

фізична особа підприємець
Сисоєв Володимир Валерійович
кваліфікаційний сертифікат Серія АА № 002929

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН

селища міського типу Арбузинка
Арбузинського району
Миколаївської області

Ф О П

Сисоєв В. В.

м. Миколаїв
2018 р.

ТОМ I

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Містобудівної документації

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН

**селища міського типу Арбузинка
Арбузинського району
Миколаївської області**

СКЛАД ПРОЕКТУ:

№ тома	Позначення:	Найменування:	Прим.
	Вихідні дані		
Том 1	01-09-18 ГП	Пояснювальна записка	
	01-09-18 ГП	Графічні матеріали (креслення)	
	Додатки		

ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ:

№ з/п	Найменування	Ст.
	СКЛАД ПРОЕКТУ	3
	ЗМІСТ ПОЯСНЮВАЛЬНОЇ ЗАПИСКИ	4
	АВТОРСЬКІ ПРАВА. ГАРАНТИЙНИЙ ЗАПИС	-
1	ВСТУП	-
2	РЕТРОСПЕКТИВНИЙ АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ смт АРБУЗИНКА	-
2.1	Географічне розташування та основні дані	-
2.2	Історична довідка. Об'єкти культурної спадщини.	-
2.3	Характеристика природно-кліматичних, інженерно-геологічних умов	-
2.4	Містобудівна характеристика території населеного пункту	-
2.5	Інженерно-будівельні умови	-
2.6	Інженерне забезпечення території та санітарно-гігієнічні умови	-
2.7	Сучасний стан чисельності населення	-
3	ПРОПОЗИЦІЇ ТА ОБГРУНТУВАННЯ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВНОГО РОЗВИТКУ смт АРБУЗИНКА	-
3.1	Архітектурно - планувальна організація смт Арбузинка та функціональне зонування території в проектних межах. Пропозиції щодо удосконалення та розвитку території.	-
3.2	Прогноз та розрахунок чисельності населення	-
3.3	Розрахунок потреб у закладах соціально-побутового та культурного обслуговування населення	-
3.4	Пропозиції щодо розвитку Інженерної та транспортної інфраструктури території населеного пункту	-
3.5	Планувальні обмеження використання територій. Умови забудови населеного пункту.	-
3.6	Обґрунтування комплексу заходів щодо реалізації генплану	-
4	ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ смт АРБУЗИНКА	
4.1	Загальні положення, що до зонування території поселення	
4.2	Режим забудови та використання території смт Арбузинка: Загальні вимоги до забудови та благоустрою населеного пункту. Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок. Класифікація територіальних зон. Перелік дозволених видів забудови та використання земельних ділянок в різних територіальних зонах.	
5	ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ смт АРБУЗИНКА	-
6	ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ	-
7	ДОДАТКИ	-

ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ :

Арк.	Найменування
1	Ситуаційна схема смт Арбузинка. М 1:100 000
2	План існуючого використання території смт Арбузинка. Опорний план. М 1:5000
3	Генеральний план смт Арбузинка. Основне креслення. М 1:5000
4	Схема вуличної-дорожньої мережі та транспорту смт Арбузинка. М 1:5000
5	Схема магістральних інженерних мереж та споруд смт Арбузинка. М 1:10000
6	План зонування території (ЗОНІНГ) смт Арбузинка. Схема планувальних обмежень території смт Арбузинка. М 1:5000.

ВІДОМОСТІ ПРО УЧАСНИКІВ ПРОЕКТУ:

<i>Розділ проекту</i>	<i>Прізвище</i>	<i>Посада</i>	<i>Підпис</i>
Головний архітектор проекту	Сисоєв В. В.	ГАП	
Проектні рішення та графічні матеріали	Сисоєв В. В. Сія О. В.	ГАП Архітектор	

АВТОРСЬКІ ПРАВА

Авторський колектив передає замовнику дану документацію, але не передає авторські права на неї.

Усі ідеї, які представлені в цій містобудівній документації у вигляді: малюнків, схем, креслень, опису та інше, є власністю авторського колективу проекту.

ГАРАНТІЙНИЙ ЗАПИС

Містобудівна документація

**«Генеральний план селища міського типу Арбузинка,
Арбузинського району Миколаївської області»**

виконана відповідно з вимогами

Конституції України, відповідних законів України, інших нормативно-правових актів з питань використання території, з діючими нормами ДБН.

Головний архітектор проекту:

Сисоєв В. В.

Містобудівна документація

**«Генеральний план селища міського типу Арбузинка,
Арбузинського району Миколаївської області»** набирає юридичну силу після громадських слухань, розгляду та затвердження документації рішенням місцевої ради відповідно до діючого законодавства України.

Головний архітектор проекту:

Сисоєв В. В.

1. ВСТУП

«Генеральний план селища міського типу Арбузинка, Арбузинського району Миколаївської області»

це містобудівна документація , яка визначає принципові рішення розвитку, планування, забудови, використання земельних ділянок та іншого використання території зазначеного населеного пункту.

**Завданням Генерального плану селища міського типу Арбузинка,
Арбузинського району Миколаївської області є:**

1. Оцінка існуючого стану використання території населених пунктів
2. Обґрунтування майбутніх потреб і визначення переважних напрямів розвитку та використання територій;
3. Урахування державних, громадських інтересів під час планування, забудови та іншого використання території;
4. Визначення меж функціональних зон, пріоритетних, супутніх і допустимих видів використання та забудови території;
5. Упорядкування планувальної структури та планувальні композиції забудови населеного пункту;
6. Оцінка загального стану довкілля населених пунктів, основних факторів його формування, визначення містобудівних заходів щодо поліпшення екологічного та санітарно-гігієнічного стану;
7. Визначення територій, які мають інженерно-будівельні, санітарно-гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження їх використання.

**Генеральний план селища міського типу Арбузинка,
Арбузинського району Миколаївської області
розроблений на базі проекту**

**“ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН пгт АРБУЗИНКА НИКОЛАЕВСКОЙ ОБЛАСТИ”
зак. 941-01-1, 1978 г. , УКРАИНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГОРОДОВ (ГИПРОГРАД), г. Киев.**

Генеральний план смт Арбузинка (включно з планом зонування території селища) розроблений на підставі договору № 1-5-18 від _____ 2018 р. та договору № 11-5-18 від _____ 2018 р. з додатками, що включають завдання на розробку містобудівної документації; вихідних даних, наданих Арбузинською селищною радою; листа від ОДА Миколаївської області (на лист № 2202/14/17 від 22.12.2017 р.) «Щодо визначення державних та регіональних інтересів під час розроблення генерального плану смт Арбузинка, Арбузинського р-ну Миколаївської області»; натурних обстежень та інших даних.

В якості підоснови проекту використано актуальну картографо-геодезичну підоснову М 1:2000, виготовлену підприємством ТОВ «АРХІЗЕМ» на замовлення Арбузинської селищної ради в 2018 р.

В якості вихідних даних надано:

1. схема землекористування (проект нормативно-грошової оцінки території);
2. топогеодезичну підоснову М 1:2000;
3. дані щодо динаміки зміни населення;
4. дані щодо наявності трудових ресурсів;
5. дані щодо наявності житлового фонду;
6. дані щодо інженерного забезпечення території смт;
7. дані щодо стану вулично-дорожньої мережі;
8. дані щодо культурного, соціально-побутового обслуговування населення;
9. дані про стан і розвиток мережі медичних закладів;
10. дані про стан освітніх шкільних, дошкільних та позашкільних закладів;
11. дані про стан промисловості, підприємництва та наявності робочих місць;
12. дані про стан цивільного захисту населення.

Генеральним планом населеного пункту визначаються потреби у **зміні межі населеного пункту, функціональне зонування та використання території**, удосконалення наявної планувальної структури та планувальні композиції забудови населеного пункту; черговість освоєння територій; загальний стан довкілля населеного пункту, основні фактори його формування; містобудівні заходи щодо поліпшення екологічного і санітарно-гігієнічного стану; також визначаються території, які мають будівельні, санітарно-гігієнічні,

природоохоронні та інші обмеження використання.

Перспективи територіального розвитку населеного пункту смт Арбузинка, розрахункова чисельність зміни населення, потреба в соціально нормованих об'ємах житлового, громадського: культурного, соціально-побутового та іншого будівництва визначені з урахуванням рішень Арбузинської селищної ради.

В проекті враховані рішення раніш розробленої містобудівної документації:

Генеральна схема планування території України;

Схема планування території Миколаївської області

(розроблена "ДІПРОМІСТО" , м. Київ, в 2017 р.);

Проект виконано відповідно до вимог чинного законодавства і нормативних документів:

Конституція України;

- Земельний кодекс України;
- Водній кодекс України;
- Кодекс України «Про надра»;
- Лісовий кодекс України;
- Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України. «Про Генеральну схему планування території України»;
- Закон України «Про планування і забудову територій»;
- Закон України «Про автомобільні дороги»;
- Закон України «Про природно-заповідний фонд України»;
- Закон України «Про трубопровідний транспорт»;
- Закон України «Про охорону культурної спадщини»
- ДБН Б.2.2.-12-2018 «Планування і забудова територій»;
- ДБН Б.1.1-9:2009 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів сільських населених пунктів»;
- ДБН Б.1.1-22-2017 «Склад та зміст плану зонування території» ;
- ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень»;
- ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств»;
- ВСН 43-85* «Забудова територій колективних садів, будівлі і споруди»;
- ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я»;

- ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди»;
- ДБН В.2.3-4-2000 «Автомобільні дороги»;
- ДБН В.2.3-5-2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів (ДСП№173), інших нормативних документів.

У випадках, коли в умовах, що склалися, немає можливості реалізувати вимоги перелічених документів, проектні пропозиції в частині цих відхилень додатково узгоджуються з органами державного нагляду, в компетенції яких знаходяться схвалювальні рішення.

Генеральний план селища міського типу Арбузинка, Арбузинського району Миколаївської області

розроблено на розрахунковий термін 20 років (до 2038 року включно),
з виділенням першої черги в термін 7 років.

Генеральна схема планування території України

Закон України 07.02.2002р. №3059-III

Генеральна схема планування частини території України визначає пріоритети та концептуальні вирішення планування та використання території країни, вдосконалювання системи розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої, соціальної та інженерно – транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі.

Схемою визначено, що використання території України характеризується значними диспропорціями, зокрема:

- надзвичайно високим, економічно та екологічно необґрунтованим рівнем господарського (передусім сільськогосподарського) освоєння території;
- значними площами та низкою щільністю забудови виробничих територій;
- нераціональним розміщенням виробничих та житлових територій;
- малою часткою територій природоохоронного, рекреаційного оздоровчого, історично - культурного призначення;
- наявністю значних територій, використання яких законодавчо обмежується та вимагає спеціального охоронного режиму;
- територіальною невідповідністю розміщення водоемних виробництв місцевим

водним ресурсам.

Наміри та потреби використання окремих територій, які визначені у державних програмах, передбачають необхідністю значного збільшення територій природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико – культурного призначення, а також житлової та громадської забудови з підвищенням ефективності використання земель, населених пунктів, скорочення площі ріллі та виробничих територій, з передачею вивільнених земель для інших видів використання.

Схема планування території Миколаївської області.

Схема планування території Миколаївської області розроблено Українським державним науково-дослідним інститутом проектування міст «ДІПРОМІСТО» м. Київ в 2017 р.

Метою та ціллю роботи є визначення стратегії розвитку Миколаївської області та шляхів її реалізації, а також:

- врахування та конкретизація рішень Генеральної схеми планування території України у сфері вдосконалення системи розселення; визначення територій, розвиток яких потребує державної підтримки; розвиток національної екологічної мережі, інженерно-транспортної, соціальної інфраструктури та історико-культурної спадщини;
- врахування загальнодержавних та регіональних інтересів, формування транскордонних регіонів, транспортно-комунікаційних коридорів, зон із спеціальним режимом використання;
- розробка раціональної планувальної організації території регіону в частині: забезпечення оптимальних умов проживання населення, раціонального використання природних ресурсів, розвитку галузей господарського комплексу, охорони навколишнього середовища, збереження об'єктів культурної спадщини, захисту територій від небезпечних геологічних та гідрогеологічних процесів, створення транспортної та інженерної інфраструктури.

2. РЕТРОСПЕКТИВНИЙ АНАЛІЗ ТА ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ смт АРБУЗИНКА

2.1. Географічне розташування та основні дані.

Селище міського типу Арбузинка — центр Арбузинського району Миколаївської області та центр Арбузинської селищної ради (якій підпорядковані також н. п. Вишневе і Полянка) - розташовано в північно-західній частині Миколаївської області, на півдні України в басейні нижньої течії ріки **Південний Буг** та її лівого притоку — річки **Арбузинка**.

Поселення розміщено на двох берегах річки Арбузинка, що тече з південного заходу на південний схід, та поділяє селище на дві, приблизно рівні за площею, частини.

Територія населеного пункту не входить в приміську зону жодного міста з населенням понад 100 тис. населення. Утворює агломерацію з селищем Кавуни, що розташовано в 4 км на захід від смт Арбузинка.

Селище Арбузинка знаходиться на відстані 4 км від залізничної станції Кавуни та на відстані автошляхами 131 км від обласного центру - міста Миколаєва.

На південному заході, в 18 км від районного центру, розташовано місто обласного підпорядкування Южноукраїнськ та Південно-українська Атомна Електростанція. Ташлицьке водосховище — в 8 км на захід від смт Арбузинка.

Географічні координати: 47 град. 54' 24" пн. ш.; 31 град. 18' 47" сх. д.

Річка Арбузинка є малою річкою, з довжиною 51 км, та басейном (площею водозбору) 384 км. м. Заплава ріки, в межах н. п., складає від 50 до 200 м.

В окремі роки частина заплави затоплюється паводковими водами.

Рівень ґрунтових вод — досить високий — менше 3 м від поверхні ґрунтів.

Рельєф території н. п. - хвилястий, особливо в правобережній частині.

Висотна відмітка центру більше 110 м над рівнем моря.

Небезпечні геологічні процеси на території н. п. — в цілому - відсутні.

Площа смт Арбузинка складає 1082 га.

Згідно даних нормативно-грошової оцінки, площа населеного пункту 963,20 га.

Наявне населення смт Арбузинка на 2018 рік складає 6375 чоловік.

2.2. Історична довідка. Об'єкти культурної спадщини.

Історична довідка.

На території Арбузинського району поселення існували з давніх-давен — так, поблизу селища Константинівка знайдені стародавні поселення часів Трипільської культури. Свій слід залишили скіфи, сармати, готи, половці, русини, татаро-монголи, литовці, та інші народи, що в свій час мешкали на цих землях.

Чіткий час виникнення населеного пункту встановити важко.

Вважається, що Арбузинка (до 1946 р. - Гарбузинка) була заснована в 1780 р.

Унаслідок здобутої перемоги литовсько-руського війська Великого князя Литовського Ольгерда Гедиміновича над силами монголо-татарських ханів у 1362 році при *битві на Синіх Водах* (сучасна річка Синюха — ліва притока Південного Бугу, що протікає по території Первомайського р-ну) - *Велике князівство Литовське, Руське, Жамойтське та інших земель* остаточно заволоділо Києвом та Поділлям та поширило свої володіння далеко на південь у напрямку до Чорного моря.

У XV сторіччі литовським князем Вітоватом були засновані фортеці Соколиць та Баликлей на Південному Бугу поблизу сучасного міста Вознесенськ, що закріпило ці землі за *Великим князівством Литовським*. Біля збудованих фортець почалось активне заселення земель — в тому рахунку на місці сучасної Арбузинки.

В 1780 р. на територію селища була переселена частина Гаугського козацтва.

