

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ
с. ТОПЧІЇВКА
ЧЕРНІГІВСЬКОГО РАЙОНУ
ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

17/18

Замовник: Серединська сільська рада

Директор

Головний архітектор проекту

Головний інженер проекту

Т.Г. Мазур

Т.Г. Мазур

А.О. Андросенко



2018

Позначення	Найменування	Стор.
17/18-З	Зміст	
17/18-СП	Склад проекту	
17/18-ПД	Підтвердження ГАП, ГП	
17/18-ВУ	Відомість про учасників проектування	
17/18-ПЗ	Пояснювальна записка	1
	Вступ	1
	1. Загальні положення плану зонування території с. Топчіївка	2
	2. Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок	4
	3. Схема планувальних обмежень	5
	4. Схема зонування території села Топчіївка	6
	5. Перелік переважних, дозволених та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок	7
	6. Містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок	15
	6.1. 1. Містобудівні умови та обмеження в громадській зоні Г-1 та Г-2	15
	6.1.2. Містобудівні умови та обмеження в громадській зоні Г-3-1	18
	6.1. 3. Містобудівні умови та обмеження в громадській зоні Г-4-1	20
	6.1.4. Містобудівні умови та обмеження в громадській зоні Г-5	22
	6.2. Містобудівні умови та обмеження в житлових зонах Ж-1	24
	6.3. Містобудівні умови та обмеження в рекреаційних зонах Р-3	26
	6.4.1. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури ТР-1-3	29
	6.4.4. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури ТР-2	31
	6.5. Містобудівні умови та обмеження інженерної інфраструктури ІН-1 та ІН-2	33
	6.6.1. Містобудівні умови та обмеження комунально-складської зони КС-4	35
	6.6.2. Містобудівні умови та обмеження комунально-складської зони КС-5	37
	6.7. Спеціальні зони С-4	39
	6.8. Землі сільськогосподарського призначення СВ	39
	6.9. Землі історико-культурного призначення ІК	39

						17/18-З			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	Зміст	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Мазур			12.18		П	1	2
ГП		Андросенко			12.18				
Розробив		Заровна			12.18				
Перевірив		Мазур			12.18				
Н.контр.		Рекун			12.18		ПП «Портал-М»		

Проект розроблений відповідно до чинних норм, правил і стандартів

Головний архітектор проекту
М.П.

Т. Г. Мазур

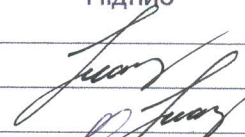
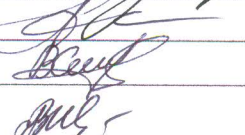
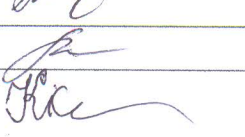
Головний інженер проекту
М.П.

А. О. Андросенко



						17/18 - ПД			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	Підтвердження ГАП'а (ГП)	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Мазур			12.18		П	1	1
ГП		Андросенко			12.18				
Розробив		Степанов			12.18				
Перевірив		Мазур			12.18				
Н.контр.		Рекун			12.18			ПП «Портал-М» м. Чернігів	

Проект розроблений авторським колективом у складі:

Розділ проекту	Посада	Ініціали, прізвище	Підпис
17/18	Директор	Мазур Т.Г.	
17/18	Головний архітектор проекту	Мазур Т.Г.	
17/18	Головний інженер проекту	Андросенко А.О.	
17/18	Провідний інженер	Степанов В.В.	
17/18	Провідний інженер-проектувальник	Іванова В.І.	
17/18	Провідний архітектор	Рекун М.Г.	
17/18	Провідний інженер-проектувальник	Кістанкіна Л.О.	

						17/18 - ВУ			
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док.	Підп.	Дата	Відомості про учасників проектування	Стадія	Аркуш	Аркушів
ГАП		Мазур			12.18		п	1	1
ГП		Андросенко			12.18				
Розробив		Степанов			12.18				
Перевірив		Мазур			12.18				
Н.контр.		Рекун			12.18				
							ПП «Портал-М» м. Чернігів		

Вступ

План зонування території села Топчіївка Чернігівського району Чернігівської області (далі – зонінг) – містобудівна документація на місцевому рівні, яка визначає умови та обмеження використання території населеного пункту.

Зонінг населеного пункту створюється з метою:

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

План зонування території розроблено на основі проектних рішень Генерального плану села Топчіївка.

Графічна частина зонінгу виконана у масштабі 1:2000 з використанням матеріалів топогеодезичних вишукувань, виконаних Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру «Держгеокадастр» у 2015 році в масштабі 1:2000 з графічною точністю 1:5000.

При розробленні зонінгу враховані законодавчі та нормативні вимоги та документи:

- Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок, їх склад та зміст. Наказ Мінрегіону України №109 від 07.07.2011.

- «Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких умови та обмеження не надаються». Наказ Мінрегіону України №109 від 07.07.2011.
- Положення про містобудівний кадастр. Постанова Кабінету Міністрів України №559 від 25.05.2011.
- «Перелік класів об'єктів містобудівного кадастру», Наказ Мінрегіону України №193 від 14.08.2015 (Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 23 жовтня 2015 року за №1293/27738).
- Закон України №3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Закон України про охорону культурної спадщини;
- ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»;
- ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-15:2012 Склад і зміст генерального плану населеного пункту;
- Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів, тощо.

1. Загальні положення плану зонування території села Топчіївка

Зонінг містить дві невід'ємні частини: текстову (пояснювальна записка) і графічну.

Основним документом Зонінгу є схема зонування території села. На схемі зонування територія села поділена на територіальні зони, для кожної зони встановлено містобудівний регламент. На схемі зонування відображені межі та кодові позначення встановлених Зонінгом територіальних зон (включно з підзонами у їх складі).

Межі зон (підзон) на схемі зонування визначені відповідно до Генерального плану села з урахуванням:

- адміністративних меж населеного пункту;
- червоних ліній;
- меж земельних ділянок;
- меж ділянок відводу під інженерні та транспортні комунікації;
- меж планувальних обмежень;
- меж природних об'єктів.

В пояснювальній записці містобудівними регламентами, встановленими для кожної територіальної зони згідно схеми зонування території села, визначено:

- види дозволеного (переважні та супутні) використання земельних ділянок;

- граничні параметри дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів будівництва відповідно Порядку надання умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх складу та змісту, затвердженого наказом Мінрегіону України від 07.07.2011 №109 та зареєстрованого у Мінюсті України за №912/19650 від 22.07.2011 (зі змінами).
- єдині умови і обмеження, які діють у межах зон, визначених планом зонування для кожної територіальної зони (підзони), незалежно від форм власності;
- планувальні обмеження, які діють на території села згідно з рішеннями Генерального плану населеного пункту.

В містобудівних регламентах для кожної територіальної зони встановлені:

- переважні види використання;
- супутні види дозволеного використання;
- допустимі види використання.

