

**ПРОТОКОЛ № 6**  
**засідання архітектурно-містобудівної ради**

09.12.2021

м. Северодонецьк

- |               |   |
|---------------|---|
| Сгоров А.     | - в.о. начальника відділу містобудування та архітектури управління землеустрою, містобудування та архітектури, головного архітектора Северодонецької міської ВЦА, голова ради   |
| Куций Т.      | - начальник управління землеустрою, містобудування та архітектури Северодонецької міської ВЦА, заступник голови ради  |
| Сорокіна Т.   | - завідувач сектору забудови територій відділу містобудування та архітектури управління землеустрою, містобудування та архітектури Северодонецької міської ВЦА, секретар ради   |
| Кузьмінов О.  | - заступник керівника Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації   |
| Потапкін К.   | - заступник начальника УЖКГ Северодонецької міської ВЦА   |
| Ларін А.      | - начальник відділу капітального будівництва Северодонецької міської ВЦА  |
| Медяник І.    | - головний архітектор проекту, ПНВКФ «Техносервіс»  |
| Яновський О.  | - головний інженер проекту, архітектор  |
| Тетерятник Т. | - архітектор, пенсіонерка   |
| Іщенко Н.     | - старший інспектор з питань містобудування та архітектури сектору містобудівного кадастру та розміщення зовнішньої реклами відділу містобудування та архітектури управління землеустрою, містобудування та архітектури Северодонецької міської ВЦА |
| Кривякін В.   | - начальник відділу запобігання надзвичайним ситуаціям Северодонецького районного управління ГУ ДСНС України у Луганській області полковник служби цивільного захисту   |

Відсутні: Рекунов А., Дашко О.

**Порядок денний:**

1. Розгляд проекту плану зонування території міста Северодонецьк, розробник - Державне підприємство Український державний проектний інститут «УКРМІСЬКБУДПРОЕКТ», м. Харків

**З першого питання:**

Члени архітектурно-містобудівної ради розглянули проект містобудівної документації - план зонування території міста Северодонецьк, розробник - Державне підприємство Український державний проектний інститут «УКРМІСЬКБУДПРОЕКТ», м. Харків.  
Замовник: Северодонецька міська військово-цивільна адміністрація, яка утворена Указом Президента України від 28.07.2020 № 297/2020 для виконання повноважень Северодонецької міської ради та її виконавчих органів.

**Доповідали:** Фіоктістов В. - директор інституту «УКРМІСЬКБУДПРОЕКТ»: План зонування території міста Северодонецьк був розроблений у складі проекту «Внесення змін та доповнень до Генерального плану м. Северодонецьк Луганської області» згідно з рішенням сесії Северодонецької міської ради від 29.09.2016 № 711 (зі змінами).

До проекту здійснювалась процедура СЕО, звіт про СЕО пройшов необхідні погодження та розміщений на сайті Северодонецької міської ВЦА з 2020 року.

На підставі розпорядження керівника Северодонецької міської ВЦА від 06.10.2021 № 1958, план зонування території міста Северодонецьк доопрацьований розробником - ДП УДПІ «УКРМІСЬКБУДПРОЕКТ» згідно з діючим законодавством, як окрема проектна документація.

Результатом запровадження плану зонування буде підвищення ефективності реалізації генплану, раціонального використання території міста.



Роботи виконувались з урахуванням електронної кадастрової карти України в Луганській області.

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

Межі територіальних зон встановлені по червоним лініям, визначеним у генеральному плані, межах земельних ділянок, адміністративним межах населеного пункту тощо.

На основі аналізу існуючої забудови міста, а також перспективи функціонально-планувального розвитку територій, що передбачені генеральним планом, здійснений поділ території міста Северодонецьк на територіальні зони за функціональним призначенням, за соціально-економічними, екологічними, інженерно-технічними та містобудівними характеристиками, взаємодоповнюючими функціональними видами призначення території, сукупностей цих видів. Межі вказаних функціональних сукупностей територіальних зон встановлені по червоним лініям вулиць та іншим штучним та природним рубежам. На схемі зонування наведено розподіл території міста на 46 територіальних зон.

На схемі зонування відображені основні типи функціональних зон, що мають такі кодові позначки:

#### ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ:

Г-1 - Зона розміщення об'єктів міського центру;

Г-2 - Громадські зони адміністративних, наукових, фінансових, ділових, торговельних установ;

Г-3 - Навчальні зони закладів освіти, вищих, середніх, спеціальних;

Г-4 - Культурні та спортивні зони, концертні зали, театри, стадіони;

Г-4-4 - Зона розміщення культових та обрядових споруд;

Г-5 - Зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів, соціальних;

Г-6 - Торговельні зони, магазини, ринки, об'єкти обслуговування населення.