У 1782 р. сюди були переселені кріпаки, відібрані в казну у Києві. Поступово село розширювалось. В 90-х роках XIX сторіччя в Арбузинці налічувалося 840 дворів, 4882 душі населення обох статей, православна церква, школа, винний склад і більше 30 промислово-торгівельних підприємств. З 1909 по 1914 роки поблизу селища була побудована залізниця.

Зараз, смт Арбузинка є центром Арбузинської селищної ради та центром Арбузинського району Миколаївської області.

Об'єкти культурної спадщини.

У Арбузинському районі Миколаївської області на обліку перебуває 6 пам'яток архітектури, 29 пам'яток історії та одна пам'ятка монументального мистецтва.

У смт Арбузинка зафіксовані три **пам'ятки історії**:
Меморіальний комплекс — братська могила радянських воїнів, загиблих у ВВВ - у Центральному парку Арбузинки;
Могила Героя Радянського Союзу Бондаренка І. А. (1914 — 1944) - у Центральному парку Арбузинки;
Пам'ятний знак на честь борців революції (вул. Шевченка);
та **пам'ятка монументального мистецтва**: Пам'ятний знак на честь хліборобів (вул. Вчительська).

... за інформацією наданою Управлінням по охороні історичної спадщини Миколаївської області на території селища ...

... знаходяться 4 об'єкта культурної спадщини, які взяти на державний облік, а саме:

за видом “історія” :

за видом “археологія” :

Також, за межами селища зафіксовані стародавні кургани.

Території, на яких розташовані об'єкти культурної спадщини зазначені на кресленнях графічної частини містобудівної документації, з виділенням охоронної зони 10-50 м. На ці території поширюються містобудівні обмеження.

2.3 Характеристика природно-кліматичних, інженерно-геологічних умов.

За особливостю природних умов територія селища Арбузинка належить до степової зони. Клімат помірно-континентальний з м'якою малосніжною зимою і спекотним посушливим літом.

Пересічна температура січня: -4,8 град. С, липня: +21,4 град. С., середня річна температура +8,5 град. С

Річна кількість опадів коливається в межах 400 – 450 мм.

Висота снігового покриву 9 – 11 см. (сніговий покрив нестійкий – переважно в січні та лютому). Річка Арбузинка та інші водойми взимку регулярно замерзають (льодовий панцир – нестійкий, толщ. Від 5см до 30см).

По природно-кліматичним ознакам територія, на якій міститься населений пункт – відноситься до III Б кліматичної зони і характеризується наступними показниками:

розрахункова температура повітря - 20 град. С;

абсолютний мінімум температури - 34 град. С;

абсолютний максимум температури + 39 град. С;

максимальна глибина промерзання ґрунту 80 см (середня 40 см);

середня річна кількість опадів 463 мм (квітень-жовтень: 301 мм опадів)

переважна більшість напрямку вітрів:

літом – північні та північно-західні, зимою – північно-східні;

територія не сейсмонебезпечна.

Середня температура опалювального періоду -0,4 град.С. Опалювальний період триває 175 діб. Середня тривалість безморозного періоду 174 доби.

У геоморфологічному відношенні територія смт Арбузинка розташована в межах південної частини Волино-Подільської височини. Місцями на схилах спостерігаються незначні за площею виходи гранітів.

На правому схилі до ріки Арбузинка сформувались ґрунти: в основному, звичайні чорноземи середньогумусні середньозмітні на лесах, на лівому слабопологовому схилі — чорноземи звичайні слабозмітні, на більш крутих ділянках - середньозмітні та сильнотмітні на лесах.

Згідно Водного кодексу України, малі річки, до яких відноситься р. Арбузинка мають **прибережну захисну смугу 25 м**. В межах смт Арбузинка встановлена **водоохоронна зона 50 м від русла** вздовж річці Арбузинка.

2.4. Містобудівна характеристика території населеного пункту.

Сучасний стан використання земель території смт Арбузинка відображено на аркуші **План існуючого використання території населеного пункту** (опорний план) М 1:5000.

Селище міського типу Арбузинка — центр Арбузинського району Миколаївській області та центр Арбузинської селищної ради (якій підпорядковані також н. п. Вишневе і Полянка) - розташовано в північно-західній частині Миколаївської області на півдні України в басейні нижньої течії ріки **Південний Буг** та її лівого притоку – річки **Арбузинка**.

Селище розташовано на обох берегах річки Арбузинка, що тече з південного заходу на південний схід, та поділяє селище на дві, приблизно рівні за площею, частини — які можливо вважати **житловими районами** населеного пункту (умовно відокремлені економіко-планувальні зони), що історично сформовані.

Смт Арбузинка утворює агломерацію з селищем Кавуни — західні околиці Арбузинки, фактично, змикаються зі східною частиною Кавунів. Згідно проекту попереднього **генерального плану** (ДІПРОМІСТО, м. Київ, 1978 р.) було передбачено приєднання с. Кавуни до смт Арбузинка. Але ці плани не були реалізовані. Зараз територія селища Кавуни — окрема селищна рада. В майбутньому доцільно об'єднання цих населених пунктів.

Наявне населення смт Арбузинка на 2018 рік складає 6375 чоловік.

Площа смт Арбузинка складає, за даними селищної ради, 1082 га. Згідно даних нормативно-грошової оцінки, площа населеного пункту 963,20 га. Межі населеного пункту відображені в проектній документації (9-3115, від 13.12.2010 р.) " Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель смт. Арбузинка, с. Полянка, с. Вишневе Арбузинської селищної ради Арбузинського району Миколаївської області", що розроблена в 2010 р. Державним підприємством "Миколаївський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою".

Основною структурно-планувальною одиницею населеного пункту є житлові квартали з одно-двоповерховою забудовою переважно садибного типу (домогосподарства). Присадибні ділянки доволі великі (0,15 — 0,25 га). Забудова вздовж вулиць досить щільна, але всередині житлових кварталів практично відсутні споруди та будівлі, та територія використовується переважно

для садівництва та під присадибні городи.

Крім садибної забудови, в центрі селища існують чотири **житлові групи** багатоквартирних багатоповерхових житлових будинків (2 п'ятиповерхових та 10 двоповерхових).

Громадський центр сформувався в лівобережній частині селища, на перетині вул. Центральна і вул. Шевченка з провулками Каштановий і Торговий. В центрі розташовані адміністративні будівлі селищної ради, державної районної адміністрації, адмінбудівлі служб району, районного суду, правоохоронних органів, інших установ. Також в центрі є районна лікарня (2-4 поверхові будівлі).

Планувальна та об'ємно-просторова композиція громадського центру селища сформована, переважно, в радянські часи — в 60-80 роках ХХ сторіччя. Композиційним центром є бульвар з алеєю по вул. Центральна, головна вісь якого замикається триповерховою адмінбудівлею Держрайадміністрації. Вздовж бульвару розташовані двоповерхові житлові будинки та громадські будівлі. На перетині з провулком Торговим сформована площа, яка обмежена торгівельними, громадськими, адміністративними будівлями. До центрального бульвару примикають Центральний парк (з меморіалом на честь воїнів загиблих у ВВВ — пам'ятка історії, та інші пам'ятні знаки). Поблизу розташовані центральний стадіон “Колос”, районний Будинок Культури, будинок творчості школярів, бібліотеки (районна центральна та районна дитяча), освітні заклади (ЗОШ №2, ДЮСШ, НВК “Пролісок” - з дитячим садком та ЗОШ початкових класів) центральний ринок, районна лікарня, автостанція, будівлі пошти та “Укртелекому”, фінансові установи - “Приватбанк”, банк “АВАЛЬ”, торгівельні заклади — магазини та торгівельні ряди, заклади громадського харчування. Неподалік від центру розташовані Аграрний професійний ліцей, будинок престарілих з реабілітаційним центром, пожежне депо на 2 автомобіля.

Три житлові групи багатоквартирних багатоповерхових житлових будинків також сконцентровані біля загально-селищного центру.

Подалі від центральної частини селища — розташована, переважно, пересічна для населеного пункту садибна малоповерхова забудова.

Правобережна частина селища Арбузинка відокремлена від лівобережної річкою Арбузинка, але має гарний зв'язок в центральній частині поселення - провулок Каштановий пролягає через греблю з мостом; також греблі з мостами є в північній та південній частині селища.

Головними вулицями правобережного району є вул. Учителська,

вул. Ольжича, провулок Констянтинівський, провулок Каштановий.
Біля перетину цих артерій сформувався невеличкий центр правобережжя селища.
Цій центр прив'язано до житлової групи багатоквартирних багатоповерхових будинків (1 п'ятиповерховий та 3 двоповерхових) з супутніми торгівельними закладами та допоміжними будівлями. Поблизу розміщено діюче підприємство - **харчо-смакова фабрика** (яка спеціалізується на рослинній олії).
Поруч розташовано освітній заклад ЗОШ № 1, та повноцінний спортмайданчик.
Також, у лівобережному районі розташовано по вул. Набережна Арбузинський сільський клуб № 2 з бібліотекою.

Через лівий берег Арбузинки здійснюється важливіше зовнішнє сполучення автотранспортом у напрямку залізничної станції Кавуни, та далі — у напрямку до автотраси Н-24 Миколаїв-Вознесенськ-Ульянівка та далі на Київ.

Місцем відпочинку громадян є Центральний парк, сквери та бульвар смт Арбузинка, а також ставки-водосховища на річці Арбузинка, та особливо, на її лівій притоці (в балці “Козиная”) , що розташовані вище сельбищної частини поселення.

Кількість квартир в багатоквартирній житловий забудові смт Арбузинка складає 454 одиниць.

Площа квартир, загалом, орієнтовно: 18 200 м.кв.

Кількість домогосподарств в смт Арбузинка складає 2900 одиниць.

Площа присадибних ділянок, загалом: 379,79 га.

Площа садибних малоповерхових житлових будинків, орієнтовно: 348 000 м.кв.

Вулично-дорожня мережа має тверде покриття. Налаштовано обслуговування громадян автобусами та маршрутними таксі.

Загальна довжина протягу маршруту місцевого пасажирського автотранспорту складає 18 км. Є автобусний зв'язок смт Арбузинка з населеними пунктами району, з обласним центром — містом Миколаєвом, з містами Южноукраїнськ, Вознесенськ, Первомаїск та з іншими.

Історично склалося, що економіка селища Арбузинка пов'язана з товарним виробництвом сільськогосподарської продукції її зберіганням та переробкою. Також, в минули часи було розвинуто виробництво будматеріалів — цегли. Виробництво керамічної цегли почалось з XIX сторіччя, а в радянські часи - цегляний завод виробляв понад мільйон штук цегли на рік.

Після зміни соціально-економічної формації почався, і триває по сей день, важкий процес переформатування виробничих потужностей та підприємств.

Виробничі території знаходяться, переважно, на окраїнах за межами селища. З півдня, впритул до меж селища розташована промислова зона з господарчим двором “ферма № 1” (частково зруйнована). Також з півдня, ближче до балки “Козиная” розташовано **цегляний завод** (частково зруйновано — зараз не діє). З північного сходу до меж селища примикає територія **автопарку** (не діє) та господарчий двір (частково діє: розташовані склади сільськогосподарської продукції). На східній окраїні смт розташована ділянка 11,8605 га., що є державною власністю з постійним користуванням; на схід від цієї ділянки - землі на яких розташовувався **аеродром** з залишками злітно-посадкової смуги. Далі на схід, на відстані 1,3 км від існуючої межі села, розташована працююча **птахофабрика**, (земельна ділянка є держвласністю — надана в оренду). На південний схід від перетину вул. Хліборобна та провулку Торговий розташована промислова зона з **господарчим двором** та складами сільськогосподарської продукції, до території промзони примикає діюча АЗС. З південного сходу до н. п. примикає господарчий двір із складами “ферма №3”. На південній окраїні селища розташована територія **Райавтодору** (не діє); до південних меж примикає територія складів (частково зруйновані). На південному лівобережжі р. Арбузинка розташовано **полігон ТПБ** (твердих побутових відходів), що обслуговує селище. На південному заході до меж смт примикає **господарчий двір** (зараз не діє). На заході від селища на відстані 1 км по автошляху розташовано діючий **господарчий двір фермерського господарства “Ларіне”** (земельна ділянка є держвласністю та надана в оренду). З заходу до смт примикає комунально-складська територія, яка, частково є комунальною власністю, а часткова відведена під ОСГ. Крім цього, на території смт Арбузинка діють деякі підприємства, як-то: **харчо-смакова фабрика** та інші.

Рівень розвитку соціальної інфраструктури

В смт Арбузинка функціонує мережа установ і підприємств обслуговування. Характеристика основних існуючих установ і підприємств обслуговування й визначення рівня відповідності їхньої ємності нормативним вимогам подається в таблиці нижче.

Розрахунок зроблений для населення за станом на 06.2018 р., що складає **6375** осіб (чоловіків — 3014, жінок — 3361, в т. р. працездатних — 1885 осіб; діти – **1445** осіб, в т. р. шкільного віку **858** осіб; пенсійного віку — **1512** осіб).

Характеристика основних існуючих установ і підприємств обслуговування

Назва установ і підприємств обслуговування	Одиниця виміру	Фактична ємність	Нормативні показники на 1000 чол. згідно ДБН	% до норми
<i>смт Арбузинка</i>				
1. Дитячі дошкільні установи	місць	182 (треба 499)	не менше 85%	36.00%
2. Загальноосвітні школи I ступенів	місць	103+270=373 (треба 215)	100.00%	173.00%
3. Загальноосвітні школи II-III ступені	місць	815 (загалом 1085) (треба 645)	100.00%	126.00%
4. Професійний ліцей	місць	450 (місць для р-ну)	3,0 — 6,0	100.00%
5. Будинок школярів	місць	208	20/1000 школярів	100.00%
6. Школи мистецтв	місць	52	10/1000 школярів	100.00%
7. ДЮСШ	місць	200		
8. Аптеки	об'єкт	5	0,1	100.00%
9. Лікарня центральна району з поліклінікою	Ліжок/ відвід. у зміну	Загалом: 73/57 Район. Центр: (треба 39/15) Центр ОТГ: (треба 23/42) Загалом: (треба 62/57)	Район. центр 4,0-6,0/2,3 Центр ОТГ 1,0-3,6/6,5	117.00%
10. Будинок для людей похилого віку	місць	25	6,0 — 8,0	60.00%

Назва установ і підприємств обслуговування	Одиниця виміру	Фактична ємність	Нормативні показники на 1000 чол. згідно ДБН	% до норми
11. Територія спортивних споруд	га	1,50 (треба 1,3га)	0,1+0,1=0,2 га	100.00%
12. Спортивні зали	м ² підлоги	відсутні	50+10 = 60м ²	0.00%
13. Клуби та молодіжні центри	місць	1100 (районний 500 міський 400 сільський 200)	30-40 місць Район центр. +(20-30 місць)	200.00%
14. Бібліотеки	тис. томів	68,2 тис. томів (районна 42,5 р-на дитяч 17,1 міська 8,6)	0,5-1,0	100.00%
15. Магазины продтоварів	м ² торг. площі	500 (орієнтир.)	2+1+1 =4 м ²	100.00%
16. Магазины промтоварів	м ² торг. площі	600 (орієнтир.)	6+4+15=25 м ²	100.00%
17. Підприємства харчування	місць	30 (орієнтир.)	1,5	100.00%
18. Побутове обслуговування	робочих місць	відсутні	(2-3)+(1-3)= 3-6	0.00%
19. Пошта	об'єкт	1	1	100.00%
20. Відділення банку	операційн. Місць	3	операційн.місце на 2 тис.чол.	100.00%
21. Пожежне депо	автомобіль	2	на 5 тис.чол. – 1 автомашина	100.00%

З таблиці видно, що система обслуговування має групу установ і підприємств з **рівнем досягнутим нормативного** або вище нормативного та групу установ, рівень розвитку яких **нижче нормативного** забезпечення.