Допустимі види використання можуть бути дозволені за умови виконання визначених вимог і отримання спеціальних погоджень з відповідними підрозділами органів виконавчої влади та розробником генерального плану (в разі необхідності).

До переважних видів використання територіальної зони передбачені супутні види дозволеного використання. За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид не допускається. Сумарна площа об'єктів супутнього виду використання не повинна перевищувати загальну площу переважних та допустимих видів використання.

Невідповідність наміру забудови встановленому виду дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів, зазначених у містобудівному регламенті, означає, що його застосування у відповідній територіальній зоні не допускається. Зміна параметрів земельних ділянок і об'єктів будівництва, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об'єктів у відповідність до містобудівного регламенту або шляхом зменшення їх невідповідності граничним параметрам в процесі дозволеного будівництва.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію Зонінга, граничні розміри і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини.

Планувальні обмеження, які діють на території села, визначають загальні вимоги до режиму використання земельних ділянок, по яких проходять інженерні та транспортні

комунікації, та до ділянок, які потрапляють в охоронні зони від цих комунікацій, вимоги до експлуатації та проектування інженерних мереж, а також режим використання земельних ділянок, що потрапляють в санітарно-захисні та охоронні зони від промислових, комунальних підприємств та інших об'єктів.

У разі ліквідації джерела негативного впливу чи зменшення класу його шкідливості (закриття кладовища, підприємства, ліквідація інженерних мереж і т.д.), що підтверджено документально, планувальні обмеження від цих об'єктів можуть бути встановлені відповідно до наданих документів.

2. Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок

Єдині умови і обмеження щодо забудови та використання земельних ділянок окремих зон визначені на основі Схеми планувальних обмежень території та Генерального плану села Топчіївка з урахуванням державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних та інших вимог.

Схемою планувальних обмежень встановлені межі розповсюдження відповідних обмежень на підставі державних норм та іншої нормативної документації, а також визначено режим (умови) використання земельної ділянки. Типи та види планувальних обмежень, що діють на території села, також вказані на зазначеній схемі.

Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються і при розробленні землевпорядної документації відповідної земельної ділянки.

На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі - СЗЗ) від виробничих підприємств, кладовища та інших СЗЗ, режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначаються на основі ДСН 173-96, ДБНБ.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» та інших документів Державного управління охорони навколишнього природного середовища в Чернігівській області.

На територіях, які згідно з містобудівною документацією змінюють своє функціональне призначення та потрапляють у зону реконструкції, на яких ведеться нове будівництво або реконструкція, режим (умови) використання та забудови, а також основні параметри забудови (гранично допустимі поверховість, щільність, мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок, вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів, вимоги до озеленення та впорядкування територій, вимоги до утримання будинків і споруд, інші вимоги) визначає управління архітектури та містобудування відповідно до плану зонування, якщо інше не передбачено чинним

законодавством.

3. Схема планувальних обмежень

У складі Зонінга виконана Схема планувальних обмежень, як підґрунтя для розробки Плану зонування території села. До неї увійшли планувальні обмеження, зумовлені розміщенням виробничих, комунальних, складських та інших підприємств, охоронних зон магістральних інженерних мереж, тощо.

Об'єкти, санітарно-захисна зона (СЗЗ) яких впливає на територію с. Топчіївка:

- виробниче підприємство п'ятого класу шкідливості – господарський двір ФГ «Воєнвід» (за межами села) - **(СЗЗ – 50 м);**
- кладовище (вул.Вокзальна), яке за пропозицією генплану підлягає закриттю -**(СЗЗ - 100 м);**
- АГЗП (вул. Заводська, 1) – **(СЗЗ – 40 м);**
- свердловини на територіях водозаборів - **(зона санітарної охорони – 30 м);**
- проектний водопровід питний - **(охоронна зона по 5 метрів в обидва боки від водопроводу);**
- газопровід низького тиску існуючий - **(охоронна зона по 2 метрів в обидва боки від газопроводу);**
- газопровід низького тиску проектний - **(охоронна зона по 2 метрів в обидва боки від газопроводу);**
- повітряні лінії електропередач 10 кВт - **(охоронна зона 10 м по обидві сторони від ЛЕП);**
- ГРП – **(охоронна зона 15 м від ГРП);**
- в межах села Топчіївка проходить автомобільна дорога державного значення М-01 Київ – Чернігів – Нові Яриловичі – **(СЗЗ – 100 м);**
- в межах села Топчіївка проходить автомобільна дорога державного значення Т-2501 Куликівка – Олишівка – Топчіївка – **(СЗЗ -25 м);**
- прибережна захисна смуга (для річки Смолянка та річки б/н - **(СЗЗ – 25 м);**
- у зазначені межі потрапляє одна пам'ятка історії місцевого значення – братська могила радянських воїнів, які загинули 19 вересня 1943 року та пам'ятний знак воїнам-односельчанам, які загинули в роки Великої Вітчизняної війни 1941-1945 рр.. Збереженість пам'яток історії місцевого значення повинен

забезпечити орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, у тому числі і тих, які можуть бути виявлені.

4. Схема зонування території с. Топчіївка

Схема зонування території села Топчіївка розроблена на основі проектних рішень Генерального плану села на всю територію населеного пункту із застосуванням топографічної основи масштабу 1:2000 та урахуванням прилеглої території.

Функціональна класифікація територій. Типи територіальних зон.

Перелік територіальних зон.

Виходячи з аналізу планувальної структури існуючої забудови села Топчіївка, рішень Генерального плану, виділені наступні територіально-планувальні елементи – зони:

Громадські зони – Г:

Г-1. Зона загальносільського центру.

Г-3-1. Зона шкіл та ДНЗ.

Г-4-1. Спортивна зона.

Г-5. Лікувальна зона.

Житлові зони - Ж:

Ж-1. Зона садибної забудови.

Ландшафтно-рекреаційна зона - Р:

Р-3. Рекреаційна зона озелених територій загального користування.

Зона транспортної інфраструктури - ТР:

ТР-2. Відносяться території вулиць, майданів (у межах червоних ліній), доріг.

ТР-1-3. Зона транспортної інфраструктури населеного пункту.

Зони інженерної інфраструктури - ІН:

ІН-1. Головні об'єкти електромереж.

ІН-2. Головні об'єкти газопостачання та водопостачання.

Комунально-складські зони - КС:

КС-4. Зона розміщення об'єктів 4-класу санітарної класифікації – зачинене кладовище.

КС-5. Зона розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації – пожежне депо на 1 автомашину.

Спеціальні зони – С:

С-4. Зони озеленення спеціального призначення – зони які формуються в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно-захисних зон..

Зона земель сільськогосподарського призначення – СВ-1:

СВ-1. Зона земель сільськогосподарського призначення – використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів.

Зона земель історико-культурного призначення – ІК:

ІК – території, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини.

5. Перелік переважних, дозволених та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок

Громадська зона –Г:

Г-1. Зона загальносільського центру.

