

ФІЗИЧНА ОСОБА-ПІДПРИЄМЕЦЬ
ПЕНЯЗЬ ТЕТЯНА ОЛЕКСІЇВНА
25006, м.Кіровоград, вул.Гоголя, 84, кв. 1 м.050-524-75-09 т.(0522) 22-67-23

Сертифікат АР №000505 від 27.05.2011р.

Замовлення: **55/15-з**

Замовник: **Помічянська міська рада**
Добровеличківського району

Арх. №55/15/2

Примірник №_____

План зонування території (зонінг)
м. Помічна
Добровеличківського району
Кіровоградської області

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ)

Пояснювальна записка

Шифр: 55/15-з-ПЗ

Фізична особа - підприємець

Пенязь Т.О.

Головний архітектор проекту

Пенязь Ю.О.

м.Кіровоград 2015

**План зонування території (зонінг) м.Помічна
Добровеличківського району
Кіровоградської області**

СКЛАД ПРОЕКТУ

№п/п	Назва матеріалів	Масштаб	Примітка
1	2	3	4
I. Графічні матеріали			
1	Схема розташування населеного пункту в системі розселення	1:50000	
2	План зонування території	1:5000	
II. Текстові матеріали			
3	Пояснювальна записка	---	
III. Матеріали у цифровому вигляді			
4	CD-диск з планом зонування території та пояснювальною запискою	---	1 диск в першому примірнику

ЗМІСТ

	Титульний лист	1
	Склад проекту	2
	Зміст	3
	Авторський колектив	4
1	Передмова	5
2	Загальні положення	7
2.1	<i>Основні терміни та поняття</i>	7
2.2	<i>Призначення та зміст зонінгу</i>	10
2.3	<i>Правові основи введення і сфери дії плану зонування території</i>	11
3	Аналіз містобудівної документації	13
3.1	<i>Сучасний стан</i>	13
3.2	<i>Планувальна структура. Зонування території</i>	15
3.3	<i>Магістральна вулична мережа</i>	18
4	Режим забудови та використання території населеного пункту	18
4.1	<i>Загальні вимоги до забудови та благоустрою території</i>	18
4.2	<i>План зонування території села (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок</i>	19
4.3	<i>Єдині умови і обмеження забудови для кожної територіальної зони (підзони)</i>	22
4.4	<i>Встановлення публічних сервітутів</i>	23
5	Картографічні матеріали	24
5.1	<i>План зонування території села</i>	24
5.2	<i>Схема планувальних обмежень</i>	24
6	Класифікація територіальних зон	25
6.1	<i>Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон</i>	25
6.2	<i>Перелік територіальних зон та підзон визначені проектом:</i>	26
6.3	<i>Перелік переважних, супутніх та допустимих видів забудови</i>	27
6.4	<i>Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки</i>	52
7	Планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту	63
7.1	<i>Природоохоронні та санітарно-гігієнічні планувальні заходи.</i>	63
8	Рекомендації до механізму впровадження «ЗОНІНГУ» та внесення змін та доповнень.	74
8.1	<i>Впровадження «ЗОНІНГУ»</i>	74
8.2	<i>Внесення змін та доповнень</i>	75

**План зонування території (зонінг) м.Помічна
Добровеличківського району
Кіровоградської області**

Авторський колектив

№ п/п	Посада	Прізвище	Підпис
1	2	3	4
1	Головний архітектор проекту	Пенязь Ю.О.	

Кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт
(послуг), пов'язаних із створенням об'єкта архітектури:
- Серія АР №000505 від 27.05.2011р.

1. Передмова.

Містобудівна документація «План зонування території (зонінг) м.Помічна Добровеличківського району Кіровоградської області» розроблена згідно договору №55/15-з, укладеного з Помічнлянською міською радою Добровеличківського району.

Законодавчою базою для розробки і впровадження плану зонування є:

Конституція України надає територіальній громаді право самостійно вирішувати питання місцевого значення.

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» надає виконавчим органам сільських, селищних і міських рад установлювати на відповідній території режим використання і забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність, надавати забудовникам містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»

Стаття 18 Закону визначає, що план зонування території населеного пункту (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. Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг) 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 2011 р. №109.

Розроблення плану зонування території, здійснюється на основі проекту «Коригування (оновлення та внесення змін) генерального плану м.Помічна Добровеличківського району Кіровоградської області».

В розробленому плані зонування території розглянуті наступні питання:

- загальні положення плану зонування;
- режим забудови та використання території міста;
- зонування території;
- планувальні обмеження;
- характеристика територіальних зон.

Після затвердження плану зонування території головною метою запровадження їх стане забезпечення ефективної реалізації проекту внесення змін до генерального плану міста, раціонального використання території, створення повноцінного та безпечного для здоров'я середовища, стимулювання інвестиційної діяльності фізичних та юридичних осіб, урахування державних, громадських та приватних інтересів під час проведення містобудівної діяльності. План зонування території – це містобудівна документація, якою встановлюється функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

План зонування території, після затвердження відповідною радою, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на території міста органами влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціям, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на території населеного пункту, при здійсненні ними містобудівної діяльності.

2. Загальні положення

2.1. Основні терміни та поняття

У цій роботі вживаються терміни встановлені законами України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельним Кодексом України та державними будівельними нормами ДБН - 360-92** «Містобудування. Планування і забудова населених пунктів».