До першої групи (**з рівнем досягнутим нормативного**) відносяться: заклади освіти - загальноосвітні школи I-III ступенів, лікарні , аптеки, пошта, фінансові установи (відділення банків), будинки культури та клуби, бібліотеки, стадіони, заклади і підприємства торгівлі, харчування.

До другої групи (**рівень нижче нормативного**) відносяться дитячі дошкільні установи, спортивні зали (**відсутні**), та спеціалізовані спортивні заклади, підприємства побутового обслуговування.

Перспективи територіального та економічного розвитку смт Арбузинка - збільшення розрахункової чисельності населення змінює показники потреби в

соціально нормованих об'ємах житлового будівництва та культурно-побутового обслуговування. Проектні рішення визначені на розрахунковий період 20 років.

Інженерно-будівельні умови.

Територія селища являє собою лесову акумулятивну рівнину, розсічену долиною річки Арбузинка та її приток-струмків. Абсолютні відмітки поверхні є від 100 до 158 метрів над рівнем моря. Мінімальні відмітки — у заплаві ріки, максимальні — на правобережжі р. Арбузинка в західної та південно-західної частині селища. Переважні нахили поверхні: 1-5% на південному заході, 1-2% на північному заході, та 0,4-0,8% у рівнинних східних частинах населеного пункту.

Річка Арбузинка, що перетинає селище з півночі на південь є правою притокою р. Мертвовод (ліва притока р. Південний Буг). Довжина р. Арбузинка 51 км, нахил русла 1,4 м/км, швидкість течії 0,1 м/с. Заплава ріки (завширшки 50 — 200 м) поросла луговою та трав'яною рослинністю, є зарослі кущів. Русло річки вузьке меандрує. Ріка Арбузинка відноситься до малих річок з басейном (площею водозбору) 384 км.кв. Стік ріки та її приток-струмків зарегульовано греблями з утворенням ставків.

У геологічному відношенні район смт Арбузинка являє область розповсюдження четвертинних відкладень, що залягають на відкладеннях палеогену та неогену, під якими є відкладення докембрійські (в районі долини ріки Арбузинка місцями виходять на поверхню). В заплаві ріки — замулені суглінки та піски.

Четвертинні відкладення: суглінки та лесовидні суглінки 6,0 — 10,0 м є переважною основою для фундаментів будівель та споруд. Нормативне навантаження на ці ґрунти до 2 кг/см.кв.

Ґрунтові води зафіксовані в заплаві на глибині 0,7 — 1,0 м; у надзаплавної терасі на глибині 1,0 — 3,0 м.

Глибина залягання підземних вод 80 — 86 м. Води напірні: напір 50 — 65 м.

Придатними, для будівництва, за всіма показниками, є більшість територій, в існуючих межах населеного пункту смт Арбузинка, та більшість прилеглих земель.

Несприятливими для житлового, громадського та промислового будівництва є території, що безпосередньо примикають до русла ріки Арбузинка та до русел її приток (переважно струмків з постійною течією та тих, що пересихають у літку, або наповнені водою тільки в паводок) — території, що розташовані у заплавах цих водойм.

За цими ознаками вся територія населеного пункту поділяється на три зони.

I тип території населеного пункту (сприятливі для забудови) — лесова рівнина, з нахилом поверхні 0,4 — 10%; глибина ґрунтових вод 3,0 — 6,0 м. Основа фундаментів — лесові суглінки (нормативне навантаження до 2,5 кг/см.кв).

II тип території населеного пункту (менш сприятливі для забудови) — схили заплави з нахилом 10-20%; глибина ґрунтових вод до 3,0 м. Основа фундаментів — лесові суглінки вологі та маловологі (1,8 — 2,0 кг/см.кв).

III тип території населеного пункту (несприятливі для забудови) — займає заплаву р. Арбузинка та заболочені низини балок, також круті схили.

Ці території, переважно, використовують для озеленення. Пологі схили деяких балок можливо використати для малоповерхового будівництва, при попередньої інженерної підготовки, якщо ці території не потрапляють в **прибережну захисну зону, що дорівнює: 25 м для р. Арбузинка; та для деяких постійних та тимчасових струмків 15 м.**

На північно-східному схилі балки “Козина” в районі цегляного заводу є невелике (частково вичерпане) **родовище** цегляно-черепичної сировини (глини).

2.6. Інженерне забезпечення території та санітарно-гігієнічні умови.

Водопостачання та каналізація.

Центральна частина селища Арбузинка забезпечена

централізованим водопостачанням (водопровід від 2-х артезіанських свердловин, з загальним дебітом 300 м.куб./добу, або 80 м.куб/час; загальна довжина мережі сталюого діаметром 150 мм водопроводу 20,8 км.).

Також, центральна частина смт Арбузинка забезпечена централізованою **системою каналізування** (довжина мережі каналізації 1,8 км; діаметр 200мм).

Очисні споруди розташовані в центрі смт на лівому березі р. Арбузинка, поблизу моста по провулку Каштановий. Очищені стічні води скидають у річку Арбузинка.

Системою каналізування забезпечені, в першу чергу: загальноосвітні школи, дошкільний заклад “Пролісок”, лікарня, будинок престарілих, адміністративні та громадські будівлі, також частина багатоквартирних житлових будинків.

Віддалені частини селища Арбузинка не мають централізованого водопостачання та не мають централізованої системи каналізування.

Населення потребує воду з шахтних колодязів, та свердловин, або привозну

питну воду (зберігають, переважно в підземних басейнах).

Побутові стічні води очищуються локальними очисними спорудами (септики) та утилізуються на присадибних ділянках (фільтруючи колодязі або поля фільтрації), чому сприяють доволі великі розміри земельних ділянок та, порівняно, невелика щільність садибної малоповерхової забудови населеного пункту.

Електропостачання.

Селище Арбузинка – **повністю електрифіковане**. Електропостачання здійснюється по повітряних ЛЕП 10 кВ через трансформаторні підстанції 10/04кВ (43 одиниці) від підстанції 35/10 кВ “Арбузинка”, що розташована в півд.-східної частині селища, та пов'язана з підстанцією 150/35/10 “Кавуни”.

Друге джерело електропостачання — відпайка від ЛЕП-35 кВ “Первомайск-Аннівка”. Згідно попереднього проекту генплану смт Арбузинка: розрахункова кількість мешканців складає 10,5 тис (I черга), та 12 тис (II черга). Загальна довжина повітряних мереж електропостачання складає 126 км по залізобетонним опорам.

Сумарне електричне навантаження **1207 Квт.** (за даними адміністрації)

Системи зв'язку.

Смт Арбузинка **телефонізоване. АТС на 2000 абонентів.**

Загальна довжина кабельної мережа телефонного зв'язку 120 км. Телефонна мережа використовується також для **інтернет-зв'язку** (“Укртелеком”).

Один **радіовузел** забезпечує **радіозв'язок** селища, яке є центром району та центром ОТГ.

Територія селища Арбузинка повністю покривається **мережами операторів мобільного зв'язку.**

Газопостачання.

Селище Арбузинка має централізовану систему газопостачання. Всі багатоквартирні житлові будинки, більшість громадських будівель та значна частина садибної житлової забудови є газифікованою. Більшість громадських та житлових будинків забезпечують теплопостачання (виготовлення гарячої води та опалення) повністю, або частково за допомогою газових теплогенераторів (індивідуальних або централізованих).

Вісім газорозподільчих підстанцій. Загальна довжина магістральних мереж газопостачання складає 57,187 км (газопровід діаметром до 150 мм).

Найбільш потужні газорозподільчі станції розташовані на південному сході н. п.

Вулично-дорожна мережа.

Вулично-дорожня селища мережа має тверде покриття. Загальна довжина **вулиць та доріг з твердим покриттям складає 61,12 км.**

Загальна довжина мережі зовнішнього вуличного освітлення складає 62 км.

Довжина мережі громадського автотранспорту складає біля **18,0 км.**

Санітарна очистка території смт.

Для утилізації **твердих побутових відходів** смт Арбузинка використовує сміттєзвалище (полігон твердих побутових відходів), яке розташоване за межами селища на півдні. Об'єм ТПВ складає біля 400 т/рік. Територія полігону ТПВ площею **14,1984 га.**

Є невеликий парк спец.техніки: 1 автосміттевоз та 1 асенезаційна автомашина.

Санітарно-захисні смуги від полігону ТПВ частково накривають південну окраїну селища Арбузинка. Проектом генерального плану пропонується:

здійснити диференціацію території полігону ТПВ, та виділити для складання твердих побутових відходів найбільш віддалену від н. п. частину полігону (**з 500 метровою сан.захисною зоною**); приближену до селища зону полігону треба використовувати для компостних ям та іншої утилізації, що потребує меншої **300 м сан.захисної зони.**

Також, необхідно створити **захисну смугу 50 -100 м,** (з посадкою багаторічних зелених насаджень — дерев) з південної сторони полігону ТПВ, у якості компенсуючих заходів.

Зелені насадження.

На території смт Арбузинка розташовано два **парку** для відпочинку населення, загальною площею 4 га. Центральний парк в центрі селища, та центральна алея бульварної частини вул. Центральна — мають благоустрій з твердими пішохідними доріжками, парковими скам'ями, урнами для сміття та освітленням в темну частину доби.

Попередню містобудівною документацією було запропоновано розвивати та поширювати території штучних зелених насаджень — переважно в заплаві річки Арбузинка, поблизу ставків. Але ця робота не була виконана.

Проектом генерального плану пропонується обов'язково розпочати роботи по створюванню озелених зон відпочинку для населення в південно-східній частині селища, на ставку-водосховище, що в балці “Козиная”. Також,

пропонується створити зони штучних зелених насаджень у центральній частині заплави р. Арбузинка.

Санітарно-гігієнічні умови.

Санітарно-гігієнічні умови селища Арбузинка – обумовлені деякими **сприятливими факторами:**

- наявність централізованого водопостачання населеного пункту;
- наявність централізованої системи каналізації в центральній частині селища
- наявність зелених насаджень та парків в центральній частині поселення;
- наявність ставків на річці Арбузинка, які є місцем відпочинку населення;

Несприятливими факторами, що впливають на стан санітарно-гігієнічних умов, є наявність кладовищ в межах селища.

Тому частина села потрапляє в 300 – метрову санітарно-захисну зону.

Кладовища пропонували перенести за рішенням попередньої містобудівної документації 1978 р. Після закриття кладовищ – санітарно-захисну зону від кладовищ – можливо зменшувати до 100 м.

Проектом генерального плану пропонується закрити існуючі кладовища.

Поблизу центрального кладовища, подалі від центру селища (на схід) - виділити ділянку під нове кладовище для здійснення традиційних поховань.

Також, до несприятливих факторів відноситься недостатня площа зелених насаджень у селищі, та замала і неврегульована територія для активного відпочинку населення.

2.7. Сучасний стан чисельності населення.

За даними проекту

**“ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН пгт АРБУЗИНКА НИКОЛАЕВСКОЙ ОБЛАСТИ”
зак. 941-01-1, 1978 г. , УКРАИНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГОРОДОВ (ГИПРОГРАД), г. Киев.**

наявність населення на **1978 р.**, складала **9,2 тис.осіб**.

При цьому, за 5 років приріст населення склав 500 чоловік

(1973 - 8,7 тис.осіб; 1974 — 8,8 тис.осіб; 1975 — 9,0 тис.осіб; 1976 — 9,1 тис.осіб).

В середньому приріст населення складав 83 особи на рік.

Тобто, за 40 років, населення смт Арбузинка – мало зрости > на 3000 осіб, та становити біля 11-12 тисяч чоловік, за сприятливих соціально-економічних умов.

Відповідно даним Арбузинської селищної ради, станом на 2018 рік

населення селища міського типу Арбузинка складає :

6375 осіб (чоловіків — 3014, жінок — 3361, в т. р. працездатних — 1885 осіб;

діти – **1445** осіб, в т. р. шкільного віку **858** осіб; пенсійного віку — **1512** осіб).

Відповідно листа від 08.08.2016р. № 197/11-48 головного управління

статистики у Миколаївській області «середній склад сім'ї у м. Миколаєві повідомляємо останню статистичну інформацію: за даними Всеукраїнського перепису населення станом на 5 грудня 2001 року в м. Миколаєві середній розмір домогосподарств включаючи домогосподарства, що складаються з однієї особи, становив 2,6 особи, без одноосібних домогосподарств – 3,1.

“Домогосподарством вважаються сукупність осіб, які спільно проживають в одному житловому приміщенні або його частині, забезпечують себе всім необхідним для життя, ведуть спільне господарство, повністю або частково об'єднують та витрачають кошти. Ці особи можуть перебувати у родинних стосунках або стосунках своятництва, не перебувати у будь – яких з цих стосунків або бути і в тих, і в інших стосунках. Домогосподарство може складатися з однієї або двох і більше осіб”.

Приймаємо для розрахунку населення коефіцієнт 0,3 (середня кількість осіб в одному домогосподарстві). При цьому, (на 2018р) існують 2900 домогосподарств.

Також, існують багатоквартирні житлових будинки (загалом – 454 квартири).

Коефіцієнт заселення квартир, в середньому, 2,5 чол./квартиру.

Розрахунок населення, в наявному житловому фонді, складає до 9835 осіб:

2900 домогосподарств x 3,0чол. = до 8700 чоловік.

454 квартир x 2,5чол. = до 1135 чоловік.

3. ПРОПОЗИЦІЇ ТА ОБГРУНТУВАННЯ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВНОГО РОЗВИТКУ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

3.1. Архітектурно – планувальна організація смт Арбузинка та функціональне зонування території в проектних межах. Пропозиції щодо удосконалення та розвитку території.

Згідно попередньої містобудівної документації, були закладені основні головні принципи формування **селища Арбузинка**:

«Четкое функциональное зонирование территории поселка.»

«Организация общепоселкового центра и системы обслуживания.»

«Вынос транзитного транспорта из центра поселка на южную окраину»

«Организация системы зеленых насаждений и мест массового отдыха населения на базе существующего пруда»

«Не предусматривается развитие поселка за счет сельскохозяйственных земель. Весь объем нового жилищного строительства намечался за счет реконструкции центральной части поселка»

Частково, рішення попередньої містобудівної документації були здійснені: Так, в значній мірі, було сформовано **загально-селищний центр**. В цілому, була побудована система медичного, освітнього, культурного, соціально-побутового обслуговування населення. Цьому сприяло те, що смт Арбузинка є центром району (зараз — центр району та центр об'єднаної селищної громади).

Але, не завершено чітке функціональне зонування території населеного пункту, не створені упорядковані зони відпочинку для населення, та багато інших проблем селища залишились не вирішеними на теперішній час.

Крім того, у часи зміни соціально-економічної формації та переформатування економічно-промислової виробничої сфери, селище, в значній мірі втратило темпи свого розвитку, та потребує рішучих дій, що були б здатні нормалізувати сучасний стан поселення та дозволили зайняти достойне місце в сучасному житті країни та в світі.

Тому є певні посилання. Селище Арбузинка завжди, в значної мірі, було орієнтоване на сільське господарство. У сучасні часи виробництво сільсько-господарської продукції, її зберігання та переробка — набуває нове значення - як одна з основ економіки країни в цілому та як важлива потенційна експортна високоприбуткова сфера економіки, що виділяє в розподілі світового виробництва саме наш край.

Проект генерального плану смт Арбузинка, до якого входить **план зонування території смт Арбузинка** представляє наступну функціональну структуру населеного пункту з **пропозиціями**, що націлені на покращення стану селища в цілому містобудівними заходами:

Селище поділяється річкою Арбузинка на дві умовно-відокремлені частини - які є планувальними **житловими районами** поселення.

