



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 розвинуеною 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 насідків – 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.    | <b>Санітарно-захисні зони:</b>   | <b>1</b>         |
|       | <b>СЗЗ промислових підприємств I-V класів шкідливості,</b>   | <b>1.1.</b>      |
|       | <b>СЗЗ сільськогосподарських підприємств</b>   | <b>1.2</b>       |
|       | <b>СЗЗ комунальних та складських територій та об'єктів</b>   | <b>1.3.</b>      |
|       | <b>СЗЗ об'єктів транспортної інфраструктури</b>  | <b>1.4.</b>      |
|       | <b>СЗЗ кладовищ</b>  | <b>1.5.</b>      |
|       | <b>Тимчасові обмеження від кладовищ, традиційного поховання, що підлягають закриттю (зменшення СЗЗ з 300 м до 50-100м)</b> | <b>1.6.</b>      |

## **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.