Зона загальносільського центру (Г-1)включає території розташовані вздовж головної вулиці села (вулиця Шосейна) на яких розташовані:

- комплексний приймальний пункт (ділянка вздовж вулиці Шосейна та поруч з домогосподарством за адресою вул. Шосейна, 11а);
- магазин продовольчих та непродовольчих товарів (вул. Шосейна, 14);
- клуб разом зі спортивним залом (вздовж вулиці Промислова навпроти домогосподарства за адресою вул. Промислова, 4);
- готель разом із кафе (вздовж вулиці Шосейна та поруч з домогосподарством по вул. Шосейна, 11а);
- бібліотека (вул. Шосейна, 7а);
- пошта разом з АТС (вул. Шосейна, 14а);
- торгівельний об'єкт (вул. Шосейна,);
- церква по вул. Вокзальній.

Переважні види забудови:

— Адміністративні будівлі органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, багатоквартирних житлових будинків, інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальносільського та регіонального значення.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
- меморіальні і культові споруди;
- підприємства торгівлі, ресторани і кафе, об'єкти повсякденного обслуговування населення;
- громадські вбиральні.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних зональних погоджень:

- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності - відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Г-3-1. Зона шкіл та ДНЗ.

Зона шкіл та ДНЗ (Г-3-1) включає територію на якій згідно генерального плану передбачено розміщення дитячого дошкільного закладу (вздовж вул. Нова навпроти домогосподарства за адресою вул. Нова, 10).

Переважні види забудови:

- школи, дитячі дошкільні установи;
- спеціалізовані дитячі школи (музичні, художні).

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- дитячі та спортивні площадки;
- площадки для активного відпочинку;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- громадські вбиральні.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних зональних погоджень:

- заклади громадського харчування;
- центри дозвілля;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності - відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою.
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Г-4-1. Спортивна зона.

Спортивна зона (Г-4-1) представлена запропонованим генеральним планом міні-

футбольним полем, спортивними та ігровими майданчиками вздовж вулиці Промислова, поблизу пожежного посту.

Переважні види забудови:

- спортивно-оздоровчі комплекси;
- відкриті спортивні споруди.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- центри дозвілля;
- автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
- лікувально-оздоровчі установи;
- підприємства торгівлі, ресторани, кафе;
- громадські вбиральні.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних зональних погоджень:

- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності - відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою.
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Г-5. Лікувальна зона.

Лікувальна зона (Г-5) представлена в с. Топчіївка територією на якій розташований фельдшерсько-акушерський пункт (вул. Заводська, 20).

Переважні види забудови:

- лікарні, поліклініки, амбулаторії, аптеки.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- стоянки при громадських будівлях;
- культові споруди;
- громадські вбиральні.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних зональних погоджень:

- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності - відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Житлова зона – Ж:

Ж-1. Зона садибної 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.

Зона садибної житлової забудови **(Ж-1)** займає переважну більшість території с. Топчіївка і має вигляд розвинених районів садибної забудови вздовж житлових вулиць села.

Переважні види забудови земельних ділянок:

- індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);
- розміщення зелених насаджень загального користування (парки, сквери, бульвари);
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми благоустрою;
- дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики, стадіони, спортивні заклади;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, підприємства побутового обслуговування;
- громадські вбиральні.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- дитячі дошкільні заклади;
- зблоковані будинки з приквартирними ділянками (відповідно до містобудівної документації);
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.
- культові споруди;
- окремо розташовані та/або вбудовані-прибудовані індивідуальні гаражі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди;
- городи, сади (плодові та декоративні дерева та кущі), квітники;
- сінокоси та ділянки для випасу худоби;

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або

села в цілому;

- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності - відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою;

- за спеціальним погодженням комунальні об'єкти для обслуговування даної зони або села в цілому.

- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Ландшафтно-рекреаційні зони – Р:

Р-3. Рекреаційні зони озелених територій загального користування

Рекреаційні зони озелених територій загального користування – це зони призначені для повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери, сади, бульвари, водойми, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні парки.

Такі зони на території с. Топчіївка представлені сквером (розташованим навпроти запроектованого клубу та поруч з домогосподарством за адресою вул. Заводська, 4а), зоною зелених насаджень загального користування (розташовані вздовж вулиці Нова та вздовж Поштового провулку), а також під озеленення частково передбачені вільні території, які визначилися в результаті формування проектних червоних ліній вулиць, а також невеликі вільні від забудови ділянки всередині існуючої житлової забудови.

Переважає види забудови земельних ділянок:

- розміщення зелених насаджень загального користування (парки, сквери, бульвари);

- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;

- малі архітектурні форми благоустрою;

- дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики;

- громадські вбиральні.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- культові споруди.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;

- архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності (ресторанно-готельний комплекс) – відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою.

Зони транспортної інфраструктури – ТР:

Зона транспортної інфраструктури населеного пункту ТР-1-3.

До даної зони відносяться території об'єктів повсякденного обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. За пропозицією генплану у зазначеній зоні планується розміщення АГЗП на ділянці за адресою вул. Заводська, 1.

Переважні види забудови:

- торгівельні заклади;
- заклади обслуговування;
- АГЗП, СТО.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- автостоянки для зберігання автомобілів;
- громадські вбиральні.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних зональних погоджень:

- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або селища в цілому.

Зона транспортної інфраструктури ТР-2.

Зона (ТР-2)—до даної зони відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг.

Переважні види забудови земельних ділянок:

- проїзні частини, пішохідні тротуари сільських вулиць;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- підземні переходи;
- інженерні комунікації (наземні та підземні);
- огорожа вулиць;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- об'єкти благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку).

Допустимі види забудови за умови отримання спеціального дозволу:

- елементи зовнішньої реклами;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності -

відповідно до окремого порядку, затвердженого Чернігівською районною радою, інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Об'єкти, що заборонені до розміщення в межах червоних ліній:

- елементи зовнішньої реклами та будь які об'єкти і споруди, що погіршують умови видимості;
- в зоні трикутника видимості (на перехрестях) розміщувати елементи вищі за 0,5 м, включаючи зелені насадження.

Зони інженерної інфраструктури – ІН:

Зона (ІН-1) представлена головними об'єктами електромережі (трансформаторні підстанції та лінії електромережі), та зона (ІН-2) представлена об'єктами водопостачання та газопостачання – водозабірними вузлами, артезіанськими свердловинами та ГРП з газопроводами.

Переважні види використання земельних ділянок:

- Водозабірні вузли;
- Майданчики водопровідних споруд;

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- Споруди транспортної та інженерної інфраструктури які необхідні для обслуговування даної зони.

Комунально-складські зони – КС:

Зона (КС-4) – представлена територією кладовища запропонованого до закриття (вул. Вокзальна).