#### ЖИТЛОВІ ЗОНИ:

Ж-1 - Зона садибної забудови одноквартирних житлових будинків із зеленими ділянками;

Ж-2 - Зона блокованої забудови;

Ж-3 - Зона багатоквартирної житлової забудови (до 4-х поверхів);

Ж-4 - Зона багатоквартирної житлової забудови (від 5 до 9 поверхів).

#### РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ:

Р-3 - Рекреаційні зони озеленених територій загального користування;

Р-3-3 - Рекреаційно-меморіальна зона;

Р-4 - Рекреаційні зони обмеженого користування, дачі та колективні сади.

#### ЗОНА ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ:

ТР-1-1 - Зона відводу залізниці;

ТР-1-2 - Зона розміщення залізничних і автовокзалів;

ТР-1-3 - Зона транспортної інфраструктури (термінали, АЗС, СТО, гаражі);

ТР-2 - Території вулиць, майданів (в межах червоних ліній).

#### ЗОНА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ:

ІН-1 - Головні об'єкти електропостачання;

ІН-2 - Зона інженерної інфраструктури;

ІН-3 - Зона магістральних інженерних мереж.

#### КУРОРТНІ ЗОНИ:

КВТ - Зона розміщення установ відпочинку і туризму.

#### КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ:

КС-3-1 - Зони розміщення кладовищ;

КС-3-2 - Зона розміщення очисних споруд;

КС-4-1 - Зони складських об'єктів, баз, логістичних центрів;

КС-5 - Зони розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації. ВИРОБНИЧІ ЗОНИ:

В-1 - Зона розміщення підприємств 1-го класу санітарної класифікації;

В-3 - Зона розміщення підприємств 3-го класу санітарної класифікації;

В-4 - Зона розміщення підприємств 4-го класу санітарної класифікації;

В-5 - Зона розміщення підприємств 5-го класу санітарної класифікації;

В-6 – Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків.

В-7 Зона комерційного призначення



## СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ:

С - Зона об'єктів спеціального призначення;

С-4 - Зона озеленення спеціального призначення.

### Громадські зони:

Зона розміщення об'єктів міського центру (Г-1) - призначається для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, громадських установ, та інших багатофункціональних об'єктів на території населеного пункту та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає центральні та прилеглі до загальноміського центру території, а також може знаходитись в інших районах міста з багатофункціональним використанням території.

Зона розміщення громадських об'єктів (Г-2) - призначається для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування населення та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в мікрорайонах. До зони відносяться елементи центрів районного значення.

Навчальна зона (Г-3) - зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до закладів освіти.

Культурна та спортивна зона (Г-4) - зона призначена для розташування культурно-мистецьких та спортивно-видовищних об'єктів. Створюється для організації дозвілля та відпочинку населення. В даній зоні окремо виділена підзона Г-4-4 - для розміщення культових та обрядових споруд.

Зона розміщення культових та обрядових споруд (Г-4-4).

Зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів (Г-5) - призначаються для розміщення лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек та інших лікувальних закладів.

Торгівельна зона (Г-6) - зона призначена для розташування об'єктів торгівлі (магазинів, торговельних комплексів), ринкових комплексів. Зону формують території здебільшого громадської забудови, на яких, за містобудівною документацією, розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

### Житлові зони:

Зона садибної забудови (Ж-1; Ж-2) - зона Ж-1 призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками та зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках. Зона Ж-2 призначена для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до 3-х поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку.

Зона багатоквартирної житлової забудови (Ж-3) - призначена для розміщення багатоквартирних житлових будинків до 4 поверхів включно, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення.

Зона багатоквартирної житлової забудови (Ж-4) - призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків від 5 до 9 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

### Рекреаційні зони:

Рекреаційна зона озелених територій загального користування (Р-3) - 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 об'єкти, водойми, пляжі, спеціалізовані парки, лісопарки, міські ліси.

Рекреаційно-меморіальна зона (Р-3-3) - призначена для збереження місць пам'ятних історичних поховань, що однозначно виконують рекреаційну та культурну функцію. Як правило, рекреаційно-меморіальні території розташовані в зонах дії обмежень за вимогами охорони пам'яток культурної спадщини.

Рекреаційна зона обмеженого користування (Р-4) - призначена для розміщення дач та колективних садів.