I планувальний житловий район (нумерація традиційна, згідно попередньої містобудівної документації) розташовано на правобережжі р. Арбузинка у західній частині селища. Умовно поділяється руслами струмків на три житлові групи. Центральна житлова група включає **центр планувального району** — на вісі провулка Констянтинівський. **Пропонується:** продовжувати формування та удосконалення **центру планувального району**. Біля **ЗОШ № 1**, на території, що зараз зайнята городами, розмістити дошкільний заклад — **дитячий садок на 80 місць**. Вздовж вул. Набережна, біля вул. Учительська, сформувати сквер з озелененням та благоустрієм. Діючі кладовища — закрити для нових поховань. Городи, що існують за західною околицею селища приєднати до населеного пункту, з подальшим використанням у якості території ОСГ та садибної житлової забудови, за потребою. **Комунально-складські та виробничі зони, території**, що межують з селищем - **санірувати**, приєднати до населеного пункту та надати в оренду для підприємницької діяльності.

Територія та зона загально-селищного центру — займає центральну частину лівобережжя річки Арбузинка. Центр умовно обмежено: на півдні — провулком Травневий, на півночі — провулком Новий, та на сході — вул. Садова. На цій території сконцентровані головні загальносільські громадські установи, медичні, освітні, культурні, торгівельні та інші важливіші заклади поселення. Значною мірою сформована структура. Потребує деякої санації та упорядкування (особливо в середині кварталів). Потребує реконструкції деяких громадських будівель, що мають недбалого власника, або безхозні.

II планувальний житловий район (нумерація традиційна, згідно попередньої містобудівної документації) розташовано на лівобережжі р. Арбузинка у східній частині селища. Умовно поділяється на три житлові групи. В центральній житловій групі, що в цілому співпадає з межами центру — сконцентровано більшість багатоквартирного житлового фонду у багатоповерхових будинках (вісім 2-поверхових та один 5-поверховий).

Пропонується: продовжувати розвиток та удосконалення загально-селищного центру шляхом санації існуючих кварталів. Придатні будівлі належать капремонту реконструкції та модернізації. Аварійні та ветхі будівлі — демонтувати — та на вільних ділянках запропонувати нові проекти що привабливі для інвесторів та здатні покращити стан селищної забудови.

В смт Арбузинка, в цілому, достатній рівень соціально-побутового обслуговування населення. **Не вистачає:** місць в дошкільних навчальних закладах - **дитячих садках (не вистачає 320 місць)**. Також, **не вистачає спортивних залів** (не вистачає 1 спортзалу з універсальним спортмайданчиком).

Пропонується: реконструювати дитячий навчальний заклад “Пролісок” з ціллю збільшення місць у дитячому садку.

Також треба побудувати **додатковий дитячий садок на 80 місць**. Земельну ділянку можливо відвести за рахунок приєднання городів по східній межі селища (наприклад — земельна ділянка 0,65 га — на перетині вул. Хліборобна та продовження провулку Вишневий).

Пропонується: демонтувати аварійну стару будівлю корпусу ЗОШ № 2, по вул. Центральна, та побудувати на звільненій ділянці спортивний зал.

Також є потреба у **реконструкції дома престарілих** та збільшення міст.

Реконструювати **ПОЖЕЖНЕ ДЕПО** (площа ділянки 0,33га) на 2 спецавтомобіля. Також, для покращення пожежної безпеки селища вимагати наявності пожежних резервуарів з запасом води (за нормативами). Обов'язково облаштувати зручні під'їзди, в тому рахунку і пожежних спецавтомобілів, до ставків-водосховищ з нормативними розворотними майданчиками з **твердим покриттям** (12,0х12,0м).

Центральне кладовище, що розташовано на сході селища, на перетині провулку Торговий та вул. Хліборобна — закрити для поховань. Далі на схід - відвести ділянку для **нового кладовища** на відстані не ближче за **300 м** від забудови. Невелике “північне” кладовище закрити для нових поховань.

З ціллю покращення інвестиційного клімату селища Арбузинка пропонується приєднати до меж населеного пункту **території виробничих зон і комунально-складських зон**, що безпосередньо межують з смт, з ціллю надання в оренду для підприємницької діяльності. Також, приєднати городи і частину територій ОСГ, для подальшого використання під садибну житлову забудову, або як ОСГ. Пропонується до території, що приєднуються, долучити територію птахофабрики з межуючими ділянками ОСГ.

На сході від селища існує територія де раніш було розташовано аеродром. Зараз ця ділянка безхозна — пропонується приєднати до меж селища — зарезервувати для майбутніх потреб як **зону транспорту**.

Проектом генерального плану смт Арбузинка, до якого входить план зонування території смт Арбузинка, **передбачається:** обов'язково розпочати роботи по створюванню озеленених **рекреаційних зон** для населення в південно-східній частині селища, на ставку-водосховище, що в балці “Козиная”. Також, пропонується створити зони штучних зелених насаджень у центральній частині заплави р. Арбузинка.

Садібна малоповерхова житлова забудова селища Арбузинка є доволі екстенсивною та малоцільною. Території, що приєднуються до селища обмаль. Тому, крім формування нових кварталів житлової малоповерхової забудови за рахунок приєднання до селища території городів, перспективним шляхом є :

**поступова реконструкція кварталів садибної забудови,
з ущільненням земельних ділянок та забудови в цілому.**

Треба скласти сприятливі умови, для можливого подальшого використання ущільненої малоповерхової житлової забудови в центральній частині селища, та повздовж головних вулиць населеного пункту.

Ця реконструкція житлових кварталів ні в якому разі не може бути примусовою. Має базуватись, виключно, на економічних умовах.

Для можливого ущільнення садибної забудови треба активно будувати вуличну мережу центральної каналізації, не тільки на територіях багатоповерхової забудови, а і в кварталах сформованої садибної забудови, для подальшої можливості будувати

блоковані житлові будинки з вбудованими гаражами та господарськими приміщеннями, та зі зменшеними присадибними ділянками, підвищеної до 3 - 4 (рахуючи мансарду) поверховості.

Також, треба реконструювати інженерні мережі з водопостачання, газопостачання, електропостачання – готуючись до більш щільного будівництва та збільшення користувачів.

Цьому сприяють відносно великі площини земельні ділянок у селищі, наявність великих городів при садибах.

Так, продавши садибу площею 0,15 га, можливо збудувати 2 блокованих котеджу, з присадибними ділянками по 0,07 га, або до 4 блокованих житлових будинку з присадибними ділянками по 0,035 га, зі зручним розташуванням та сучасним плануванням та повною інфраструктурою.

На проектний період до 20 років, пропонується реконструювати біля 5% садибної забудови, створивши з 150 існуючих садиб 300 нових домогосподарств, тим самим, *потенційно за потребою*, збільшити населення села на **500 осіб**.

На першу чергу реалізації генплану – 7 років – показник реконструкції з ущільненням пропонується біля 1%. Тобто, зі 30 садиб створити, *за потребою*, близько 60 нових домогосподарств, що може додатково розселити до **150 осіб**.

Зони промислових та комунальних підприємств – що приєднуються до території смт Арбузинка — повинні бути обстежені, інвентаризовані залишки нерухомого майна, та запропоновані в оренду підприємцям та підприємствам для подальшого використання за призначенням.

Зони особливих селянських господарств (ОСГ) - історично сформувались, як поблизу, так і на території самого селища. Частково ці зони трансформуються в сільбищну зону з садибною забудовою. Але зона ОСГ, що існує уздовж річки Арбузинка, потрапляє в 25-метрову прибережну захисну зону, або в 50-метрову водоохоронну зону водойми, повинна залишатися без будь-якої забудови — тому має і надалі існувати як **особливі селянські господарства (з обмеженим використанням — сінокосіння, випас худоби, без разорання цих земель)**.

Пропозиції щодо удосконалення та розвитку території.

Проектом генерального плану на розрахунковий період передбачено як збільшення території смт Арбузинка, за рахунок приєднання прилеглих до селища територій (територій городів, частково ОСГ, промислово-виробничих та комунальних зон, та інше) так і більш ефективне та інтенсивне використання існуючої території .

На розрахунковий строк на 1 мешканця населеного пункту у середньому буде припадати біля _____ м2 земель.

Слід зазначити, що площа земель, які включаються в межі населеного пункту – та їх розподіл на розрахунковий строк, потребують уточнення під час проведення додаткових робіт (встановлення в натурі межі міста та інше).

Згідно з п. 3 ст. 173 Земельного кодексу України включення земельних ділянок у межі населеного пункту не тягне за собою припинення прав власності і права користування цими ділянками, якщо не буде проведено їх вилучення (викуп) відповідно до Земельного кодексу України.

3.2. Прогноз та розрахунок чисельності населення.

Відповідно даним Арбузинської селищної ради, станом на 2018 рік населення селища міського типу Арбузинка складає :

6375 осіб (чоловіків — 3014, жінок — 3361, в т. р. працездатних — 1885 осіб; діти – 1445 осіб, в т. р. шкільного віку 858 осіб; пенсійного віку — 1512 осіб).

За даними проекту

**“ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН пгт АРБУЗИНКА НИКОЛАЕВСКОЙ ОБЛАСТИ”
зак. 941-01-1, 1978 г. , УКРАИНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ ГОРОДОВ (ГИПРОГРАД), г. Киев.**

наявність населення на **1978 р.**, складала **9,2 тис.осіб.**

При цьому, за 5 років приріст населення склав 500 чоловік (1973 - 8,7 тис.осіб; 1974 — 8,8 тис.осіб; 1975 — 9,0 тис.осіб; 1976 — 9,1 тис.осіб).

В середньому приріст населення складав 83 особи на рік.

Тобто, за 40 років, населення смт Арбузинка – мало зрости > на 3000 осіб, та становити біля 11-12 тисяч чоловік, за сприятливих соціально-економічних умов.

Песимістичний прогноз динаміки населення смт Арбузинка:

На теперішній час (стан на 2018 р.) в смт Арбузинка смертність серед населення складає 65 осіб на рік.

В тої же час, народжуваність дітей в смт Арбузинка складає 62 особи на рік.

Тобто, якщо приток та відтік населення смт Арбузинка буде урівноважуватися (буде нейтральним), то зменшення населення буде складати 3 особи на рік.

За розрахунковий період проекту генерального плану (20 років), зменшення населення смт Арбузинка може скласти 60 осіб. При такому сценарію на кінець розрахункового періоду (до 2038 року) населення може зменшитися до **6315 осіб.**

Оптимістичний прогноз динаміки населення смт Арбузинка:

Відповідно листа від 08.08.2016р. № 197/11-48 головного управління

статистики у Миколаївській області «середній склад сім'ї у м. Миколаєві повідомляємо останню статистичну інформацію: за даними Всеукраїнського перепису населення станом на 5 грудня 2001 року в м. Миколаєві середній розмір домогосподарств включаючи домогосподарства, що складаються з однієї особи, становив 2,6 особи, без одноосібних домогосподарств – 3,1.

“Домогосподарством вважаються сукупність осіб, які спільно проживають в одному житловому приміщенні або його частині, забезпечують себе всім необхідним для життя, ведуть спільне господарство, повністю або частково

об'єднують та витрачають кошти. Ці особи можуть перебувати у родинних стосунках або стосунках свояництва, не перебувати у будь – яких з цих стосунків або бути і в тих, і в інших стосунках. Домогосподарство може складатися з однієї або двох і більше осіб”.

Приймаємо для розрахунку населення коефіцієнт 0,3 (середня кількість осіб в одному домогосподарстві). На 2018р існують 2900 домогосподарств.

Також, існують багатоквартирні житлових будинки (загалом – 454 квартири). Коефіцієнт заселення квартир, в середньому, 2,5 чол./квартиру.

Розрахунок населення, в наявному житловому фонді, складає до 9835 осіб:

2900 домогосподарств x 3,0чол. = 8700 чоловік.

454 квартир x 2,5чол. = 1135 чоловік.

Враховуючи те, що покращення та зростання соціально-побутового рівня та економічного стану смт Арбузинка (чому сприяє розвиток самого населеного пункту, ОТГ, та району, центром яких є селище), приймаємо приток населення на рівні 1% на рік від існуючого населення: **64 особи на рік.**

Приймаємо, що смертність серед населення, та народжуваність дітей, буде урівноважуватися.

При такому сценарію на кінець розрахункового періоду (до 2038 року) населення може збільшитися на 1280 осіб та скласти 7650 осіб.

Реалістичний прогноз динаміки населення смт Арбузинка:

Реально можливо розраховувати на те, що при поступовим зростанні економіки смт Арбузинка (чому має сприяти відновлення промислово-виробничих зон) - народжуваність дітей повністю урівноважить смертність серед населення.

Також, враховуючи, що смт Арбузинка має значний рівень соціально-побутового обслуговування населення та є центром району і створеної ОТГ — реально можливо розраховувати на те, що приток населення перевищить відтік.

Приймаємо приток населення на рівні 0,5% на рік від існуючого населення смт: що може скласти **32 особи на рік.**

При такому сценарію на кінець розрахункового періоду (до 2038 року) населення може збільшитися на 640 осіб та скласти 7015 осіб.

Рахуємо, що населення смт Арбузинка до 2038 року зросте до 7015 осіб. При тому діти (25% від всього населення) 1750 особи (орієнтовно), з них: діти шкільного віку (15% від всього населення) 1050 осіб (орієнтовно); діти дошкільного віку 700 осіб (орієнтовно).

3.3. Розрахунок потреб у закладах соціально-побутового та культурного обслуговування населення.

Згідно розробленого генерального плану на проектний період 20 років потреба смт Арбузинка у закладах культурного, медичного, соціально-побутового, торговельного та іншого обслуговування населення буде складати :

Характеристика основних установ і підприємств обслуговування, що потрібні:

Назва установ і підприємств обслуговування	Одиниця виміру	Прогнозована ємність	Нормативні показники на 1000 чол. згідно ДБН	% до норми
смт Арбузинка				
22. Дитячі дошкільні установи	місць	595 (від 700 дітей)	не менше 85%	100.00%
23. Загальноосвітні школи I ступенів	місць	103+270= 373 (дітей 350)	100.00%	106.00%
24. Загальноосвітні школи II-III ступені	місць	815 (дітей 700)	100.00%	116.00%
25. Професійний ліцей	місць	500 (місць для р-ну)	3,0 — 6,0	100.00%
26. Будинок школярів	місць	210	20/1000 школярів	100.00%
27. Школи мистецтв	місць	70	10/1000 школярів	100.00%
28. ДЮСШ	місць	200		
29. Аптеки	об'єкт	6	0,1	100.00%
30. Лікарня центральна району з поліклінікою	Ліжок/ відвід. у зміну	Загалом: 73/65 Район. Центр: (треба 39/15) Центр ОТГ: (треба 25/47) Загалом: (треба 65/62)	Район. центр 4,0-6,0/2,3 Центр ОТГ 1,0-3,6/6,5	112.00%
31. Будинок для людей похилого віку	місц	42	6,0 — 8,0	100.00%
32. Територія спортивних споруд	га	1,50 (треба 1,4га)	0,1+0,1=0,2 га	100.00%
33. Спортивні зали	м ² підлоги	відсутні	50+10 = 60м ²	0.00%
34. Клуби та молодіжні центри	місць	1100 (районий 500 міський 400 сільський 200)	30-40 місць Район центр. +(20-30 місц)	190.00%

Назва установ і підприємств обслуговування	Одиниця виміру	Прогнозована ємність	Нормативні показники на 1000 чол. згідно ДБН	% до норми
35. Бібліотеки	тис. томів	68,2 тис. томів (районна 42,5 р-на дитяч 17,1 міська 8,6)	0,5-1,0	100.00%
36. Магазини продтоварів	м ² торг. площі	600 (орієнтир.)	2+1+1 =4 м ²	100.00%
37. Магазини промтоварів	м ² торг. площі	800 (орієнтир.)	6+4+15=25 м ²	100.00%
38. Підприємства харчування	місць	50 (орієнтир.)	1,5	100.00%
39. Побутове обслуговування	робочих місць	40	(2-3)+(1-3)= 3-6	100.00%
40. Пошта	об'єкт	1	1	100.00%
41. Відділення банку	операційн. Місць	4	операційн.місце на 2 тис.чол.	100.00%
42. Пожежне депо	автомобіль	2	на 5 тис.чол. – 1 автомашина	100.00%

3.4. Пропозиції щодо розвитку інженерно-транспортної інфраструктури території населеного пункту смт Арбузинка.