Нижче наведені терміни та визначення понять додатково використані у цій настанові.

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

Вид використання території - використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважний, супутній та допустимий вид використання.

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 та ін.

Дозволений (переважний та супутній) вид використання території - використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівної документації.

Допустимий вид використання території (земельної ділянки) - вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального погодження.

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.

Зонінг - містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Зонування - встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, об'єктів нерухомості та встановленням містобудівного регламенту.

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.

Історико-архітектурний опорний план – основний документ, який визначає культурну спадщину населеного місця та історико-культурну цінність його території.

Історико-містобудівне обґрунтування – вид містобудівної документації, (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.

Існуючий вид використання земельної ділянки – вид використання земельної ділянки або будівлі на момент прийняття плану зонування території.

Лінії регулювання забудови – визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій.

Лінія забудови – відстань між червоною лінією та фасадом будівлі.

Містобудівний паспорт ділянки – затверджена міською радою форма документу де містяться план та опис умов і обмежень на використання та забудову земельної ділянки.

Містобудівний регламент – використання земельних ділянок, що встановлюється у межах відповідних територіальних зон і визначає види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного нового будівництва, реконструкції об'єктів архітектури, і використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів.

Переважний вид забудови – вид забудови, який відповідає переліку дозволених планом зонування території для даної зони та не потребує спеціального погодження.

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

Проект розподілу території – містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок.

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.

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

Територіальна зона – територія у визначених межах на схемі зонування, стосовно якої встановлено містобудівний регламент.

Територіальна підзона – частина зони, в межах якої умови та обмеження забудови земельних ділянок відрізняються від аналогічних показників територіальної зони лише окремими показниками, що пов'язані з відповідними обмеженнями.

Цільове призначення земельної ділянки - використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

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

2.2. Призначення та зміст зонінгу

1. Зонінг призначений для:

- забезпечення реалізації планів та програм (в тому числі в затвердженій містобудівній документації) розвитку міської території, 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;

- ландшафтної організації території.

Окремими рішеннями відповідної 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 міською радою, по наданню прав довгострокової оренди та власності на земельні ділянки з метою реконструкції та нового будівництва;

- за своєю ініціативою звертаються до відповідної 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 міста;

- 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.

2.3. Правові основи введення і сфери дії плану зонування території

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.

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.

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.

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

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.

□

3. Аналіз містобудівної документації

3.1. Сучасний стан

Помічнлянська міська рада знаходиться в південно-східній частині Добровеличківського району Кіровоградської області. Помічна – місто районного підпорядкування, адміністративний центр Помічнлянської міської ради, що розташована на відстані 24 км від районного центру смт. Добровеличківка та на відстані 70 км. на південний захід від обласного центру м. Кіровограда.

Попередній «Генеральний план м.Помічна Кіровоградської області» був розроблений УДПІ «Укрміськбудпроект», м. Харків, у 1978 році і передбачений на розрахунковий термін 25-30 років (до 2003 - 2008 роки) з виділенням основних показників на першу чергу будівництва – 1985 рік. Більшість завдань, поставлених цим генпланом, не було реалізовано внаслідок змін у політичному та економічному житті України.

Згідно даних попереднього Генерального плану, на період розробки 1978р.- загальна чисельність населення становила - 13.3 тис.осіб. Проектна складова кількості населення на першу чергу будівництва – 1985 рік мала становити - 15.0 тис.осіб, а на розрахунковий період до 2003 - 2008 роки мала становити - 20.0 тис.осіб. Фактично станом на 2015 рік чисельність населення становить – 9.143 тис.осіб. Тобто, проектна чисельність населення, що покладена в основу генплану 1978р. року – не досягнута. На теперішній час природний приріст населення - негативний.

Згідно даних попереднього Генерального плану, на період розробки 1978р.- територія міста становила - 742 га. Проектна територія міста на першу чергу будівництва – 1985 рік мала становити - 742 га., а на розрахунковий період до 2003 - 2008 роки територія міста мала становити - 807.3 га. Фактично станом на 2015 рік (за матеріалами нормативної грошової оцінки земель міста виконаних ДП «Кіровоградський науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» в 2012 році) вона становить – 827.9744 га. Тобто, проектна

територіальна складова, що покладена в основу генплану 1978р. року – досягнута.

Одеська залізниця перетинає місто в широтному напрямку і ділить на дві частини – північно-західну та південно-східну, що з'єднані між собою проїздом (вул. Луначарського- вул. Шляхопровідна) і пішохідним переходом (біля залізничного вокзалу) та ґрунтовим переїздом від вул. Альохіна мимо вагонного депо, СМП-527 до заводу бетонних конструкцій.

В південно-східній частині знаходяться центр міста, тут проживає більша частина населення, сконцентровані громадські та культурні заклади. Квартали багатоповерхової забудови зосереджені в центральній частині в районі залізничного вокзалу (вул. Перемоги та вул. Енгельса, провулках Кірова і Новий). На решті території – індивідуальна житлова забудова. Діє дві школи (№1 і №2), музична школа, лікарня, будинок культури, будинок дитячої творчості, коледж «Кіровоградський інститут інформаційних технологій», поліклініка, два дитячих садки (№1 і №2), стадіон, залізничний вокзал.