Зона установ відпочинку та туризму КВТ - призначається для розміщення туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, центрів обслуговування туристів.

Зони транспортної інфраструктури:



Зона відводу залізниці (ТР-1-1) - формується об'єктами залізничного транспорту, об'єктами, пов'язаними з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом споруд, будівель, об'єктів залізничного транспорту.

Зона розміщення автовокзалів (ТР-1-2).

Зона транспортної інфраструктури (ТР-1-3) - призначена для розміщення транспортних вузлів, підприємств і установ транспортного господарства, об'єктів, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку будівель та інших об'єктів транспорту.

Територія вулиць, майданів, доріг (ТР-2) - до зони входять території, які за містобудівною документацією знаходяться в межах червоних ліній житлових вулиць, бульварів, площ та території доріг.

Зони інженерної інфраструктури:

Головні об'єкти електропостачання (ІН-1) - до зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти електропостачання.

Зони інженерної інфраструктури (ІН-2) - до зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти теплопостачання, водопостачання, газопостачання, зливової каналізації та інші споруди інженерної інфраструктури.

Зона магістральних інженерних мереж (ІН-3) - призначена для магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепломереж газопостачання, зливої каналізації.

Комунально-складські зони:

Зона розміщення кладовищ (КС-3-1) - формується діючими та закритими кладовищами.

Зона розміщення очисних споруд (КС-3-2) - призначена для розміщення очисних споруд.

Зона складських об'єктів, баз, логістичних центрів (КС-4-1) - призначена для розміщення складів, баз, логістичних центрів, що потребують встановлення СЗЗ 100 м.

Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації (КС-5) - призначена для розташування об'єктів транспортно-складської забудови, що потребують встановлення СЗЗ 50 м.

Виробничі зони:

Зона розміщення підприємств I класу шкідливості (В-1) - входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон - 1000 м.

Зона розміщення підприємств III класу шкідливості (В-3) - входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон - 300 м.

Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості (В-4) - зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон - 100 м. Зона формується підприємствами IV класу шкідливості - в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Зона розміщення підприємств V класу шкідливості (В-5) - входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон - 50 м.

Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків (В-6) - призначена для розміщення підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджується за межі території підприємства.

Зона комерційного призначення (В-7) - утворюється з метою поступової переорієнтації промислових, комунально-складських та інших підприємств та об'єктів на комерційні види використання. До цієї зони входять території міста, що зараз не використовуються за призначенням (території промислових підприємств та об'єктів, які зупинили виробничу діяльність). Використання таких територій можливе лише на основі розробленого та затвердженого детального плану території або детального плану зонування в М 1:2000 в комплексі з містобудівними розрахунками.

Спеціальні зони С - призначені для розташування спецтериторій, використання яких не можливе без встановлення спеціальних вимог. Зона спецтериторій, що призначається для установ з питань оборони та безпеки, освітніх закладів військового профілю.

Окремо виділена зона озеленення спеціального призначення для організації санітарно-захисних зон С-4.

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.

Планування (розміщення) будь-яких об'єктів містобудування на території міста та їх будівництво здійснюється за умов відповідності Плану зонування території (зонінгу) та за умови отримання містобудівних умов та обмежень.

Іщенко Н.: під час розгляду плану зонування території міста Северодонецьк до СМВЦА надійшли пропозиції врахувати в зонінгу функціональне призначення територій під об'єкти, які передані держорганам (Національна поліція, СБУ тощо) та інші об'єкти ГУ МНС. Пропоную врахувати пропозиції.

Фіоктістов В.: буде враховано.

Потапкін К.: в зонінгу не зазначені санітарно-захисні зони водних об'єктів – Щедрищевського водозабору, Лісової Дачі?

Іщенко Н.: всі санітарно-захисні зони зазначені на кресленні Генерального плану міста Северодонецька.

Медяник І.: як вирішене питання кладовища с. Воеводівка?

Іщенко Н.: це питання в зонінгу не розглядається. Розроблений генплан с. Воеводівка, в якому розглядається це питання.

Єгоров А.: пропоную голосувати.

**Вирішали:** схвалити проект плану зонування території міста Северодонецьк з урахуванням пропозицій. Рекомендувати проект містобудівної документації для затвердження керівником Северодонецької міської військово-цивільної адміністрації.

**Голосували:** за – 11 (одногосно). Рішення прийнято.

Голова ради

Секретар ради



Андрій ЄГОРОВ

Таїсія СОРОКІНА