Для подальшого розвитку інженерної інфраструктури смт Арбузинка згідно розробляемого генерального плану, на розрахунковий період 20 років **пропонується:**

- поширювати та реконструювати **мережу водопостачання**, зі збільшенням об'ємів водопостачання, за рахунок при'єднання нових об'єктів;
- розбудовувати нові лінії, та реконструювати існуючу **мережу централізованої каналізації**, як на території багатоквартирної забудови, так і на території садибної забудови (в першу чергу, приєднувати до мережі ті квартали, де виникає ущільнена садибна забудова блокованими будинками);
- розвивати **мережу електропостачання** - за потребою, нарощувати потужність, та поширювати мережу на нові території, які розподілені для нового житлового будівництва;
- розвивати **мережу газопостачання** - за потребою, нарощувати потужність, та поширювати мережу на нові території, які розподілені для нового будівництва;

- поширювати та розвивати **кабельні комунікаційні мережі** (поєднані та окремі кабельні мережі телефону та інтернету, дротові та оптико-волоконні).

Всі роботи, пов'язані з розбудовою та реконструкцією інженерних мереж потребують окремих проектних робіт, та додаткових вишукувань.

Подальший розвиток **дорожно-вуличної та транспортної інфраструктури** смт Арбузинка стосується, в першу чергу, мережі автомобільних доріг та шляхів з твердим покриттям.

Також, пропонується, утворення мережі велодоріжок, та пішохідних маршрутів (насамперед, в формуємих рекреаційних зонах відпочинку повздовж ставків на річці Арбузинка, та в балці “Козиная”).

Пропонується, згідно генплану, на розрахунковий період реконструювати та відновити автомобільне, велосипедне, та пішохідне сполучення між **житловими районами лівобережжя та правобережжя**.

Також, створення нових вулиць з твердим покриттям на територіях що приєднуються до населеного пункту.

Пропонується поширювати мережу громадського внутрішньосельбищного автотранспорту — автобусних маршрутів, маршрутних таксі, таксі, та інших. Треба охопити громадським транспортом не тільки центральну частину, але і віддалені окраїни поселення.

3.5. Планувальні обмеження використання територій.

Умови забудови населеного пункту.

Планувальні обмеження використання території населеного пункту **смт Арбузинка**, на яких базуються містобудівні умови та обмеження, оснований на визначенні санітарно-захисних зон від об'єктів та територій, також, на визначенні прибережних захисних смуг та водоохоронних смуг водоймищ, та інше.

Від зон **комунально-складських підприємств та баз**, та від **промислово-виробничих** зон (для, розміщення підприємств V класу шкідливості та об'єктів 5 класу санітарної класифікації) встановлюються **санітарно-захисні зони 50 м** (переважно, озеленені території).

Від історично розташованих в населеному пункті **кладовищ** (у разі закриття) існуючи санітарно-захисні зони 300 м — можливо зменшити **до 100 м**.

Від **магістральних автошляхів регіонального значення**, що проходять крізь населений пункт **встановлені санітарно-захисні смуги 50 м**.

До артезіанських свердловин встановлені відповідні санітарно-захисні зони **50 м**.

З метою захисту навколишнього середовища та поліпшення екологічної ситуації на території смт Арбузинка:

від **річки Арбузинка** (по класифікації відноситься до малих річок України), згідно Водного Кодексу України, встановлена **прибережно-захисна смуга 25 м**, та, зараз, **водоохоронна зона 50 м**. **Пропонується збільшення меж водоохоронної зони на ставках-водосховищах до 100 м; також розширення водоохоронної зони в деяких пологих місцях заплави р. Арбузинка до 100 м.**

Від **приток-струмків та пересихаючих русел по балкам**, обов'язково треба встановити **прибережну захисну зону, що співпадає з водоохоронною зоною завширшки 15 м від русел**. Треба суворо запобігати будь-якої забудові (крім гідротехнічних споруд та благоустрою) в межах прибережно-захисних зон не тільки р. Арбузинка та ставків, але і приток-струмків постійних, або тимчасових.

Від **об'єктів культурної спадщини**, які взяти на державний облік, **за видом “археологія”** встановлюються **охоронні зони 50 м** (межі об'єктів пам'яток археології встановлюються в натурі з допомогою відповідних фахівців-археологів та геодезистів)

При подальшій розбудові населеного пункту, можливо, з'являться об'єкти, що потребують встановлення окремих додаткових санітарно-захисних зон, або **спеціальних планувальних обмежень використання територій**.

Умови забудови населеного пункту смт Арбузинка повинні в повному обсязі відповідати нормам, встановленим

ДБН Б.2.2-12:2018 “ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ”

В першу чергу треба звернути увагу на розділи ДБН, що стосуються саме сільських населених пунктів.

Також треба зазначити, що згідно **таблиці 4.2.** , **смт Арбузинка** відноситься до **найкрупніших** сільських населених пунктів (з населенням понад 5 тис.чол.).

До вимог ДБН **додати наступні вимоги:**

ЧЕРВОНІ ЛІНІЇ встановлюються відповідно

ДБН Б.2.2-12:2018 “ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЇ”

ДБН В.2.3-5:2018 “ВУЛИЦІ ТА ДОРОГИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ”

для головних вулиць — 18-24 м,

для житлових вулиць — 14-20 м,

для проїздів та провулків — 10-12 м,

для доріг виробничого призначення — 12-18 м.

Загальна ширина під'їздів та проїздів (в т. р. протипожежних),
до окремих будинків **суміщені:** *не менш:* 4,2 м,
другорядні: загальна 6 м (односмугові, з проїжджою частиною не менш 3,4 м),
до груп будинків -
основні: загальна 8 м (двухсмугові з проїжджою частиною не менш 5,5 м)

Додати до умов забудови населених пунктів наступне:

...при реконструкції дорожньої мережі існуючої забудови, з ціллю поліпшення санітарно-побутових умов та забезпечення проїзду пожежних машин і дотримання протипожежних вимог - за можливості, замість тупикових проїздів, виконувати проїзди, у тому рахунку для пожежних машин з проїжджою частиною завширшки не менш 3,4 м , та пішохідними смугами не менш 0,75 м, або суміщені - завширшки не менш 4,2 м. (на підставі вимог ДБН)

До основних головних вулиць смт Арбузинка відносяться: вулиці Центральна, Шевченка, Садова, Степова, Учительська, Ольжича, та провулки Каштановий, Торговий, Констянтинівський.

Рекомендовані профілі селищних вулиць дивись додатки.

3.6. Обґрунтування комплексу заходів щодо реалізації генерального плану.

Запропонований аналіз сучасного стану, та перспектив розвитку смт Арбузинка чітко показує, що ці населений пункт має всі умови, для подальшого розвитку, та досягнення показників на проектний період розробленого генерального плану.

Вдале географічне розташування поблизу значних міст: Первомайск, Южноукраїнск, Вознесенськ, досить розвинуті транспортні зв'язки з оточуючими містами, з обласним центром - містом Миколаєвом, зі столицею — містом Києвом - по-перше.

Наявність природних та рекреаційних ресурсів — по-друге.

Сприятливі умови для подальшого розвитку високотоварного сільського господарства, та умов для зберігання та переробці сільськогосподарської продукції — по третє.

Слід зазначити, що громада Арбузинської об'єднаної селищної ради має досить сприятливі умови для економічного зростання, та забезпечення працевлаштування населення, звісно, за умов покращення економічного стану країни в цілому.

4. ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СМТ АРБУЗИНКА

4.1. Загальні положення, що до зонування території поселення

Законодавчою базою для розробки і впровадження плану зонування території є наступні законодавчі акти:

Конституція України надає територіальній громаді право самостійно вирішувати питання місцевого значення. Територіальна громада безпосередньо або через створені нею органи місцевого самоврядування керує майном і використанням ресурсів, що є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування. Рішення органів місцевого самоврядування є обов'язковими для виконання на відповідній території.

Закон “Про місцеве самоврядування в Україні”

У відповідності зі статтями Закону виконавчі органи сільських, селищних і міських рад установлюють на відповідній території режим використання і забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність, Виконавчі органи місцевих рад надають забудовникам відповідно до закону містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»

Стаття 18 Закону визначає, що план зонування території міста (зонінг) – містобудівна документація, що розробляється з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Документація розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту території від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру та ін.

План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території.

Закон України “Про основи містобудування”. Цим Законом встановлено право місцевих рад на затвердження плану зонування території для окремих частин населених пунктів або окремих розділів плану зонування території, а також право вносити зміни в ці розділи за поданням місцевого спеціально уповноваженого органу містобудування та архітектури.

Закон України „Про внесення змін у деякі законодавчі акти України щодо сприяння будівництву” від 16 вересня 2008 року №509-VI.

ДБН Б.1.1-22:2017 “Склад та зміст плану зонування території”.

Настанова: склад та зміст плану зонування території ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011.

Наказ міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України „Порядок надання містобудівних обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст” від 07 липня 2011р. № 109.

Інші законодавчі акти, якими встановлені повноваження місцевих рад у рішенні питань забудови територій населених пунктів, благоустрою територій і окремих земельних ділянок, а також передачі земельних ділянок у власність, користування або продаж:

Таким чином, в Україні існує правова основа для розробки плану зонування території (ЗОНІНГУ), з урахуванням закордонного та вітчизняного досвіду.

Основні терміни та поняття

Автостоянка (парковка, паркінг) - спеціально обладнане місце для тимчасової стоянки автотранспорту, позначене дорожніми знаками, має тверде покриття, огорожу; автостоянка може бути наземною, підземною, вбудовано-прибудованою та окремо розташованою.

Архітектурне рішення - авторський задум щодо просторової, планувальної, функціональної організації, зовнішнього вигляду, інтер'єрів об'єкта архітектури, а також інженерного та іншого забезпечення його реалізації, викладений в архітектурній частині проекту на всіх стадіях проектування і зафіксований у будь-якій формі.

Будівельний паспорт – визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Будівля – це споруда, що складається з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

Будинок – будівля для житла, розміщення підприємств, установ тощо.

Вихідні дані для проектування – містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, технічні умови, завдання на проектування.

Генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Гранична висота забудови (блакитна лінія) – встановлюється для зони кожного типу, виходячи з архітектурно-композиційних, функціональних, економічних міркувань.

Громадські слухання – форма громадського обговорення проекту містобудівної документації, генерального плану, плану зонування території, т.ін.

Детальний план території - містобудівна документація, що визначає зонування територій, розташування червоних ліній, інших ліній регулювання забудови, зон, у яких встановлюються планувальні обмеження, розміщення та функціональне призначення об'єктів містобудування, види забудови для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови міста.

Допустимий вид забудови – вид забудови, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів забудови у плані зонування території для даної зони, але можливий при умові спеціального погодження після необхідного обґрунтування.

Єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок – установлені планом зонування території для кожної окремої зони з урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон:

- гранично допустимі поверховість будинків і споруд та щільність забудови;
- 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 забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури;
- вимоги до озеленення та впорядкування територій;
- вимоги до утримання будинків і споруд;
- перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних).

Забудова територій – розміщення та здійснення будівництва нових об'єктів, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування існуючих об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств (далі - будівництво).

Завдання на проектування – документ, у якому містяться обґрунтовані в межах законодавства вимоги замовника (забудовника) до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта архітектури, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і який складається відповідно до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, технічних умов.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Зона – територія, стосовно якої (і відповідно до всіх земельних ділянок, які там розташовані) планом зонування території встановлюється містобудівний регламент дозволеного використання.

Зони охорони пам'ятки – встановлювані навколо пам'ятки: охоронна зона, зона регулювання забудови, зона ландшафту, який охороняється, зона охорони археологічного шару, в межах яких діє спеціальний режим.

Інженерна, транспортна та соціальна інфраструктури – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій, а також об'єктів соціального та культурно-побутового обслуговування населення, призначених для забезпечення стійкого розвитку та функціонування населеного пункту.

Історичний ареал – частина території, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку (*якщо існує у поселенні*).

Історико-архітектурний опорний план – основний документ, який визначає культурну спадщину населеного місця та історико-культурну цінність його території (*за потребою, якщо у населеному пункті існує та визначен Історичний ареал*).

Історико-містобудівне обґрунтування – науково-дослідна робота, якою визначається можливість будівництва об'єкта на конкретній території в межах історичного ареалу населеного місця, об'ємно-просторові параметри об'єкта з урахуванням його впливу на пам'ятки (об'єкти культурної спадщини), а також на збереження традиційного характеру середовища (*за потребою, якщо у населеному пункті існує і визначен Історичний ареал*).

Комплексна забудова території – упорядкування території шляхом забезпечення громадських та приватних інтересів, спрямованих на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, жилих будинків, благоустрою території, інших об'єктів містобудування. Комплексна забудова території може здійснюватися шляхом комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду і забезпечуватися одним або кількома інвесторами.

Ліцензія (сертифікат) на проведення будівельної діяльності – документ державного зразка, який засвідчує право суб'єкта господарської діяльності на проведення певних видів будівельної діяльності (вишукувальні, проектні, будівельно-монтажні роботи) протягом визначеного строку за умови дотримання державних норм, стандартів, і правил.

Містобудівна діяльність – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян із створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

Містобудівна документація – затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється забудова та інше використання територій.

Містобудівний кадастр – система даних, яка містить дані генерального плану, плану зонування території чи детального плану, належність територій до відповідних зон, правовий статус, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови та обмеження забудови окремих земельних ділянок, відомості про функціональне призначення, поверховість та матеріал стін будівель, магістральні інженерні мережі, інші відомості згідно з державними будівельними нормами.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки - документ, що містить комплекс містобудівних і архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів містобудування, встановлені законодавством та затвердженою містобудівною документацією (містобудівний паспорт ділянки).

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

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

Площа земельної ділянки:

геодезична – це площа проекції межі ділянки на площину проекції, на якій встановлена геодезична система координат. Геодезична площа визначається за координатами кутів повороту межі;

фізична – це площа земної поверхні в межах ділянки з урахуванням нерівностей фізичної поверхні землі: схилів, ярів, пагорбів, западин тощо.

Погоджувальна комісія – комісія, що утворюється під час проведення громадських слухань для розгляду пропозицій (зауважень) фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави до проекту містобудівної документації, плану зонування території і для прийняття узгоджених рішень.

Санітарно-захисна зона – функціональна територія між промисловим підприємством або іншим виробничим об'єктом, що є джерелом надходження шкідливих чинників в навколишнє середовище, і найближчою житловою забудовою (чи прирівняними до неї об'єктами), яка створюється для зменшення залишкового впливу цих факторів до рівня гігієнічних нормативів з метою захисту населення від їх несприятливого впливу.

Супутній вид використання земельної ділянки – вид використання, який необхідний для повноцінного функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

Схема зонування території – карта, на якій показано розташування і типи зон в межах міста, що відрізняються за видами використання земельних ділянок і вимогами до їх забудови, зафіксованими в плані зонування території та затвердженими міською радою.

Територія – частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами.

Цільове призначення земельної ділянки – це встановлені законодавством і конкретизовані відповідним органом влади допустимі види використання земельної ділянки її власником або користувачем, відповідно до категорії земель.

Червоні лінії – визначені в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі, меж існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення

В якості підоснови проекту використано актуальну картографо-геодезичну основу М 1:2000, виготовлену ТОВ «Архізем», на замовлення Арбузинської селищної ради, Арбузинського району, Миколаївської області в 2017 р.