В смузї відведення залізниці зосереджені численні підприємства залізничного транспорту (вагонне та локомотивне депо, БМЕУ, дистанції колії, БМП 704, тощо), де зайнята переважна частина працездатного населення міста (60,7%).

Виробничі території в основному зосереджені в північно-західній частині міста такі як: Добровеличківська РЕМ, залізобетонний завод, ЗАТ «Кіровоградграніт», райбудорганізація (м. Помічна), плодоконсервний завод, елеватор, АЗС, комунгосп, міжрайбаза, паливний склад, підприємство по технічному забезпеченню, ТОВ «Агрокомтрейд», СТО.

В місті відсутні великі промислові підприємства, працюють лише невеликі цехи по переробці сільськогосподарської продукції. В місті функціонує 94 торговельних і побутових закладів. Динамічним розвитком характеризується сфера малого бізнесу.

В місті є міська рада, три школи зі скверами і спортивними майданчиками. будинок дитячої творчості, музична школа (на території школи № 1), коледж

«Кіровоградський інститут інформаційних технологій», три дитячих садки, лікарня, поліклініка, метеостанція, залізничний вокзал, базар, дві церкви, відділення міліції, пожежна частина, відділення зв'язку, магазини, кіоски.

3.2. Планувальна структура. Зонування території

Перспективи розвитку м.Помічна в значній мірі визначаються його роллю в системі населених пунктів Кіровоградщини. Помічна – важливий залізничний вузол, другий в Кіровоградській області, місто з вираженим переваженням транспортних функцій. Вирішальними чинниками для подальшого розвитку господарського комплексу міста є наявність трудових ресурсів, розвиненої транспортної інфраструктури, вільних виробничих приміщень, територій для розміщення житлової забудови, промислових, транспортних, комунальних, логістичних центрів та рекреаційних установ, сприятливого бізнес-клімату тощо.

Стратегічним напрямком розвитку Помічної є формування високоефективного господарського комплексу, орієнтованого на досягнення сталого економічного і соціального розвитку міста у довгостроковій перспективі з урахуванням загальнодержавних пріоритетів і максимально ефективним використанням його ресурсного потенціалу в інтересах підвищення рівня та якості життя населення.

З одного боку це пов'язано з розширенням можливостей малого бізнесу, який створює підприємства у різних сферах: переробні галузі, об'єкти торгівлі, обслуговування тощо. З іншого боку це вигідне географічне розташування щодо транспортних залізнодорожних та автотранспортних магістралей.

Основною метою розвитку міста Помічна визначено покращення добробуту населення шляхом підвищення конкурентоспроможності міста через інвестиційно-інноваційний розвиток економіки та вирішення найбільш актуальних соціальних проблем на основі раціонального використання географічного положення, природно-ресурсного і трудового потенціалу.

Основою сталого стійкого зростання економіки міста визначено транспортно-логістичну та промислову діяльність, а для забезпечення соціально-економічного зростання міста передбачено розвиток установ та підприємств

обслуговування населення.

Генеральним планом передбачено зонування території міста за функціональним призначенням і характером використання на сельбищну, виробничу і ландшафтно-рекреаційну території.

3.3. Магістральна вулична мережа

У таблиці, наведена технічна характеристика зовніх автомобільних доріг, що безпосередньо підходять до межі та проходять по території м. Помічна

№ з/п	Найменування доріг	Значення	Техн. категорія	Тип покриття	Ширина проїзної частини. м	Кількість мостів, шт.
Автодорога державного значення						
1	Новоархангельськ – Добровеличківка – с.Миколаївка T-12-14	територіальна	III	Асф./бет.- 1.71км.	5,5-6,5	-
Автодорога місцевого значення						
2	Глиняне – Кирилівка – Помічна C120506	районна		а/б	10,0	-
3	Від а/д T-15-04 – Веснянка – вихід на а/д T-12-14 C120527	районна		К.б.к.-0.56км. Щеб.-0.75км.	4,5-5,5	-

Міські магістралі доповнюються розгалуженою сіткою вулиць районного значення, які зв'язують міську магістраль та комунікації всередині житлових районів.

4. Режим забудови та використання території населеного пункту

4.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою території

а) Розміщення житлового, соціально-громадського, виробничого, інженерно-транспортного будівництва проводиться на підставі затвердженої містобудівної документації:

- генерального плану;
- детальних планів території;
- внесення змін до вказаної документації, у випадках, передбачених

законодавством та зонінгом;

- іншої затвердженої документації (проектів розподілу території; тематичні схеми - розміщення АЗС, ринків і т. інше);

б) Забудова та благоустрій здійснюються шляхом організації комплексної забудови території або розташування та будівництва окремих будинків і споруд в кварталах існуючої забудови.

в) Виключно на основі детального плану здійснюються розташування та будівництво окремих об'єктів містобудування, для яких у відповідності до зонінгу необхідно отримати спеціальне погодження, або нових об'єктів інженерного забезпечення кварталу, групи кварталів, мікрорайону, житлового району.

г) Зміни до генерального плану населеного пункту вносять шляхом розроблення проекту Зміни до генерального плану населеного пункту відповідно до вимог „Закону України про регулювання містобудівної діяльності”.

