яток архітектури та містобудування та зон охорони визначаються конкретно для кожного населеного пункту відповідно до історико-архітектурного опорного плану та проекту зон охорони пам'яток архітектури та містобудування».

П.7.7. викласти в такій редакції «При розробленні зонінгу слід дотримуватись цифрової індексації планувальних та історико-культурних обмежень, наведених в додатку Д.

П.8.1. «Уточнення передбачає» доповнити таким текстом: **« - уточнення проходження (трасування) червоних ліній в межах ДПТ, конкретизація ширини червоних ліній вулиць з урахуванням забудови, що склалася».**

Останній абзац п.8.1. доповнити: **«Уточнення стосуються лише територій в межах ДПТ або плану зонування частини території».**

Абзац перший п.8.3.1. викласти в такій редакції: «- на квартали нової житлової та громадської забудови, передбаченої генеральним планом на **незабудованих** територіях, **або на окремі ділянки населеного пункту при будівництві житлових комплексів.**

Абзац другий п.8.3.1. викласти в такій редакції: «- на реконструкцію територій **та окремих ділянок** не діючих, екологічно небезпечних підприємств, **установ, закладів** а також кварталів застарілого житлового фонду, що передбачає зміну їх функціонального призначення.

П.8.3.1. доповнити таким текстом: «- **при розміщенні промислових та сільськогосподарських підприємств, комунальних об'єктів з метою уточнення детальним планом СЗЗ цих об'єктів».**

Додаток Д доповнити індексами:

№ п/п	Планувальні та інші обмеження	Індекс обмеження
1.	Санітарно-захисні зони:	1
	СЗЗ промислових підприємств I-V класів шкідливості,	1.1.
	СЗЗ сільськогосподарських підприємств	1.2
	СЗЗ комунальних та складських територій та об'єктів	1.3.
	СЗЗ об'єктів транспортної інфраструктури	1.4.
	СЗЗ кладовищ	1.5.
	Тимчасові обмеження від кладовищ, традиційного поховання, що підлягають закриттю (зменшення СЗЗ з 300 м до 50-100м)	1.6.

БІБЛІОГРАФІЯ

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

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

Земельний кодекс України. – К.,-2000.

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

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

ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій.

ДСТУ Б Б. 2.2-10:2016 Склад та зміст науково- проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування

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

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

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