Переважні види забудови:

- не діючі кладовища;
- інженерно-технічні споруди комунального призначення;

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- адміністративно-побутові будівлі;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення.
- ***Допустимі види забудови за умови отримання спеціального дозволу: не плануються.***

Зона(КС-5)представлена територією на якій генеральним планом передбачено будівництво пожежного посту на один автомобіль (вздовж вулиці Промислова).

Переважні види забудови:

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- бази для зберігання продукції та матеріалів;
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства по ремонту машин, виробничого та невиробничого обладнання;
- підприємства комунального господарства, парки комунального транспорту, бази експлуатації та ремонту житла та інженерних комунікацій.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- установи підвищення кваліфікації та підготовки кадрів;
- аптеки;
- заготовочні фабрики;
- виставочні приміщення;
- відділення зв'язку;
- тимчасові павільйони та кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- громадські вбиральні;
- зелені насадження санітарно-захисної зони.

Допустимі види забудови за умови отримання спеціального дозволу:

- будинки культури та клуби;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні, бари, ресторани);
- об'єкти пов'язані з культовими обрядами;
- виробничі та промислові підприємства 5-го класу шкідливості (з СЗЗ не більше 50 метрів);
- підприємства з утилізації відходів;
- зачинені кладовища;
- ветеринарні приймальні пункти та лікарні;
- антени щільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;

В СЗЗ нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ вищого класу.

До затвердження розмірів проектних СЗЗ діють існуючі СЗЗ.

Спеціальні зони – С:

С-4. Зона озеленення спеціального призначення.

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

Зона земель сільськогосподарського призначення.

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

Зона (СВ-1) знаходиться на окремих ділянках території села.

Переважні види використання:

- городи та багаторічні насадження;
- господарські шляхи і прогони.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам, не плануються.

Зона земель історико-культурного призначення.

Зона (ІК) представлена поселенням «Топчіївка-1» першої половини I тисячоліття за 0,3 км на північ від північно-західної околиці села Топчіївка. Об'єкт археології занесено до Переліку об'єктів культурної спадщини Чернігівської області. Окрім того, до зони ІК потрапляє пам'ятка історії місцевого значення – братська могила радянських воїнів, які загинули у 1943 році, та пам'ятний знак воїнам-односельцям, які загинули у роки Великої Вітчизняної війни, по вул. Шосейній.

6. Містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок

Умови та обмеження забудови земельних ділянок визначаються на основі проектних рішень Генерального плану села Топчіївка.

6.1.1 Містобудівні умови та обмеження в громадській зоні Г-1 та Г-2 (зона загальносільського центру та ділова зона)

п/п	Найменування вимог (умов)	Умови та обмеження
1	<i>Гранично допустима висота будівель</i> (узгоджується з Управління містобудування та архітектури)	До 12 метрів
2	<i>Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки</i>	30 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
3	<i>Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)</i>	
4	<i>Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови</i>	Відступ від червоних ліній вулиць 3-6 м.

5	<i>Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)</i>	Серединській сільській раді забезпечити контроль за цілісністю об'єктів культурної спадщини та пам'ятки історії місцевого значення (та тих, які можуть бути виявлені) і унеможливити їх руйнування чи знищення. СЗЗ від міжнародної автомобільної дороги державного значення М-01 Київ – Чернігів – Нові Яриловичі – 100 м Санітарно-захисна зона від АГЗП – 40 м Охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10 м по обидві сторони від ЛЕП Охоронна зону водопроводу – 5 м по обидві сторони від водопроводу Охоронна зона газопроводу низького тиску – 2 м по обидві сторони від газопроводу
6	<i>Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд</i>	Відстані між торцевими стінами без вікон громадських, громадських та житлових будинків I - III ступеню вогнестійкості - 8 м;
7	<i>Охоронні зони інженерних комунікацій</i>	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій: - охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10м по обидві сторони від ЛЕП. Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу - 5 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку - 0,6м; - газопроводу низького тиску до 0,005 МПа – 2 м
8	<i>Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"</i>	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014

9	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Перед входами в громадські будинки передбачити накопичувальні майданчики з розрахунку 0,2 м² на 1 відвідувача відповідно до вимог п. 5.64 ДБН Б.2.4-1-94. Дотримуватись відстаней від будівель і споруд, а також об'єктів інженерного забезпечення до зелених насаджень: - від стовбуру дерева до зовнішньої стіни будинку чи споруди – 5,0 м; - від краю чагарника до зовнішньої стіни будинку чи споруди – 1,0 м. Передбачити освітлення території. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити проектом. Передбачити огорожі ділянок, виконані з зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 1 м.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Відстані між пунктами автобусних зупинок в зоні центру 400-800 метрів; Дальність пішохідних підходів до зупинок громадського транспорту повинна становити від 250 до 450 метрів;
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018: - для установ управління 15 машиномісць на 100 працюючих; - для підприємств громадського харчування 8 машиномісць на 100 місць в залі; - для закладів торгівлі 2 машиномісця на 100 м² торгівельної площі; відстані від громадських будівель до відкритих стоянок до 10 машиномісць - 10м;
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Серединськійсільській раді неухильно дотримуватись Закону України «Про охорону культурної спадщини». Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії. При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.

6.1.2 Містобудівні умови та обмеження в громадській зоні Г-3-1 (зона шкіл та ДНЗ)

п/п	Найменування вимог (умов)	Умови та обмеження
1	Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управлінням містобудування та архітектури)	До 13 метрів
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	30 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Відступ від червоних ліній вулиць 3-6 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Серединській сільській раді забезпечити контроль за цілісністю об'єктів культурної спадщини та пам'яток історії місцевого значення (які можуть бути виявлені) і унеможливити їх руйнування чи знищення. СЗЗ від автомобільної дороги державного значення Т-2501 Куликівка – Олишівка – Топчіївка – 25 м Охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10 м по обидві сторони від ЛЕП Охоронна зону водопроводу – 5 м по обидві сторони від водопроводу Охоронна зона газопроводу низького тиску – 2 м по обидві сторони від газопроводу
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Відстань від стін будівлі дитячої дошкільної установи або загальноосвітньої школи до будинків установ і підприємств обслуговування – 50 м. Відстань від межі ділянки дитячої дошкільної установи або загальноосвітньої школи до будинків установ і підприємств обслуговування – за нормами інсоляції та освітленості. Відстані між торцевими стінами без вікон громадських та житлових будинків I-III ступеню вогнестійкості – 8 м.
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій: - охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10 м по обидві сторони від ЛЕП. Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу - 5 м;

		- кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку - 0,6м; - газопроводу низького тиску до 0,005 МПа – 2 м
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Перед входами у заклади передбачити накопичувальні майданчики. Забезпечити озеленення території ділянки – не менше 50% (дерева, кущі, газони). Застосувати тверде покриття для площ, проїздів, під'їздів. Дотримуватись відстаней від будівель і споруд, а також об'єктів інженерного забезпечення до зелених насаджень: - від стовбуру дерева до зовнішньої стіни будинку чи споруди – 5,0 м; - від краю чагарника до зовнішньої стіни будинку чи споруди – 1,0 м.
		Передбачити освітлення території. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель і споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити проектом. Передбачити огорожі ділянок, виконані із зеленої живої рослинності (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 1 м.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Дальність пішохідних підходів до зупинок громадського транспорту повинна становити від 250 до 450 м.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Кількість машино-місць на 100 викладачів та співробітників – 5-10. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Серединськійсільській раді неухильно дотримуватись Закону України «Про охорону культурної спадщини». Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії. При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.