4.2. План зонування території міста (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок

а) Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території населеного пункту та окремих ділянок приймаються на основі установленого зонінгом переліку переважних, супутніх і допустимих видів забудови земельних ділянок, єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених планом зонування, і розповсюджуються у рівній мірі на всі, розміщені в межах відповідних зон, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності.

б) Виняток становлять транспортні та інженерно-технічні комунікації, в т. ч. залізниця, автомобільні дороги, вулиці, під'їзди. Використання територій існуючих та перспективних транспортних та інженерних комунікацій, а також технічних зон інженерних споруд та інших об'єктів визначаються їх цільовим призначенням.

в) Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем в межах вимог, встановлених

□

законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно зонінгу, іншої містобудівної документації та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України.

Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно, згідно із Законом України "Про використання земель оборони".

г) Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та допустимих видів, єдині умови та обмеження, виділяються на плані зонування території міста (масштаб 1:5000).

д) Межі встановлюються з урахуванням:

- червоних ліній;
- меж земельних ділянок;
- меж або ліній відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних меж міста (районів в місті);
- меж природних об'єктів;
- інших меж.

е) До переважних видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

- види забудови та використання територій, які при умові дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені;

- види забудови та використання, як супутні переважним видам, і, які по відношенню до останніх є допоміжними; при відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид використання таким не є, та вважається недозволенним, якщо інше спеціально не обумовлюється зонінгом стосовно до конкретних випадків та місць розташування нерухомості.

ж) Для переважних видів забудови діє процедура загальних погоджень.

з) До допустимих видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

- види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання спеціальних погоджень або спеціальних дозволів (спеціальних погоджень), в т. ч., і шляхом обговорень із залученням громадськості.

і) Для кожної зони встановлюються, як правило, декілька видів допустимого використання території, за винятком випадків, які особливо визначаються у текстовій частині, що входять до складу зонінгу.

к) Власники нерухомості, які володіють нею, мають право вибирати вид (або види) використання нерухомості, які є переважними до відповідних територіальних зон, і також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до процедур передбачених зонінгом.

л) Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання для окремих земельних ділянок (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація і т.д.) є також допустимими, при умові їх відповідності будівельним нормам та правилам, технологічним стандартам безпеки, що підтверджуються при узгодженні архітектурно-будівельної документації. Інженерно-технічні об'єкти, споруди, що розташовані на спеціально виділених для них земельних ділянках і які забезпечують використання та функціонування об'єктів нерухомості в масштабах однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких необхідно отримання спеціальних узгоджень в т. ч. і шляхом громадських обговорень.

м) Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально- правової зони та не можуть бути дозволені, у тому числі і за процедурою спеціального погодження.

У переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон можуть вноситися доповнення та зміни у порядку, визначеному зонінгом.

4.3. Єдині умови і обмеження забудови для кожної територіальної зони (підзони)

а) Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі «Схеми планувальних обмежень», державних будівельних та інших норм.

б) Схемою планувальних обмежень встановлюються межі розповсюдження відповідних обмежень, на основі державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання земельної ділянки.

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

Типи та види планувальних обмежень, що діють на території населеного пункту, вказані на Схемі планувальних обмежень.

г) На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від промислових підприємств, кладовищ, складів та баз, об'єктів з перевищенням рівнів електромагнітного фону, інших СЗЗ режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень і визначають з урахуванням іншого законодавства (санітарно-епідеміологічні служби, управління екобезпеки та природних ресурсів на основі СН 173-96, ДБН 360-92**, містобудівної документації).

д) На територіях, які потрапляють до водоохоронних зон та прибережних захисних смуг режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначають обласний орган охорони навколишнього природного середовища, обласне управління меліорації і водного господарства (Облводгосп) на основі Водного кодексу України, постанов Кабінету Міністрів України та робочої документації.

е) На територіях з несприятливими інженерно-геологічними умовами (підтоплення, затоплення, на ділянках, що потребують інженерної підготовки для їх забудови) режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначають спеціалізовані міські (обласні) управління по інженерному захисту території населеного пункту на основі чинного законодавства.

ж) На територіях, що потрапляють в охоронні зони пам'яток історії, архітектури та археології, зони регулювання забудови, об'єкти природно - заповідного фонду, режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначаються на основі Законів України: «Про природно-заповідний фонд України», «Про охорону культурної спадщини».

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

4.4. Встановлення публічних сервітутів

а) Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості надання права обмеженого користування нерухомістю для реалізації громадських потреб (публічного сервітуту) – забезпечення проходу та проїзду через земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку та трубопроводів, забезпечення їх ремонту, а також виконання заходів, які забезпечують збереження культурного шару, інших громадських потреб, які не можуть бути встановлені інакше, ніж шляхом публічного сервітуту.

б) Межі дії публічних сервітутів вказуються на плані земельної ділянки.

□

в) Умови використання земельної ділянки в межах публічного сервітуту визначаються відповідно чинного законодавства, угодою між органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки, угода реєструється в установленому порядку.

5. Картографічні матеріали

5.1. План зонування території міста

Схема зонування території є невід'ємною частиною плану зонування території (зонінгу) населеного пункту. На основі схеми зонування території встановлюється перелік переважних, допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах кожної окремої територіальної зони. На основі схеми зонування території встановлюються також єдині умови та обмеження для кожної територіальної зони (підзони).