В проекті враховані рішення раніш розробленої містобудівної документації.

Правові основи введення та сфери дії плану зонування територій

1. Нормативно-правовою базою плану зонування територій (далі зонінг) є сукупність законодавчих та підзаконних актів, в тому числі державних норм, якими регламентується питання містобудування, земельних та майнових відносин, охорони здоров'я громадян, охорони природи, збереження культурної спадщини тощо, а також розподілу повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при вирішенні зазначених питань.

2. Застосування зонінгу здійснюється у відповідності до статті 18 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та статті 180 Земельного кодексу України для забезпечення дієвого механізму реалізації повноважень місцевих рад та їх виконавчих органів, органів виконавчої влади, визначених статтями 25, 31, 33, 73 та ін. Закону "Про місцеве самоврядування в Україні" та статтями 15, 20, 21 та ін. Закону України "Про місцеві державні адміністрації", з урахуванням вимог Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Законів України "Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення", "Про охорону навколишнього природного середовища" тощо.

3. Зонінг є містобудівною документацією, вимоги якої, відповідно до статті 144 Конституції України, є обов'язковими для виконання на відповідній території органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами, посадовими особами, які здійснюють та контролюють містобудівну діяльність на території міста, а також для судових органів - як підстава для вирішення спірних питань щодо забудови та іншого використання земельних ділянок.

4. Зонінг затверджується рішенням на сесійному засіданні селищної ради і набуває відповідного юридичного статусу згідно з Законом "Про місцеве самоврядування в Україні" (ст. 73).

5. Зонінг застосовується поряд із:

нормами та стандартами, що встановлені відповідними уповноваженими органами виконавчої влади з метою забезпечення безпеки життєдіяльності та здоров'я людини, міцності споруд, збереження навколишнього природного середовища та історико-культурної спадщини, природно-техногенної безпеки, інших обов'язкових вимог; іншими відповідними місцевими нормативно-правовими актами.

Призначення та зміст зонінгу

1. Зонінг призначений для:

- забезпечення реалізації планів та програм (в тому числі в затвердженій містобудівній документації) розвитку території населених пунктів, систем інженерного та транспортного забезпечення, соціального обслуговування, збереження природного та культурно-історичного середовища;
- встановлення гарантій і визначення щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухомість (в т.ч. земельну ділянку) у власність та оренду;
- підвищення ефективності використання земельних ділянок, в тому числі шляхом створення умов для залучення інвестицій в будівництво та впорядкування міської території;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації та їх участь в прийнятті рішень з питань землекористування та забудови;
- здійснення ефективного контролю за містобудівною (будівельною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

2. Зонінг встановлює (ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»): функціональне призначення; вимоги до забудови та ландшафтної організації території. Окремими рішеннями селищної ради до зонінгу можуть долучатись додатки з інших питань, що відносяться до зонінгу.

3. Зонінг є інформаційною базою дії фізичних та юридичних осіб, які:

володіючи земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості на довгостроковій основі (на правах власності, довгострокової оренди, безстрокового користування), готують і здійснюють зміни функціонального призначення нерухомості, яка належить їм;

приймають участь в аукціонах, що проводяться сільською радою, по наданню прав довгострокової оренди та власності на земельні ділянки з метою реконструкції та нового будівництва;

за своєю ініціативою звертаються до сільської ради про надання земельної ділянки (ділянок) для нового будівництва, реконструкції, у власність або оренду;

переоформляють один вид прав власності на інший;

змінюють один вид використання на інший;

здійснюють інші дії, пов'язані з підготовкою та реалізацією планів по забудові та землекористуванню.

4. Введення зонінгу забезпечує:

- відкрити інформацію про умови використання земельних ділянок на території населених пунктів;
- спрощену процедуру надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;
- створення підстав та умов для контролю на відповідність затвердженій містобудівній та проектній документації будівельних намірів забудовника, вже закінчених об'єктів містобудування та умов використання цих об'єктів;
- створення інформаційної бази для судових органів, на яку необхідно спиратися при вирішенні спірних питань, пов'язаних з забудовою та використанням території міста та окремих земельних ділянок.

4.2. Режим забудови та використання території смт Арбузинка:

Загальні вимоги до забудови та благоустрою населеного пункту.

Планування території селища Арбузинка забезпечується селищною радою та її виконавчими органами відповідно до їх повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні, затвердженні та реалізації генерального плану населених пунктів, плану зонування території населених пунктів, та, за потребою, детальних планов території, проектів забудови території та іншої містобудівної документації.

Містобудівна документація затверджується Арбузинською селищною радою.

Власником розробленої містобудівної документації є територіальна громада.

Зміни до містобудівної документації вносяться згідно чинного законодавства.

Розміщення житлового, соціально-побутового, виробничого, інженерно - транспортного та інших видів будівництва здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації.

Відведення земельних ділянок під всі види забудови здійснюється на основі містобудівної документації, згідно чинного законодавства.

Забудова та благоустрій здійснюються шляхом комплексної забудови території, та розміщення і будівництва окремих об'єктів будівництва в кварталах існуючої забудови, також шляхом реконструкції окремих об'єктів, чи груп об'єктів, чи цілком кварталів існуючої забудови.

Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок

Обмеження забудови та умови використання об'єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки, будівлі та споруди, та інше) в межах **окремих територіальних зон** визначаються на основі **плану зонування території (зонінгу) що є невід'ємною частиною генерального плану селища міського типу Арбузинка,** державних будівельних, санітарногігієнічних, протипожежних, екологічних норм.

План зонування території , включно зі схемою зонування території, та планувальними обмеженнями - встановлює межі розповсюдження обмежень та встановлює **режим використання** земельної ділянки.

Єдині умови та обмеження забудови та режими використання земельних ділянок повинні чітко враховуватись під час розроблення землепорядної документації.

На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах від підприємств, кладовищ, та інших об'єктів — режим використання та межі поширення обмежень визначаються на основі ДСанПін 173-096, ДБН Б.2.2.-12-2018 “Планування і забудова територій”, та на основі містобудівної документації.

На територіях, що знаходяться в межах водоохоронної зони водоймищ — режим використання об'єктів нерухомого майна та межі поширення обмежень визначаються управлінням природних ресурсів, управлінням водного господарства на основі Водного кодексу України, та актів уряду України, та містобудівної документації.

На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі - режим використання об'єктів нерухомого майна та межі поширення обмежень визначаються господарсько-комунальними службами на основі діючих норм та на основі містобудівної документації.

На територіях, що знаходяться в межах зон охорони археологічних об'єктів, режим використання об'єктів нерухомого майна та межі поширення обмежень визначаються територіальним управлінням по охороні історичної спадщини, згідно чинного законодавства та на основі містобудівної документації.

На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють свою функцію, знаходяться в межах зон реконструкції, або нового будівництва, режим використання об'єктів нерухомого майна та забудови, загальні параметри забудови, межі поширення обмежень визначаються територіальним управлінням містобудування та архітектури, згідно чинного законодавства та на основі містобудівної документації.

Класифікація територіальних зон

На основі аналізу існуючої забудови селища Арбузинка, та перспективи функціонально-планувального розвитку, що передбачені проектом генплану цих населених пунктів, та згідно ДБН Б.1.1-22-2017 “Склад та зміст плану зонування території”, **виділено функціональні типи територій**, що поділяються на планувальні елементи — **територіальні зони**.

Пропонується наступні основні територіальні зони:

- невиробничі **Г** (громадські);
- житлові **Ж**;
- ландшафтно-рекреаційні **Р**;
- курортні **К**;
- зони транспортної інфраструктури **ТР**;
- зони інженерної інфраструктури **ІН**;
- комунально-складські **КС**;
- виробничі **В**;
- спеціальні **С**;
- сільськогосподарського виробництва **СВ**;
- землі історико-культурного призначення **ІК**.

НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ: Г (громадські).

Зона загальноселищного центру Г-1

Призначається для розташування об'єктів адміністративних будівель органів управління, ділових установ, фінансових установ, громадських установ: культури, спорту, освіти, медичних та оздоровчих, релігійних та культових, досугово-розважальних, побутового обслуговування та громадського харчування, торгівельних установ, багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів інженерної та транспортної інфраструктури (місць для паркування транспортних засобів), та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноселищного та регіонального значення.

Зони центрів планувальних районів та громадської забудови Г-2

Призначається для розташування об'єктів органів управління, ділових установ, фінансових установ, громадських установ: культури, спорту, освіти, медичних та оздоровчих, релігійних та культових, досугово-розважальних, побутового обслуговування та громадського харчування, торгівельних установ, багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів інженерної та транспортної інфраструктури (місць для паркування транспортних засобів), та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції та потреби населення планувальних районів.

Навчальна зона Г-3

Зона розташування об'єктів та установ освіти : вищої, професійної, середньої, початкової та дошкільної. Такі зони встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій : інформаційних, культурних, оздоровчих, спортивних, досугово-розважальних, та інших.

ЖИТЛОВІ ЗОНИ: Ж.

Зона садибної малоповерхової забудови Ж-1

Визначена для розташування одноквартирних житлових будинків включно із земельними ділянками та зблокованих одноквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках. Для розміщення господарчих будівель та споруд, гаражів та місць для індивідуального автотранспорту, також, для супутніх об'єктів обслуговування населення.

Зона садибної малоповерхової забудови Ж-1а

Визначена для **існуючої малоповерхової забудови садибного типу** (існуючі одноквартирні житлові будинки, включно із земельними ділянками, та існуючі господарчі будівлі та споруди, гаражі та місця для індивідуального автотранспорту, також, супутні об'єкти обслуговування населення), **що історично склалася в межах санітарно-захисних зон від комунальних об'єктів — кладовищ, та в межах водоохоронної зони водоїмищ, або інших санітарно-захисних зон.** В межах зони забороняється нове будівництво. Дозволяється капітальний ремонт та реконструкція існуючих будівель та споруд.

Зона садибної та ущільненої малоповерхової забудови Ж-2

Визначена для розташування одноквартирних житлових будинків включно із земельними ділянками та, також для **ущільненої малоповерхової забудови всіх типів** (зблокованих одноквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках, зблокованих квартир на земельній ділянці з виходом безпосередньо на вулицю, чи житлових будинків галерейного типу, або будь-якого іншого планувального типу). Поверховість забудови — **4 наземні поверхи**, рахуючи мансардні та цокольні поверхи. Для розміщення господарчих будівель та споруд, гаражів та місць для індивідуального автотранспорту, також, для супутніх об'єктів обслуговування населення.

Зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови Ж-3

Визначена для розташування **багатоквартирних** (від 2 до 5 поверхів, включно, не враховуючи мансарди) житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальносільського та районного значення. Для розміщення супутніх господарчих будівель та споруд, гаражів та місць для індивідуального автотранспорту, та супутніх інженерних споруд.

ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ: Р.

Зона об'єктів природних та штучних ландшафтів Р-1

Визначена для забезпечення збереженості унікальних природних чи штучно створених ландшафтів з особливими умовами використання. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватися з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища.

Рекреаційна зона активного відпочинку Р-2

Визначена для виконання активних рекреаційних функцій. До них належать селищні території загального користування з відповідними властивостями та об'єктами для активного відпочинку населення. Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним фондом постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших супутніх об'єктів для активного відпочинку.

Рекреаційна зона озеленених територій загального користування Р-3

Визначена для повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери, сади, бульвари, ліси, узбережжя річок, водойми, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні парки та інше.

Рекреаційна зона обмеженого користування Р-4

Визначена для розміщення дач та колективних садів.

КУРОРТНІ ЗОНИ: К.

Зона установ відпочинку і туризму КВТ

Визначена для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, об'єктів обслуговування та інше.

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ: ТР.

Зона транспортної інфраструктури ТР-1

до якої відноситься смуга відводу залізниці, залізничних вокзалів, аеродромів, аеропортів, автовокзалів, річкових вокзалів та паромних терміналів, транспортних вузлів, транспортних підприємств, підприємств обслуговування та зберігання транспорту, логістичних центрів та терміналів, інше.

Зона транспортної інфраструктури ТР-2

до якої відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній).

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ: ІН.

Зона інженерної інфраструктури ІН-1

до них відносяться об'єкти та магістральні мережі електропостачання.

Зона інженерної інфраструктури ІН-2

до них відносяться об'єкти тепломережі, міжоб'єктних котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання.

КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ: КС.

Зона розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації КС-2

Зона розташування об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисної зони - **500 м.**

Зона розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації КС-3

Зона розташування об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисної зони - **300 м.**

Зона розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації КС-4

Зона розташування об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисної зони - **100 м.**

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

Зона розташування об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисної зони - **50 м.**

ЗОНИ ВИРОБНИЧІ: В.

Зона підприємств 3-го класу шкідливості В-3

Визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до **300м.**

Зона підприємств 4-го класу шкідливості В-4

Визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до **100м.**

Зона підприємств 5-го класу шкідливості В-5

Визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до **50м.**

Виробничо-комерційна зона ВКВ

СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ: С.

Визначена для розташування військових містечок, пенітенціарних установ, об'єктів комунального господарства зі спеціальними інженерними спорудами, місць поховань відходів, місць складування та зберігання енергоносіїв, хімікатів та інших матеріалів високої вибухопожежної небезпеки.

ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ: СВ.

Зона ОСГ — особливих селянських господарств СВ-1

Використовуються для ведення особливого селянського господарства.

Перелік дозволених видів забудови та використання земельних ділянок в різних територіальних зонах:

НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ: Г (громадські).

Зона загальноселищного центру Г-1

переважні види використання:

- адміністративні будівлі, споруди, закладів та організацій управління;
- відділки та пункти управління внутрішніх справ, судів, прокуратури та інших організацій та установ;
- **громадські будівлі та споруди:**
 - ділові установи, офіси та інше;
 - фінансові установи (в тому рахунку відділення банків);
 - юридичні установи;
 - відділення зв'язку, державні на недержавні поштові відділення;
 - установи та заклади культури та мистецтва;
 - спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
 - установи освіти та дошкільного виховання;
 - медичні та оздоровчі заклади та установи;
 - культові та релігійні споруди;
 - дозвільно-розважальні заклади центри та комплекси;
 - заклади побутового обслуговування та громадського харчування;
 - торгівельні заклади (магазини, торгівельні центри та комплекси, ринки);

- готелі, центри обслуговування туристів та інше;
- інші багатофункціональні громадські будівлі та споруди;
- житлові будинки, також з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, в тому рахунку комерційного використання;
- парки, сквери, бульвари, дитячі ігрові майданчики та інше;
 - місця для паркування автотранспорту, вело-транспорт.

супутні види використання:

- споруди для паркування та тимчасового зберігання автотранспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- громадські вбиральні;
- малі архітектурні форми декоративного, прикладного, торгівельно-комерційного призначення.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- супутні об'єкти інженерної та транспортної інфраструктури для обслуговування існуючих в зоні об'єктів ;
- стоянки та гаражі для постійного зберігання автотранспорту та підприємства обслуговування автотранспортних засобів, переважно для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- пожежні депо.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Примітка 1. На територіях зони, що потрапляють до будь-яких санітарно-захисних зон, забороняється нове будівництво будівель та споруд. Дозволяється капремонт та реконструкція існуючих будинків, будівель та споруд.