6.1.3. Містобудівні умови та обмеження в громадських зонах Г-4-1 (спортивна зона)

п/п	Найменування вимог (умов)	Умови та обмеження
1	<i>Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управлінням містобудування та архітектури)</i>	До 12 метрів
2	<i>Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки</i>	30 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
3	<i>Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)</i>	
4	<i>Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови</i>	Відступ від червоних ліній вулиць 3-6 м
5	<i>Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)</i>	Серединській сільській раді забезпечити контроль за цілісністю об'єктів культурної спадщини та пам'яток історії місцевого значення (які можуть бути виявлені) і унеможливити їх руйнування чи знищення. Охоронна зона водопроводу – 5 м по обидві сторони від водопроводу Охоронна зона газопроводу низького тиску – 2 м по обидві сторони від газопроводу
6	<i>Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд</i>	Відстань від спортивних майданчиків до житлових будівель не менше 25 м
7	<i>Охоронні зони інженерних комунікацій</i>	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій: Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу - 5 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку - 0,6м; - газопроводу низького тиску до 0,005 МПа – 2 м - ЛЕП 10 кВ – охоронна зона 10 м
8	<i>Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"</i>	При проектуванні нових будівель і споруд проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014

9	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Перед входами в громадські будинки передбачити накопичувальні майданчики з розрахунку 0,2 м² на 1 відвідувача відповідно до вимог п.5.64 ДБН Б.2.4-1-94. Забезпечити озеленення території ділянки – не менше 35% (дерева, кущі, газони). Застосувати тверде покриття для площ, проїздів, під'їздів. Дотримуватись відстаней від будівель і споруд, а також об'єктів інженерного забезпечення до зелених насаджень: - від стовбуру дерева до стіни будинку чи споруди – 5,0 м; - від чагарника до стіни будинку чи споруди – 1,5 м. Передбачити освітлення території. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити проектом. Передбачити огорожі ділянок, виконані із зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 1 м.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Дальність пішохідних підходів до зупинок громадського транспорту повинна становити від 250 до 450 метрів.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	3-5 машино-місць на 100 місць на стадіоні, спортивно-оздоровчому комплексі.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Серединській сільській раді неухильно дотримуватись Закону України «Про охорону культурної спадщини». Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії. При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.

6.1.4. Містобудівні умови та обмеження в громадських зонах Г-5 (лікувальна зона)

п/п	Найменування вимог (умов)	Умови та обмеження
1	<i>Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управлінням містобудування та архітектури)</i>	До 12 метрів
2	<i>Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки</i>	30 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
3	<i>Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)</i>	
4	<i>Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови</i>	Відступ від червоних ліній вулиць не менше 6 м для лікувальних закладів
5	<i>Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)</i>	Серединській сільській раді забезпечити контроль за цілісністю об'єктів культурної спадщини та пам'яток історії місцевого значення (які можуть бути виявлені) і унеможливити їх руйнування чи знищення. Охоронна зона водопроводу – 5 м по обидві сторони від водопроводу Охоронна зона газопроводу низького тиску – 2 м по обидві сторони від газопроводу
6	<i>Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд</i>	Відстань від лікувально-діагностичних корпусів лікарень, будинків амбулаторно-поліклінічних закладів до житлових будинків – не менше 15 м. Відстань від корпусів з палатними відділеннями лікарень до житлових будинків – не менше 30 м. Відстань від печей для спалювання відходів лікарень до житлових будинків встановлюється за розрахунком викиду шкідливих речовин в атмосферу з урахуванням рози вітрів, але не менше 30 м.
7	<i>Охоронні зони інженерних комунікацій</i>	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій: Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу - 5 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку - 0,6м; - газопроводу низького тиску до 0,005 МПа – 2 м
8	<i>Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"</i>	При проектуванні нових будівель і споруд проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014

9	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Забезпечити озеленення території ділянки – не менше 55% (дерева, кущі, газони). Застосувати тверде покриття для площ, проїздів, під'їздів. Дотримуватись відстаней від будівель і споруд, а також об'єктів інженерного забезпечення до зелених насаджень: - від стовбуру дерева до зовнішньої стіни будинку чи споруди – 5,0 м; - від краю чагарничка до зовнішньої стіни будинку чи споруди – 1,0 м. Передбачити освітлення території. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду, тощо) передбачити проектом. Передбачити огорожі ділянок, виконані із зеленої живої рослинності (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 1 м.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Дальність пішохідних підходів до зупинок громадського транспорту повинна становити від 250 до 450 метрів.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно: - для лікувально-профілактичних установ, амбулаторій – 15 машино-місць на 100 ліжок/100 відвідувачів у зміну; - відстані від лікувальних установ до відкритих стоянок на 10 машино-місць – 25 м; від 11 до 50 машино-місць – 50 м.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Серединській сільській раді неухильно дотримуватись Закону України «Про охорону культурної спадщини». Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії. При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.

6.2. Містобудівні умови та обмеження в житлових зонах Ж- 1 (зона садибної забудови)

п/п	Найменування вимог (умов)	Умови та обмеження
1	Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Для садибної забудови – 9 м (до 3-х поверхів). Для громадських об'єктів – 9 м Згідно з п.2.7 ДБН Б.2.4-1-94 рекомендована висота будівель громадського центру до 2 поверхів.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	25 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель і споруд та інженерних комунікацій.
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	В залежності від площі ділянки згідно таблиці 6.6 ДБН Б.2.2-12:2018 - 0,15 га – 15-18 люд./га; - 0,12 га – 18-21 люд/га; - 0,10 га – 26-27 люд./га;
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Відступ від червоних ліній вулиць 3-6 м. (ДБН Б.2.2-12:2018 п . 6.1.33).
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Серединській сільській раді забезпечити контроль за цілісністю об'єктів культурної спадщини та пам'ятки історії місцевого значення (та тих, які можуть бути виявлені) і унеможливити їх руйнування чи знищення. СЗЗ від закритого кладовища (вул. Вокзальна) – 100 метрів. СЗЗ від міжнародної автомобільної дороги державного значення М-01 Київ – Чернігів – Нові Яриловичі – 100 м; СЗЗ від автомобільної дороги державного значення Т-2501 Куликівка – Олишівка – Топчіївка – 25 м; Охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10 м по обидві сторони від ЛЕП; Охоронна зону водопроводу – 5 м по обидві сторони від водопроводу; Охоронна зона газопроводу низького тиску – 2 м по обидві сторони від газопроводу; Прибережна захисна смуга річки Смолянка та річки б/н – 25 метрів; СЗЗ від АГЗП – 40 м; Відстань від меж ділянки пожежно-рятувальної частини до житлових будинків – 15м; Охоронна зона від двох існуючих ГРП – 15 м.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Протипожежні розриви для садибних та громадських будинків II-III ступенів вогнестійкості – 6-8 м (таблиця 15.2 ДБН Б.2.2-12:2018). Відстань від житлових будинків та літніх