Схема зонування території виконується на основі проекту «Коригування (оновлення та внесення змін) генерального плану м.Помічна» з урахуванням перспективного використання території населеного пункту. При виконанні схеми зонування враховуються планувальні обмеження, які діють на території міста.

Схема зонування території міста є базою для подальшого детального пророблення параметрів забудови та іншого використання на території кожної окремої зони або окремої ділянки в населеному пункті.

5.2. Схема планувальних обмежень

Схема розроблена як підґрунтя для розробки схеми зонування території міста (використана схема планувальних обмежень генплану). До неї ввійшли планувальні обмеження, обумовлені розміщенням промислових, комунально-складських та інших підприємств, водоохоронними зонами, екологічними обмеженнями. Враховані санітарно-захисні зони II-V класу шкідливості від промислових та комунально-складських об'єктів, шумові зони інших джерел шумового та електромагнітного забруднення. Крім того, виділяються території прибережно-захисних смуг та ПЗФ.

6. Класифікація територіальних зон

6.1. Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон

Виходячи з аналізу існуючої забудови, а також перспектив функціонального використання та планувального розвитку, передбачених проектною документацією, можна виділити ряд функціональних типів територій, які, в свою чергу, підрозділяються на відповідні територіально-планувальні елементи - зони.

Відносно типу зони встановлюються переважні та допустимі види забудови і використання, а також єдині умови та обмеження у відповідності до затвердженого Генерального плану та іншої містобудівної документації.

Межами зон на карті вважаються:

- червоні лінії вулиць;
- межі земельних ділянок;
- межі смуги відведення залізниці;
- офіційно встановлені межі об'єктів природно-заповідного фонду;
- межі земель водного фонду (у тому числі прибережні захисні смуги);
- межа населеного пункту (існуюча та проектна, визначена генеральним планом).

Згідно з ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)», пропонуються наступні основні територіальні зони:

- громадські **Г** ;
- житлові **Ж**;
- ландшафто-рекреаційні **Р**;
- зони транспортної інфраструктури **ТР**;
- зони інженерної інфраструктури **ІН**;
- комунально-складські **КС**;
- виробничі **В**;
- спеціальні **С**;

- зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

СВ-2.

6.2. Перелік територіальних зон та підзон визначені проектом:

Громадські зони Г:

- Зони загальноміського центру Г-1;
- Навчальна зона Г-3;
- Культурна та спортивна зони Г-4;
- Лікувальна зона Г-5;
- Торговельна зона Г-6.

Підзони:

- Зони тимчасово-невідповідної громадської забудови Г-1с, Г-3с, Г-4с, Г-5с, Г-6с.

Житлові зони Ж:

- Садибної забудови Ж-1;
- Блокованої малоповерхової забудови Ж-2;
- Змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови Ж-3.

Підзони:

- Зони тимчасово-невідповідної житлової та громадської забудови Ж-1С.

Ландшафто-рекреаційні зони Р:

- Зона об'єктів природно-заповідного фонду Р-1;
- Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3.

Підзони:

- Підзона земель водного фонду (в тому числі прибережні смуги) Р-3.1

Зони транспортної інфраструктури ТР:

- Перша зона транспортної інфраструктури ТР-1;
- Друга зона транспортної інфраструктури ТР-2.

Зони інженерної інфраструктури ІН:

- Зона об'єктів електромережі ІН-1;

- Зона об'єктів тепломережі, котелень та магістральних мереж; водопостачання, каналізації, зливної каналізації та газопостачання ІН-2.

Комунально-складські зони КС:

- Зони розміщення об'єктів 2-го класу санітарної класифікації КС-2;
- Зони розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації КС-3;
- Зони розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації КС-4;
- Зони розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації КС-5.

Виробничі зони В:

- Зони підприємств ІV класу шкідливості В-4;
- Зони підприємств V класу шкідливості В-5.

Підзони:

- ВКВ – зона виробничо-комерційного використання.

Спеціальні зони С:

- Зони режимних об'єктів зв'язку С-3;
- Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах С-6.

Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

СВ-2:

6.3. Перелік переважних, супутніх та допустимих видів забудови

Громадські зони Г.

Зони загальноміського центру Г-1

Переважні види використання:

- організації та установи міських органів державної, виконавчої та судової влади, громадські установи і будівлі;
- центри дозвілля.

Супутні види дозволеного використання:

- автостоянки для зберігання автомобілів, підземні гаражі при громадських будівлях;
- меморіальні і культові споруди та комплекси;
- спорткомплекси;

- підприємства торгівлі, ресторани і кафе, об'єкти повсякденного обслуговування населення;

- громадські вбиральні.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- малі архітектурні форми для підприємницької діяльності;

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

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Навчальні зони Г-3 призначаються для розташування закладів середньої спеціальної і вищої освіти. Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних закладів встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Переважаючі види використання:

- вищі та середні спеціальні учбові заклади, в тому числі коледжі та ліцеї при вищих учбових закладах;

- наукові та науково-пошукові заклади;

- центри наукової інформації;

- сквери, озеленені території;

- бібліотеки;

- конференц-зали.