**Зони центрів планувальних районів
та громадської забудови Г-2**

переважні види використання:

- адміністративні будівлі, споруди, закладів та організацій управління;
- відділки та пункти управління внутрішніх справ, судів, прокуратури та інших організацій та установ;

- громадські будівлі та споруди:

- ділові установи, офіси та інше;
- фінансові установи (в тому рахунку відділення банків);
- юридичні установи;
- відділення зв'язку, державні на недержавні поштові відділення;
- установи та заклади культури та мистецтва;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- навчальні заклади, установи освіти та дошкільного виховання;
- медичні та оздоровчі заклади та установи;
- культові та релігійні споруди;
- дозвільно-розважальні заклади центри та комплекси;
- заклади побутового обслуговування та громадського харчування;
- торгівельні заклади (магазини, торгівельні центри та комплекси, ринки);
- готелі, центри обслуговування туристів;
- інші багатофункціональні громадські будівлі та споруди;
- житлові будинки, також з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, в тому рахунку комерційного використання;
- парки, сквери, бульвари, дитячі ігрові майданчики та інше;
- місця для паркування автотранспорту, вело-транспорту.

супутні види використання:

- споруди для паркування та тимчасового зберігання автотранспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- громадські вбиральні;
- малі архітектурні форми декоративного, прикладного, торгівельно-комерційного призначення.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- супутні об'єкти інженерної та транспортної інфраструктури для обслуговування існуючих в зоні об'єктів ;
- стоянки та гаражі для постійного зберігання автотранспорту та підприємства обслуговування автотранспортних засобів, переважно для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- пожежні депо.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Примітка 1. На територіях зони, що потрапляють до будь-яких санітарно-захисних зон, забороняється нове будівництво будівель та споруд. Дозволяється капремонт та реконструкція існуючих будинків, будівель та споруд.

Навчальна зона Г-3

переважні види використання:

- навчальні заклади I-III, III-IV рівнів акредитації, в тому рахунку школи-інтернати з постійним перебуванням учнів,
- установи дошкільного виховання та дошкільної освіти;
- бібліотечні заклади, центри інформації;
- спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
- стадіони, спортивні та ігрові майданчики, тенісні корти;
- багатофункціональні зали: в тому рахунку кінозали, конференц-зали, виставкові центри, музеї, галереї та інше;
- заклади громадського харчування;
- медичні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- зелені насадження — сквери, дендропарки, та інше;
- малі архітектурні форми.

супутні види використання:

- гуртожитки та житлові будинки сімейного типу для проживання викладацького складу та учнів, або студентів;
- заклади побутового обслуговування;
- відділення зв'язку, державні на недержавні поштові відділення;
- споруди для паркування та тимчасового зберігання автотранспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- громадські вбиральні.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- об'єкти інженерної комунальної та транспортної інфраструктури для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- стоянки та гаражі для постійного зберігання та обслуговування автотранспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Примітка 1. *На територіях зони, що потрапляють до будь-яких санітарно-захисних зон, забороняється нове будівництво будівель та споруд. Дозволяється капремонт та реконструкція існуючих будинків, будівель та споруд.*

ЖИТЛОВІ ЗОНИ: Ж.

Зона садибної малоповерхової забудови Ж-1

переважні види використання:

- **окремі одноквартирні індивідуальні житлові будинки** на присадибних ділянках;
- та **блоковані житлові будинки** з виходом з кожної квартири на земельну ділянку поверховістю до **4 надземних поверхів** (рахуючи мансардні та цокольні поверхи);
- **вбудовано-прибудовані приміщення та окремі будівлі** громадського, в тому рахунку комерційного використання: громадського харчування, побутового обслуговування, ділового призначення та інше,
- **вбудовано-прибудовані та окремі магазини**, з площею торгівельного залу до 300 м. кв.;
- гаражі для індивідуального автотранспорту вбудовані, прибудовані, або окремо розташовані;
- господарчі будівлі, в тому рахунку для утримання худоби та іншої;
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для садівництва;
- лазні, бані, сауни, басейни, колодязі та інше;
- господарські майданчики;
- майданчики для відпочинку та малі архітектурні форми;
- зелені насадження

супутні види використання:

- малі архітектурні форми, прикладного, торгівельно-комерційного призначення.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- **окремі багатоквартирні житлові будинки** до 4 надземних поверхи, також з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, в тому рахунку комерційного використання;
- **окремі громадські будівлі та споруди:**
 - ділові установи, офіси, та інше;
 - фінансові установи (в тому рахунку відділення банків);
 - відділення зв'язку, державні на недержавні поштові відділення;
 - навчальні заклади, установи освіти та дошкільного виховання;
 - аптеки, медичні та оздоровчі заклади та установи;
 - культові та релігійні споруди;
 - заклади побутового обслуговування та громадського харчування;
 - магазини з торгівельним залом до 1000 м. кв.;
 - готелі;
 - спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
 - парки, сквери, бульвари, дитячі ігрові майданчики та інше;
 - місця для паркування автотранспорту, вело-транспорту;
 - супутні об'єкти інженерної та транспортної інфраструктури для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
 - об'єкти для обслуговування автотранспортних засобів – СТО, мийки автомобілів, АЗС, при чіткому дотриманні норм розміщення.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Зона садибної малоповерхової забудови Ж-1а

Визначена для існуючої малоповерхової забудови садибного типу (існуючи одноквартирні житлові будинки, включно із земельними ділянками, та існуючи господарчі будівлі та споруди, гаражі та місця для індивідуального автотранспорту, також, супутні об'єкти обслуговування населення), **що історично склалася в межах санітарно-захисних зон від комунальних об'єктів — кладовищ.** В межах зони **забороняється нове будівництво.** Дозволяється капітальний ремонт та реконструкція існуючих будівель та споруд.

переважні види використання:

- **капітальний ремонт та реконструкція і с н у ю ч и х :**
- **окремих одноквартирних індивідуальних житлових будинків** на присадибних ділянках;
- **вбудовано-прибудованих приміщень та окремих будівель** громадського, в тому рахунку комерційного використання: громадського харчування, побутового обслуговування, ділового призначення та інших,

- **вбудовано-прибудованих та окремих магазинів,**
з площею торгівельного залу до 300 м. кв.;
- гаражів для індивідуального автотранспорту вбудованих, прибудованих, або окремо розташованих;
- господарчих будівель, в тому рахунку для утримання худоби та інших;
- теплиць, оранжерей, парників та інших споруд для садівництва;
- лазней, басейнів, колодязів та інших споруд;
- господарських майданчиків;
- майданчиків для відпочинку та малих архітектурних форм;
- **зелені насадження.**

супутні види використання:

- малі архітектурні форми, в тому рахунку, декоративного, прикладного, торгівельно-комерційного та іншого призначення.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- капітальний ремонт та реконструкція існуючих окремих громадських будівель та споруд:

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018

Зона садибної та ущільненої малоповерхової забудови Ж-2

переважні види використання:

- **ущільнена малоповерхова забудова всіх типів** на присадибних ділянках:
в тому рахунку, **блоковані житлові будинки** з виходом з кожної квартири на земельну ділянку поверховістю до **4 надземних поверхів** (рахуючи мансардні та цокольні поверхи);
- **окремі одноквартирні індивідуальні житлові будинки** на присадибних ділянках;
- **вбудовано-прибудовані і приміщення та окремі будівлі** громадського, в тому рахунку комерційного, використання: громадського харчування, побутового обслуговування, ділового призначення та інше;
- **вбудовано-прибудовані та окремі магазини,**
з площею торгівельного залу до 300 м. кв.;
- гаражі для індивідуального автотранспорту вбудовані, прибудовані,

- або окремо розташовані;
- господарчі будівлі, в тому рахунку для утримання худоби та іншої;
 - теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для садівництва;
 - лазні, бані, сауни, басейни, колодязі та інше;
 - господарські майданчики;
 - майданчики для відпочинку та малі архітектурні форми;
 - зелені насадження.

супутні види використання:

- малі архітектурні форми, прикладного, торгівельно-комерційного призначення,
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- **окремі багатоквартирні житлові будинки** до 4 надземних поверхів, також з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, в тому рахунку комерційного використання;
- **окремі громадські будівлі та споруди:**
 - ділові установи, офіси, та інше;
 - фінансові установи (в тому рахунку відділення банків);
 - відділення зв'язку, державні на недержавні поштові відділення;
 - навчальні заклади, установи освіти та дошкільного виховання;
 - аптеки, медичні та оздоровчі заклади та установи;
 - культові та релігійні споруди;
 - заклади побутового обслуговування та громадського харчування;
 - магазини з торгівельним залом до 1000 м. кв.;
 - готелі;
 - спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
 - парки, сквери, бульвари, дитячі ігрові майданчики та інше;
 - місця для паркування автотранспорту, вело-транспорту;
 - супутні об'єкти інженерної та транспортної інфраструктури для обслуговування існуючих в зоні об'єктів ;
 - об'єкти для обслуговування автотранспортних засобів – СТО, мийки автомобілів, АЗС, при чіткому дотриманні норм розміщення;

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови Ж-3

переважні види використання:

- **багатоквартирні житлові будинки** від 2 до 5 надземних поверхів включно (не рахуючи мансардні поверхи), також з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, в тому рахунку комерційного використання;
- **окремі громадські будівлі та споруди:**
 - ділові установи, офіси, та інше;
 - фінансові установи (в тому рахунку відділення банків);
 - відділення зв'язку, державні на недержавні поштові відділення;
 - навчальні заклади, установи освіти та дошкільного виховання;
 - аптеки, медичні та оздоровчі заклади та установи;
 - культові та релігійні споруди;
 - заклади побутового обслуговування та громадського харчування;
 - магазини з торгівельним залом до 1000 м. кв.;
 - готелі;
 - спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
 - дозвільно-розважальні заклади центри та комплекси;
 - парки, сквери, бульвари, дитячі ігрові майданчики та інше;
 - місця для паркування автотранспорту, вело-транспорт.

супутні види використання:

- малі архітектурні форми, прикладного, торгівельно-комерційного призначення;
- торгівельні центри та комплекси, ринки, інші багатофункціональні громадські будівлі та споруди.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- **окремі багатоквартирні житлові будинки** до 9 надземних поверхів, також з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського, в тому рахунку комерційного використання;
- споруди для паркування та зберігання автотранспорту, вело-транспорт;
- супутні об'єкти інженерної та транспортної інфраструктури для обслуговування існуючих в зоні об'єктів ;

- об'єкти для обслуговування автотранспортних засобів – СТО, мийки автомобілів, АЗС, при чіткому дотриманні норм розміщення.
- Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.*

Примітка 1. На територіях зони, що потрапляють до будь-яких санітарно-захисних зон, забороняється нове будівництво будівель та споруд. Дозволяється капремонт та реконструкція існуючих будинків, будівель та споруд.

ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ: Р.

Зона об'єктів природних та штучних ландшафтів Р-1

переважні види використання:

- лісові масиви;
- лісопарки, лугопарки, парки, сквери та інше;
- гідропарки, водойми рекреаційного призначення;
- зелені насадження (природні та штучні) загального користування;
- ландшафти, що охороняються;
- водні поверхні, що належать до вищезазначених територій;
- прибережні території вздовж водойм рекреаційного призначення.

супутні види використання:

- пішохідні та бігові доріжки;
- велосипедні доріжки;
- відкриті спортивні майданчики;
- пункти прокату спортивного інвентарю;
- пункти першої медичної допомоги;
- малі архітектурні форми декоративного та технологічного призначення;
- об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
- штучні зелені насадження, в тому рахунку: квітники, газони, дендрарії, інше.

допустимі види використання:

- інженерне облаштування, інженерні комунальні споруди місцевого значення;
- гостьові відкриті стоянки для тимчасового паркування транспортних засобів;
- окремі адміністративно-господарчі будівлі зон відпочинку;

- тимчасові споруди в легких конструкціях для відпочинку населення.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Рекреаційна зона активного відпочинку Р-2

переважні види використання:

- пляжі, гідропарки;
- обладнані місця відпочинку для населення регіону;
- сезонні спортивні центри, в тому рахунку, з плавальними басейнами;
- рятувальні станції;
- пляжне обладнання: солярії, тіньові навіси, кабінки для переодягання, гардероби з роздягальнями, душові, питні фонтанчики та інше;
- обладнання, для пляжних та водних видів спорту, спортивні майданчики;
- пункти прокату пляжного та спортивного інвентарю;
- громадські вбиральні;
- малі архітектурні форми;
- об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

супутні види використання:

- пішохідні та бігові доріжки;
- велосипедні доріжки;
- пункти першої медичної допомоги;
- малі архітектурні форми декоративного та технологічного призначення;
- об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
- штучні зелені насадження, в тому рахунку: квітники, газони, дендрарії, інше;
- об'єкти громадського харчування, торгівлі та обслуговування населення.

допустимі види використання:

- стоянки човнів, човневі станції;
- пірси, причали;
- берегозахисні споруди;
- інженерне облаштування, інженерні комунальні споруди місцевого значення;
- гостьові відкриті стоянки для тимчасового паркування транспортних засобів;
- окремі адміністративно-господарчі будівлі зон активного відпочинку;
- окремі споруди для відпочинку населення.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018, та вимогам Водного Кодексу України.

Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3

переважні види використання:

- зелені насадження загального користування:

- паркі, в тому рахунку, спеціалізовані: спортивні, дитячі, меморіальні, та інші;
- лісопарки, лугопарки, гідропарки, сквери;
- пішохідні, бігові доріжки;
- велосипедні доріжки,
- майданчики для відпочинку, спортивні майданчики, ігрові майданчики;
- майданчики з розміщенням стаціонарних або тимчасових атракціонів;
- пункти прокату спортивного інвентарю;
- громадські вбиральні;
- пункти першої медичної допомоги;
- малі архітектурні форми, в тому рахунку тіньові навіси, павільони дозвільного призначення;
- об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

супутні види використання:

- культові споруди;
- малі архітектурні форми, в тому рахунку, павільони торгівельного призначення та громадського харчування;
- малі архітектурні форми декоративного та технологічного призначення.
- об'єкти громадського харчування та обслуговування населення.

допустимі види використання:

- тимчасові стоянки човнів, човневі станції;
- пірси, причали, набережні;
- берегозахисні споруди
- інженерне облаштування, інженерні комунальні споруди місцевого значення;
- гостьові відкриті стоянки для тимчасового паркування транспортних засобів;
- окремі адміністративно-господарчі будівлі паркових зон відпочинку.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Рекреаційна зона обмеженого користування Р-4

- визначена для розміщення дач та колективних садів. На сучасний стан, та на розрахунковий період, згідно проекту генерального плану та плану зонування селища Арбузинка – **зона Р-4 відсутня.**

КУРОРТНІ ЗОНИ: К.

Зона установ відпочинку і туризму КВТ

- визначена для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, об'єктів обслуговування та інше. На сучасний стан, та на розрахунковий період, згідно проекту генерального плану та плану зонування селища Арбузинка – **зона КВТ відсутня.**

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ: ТР.

Зона транспортної інфраструктури ТР-1

переважні види використання:

- залізничні вокзали та відводи залізниць
- **автостанції**, автовокзал;
- автотранспортні підприємства;
- підприємства обслуговування та зберігання автотранспорту;
- станції технічного обслуговування автотранспорту та сільгосптехніки (СТО);
- автомобільні заправні станції (АЗС),
- гаражі, криті та відкриті стоянки автотранспорту;
- аеродроми, вертодроми, посадочні майданчики для гелікоптерів;
- пірси, причали;
- стоянки човнів та маломірних суден;
- підприємства обслуговування та зберігання човнів та маломірних суден;
- інші об'єкти транспорту;

супутні види використання:

- супутні громадські, адміністративно-побутові, господарчі, промислові будівлі, що пов'язані з об'єктами транспорту.
- об'єкти громадського харчування, торгівлі та обслуговування населення;
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- берегозахисні споруди, набережні;
- споруди, що пов'язані з об'єктами транспортної інфраструктури;
- інженерне облаштування, інженерні комунальні споруди місцевого значення.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Зона транспортної інфраструктури ТР-2

переважні види використання:

- території вулиць, майданів (в межах червоних ліній);
- зупинки громадського транспорту з торгівельними кіосками;
- наземні та підземні пішохідні переходи;
- інженерне устаткування, що забезпечує безпеку дорожнього руху:
(світлофори, дорожні знаки, розмітка, турнікети, прилади освітлення, інше);
- велосипедні доріжки;
- пішохідні доріжки, тротуари;
- шляхопроводи, естакади, та інші споруди автодорожньої мережі.