		кухонь: - до господарських будівель (сараїв) для худоби, свійських тварин та птахів площею до 50 м² – 15 м; - до майданчиків для компосту, дворових вбиралень, сміттєзбірників, сховищ для добрив та ядохімікатів – 15 м. Відстань від питного колодязя: - до господарських будівель (сараїв) для худоби, свійських тварин та птахів площею до 50 м² – 20 м; - до майданчиків для компосту, дворових вбиралень, сміттєзбірників, сховищ для добрив та ядохімікатів – 20 м. (таблиця 6.7 ДБН Б.2.2-12:2018). Господарські будівлі та гаражі сусідніх ділянок допускається об'єднувати. Господарські приміщення для утримання худоби та птиці площею до 50 м² допускається прибудовувати до одно- та двоквартирних житлових будинків (крім будинків що знаходяться в IV кліматичному районі) за умов ізоляції від житлових кімнат та кухонь не менше ніж трьома підсобними приміщеннями та за умови забезпечення санітарних відстаней до житлових будинків на суміжних земельних ділянках. Вигрібні ями дворових туалетів повинні бути виконані з конструкцій, що запобігають фільтрації стоків у ґрунт.
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій: - охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10 м по обидві сторони від ЛЕП. Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу - 5 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку - 0,6м; - газопроводу низького тиску до 0,005 МПа – 2 м - ГРП – 15 м.
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014.
9	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Застосувати тверде покриття для площ, проїздів, під'їздів. Передбачити освітлення території. Передбачити огорожі ділянок, виконані з зеленої живої огорожі (декоративні породи кущів та дерев) або парканів з висотою

		непрозорої частини не більше 1 м. Озеленення території садибної ділянки – не менше 25% (дерева, кущі, газони). Передбачити смугу декоративних зелених насаджень перед головним фасадом будинку шириною не менше 3 м. При цьому крони дерев не повинні виходити за межі ділянок. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити проектом. Передбачити прокладання інженерних комунікацій лише підземними в межах червоних ліній вулиць відповідно до проектних рішень Генерального плану села Топчіївка.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектним рішенням Генерального плану і вимогам ДБН В.2.3-5-2018.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Забезпечити зберігання автомобілів на власних земельних ділянках.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Серединській сільській раді неухильно дотримуватись Закону України «Про охорону культурної спадщини». Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії. При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.

6.3. Містобудівні умови та обмеження в рекреаційних зонах Р-3 (рекреаційні зони озеленених територій загального користування)

п/п	Найменування вимог (умов)	Умови та обмеження
1	Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	До 4 м.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	10 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок, будівель і споруд та інженерних комунікацій.
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Житлова та громадська забудова не допускається.

4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Відступ від червоних ліній вулиць не нормується.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Серединській сільській раді забезпечити контроль за цілісністю об'єктів культурної спадщини та пам'ятки історії місцевого значення (та тих, які можуть бути виявлені) і унеможливити їх руйнування чи знищення. СЗЗ від виробничих об'єктів V класу шкідливості - господарський двір ФГ «Воєнвід»(вул. Нова) - 50 метрів. СЗЗ від закритого кладовища (вул. Вокзальна) – 100 метрів. СЗЗ від міжнародної автомобільної дороги державного значення М-01 Київ – Чернігів – Нові Яриловичі – 100 м; СЗЗ від автомобільної дороги державного значення Т-2501 Куликівка – Олишівка – Топчіївка – 25 м; Охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10 м по обидві сторони від ЛЕП; Охоронна зону водопроводу – 5 м по обидві сторони від водопроводу; Охоронна зона газопроводу низького тиску – 2 м по обидві сторони від газопроводу; Прибережна захисна смуга річки Смолянка та річки б/н – 25 метрів; СЗЗ від АГЗП – 40 м; Відстань від меж ділянки пожежно-рятувальної частини до житлових будинків – 15м; Охоронна зона від двох існуючих ГРП – 15 м.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»; ДСП 173 «державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів».
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій та об'єктів. При проходженні транзитних інженерних комунікацій територією рекреаційної зони (в парках, зелених зонах населених місць, територією цінних лісових масивів, водних просторів) ширина просіки від крони дерев до найбільш відхиленого дроту ВЛ повинна становити: для ВЛ20 кВ-2 м; для ВЛ35-110кВ-4 м; для ВЛ150-220кВ -4 м; для ВЛ330 і більше -5м. - охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10 м по обидві сторони від ЛЕП. Відстань від осі стовбура дерева до підземної мережі або будинку, споруди, об'єкта: - до кабелів та кабелів зв'язку - 2,0м;

		- до газопроводів – 2,0 м; - до водопроводу – 2,0 м; - до зовнішньої стіни будинку та споруд – 5,0 м. відстань від краю чагарника до підземної мережі, будинку, споруди, об'єкта: - до зовнішньої стіни будинку і споруди – 1,0 м; - висота чагарників при їх розміщенні від краю проїзної частини на відстані від 0,5 до 3,0 метри не повинна перевищувати 0,5 метри; - до краю тротуару, паркової або велосипедної дорожки – 0,5 метри. Згідно таблиці 11.1 ДБН В.2.3-5:2018.
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Застосувати тверде покриття для площ, проїздів, під'їздів. Передбачати освітлення доріжок, спортивних і дитячих ігрових майданчиків, майданчиків для відпочинку дорослих. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Огорожі ділянок передбачати, виконані з зеленої живої огорожі (з декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 0,5 м.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Відстані між пунктами автобусних зупинок громадського транспорту на вулицях, які прилягають до рекреаційної зони до 600 - метрів; Дальність пішохідних підходів до зупинок громадського транспорту 800 метрів;
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Розміри автостоянок для короткочасного зберігання автотранспорту визначаються за завданням на проектування або за нормою 10-15 авто на кожні 100 відвідувачів рекреаційної зони села. Допустима кількість одночасних відвідувачів у парку зони короткочасного відпочинку - 17 чол./га

12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Серединській сільській раді неухильно дотримуватись Закону України «Про охорону культурної спадщини». Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії. При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.
----	--	--

**6.4.1. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури –
ТР-1-3 (Зона транспортної інфраструктури населеного пункту)**