Супутні види дозволеного використання:

- кінотеатри, розважальні комплекси;

- виставочні зали, музеї;

- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);

- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;

- поліклініки, аптеки;

- магазини;

- перукарні;

- пошта, телеграф, телефон;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- підприємства зв'язку;
- будинки побуту;
- культові споруди;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Культурні та спортивні зони Г-4 призначаються для розташування крупних культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів тощо.

Переважні види використання:

- театри, концертні зали, цирк, будинки культури;
- кінотеатри;
- бібліотеки, клуби, центри дозвілля, розважальні комплекси.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства зв'язку;
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- будинки побуту;
- невеликі парки, сквери;
- культові споруди;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- магазини товарів першої необхідності;
- тимчасові павільйони і кіоски для роздрібної торгівлі та обслуговування;
- готелі;
- кафе;
- аптеки;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні) при громадських будівлях;
- громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Лікувальні зони Г-5 призначаються для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек.

Переважні види використання:

- лікувальні корпуси лікарень;
- консультативні поліклініки;
- спеціалізовані поліклініки;
- науково-дослідні та медичні центри;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- станції переливання крові (відповідно до містобудівної документації);
- амбулаторії.

Супутні види дозволеного використання:

- аптеки;
- будинки для аварійного чергового медперсоналу;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;

- громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Торговельні зони Г-6 призначаються для розташування магазинів, торговельних центрів, ринків.

Переважні види використання:

- торгові центри, спеціалізовані та інші магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;

- ринки;

- ресторани і кафе.

Супутні види дозволеного використання:

- готелі;

- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, (підземні та наземні) при громадських будівлях;

- громадські вбиральні;

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- всі типи використання, дозволені в зонах Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Зони тимчасово-невідповідної забудови Г-3с, Г-4с, Г-5с, Г-6с.

До зони належать забудови, які знаходяться у прибережних смугах та санітарно-захисних та тимчасово не відповідають містобудівним умовам. Для територій, де існує наявність несумісних видів використання, генеральним планом мають передбачатись заходи з поліпшення стану (можливо внесення певних змін).

□

Житлові зони Ж.

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

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

Садибної забудови Ж-1 розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одноквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Допускається розміщення об'єктів обслуговування цієї зони, гаражів для збереження автомобілів, споруд інженерно-технічного забезпечення.

Переважні види використання:

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);
- дитячі дошкільні заклади , в томі числі зблоковані з загальноосвітніми школами);
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, об'єкти побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.

Супутні види дозволеного використання:

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;

- оранжереї та теплиці;
- сади, городи;
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

На присадибних ділянках дозволяється вирощування квітів, фруктів, овочів, розведення птиці, індивідуальна трудова діяльність.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- тимчасові павільйони та кіоски для різноманітних видів роздрібно торгівлі та обслуговування;
- АЗС (відповідно до містобудівної документації);
- артезіанські свердловини;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Блокованої малоповерхової забудови Ж-2 розташування зблокованих житлових будинків з виходом з кожної квартири на земельну ділянку з поверховістю до 3 поверхів.

Допускається розміщення об'єктів обслуговування цієї зони, гаражів для зберігання автомобілів, споруд інженерно-технічного забезпечення.

Переважаючі види використання:

- житлові будинки блокованого типу з поверховістю до 3 поверхів.

Супутні види дозволеного використання:

- гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);

- сади, городи;
- споруди для утримання дрібної худоби;
- бані, сауни за умов каналізування стоків;
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
- господарські майданчики;
- парки, сквери, бульвари;
- магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- окремі багатоквартирні житлові будинки (лише за умови наявності містобудівних розрахунків або детального плану території);
- заклади дитячого дошкільного виховання;
- загальноосвітні школи (початкові, середні);
- спортивні зали, басейни;
- культові споруди;
- аптеки;
- пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
- підприємства побутового обслуговування;
- підприємства громадського харчування;
- громадські вбиральні;
- дільничні відділення управління внутрішніх справ;
- аптеки;
- об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО), при розміщенні вздовж магістральних вулиць;
- ветеринарні приймальні пункти;
- відділення зв'язку, поштові відділення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови (Ж-3)

Зона призначена для розташування багатоквартирних 2-4 поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення. Зона формується, в основному на територіях існуючої сельбищної зони та в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Переважні види використання:

- багатоквартирні житлові будинки до 4 поверхів;
- житлові 1-3 поверхові будинки садибного типу, що існували на момент ведення зонінгу;
- магазини торговою площею до 60,0 м²;
- гуртожитки;
- клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- бібліотеки;
- приміщення для занять спортом;
- майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
- проїзди, розворотні майданчики;
- малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

- для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- адміністративні, офісні будівлі;
- центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
- аптеки;

- підприємства громадського харчування;
- відділення банків;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- підприємства побутового обслуговування;
- комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
- гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- житлові будинки до 5 поверхів;
- культові споруди;
- готелі;
- громадські вбиральні;
- дільничні відділення управління внутрішніх справ.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Зони тимчасово-невідповідної житлової та громадської забудови Ж-1С

До зони належать житлові та громадські забудови, які знаходяться у прибережних смугах та санітарно-захисних зонах та тимчасово не відповідають містобудівним умовам. Для територій, де існує наявність несумісних видів використання, генеральним планом мають передбачатись заходи з поліпшення стану (можливо винесення певних змін).