супутні види використання:

- споруди реклами;
- малі архітектурні форми;
- зелені насадження спеціального призначення.

допустимі види використання:

- відкриті майданчики для паркування автотранспорту (не більше 10 авто);
- споруди, що пов'язані з об'єктами транспортної інфраструктури;
- інженерне облаштування, інженерні комунальні споруди місцевого значення.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ: ІН.

Зона інженерної інфраструктури ІН-1

переважні види використання:

- електричні підстанції;
- технологічні проїзди та проходи;
- огорожі та інші споруди електромереж;
- споруди та інженерне устаткування, що забезпечує роботу електромереж.

супутні види використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією електромереж;
- адміністративно-побутові, технологічні та інші будівлі і споруди, що пов'язані з експлуатацією електромереж.

допустимі види використання:

- автомобільні стоянки для паркування та тимчасового зберігання транспорту для обслуговування об'єктів зони;
- інженерне облаштування, інженерні комунальні споруди місцевого значення.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Зона інженерної інфраструктури ІН-2

переважні види використання:

- водозабірні споруди;
- каналізаційні насосні станції;
- межоб'єктні котельні;
- газорозподільчі підстанції;
- об'єкти та споруди мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, газопостачання;
- технологічні проїзди, проходи, огорожі території та інші споруди;
- споруди та інженерне устаткування, що забезпечує роботу інженерних мереж.

супутні види використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, газопостачання;

- адміністративно-побутові, технологічні та інші будівлі і споруди, що пов'язані з експлуатацією інженерних мереж.

допустимі види використання:

- автомобільні стоянки для паркування та тимчасового зберігання транспорту для обслуговування об'єктів зони;
- інженерне облаштування, інженерні комунальні споруди місцевого значення.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ: КС.

Зона розміщення об'єктів 2-го класу санітарної класифікації КС-2

- зона розташування об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисної зони - 500 м.

переважні види використання:

- комунальні та інші підприємства II-III класу шкідливості;
- смиттепереробні заводи;
- полігони твердих побутових відходів;
- склади II-III класу шкідливості;

супутні види використання:

- підприємства обслуговування автотранспорту для обслуговування об'єктів зони: СТО, автомийки, та інші;
- гаражі та підприємства для постійного зберігання автотранспорту для обслуговування об'єктів зони;
- пожежні депо;
- об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
- технологічні будівлі і споруди, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- адміністративно-побутові будівлі, для обслуговування об'єктів зони;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Зона розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації КС-3

- зона розташування об'єктів, що потребують встановлення
санітарно-захисної зони - 300 м.

переважні види використання:

- кладовища ;
- комунальні та інші підприємства III-IV класу шкідливості, в т. р. зливні станції, смиттєпереробні заводи обмеженої потужності ;
- ділянки компостування твердих побутових відходів;
- склади, підприємства, бази III-IV класу шкідливості;

супутні види використання:

- підприємства обслуговування автотранспорту для обслуговування об'єктів зони: СТО, автомийки, АЗС, АГЗС та інші;
- гаражі та підприємства для постійного зберігання автотранспорту;
- пожежні депо;
- об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- технологічні будівлі і споруди, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- адміністративно-побутові будівлі, для обслуговування об'єктів зони;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Зона розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації КС-4

- зона розташування об'єктів, що потребують встановлення
санітарно-захисної зони - 100 м.

переважні види використання:

- кладовища, що закриті та не діють ;
- комунальні та інші підприємства IV-V класу шкідливості;
- склади, підприємства, бази IV-V класу шкідливості;

супутні види використання:

- підприємства для обслуговування автотранспорту та сільгосптехніки:

СТО, автомийки, АЗС, АГЗС та інші;

- гаражі та підприємства для постійного зберігання автотранспорту та сільгосптехніки;
- пожежні депо;
- об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- технологічні будівлі і споруди, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- адміністративно-побутові будівлі, для обслуговування об'єктів зони;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

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

- зона розташування об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисної зони - 50 м.

переважні види використання:

- оптові ринки;
- комунальні та інші підприємства V класу шкідливості;
- склади, підприємства, бази V класу шкідливості;
- підприємства для обслуговування автотранспорту та сільгосптехніки:
СТО, автомийки, АЗС, АГЗС та інші;
- гаражі та підприємства для постійного зберігання автотранспорту та сільгосптехніки;
- пожежні депо.

супутні види використання:

- об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- адміністративно-побутові, технологічні та інші будівлі і споруди, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- торговельні заклади, пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

ЗОНИ ВИРОБНИЧІ: В.

Зона підприємств 3-го класу шкідливості В-3

- визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують **санітарно-захисних зон до 300м.**

Об'єкти, що належать до **3-го класу шкідливості** :

- теплиці та парники, з використанням компостування органічних відходів;
- ділянки компостування твердих побутових відходів;
- ферми, з утриманням великої худоби (більше 200 голів ВРХ);
- свиноферми (від 125 до 150 голів свиней);
- птахоферми (більше 750 птахів);
- овцеферми (більше 400 голів);
- кролеферми (більше 400 голів).

переважні види використання:

- підприємства, склади, бази III-IV-V класу шкідливості;
- підприємства для обслуговування автотранспорту та сільгосптехніки: СТО, автомийки, АЗС, АГЗС та інші;
- гаражі та підприємства для постійного зберігання автотранспорту та сільгосптехніки;
- пожежні депо.

супутні види використання:

- об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- технологічні будівлі і споруди, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- адміністративно-побутові будівлі, для обслуговування об'єктів зони;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Зона підприємств 4-го класу шкідливості В-4

- визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують **санітарно-захисних зон до 100м.**

переважні види використання:

- підприємства, склади, бази IV-V класу шкідливості;

- підприємства для обслуговування автотранспорту та сільгосптехніки: СТО, автомийки, АЗС, АГЗС та інші;
- гаражі та підприємства для постійного зберігання автотранспорту та сільгосптехніки;
- пожежні депо.

супутні види використання:

- адміністративно-побутові будівлі, для обслуговування об'єктів зони;
- об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- технологічні будівлі і споруди, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- торговельні заклади, підприємства громадського харчування, побутового обслуговування, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Зона підприємств 5-го класу шкідливості В-5

- визначені для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до 50м.

переважні види використання:

- виробничі, переробчі та комунальні підприємства V класу шкідливості;
- склади, бази, в тому рахунку торговельно-виробничі V класу шкідливості;
- підприємства для обслуговування автотранспорту та сільгосптехніки: СТО, автомийки, АЗС, АГЗС та інші;
- гаражі та підприємства для постійного зберігання автотранспорту та сільгосптехніки;
- оптові ринки;
- пожежні депо.

супутні види використання:

- об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
- адміністративно-побутові, технологічні та інші будівлі і споруди, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- торгівельні заклади, підприємства громадського харчування, побутового обслуговування, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Виробничо-комерційна зона ВКВ

переважні види використання:

- ринки, торгівельні комплекси, торгівельні заклади;
- підприємства громадського харчування, побутового обслуговування;
- готелі, готельні комплекси;
- ділові, фінансові установи, відділення зв'язку, відділення пошти;
- підприємства комунальної інфраструктури;
- адміністративні та адміністративно-побутові будівлі, офіси;
- дозвільні та розважальні заклади;
- сквери, зелені насадження.

супутні види використання:

- склади, підприємства, бази, в тому рахунку торгівельно-виробничі V - VI класу шкідливості (при дотриманні відстані відповідної санітарно-захисної зони);
- підприємства для обслуговування автотранспорту та сільгосптехніки: СТО, автомийки, АЗС, АГЗС та інші;
- гаражі та підприємства для постійного зберігання автотранспорту та сільгосптехніки та іншої техніки;
- пожежні депо;
- адміністративно-побутові, технологічні та інші будівлі і споруди, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
- об'єкти цивільного захисту та інженерного забезпечення.

допустимі види використання:

- окремі житлові, в тому рахунку, багатоквартирні будинки (до 5 надземних поверхів, не рахуючи мансарду), в тому рахунку, з вбудовано-прибудованими приміщеннями ділового, комерційного, торгівельного, культурного, дозвільного, іншого призначення;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ: С.

Визначені для розташування військових містечок, пенітенціарних установ, об'єктів комунального господарства зі спеціальними інженерними спорудами, місць поховань відходів, місць складування та зберігання енергоносіїв, хімікатів та інших матеріалів високої вибухопожежної небезпеки.

На сучасний стан, та на розрахунковий період (20 років), згідно проекту генерального плану з планом зонування смт Арбузинка - спеціальні зони відсутні. Об'єкти, що належать до спеціальних зон пропонується розміщувати за межами населених пунктів.

ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ: СВ.

Зона ОСГ — особливих селянських господарств СВ-1

Використовується для ведення особливого селянського господарства.

переважні види використання:

- садівництво, виноградарство, городничество;
- сінокосіння, пасовища;
- тваринництво (при дотриманні наступних вимог) :

Направленість господарства	Розміри санітарно-захисних зон, м									
	25	50	75	100	150	200	300	400	500	
	Допустима величина стада, поголів'я									
Свиноферма	15	30	50	75	100	125	150	200	Більше	200
Ферма ВРХ	20	40	60	100	150	200	Більше	200		
Птахоферма	100	200	250	300	500	750	Більше	750		
Вівцеферма	50	75	100	150	200	400	Більше	400		
Кролеферма	150	300	400	Більше	400					
Примітка. Шириною санітарно-захисної зони слід вважати відстань між місцями виділення в атмосферу або ґрунт виробничих шкідливостей і житловою забудовою населеного пункту										

в тому рахунку: утримання свиней (до 30 голів), ВРХ (до 40 голів), овець та коз (до 75 голів), кролів (до 300 голів), птахів (до 200);

- пасіки та бортничество;
- інші види сільськогосподарської діяльності;
- зелені насадження.

супутні види використання:

- господарчі будівлі, в тому рахунку для утримання худоби та іншої;
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для садівництва;
- басейни, колодязі, лазні та інше;
- господарські майданчики;
- майданчики для відпочинку та малі архітектурні форми;
- технологічні та інші будівлі і споруди, для функціонування зони.

допустимі види використання:

- споруди інженерної інфраструктури місцевого значення.
- адміністративно-побутові, технологічні та інші будівлі і споруди, що пов'язані з функціонуванням зони.

Використання території зони має відповідати вимогам ДБН Б.2.2.-12-2018.

Планувальні обмеження, які діють на території смт Арбузинка дивись п. 3.5.

5. ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СМТ АРБУЗИНКА

Згідно розробленого генерального плану, на проектний період 20 років, населений пункт має наступні основні техніко-економічні показники:

ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СМТ АРБУЗИНКА

№ п/п	Показники: Установи села Мішково-Погорілове (оціночно)	Одиниця виміру	Існуючий стан (1.01.2010)	Розрахунковий строк (1.01.2038)
1	НАСЕЛЕННЯ	тис. осіб	6,375	7,015
2	ТЕРИТОРІЯ	га	1082,0	____,____
3	ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО			
	житловий фонд	тис. м ² заг. пл.	366,2	390,2
	– багатоквартирний	тис. м ² заг. пл.	18,2	18,2
	– садибний	тис. м ² заг. пл.	348,0	372,0
	обсяги нового житлового будівництва, у тому числі:	тис. м ² заг. пл.	—	24,0
	багатоквартирного	тис. м ² заг. пл.	—	-
	садибного	тис. м ² заг. пл.	—	24,0
	житлова забезпеченість, у тому числі:	м ² /люд.	57,4	55,6
	в багатоквартирній забудові	м ² /люд.	16,0	16,0
	в садибній забудові	м ² /люд.	66,0	63,2
4	СФЕРА ОБСЛУГОВУВАННЯ			
	– дитячі дошкільні заклади	місць	182	595
	– загальноосвітні школи	місць	1085	1085
	– лікарні	ліжок	73	73
	– поліклініки	відвід/змін	57	65
	– пожежне депо	автомобіль	2	2
5	ТРАНСПОРТ, ВУЛИЧНА МЕРЕЖА			
	Загальна довжина головних вулиць	км	61,12	67,12
	Щільність вуличної мережі	км/км ²	5,65	____,____
	Довжина ліній міського пасажирського транспорту	км	18,0	20,0
	Щільність транспортної мережі	км / км ²	1,66	____,____
	Рівень автомобілізації	одиниць/ тис.осіб	Н/Д	200
	Кількість індивідуального легкового транспорту	одиниць	Н/Д	1400

№ п/п	Показники: Установи села Мішково-Погорілове (оціночно)	Одиниця виміру	Існуючий стан (1.01.2010)	Розрахун-ковий строк (1.01.2038)
6	ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ ТЕРИТОРІЇ			
	Сумарний відпуск води	тис. м³/добу	0,31	0,4
	- води питної якості	тис. м³/добу	0,31	0,4
	- технічної води	тис. м³/добу	-	-
	Потужність головних споруд водопроводу	тис. м³/добу	0,4	0,5
	Джерела водопостачання:		підземні води	
	Загальне надходження стічних вод	тис. м³/добу	0,15	0,2
	Потужність каналізаційних очисних споруд	тис. м³/добу	0,5	0,5
	Дощова каналізація	км	3,75	4,0
	Очисні споруди дощової каналізації	об'єкт/ тис. м³/добу	1/0,3	1/0,3
	Об'єми побутового сміття	т/рік	400	430
	Полігон ТПВ	одиниць/га	1/14,2	1/14,2
	Сміттєпереробне підприємство	тис. т/рік	-	-
	Газопостачання			
	Споживання газу, усього	млн. м³/рік	0,7	1,0
	У т.ч. житлово-комунальний сектор	млн. м³/рік	0,4	0,6
	Електропостачання			
	Сумарне електричне навантаження	кВт	1207	1400
7	СПЕЦІАЛЬНА ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА			
	Водосховища	га	36	36
	Утворення (підсипка) території	га	-	-
	Регулювання русел рік та струмків (розчистка)	км	-	1,5
	Санірування та благоустрій території (створення зелених масивів в балках)	га	-	3,5
	Берегоукріплення (р. Арбузинка)	км	-	0,5
	Рекультивация порушених територій	га	-	-

5. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СМТ АРБУЗИНКА

Проект генерального плану, включно з планом зонування території смт Арбузинка, Арбузинського р-ну, Миколаївській області - це містобудівна документація, яка визначає принципові рішення розвитку території населеного пункту, планування нової забудови і реконструкції існуючої, та іншого використання території селища.

Генеральним планом включно з планом зонування території населеного пункту визначаються :

- потреби у зміні межі населеного пункту,
- функціональне зонування території,
- удосконалення наявної планувальної структури та планувальні композиції забудови населеного пункту,
- черговість освоєння територій,
- загальний стан довкілля населеного пункту, основні фактори його формування,
- містобудівні заходи щодо поліпшення екологічного і санітарно-гігієнічного стану, також визначаються території, які мають будівельні, санітарно-гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження використання.

Перспективи територіального розвитку населеного пункту:

селища міського типу Арбузинка,

розрахункова чисельність населення, потреба в соціально нормованих об'ємах житлового, культурно – побутового, комунального та промислово-виробничого будівництва визначені з урахуванням рішень Арбузинської селищної ради.

ДОДАТКИ

Розділ ІТЗ « інженерно-технічні заходи цивільного захисту на мирний час » розроблен після проведення громадських обговорень, представлен окремим томам з додатковою графічною частиною.

Розділ ІТЗ « інженерно-технічні заходи цивільного захисту на особливий період » виконується окремо, після проведення громадських обговорень, та корегування базових розділів містобудівної документації.