п/п	Найменування вимог (умов)	Умови та обмеження
1	Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	До 10 м
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	від 20 до 60 % в залежності від спеціалізації та потужності об'єкта.
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Житлова забудова не допускається
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Не регламентується. Визначається відповідно до рішень ДБН Б.2.2-12:2018.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Серединській сільській раді забезпечити контроль за цілісністю об'єктів культурної спадщини та пам'ятки історії місцевого значення (та тих, які можуть бути виявлені) і унеможливити їх руйнування чи знищення. СЗЗ від міжнародної автомобільної дороги державного значення М-01 Київ – Чернігів – Нові Яриловичі – 100 м; Охоронна зону водопроводу – 5 м по обидві сторони від водопроводу; Охоронна зона газопроводу низького тиску – 2 м по обидві сторони від газопроводу.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	По протипожежним вимогам відстані від існуючих будівель та споруд до об'єктів, що проектується: - між виробничими будівлями та спорудами III ступеню вогнестійкості -12 метрів; - між будівлями III ступеню вогнестійкості і

		будівлями IIIa, IIIб; IV, IVa,V -15 метрів; - між будівлями IIIa, IIIб; IV, IVa,V ступеню вогнестійкості -18 метрів. Відстань від джерела викидів забруднення на об'єкті V класу шкідливості до житлової забудови та громадської забудови 50м. від сільськогосподарських виробничих об'єктів до житлової забудови санітарно-захисні розриви залежать від спеціалізації та потужності виробничого об'єкта і визначаються згідно з ДСП 173 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Охоронні зони інженерних комунікацій: охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10м по обидві сторони; Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації - 5м; - мереж самотісної каналізації - 3 м; - газопроводи горючих газів низького тиску до 0,005МПа -2 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м;
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Забезпечити озеленення території не менше 5%. Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків. Передбачити освітлення території. Забезпечити відведення дощових та талих весняних вод. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити згідно з проектом. Передбачити огороження ділянок.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Відстані між пунктами автобусних зупинок 600 метрів; Дальність пішохідних підходів до зупинок громадського транспорту 800 метрів.

11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Визначається завданням на проектування окремих об'єктів, згідно з кількістю працюючих в найбільшій зміні та кількості відвідувачів.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Серединській сільській раді неухильно дотримуватись Закону України «Про охорону культурної спадщини». Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії. При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.

6.4.2 Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури - сільські вулиці ТР-2 (зона транспортної інфраструктури)

п/п	Найменування вимог (умов)	Умови та обмеження
1	Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Будівництво в межах червоних ліній вулиць забороняється.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Забудова не допускається.
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Забудова не допускається.
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Профілі вулиць згідно з генеральним планом с. Топчіївка.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Серединській сільській раді забезпечити контроль за цілісністю об'єктів культурної спадщини та пам'ятки історії місцевого значення (та тих, які можуть бути виявлені) і унеможливити їх руйнування чи знищення. СЗЗ від виробничих об'єктів V класу шкідливості - господарський двір ФГ «Воєнвід» (вул. Нова) - 50 метрів. СЗЗ від закритого кладовища (вул. Вокзальна) – 100 метрів. СЗЗ від міжнародної автомобільної дороги державного значення М-01 Київ – Чернігів – Нові Яриловичі – 100 м; СЗЗ від автомобільної дороги державного значення Т-2501 Куликівка – Олишівка – Топчіївка – 25 м; Охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10 м по обидві сторони від ЛЕП; Охоронна зону водопроводу – 5 м по обидві сторони від водопроводу;

		Охоронна зона газопроводу низького тиску – 2 м по обидві сторони від газопроводу; Прибережна захисна смуга річки Смолянка та річки б/н – 25 метрів; СЗЗ від АГЗП – 40 м; Відстань від меж ділянки пожежно-рятувальної частини до житлових будинків – 15м; Охоронна зона від двох існуючих ГРП – 15 м.
6	<i>Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проєктуються, до існуючих будинків та споруд</i>	Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій» та ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».
7	<i>Охоронні зони інженерних комунікацій</i>	При проєктуванні враховувати охоронні зони інженерних об'єктів та комунікацій. - Охоронна зона ЛЕП 10 кВ – 10 м в обидві сторони від ЛЕП; - Охоронна зона від свердловин (1-й пояс санітарної охорони джерела водопостачання); Відстань від бортового каменю проїзної частини вулиці до мереж: - водопроводу -2 м; - дренажу- 1,5 м; - супутнього дренажу- 0,4 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 1,5 м; - газопроводу низького тиску до 0,005 МПа– 1,5 м; - ГРП – 15 м. Згідно Додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2018.
8	<i>Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"</i>	При проєктуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9	<i>Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)</i>	Застосувати тверде покриття для площ, проїздів, під'їздів. Передбачати озеленення вулиць декоративними породами дерев та кущів. Прокладати інженерні комунікації з урахуванням проєктних рішень Генерального плану села Топчіївка. Передбачати освітлення вулиць і проїздів.

10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Відстані між пунктами автобусних зупинок громадського транспорту 600-800 - метрів; При визначенні відстані між зупинками враховуються містобудівні умови на відповідній території таблиця 10.4 ДБН Б.2.2-12;2018.
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Не регламентуються.
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Серединській сільській раді неухильно дотримуватись Закону України «Про охорону культурної спадщини». Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії. При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.

**6.5 Містобудівні умови та обмеження зон інженерної інфраструктури – ІН-1 та ІН-2
(зони інженерної інфраструктури)**

п/п	Найменування вимог (умов)	Умови та обмеження
1	Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління містобудування та архітектури)	Відповідно до призначення об'єкту інженерної інфраструктури.
2	Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління містобудування та архітектури)	Не регламентується. Визначається відповідно до рішень генерального плану щодо об'єктів інженерної інфраструктури згідно з Державними будівельними нормами.
3	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	По протипожежним вимогам відстані від існуючих будівель та споруд до об'єктів, що проектується: - між виробничими будівлями та спорудами III ступеню вогнестійкості -12 метрів; - між будівлями III ступеню вогнестійкості і будівлями IIIa, IIIб; IV, IVa,V -15 метрів; - між будівлями IIIa, IIIб; IV, IVa,V ступеню вогнестійкості -18 метрів. Відстань від джерела викидів забруднення на виробничому об'єкті до житлової забудови та громадської забудови: - від виробництва V класу шкідливості –50м;

		від сільськогосподарських виробничих об'єктів до житлової забудови санітарно-захисні розриви залежать від спеціалізації та потужності виробничого об'єкта і визначаються за таблицями Додатку 5 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів затверджених Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 р. №173.
4	<i>Охоронні зони інженерних комунікацій</i>	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних об'єктів та комунікацій. - Охоронна зона ЛЕП 10 кВ – 10 м в обидві сторони від ЛЕП; - Охоронна зона від свердловин (1-й пояс санітарної охорони джерела водопостачання); Відстань від бортового каменю проїзної частини вулиці до мереж: - водопроводу -2 м; - дренажу- 1,5 м; - супутнього дренажу- 0,4 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 1,5 м; - газопроводу низького тиску до 0,005 МПа– 1,5 м; - ГРП – 15 м. Згідно Додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2018.
5	<i>Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"</i>	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДГН А. 2.1-1-2014
6	<i>Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)</i>	Забезпечити озеленення території не менше 5%. Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків. Передбачити освітлення території. Забезпечити відведення дощових та талих весняних вод. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Опорядження будівель/споруд (колір та матеріал фасаду тощо) передбачити згідно з проектом. Передбачити огороження ділянок, що зорієнтовані на житлові вулиці, з зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев).