Ландшафтно-рекреаційні зони Р.

До рекреаційних зон належать території, що призначаються і використовуються для відпочинку населення.

Зона об'єктів природно-заповідного фонду Р-1, для забезпечення збереженості унікальних природних ландшафтів – об'єктів. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів;

□

планувальні містобудівні заходи мають здійснюватися з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища.

Переважаючі види використання:

- озеленені території;
- водно-оздоровчі комплекси;
- фізкультурні майданчики; човнові станції, яхтові клуби;
- будівлі та споруди адміністративного та господарського призначення.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- виїзні; кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- пункти прокату спортивного інвентарю;
- відповідно обладнанні експозиційні зони, що встановлюються адміністрацією.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібною торгівлі і обслуговування;
- малі архітектурні форми.

Основні види використання можуть здійснюватися лише за умови, що така діяльність не суперечить цільовому призначенню територій та об'єктів природно-заповідного фонду, встановленим вимогам щодо охорони, відтворення та використання їх природних комплексів та окремих об'єктів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3 призначаються для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми.

Переважаючі види використання:

- озеленені території, розміщення озелених територій загального користування (лісопарки, парки, сади, сквери);
- рекреаційні установи (готелі, мотелі, кемпінги, будинки відпочинку, пансіонати, інші об'єкти обслуговування відвідувачів);
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми;
- спортивні майданчики, стадіони, спортивні заклади.

Супутні види дозволеного використання:

- окремі адміністративно-господарські будівлі;
- заклади прокату необхідного інвентарю;
- громадські вбиральні;
- тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі і обслуговування;
- місця паркування легкових автомобілів;
- заклади громадського харчування.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди (відповідно до містобудівної документації);
- меморіальні комплекси;
- кінотеатри, концертні майданчики;
- розважальні комплекси (ігротеки, танцмайданчики, дискотеки);
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- оранжереї;
- великі автостоянки;
- АЗС (лише за спеціальним дозволом);
- пристані.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Підзони земель водного фонду (в тому числі прибережні смуги) Р - 3.1

Переважаючі види використання:

□

- природні водойми (річки, озера та ін.);
- штучно створені водойми (копанки, ставки та ін.).

Супутні види дозволеного використання:

- пірси, в.т.ч. для забору води пожежними автомобілями;
- об'єкти які забезпечують функціонування даної зони, в т.ч. рятувальні станції та ін.;
- місця відпочинку.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- тимчасові об'єкти громадського обслуговування за умови дотримання водного кодексу та санітарних норм і правил;
- споруди комунальної, транспортної та інженерної інфраструктури, які не пов'язані з експлуатацією і обслуговуванням цієї зони.

Зони транспортної інфраструктури ТР.

Перша зона транспортної інфраструктури ТР-1 містить території смуг відводу залізниці, території залізничних і автовокзалів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів.

Переважні види використання:

- залізничні станції, автовокзал, автостанція;
- смуга відводу залізниці;
- вантажні станції;
- підприємства залізничного транспорту;
- підприємства з експлуатації, утримання, реконструкції наземних та підземних споруд, будівель, залізничного транспорту;
- інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху.
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
- станції технічного обслуговування автомобілів.

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства з обслуговування транспортних засобів;
- інженерні споруди;
- стаціонарні малі архітектурні форми;

- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- підприємства автомобільного транспорту;
- багатоповерхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового зберігання автотранспорту;
- автомобільні центри (спеціалізовані торгівельні центри);
- автодроми, автоклуби;
- підприємства по обслуговуванню пасажирів та персоналу;
- готелі;
 - адміністративні споруди, офіси;
 - підприємства громадського харчування;
 - зелені насадження спеціального призначення;
 - магазини торговельною площею до 40 м².

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

Дозволені види використання, які не порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані підприємствам транспорту а також ділянок, призначених для захисних зелених насаджень та інженерних споруд.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92** та діючого законодавства.

Друга зона транспортної інфраструктури ТР-2 - відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній).

Переважаючі види використання:

- проїзні частини, пішохідні тротуари міських вулиць;
- підземні пішохідні переходи з виходами;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини;
- мости, тунелі, транспортні розв'язки.

Супутні види дозволеного використання:

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- тролейбусні лінії та їх облаштування;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;

- споруди сигналізації та зв'язку міського електротранспорту;
- інженерні комунікації;
- огорожа вулиць та відбійники;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Допустимі види забудови за умови отримання спеціального погодження:

- елементи зовнішньої реклами;
- малі архітектурні форми комерційного призначення площею не більше 20м², які не мають фундаменту;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку), пам'ятники.

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

- ті, що займають площу більше 30 м², мають фундамент;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- в зоні трикутника видимості розміщувати елементи вищі за 0,5 метри, включаючи зелені насадження.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92**.

Зони інженерної інфраструктури ІН.

Зона об'єктів електромережі ІН-1.

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти електричних мереж (електричні підстанції).

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій.

Переважні види використання:

- електричні підстанції.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення.
- технологічні проїзди;
- технологічні проходи.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Зона об'єктів тепломережі, котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання ІН-2.

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти водопроводу, каналізації, тепломереж, газопостачання та інші споруди інженерної інфраструктури. Зона формується в межах комунальних та виробничих територій.