7	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Серединській сільській раді неухильно дотримуватись Закону України «Про охорону культурної спадщини». Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії. При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.
---	--	--

6.6.1. Містобудівні умови та обмеження комунально-складської зони КС –4 (Зона закритого кладовища)

п/п	Найменування вимог (умов)	Умови та обмеження
1	Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Для зони КС-4 – 10 м.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	КС-4 – 5%.
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Житлова забудова не допускається
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Відступ від червоних ліній вулиць та доріг у промислових і комунально-складських зонах - не менше 6м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Серединській сільській раді забезпечити контроль за цілісністю об'єктів культурної спадщини та двох пам'яток історії місцевого значення (та тих, які можуть бути виявлені) і унеможливити їх руйнування чи знищення. Охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10 м по обидві сторони від ЛЕП. Охоронна зону водопроводу – 5 м по обидві сторони від водопроводу Охоронна зона газопроводу низького тиску – 2 м по обидві сторони від газопроводу.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних об'єктів та комунікацій. Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації- 5 м; - дренажних мереж - 4м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку

		0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - Газопроводу низького тиску – 2 м - Протипожежні відстані між виробничими будівлями та спорудами III ступеня вогнестійкості 12 метрів; Протипожежні відстані між виробничими будівлями та спорудами III та IIIа; IIIб; IVа; V ступеня вогнестійкості 15 метрів; Протипожежні відстані між виробничими будівлями та спорудами IIIа; IIIб; IVа; V ступеня вогнестійкості 18 метрів. Відстань від фундаментів огорож підприємств, естакад до: -газопроводу низького тиску – 1 м - дренажних мереж - 1м; - супутнього дренажу - 0,4 м; - кабелі силові всіх напруг 1м - 0,5 м;
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	Охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10 м по обидві сторони від ЛЕП. Охоронна зону водопроводу – 5 м по обидві сторони від водопроводу Охоронна зона газопроводу низького тиску – 2 м по обидві сторони від газопроводу.
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Забезпечити озеленення території. Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків. Передбачити освітлення території. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з рішеннями Генерального плану
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Визначається типом об'єкту згідно з діючими нормами.

12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Серединській сільській раді неухильно дотримуватись Закону України «Про охорону культурної спадщини». Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії. При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.
----	--	--

6.6.2. Містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон КС –5 (Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації)

п/п	Найменування вимог (умов)	Умови та обмеження
1	Гранично допустима висота будівель (узгоджується з Управління архітектури та містобудування)	Згідно містобудівного розрахунку та відповідно до об'єктів, які будуть розміщуватись на території
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку та відповідно до об'єктів, які будуть розміщуватись на території
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Житлова забудова не допускається
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Відступ від червоних ліній вулиць та доріг у промислових і комунально-складських зонах - не менше 6м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Серединській сільській раді забезпечити контроль за цілісністю об'єктів культурної спадщини та пам'ятки історії місцевого значення (та тих, які можуть бути виявлені) і унеможливити їх руйнування чи знищення. Охоронна зону водопроводу – 5 м по обидві сторони від водопроводу; Охоронна зона газопроводу низького тиску – 2 м по обидві сторони від газопроводу; Відстань від меж ділянки пожежно-рятувальної частини до житлових будинків – 15 м.
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Протипожежні відстані між виробничими будівлями та спорудами III ступеня вогнестійкості 12 метрів; Протипожежні відстані між виробничими будівлями та спорудами III та Ша; Шб; IVa; V ступеня вогнестійкості 15 метрів;

		Протипожежні відстані між виробничими будівлями та спорудами Ша; Шб; IVa; V ступеня вогнестійкості 18 метрів. Відстань від фундаментів огорож підприємств, естакад до: -газопроводу низького тиску – 1 м - дренажних мереж - 1м; - супутнього дренажу - 0,4 м; - кабелі силові всіх напруг 1м - 0,5 м; Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації- 5 м; - дренажних мереж - 4м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - Газопроводу низького тиску – 2 м
7	Охоронні зони інженерних комунікацій	При проектуванні враховувати охоронні зони інженерних комунікацій: - охоронна зона ЛЕП 10кВ – 10 м по обидві сторони від ЛЕП. Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу - 5 м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку - 0,6м; - газопроводу низького тиску до 0,005 МПа – 2 м
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2014 "Інженерні вишукування для будівництва"	При проектуванні нових будівель проводити топогеодезичні та інженерно-геологічні вишукування згідно з ДБН А.2.1-1-2014
9	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Забезпечити озеленення території. Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, майданчиків. Передбачити освітлення території. Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території.
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з рішеннями Генерального плану
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Визначається типом об'єкту згідно з діючими нормами.

12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Серединській сільській раді неухильно дотримуватись Закону України «Про охорону культурної спадщини». Враховувати охоронні зони культурної спадщини при наявності матеріалів науково-проектної документації з охорони пам'яток археології, архітектури та містобудування, історії. При проведенні будівельних робіт, у випадку виявлення знахідки історичного, археологічного характеру, передбачити зупинення земляних робіт та проведення відповідних археологічних досліджень.
----	--	--

6.7. Спеціальні зони (С-4) призначені для організації санітарно-захисних зон. Згідно ДБН Б.2.2-12:2018 п. 7.6.8 у санітарно-захисних зонах допускається розміщення бань, пралень і гаражів за умови, що щільність забудови не буде перевищувати 10% усієї території санітарно-захисної зони. Окрім того у санітарно-захисних зонах забороняється розміщення спортивних споруд, парків, дитячих установ, лікувально-профілактичних і оздоровчих установ, а також насадження плодоягідних дерев та чагарників.

6.8. Землі сільськогосподарського призначення (СВ) використовуються для багаторічних насаджень, городів, рілля, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів.

6.9. Землі історико-культурного призначення (ІК): за інформацією Департаменту культури і туризму, національностей та релігій Чернігівської ОДА суцільне археологічне обстеження с. Топчіївка Чернігівського району, Чернігівської області в існуючих межах і земельних ділянок, які вводяться у межі населеного пункту, не проводилось. У межі села потрапляє одна пам'ятка історії місцевого значення (перелік додається у додатках), інформацію про яку необхідно враховувати Серединській сільській раді при вирішенні будь-яких питань щодо землекористування цих територій або розробці містобудівної документації.

Відповідно до п.6 розділу 1 ст. 6, ст. 30, п.2 ст. 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» Серединська сільська рада у разі виявлення нової знахідки історичного, археологічного характеру повинна забезпечити збереженість її і заборонити будь-яку діяльність, що створює їм загрозу.