Переважні види використання:

- очисні споруди;
- водозабірні споруди;
- насосні станції;
- ГРС, ГРП, ГЕС, ТЕЦ;
- котельні;
- інші споруди інженерної інфраструктури;
- інженерні мережі, коридори мереж.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд та мереж;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення.
- технологічні проїзди.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Комунально – складські зони КС.

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

Для розміщення скотомогильниці із захороненням в ямах, сміттєспалювальних та сміттєпереробних заводів, полігонів твердих побутових відходів, ділянки компостування твердих побутових відходів та нечистот населеного пункту і потребує санітарно–захисних зон –500 м.

Переважає види використання:

- сміттєпереробні заводи;
- полігони твердих побутових відходів;
- ділянки компостування твердих побутових відходів;
- об'єкти з санітарно-захисною зоною 500 м.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Зона розміщення об'єктів 3-класу санітарної класифікації – КС3

Для розміщення кладовища, зливних станцій, ділянки для парників, теплиць з використанням сміття, компостування і потребує санітарно – захисних зон -300 м.

Переважає види використання:

- діючі кладовища;
- зливні станції;
- парники, теплиці;
- об'єкти з санітарно-захисною зоною 300 м.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- культові споруди;
- пункт прокату інвентарю;
- зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**, Д СанПіН 2.2.2.02899.

Зона розміщення об'єктів 4-класу санітарної класифікації – КС4

Для розміщення бази районного призначення для збирання утильсировини, механізованих транспортних парків по очищенню міст, сміттєперевантажувальних станцій, складів тимчасового збереження утильсировини без її переробки, підприємства по обслуговуванню автомобілів (вантажні автомобілі, а також автобуси міського транспорту), автогазонаповнювальних компресорних станцій і потребує санітарно – захисних зон – 100 м.

Переважаючі види використання:

- склади, бази IV класу шкідливості;
- склади, бази V класу шкідливості;
- транспортні парки по очищенню міста;
- підприємства по обслуговуванню автомобілів;
- підприємства комунального господарства;
- гаражі з санітарно-захисною зоною 100 м;
- наземні та підземні паркінги.

- об'єкти з санітарно-захисною зоною 100 м.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- пожежні депо;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- автотранспортне підприємство.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- об'єкти побутового обслуговування та торгівлі, але не більше 20м торгової площі.
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Зона розміщення об'єктів 5-класу санітарної класифікації – КС5

Для розміщення підприємств по обслуговуванню автомобілів (легкові автомобілі, крім тих, що належать громадянам, і автобуси, крім автобусів міського транспорту) і потребує санітарно –захисних зон -50 м.

Переважні види використання:

- склади, бази V класу шкідливості;
- закриті кладовища;
- оптові ринки;
- підприємства по обслуговуванню автомобілів;
- пожежні депо;
- підприємства комунального господарства;
- гаражі з санітарно-захисною зоною 50 м;
- станції човнів, елінги.
- об'єкти з санітарно-захисною зоною 50 м.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
- автостанції;
- зелені насадження спеціального призначення.
- автотранспортне підприємство.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- магазини (непродовольчого спрямування);
- підприємства побутового обслуговування;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Виробничі зони В.

Зони підприємств IV класу шкідливості В-4 призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 100 м. Зона формується підприємствами IV класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Переважні види використання:

- підприємства IV класу шкідливості;

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

Зони підприємств V класу шкідливості В-5 призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 50 м. Зона формується підприємствами V класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Переважні види використання:

- підприємства V класу шкідливості;

Супутні види дозволеного використання:

- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств

□

виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

Виробничо-комерційна зона (ВКВ).

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації виробничих підприємств на комерційні види використання. До неї входять цінні території міста, що зараз зайняті об'єктами промисловості та виробничо-комунальними об'єктами.

Переважаючі види використання:

- адміністративні споруди, офіси, організації управління;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- фінансові установи;
- торговельні комплекси;
- розважальні центри;
- готелі;
- парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

- окремі житлові будинки садибного типу, що існували на території зони до моменту введення зонінгу;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- культові споруди;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- окремі багатоквартирні житлові будинки з житловим приміщенням у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
- окремі квартали садибної забудови (за умови обов'язкового розроблення

детального плану території);

- ринкові комплекси;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92**.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

Спеціальні зони С.

У спеціальних зонах передбачається розташування об'єктів, які несумісні із функціонуванням з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог. Режим використання цих зон визначається їх призначенням (військові містечка, пенітенціарні установи, об'єкти комунального господарства зі спеціальними інженерними спорудами, місця поховань відходів, місця складування та зберігання енергоносіїв, хімікатів та інших матеріалів високої вибухопожежної небезпеки).

Зони режимних об'єктів зв'язку С-3, що виділяються для розташування радіотелевізійних передаючих та ретрансляційних центрів, антенних полів, телебашт;

Переважні види використання:

- радіотелевізійний передаючий центр;
- антенні поля;
- телебашти.

Супутні види дозволеного використання:

- контрольно-пропускні пункти;
- зелені насадження спеціального призначення;
- адміністративні споруди;

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- пішохідні доріжки; проїзди.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- житлові будинки для проживання особового складу;
- медичні пункти;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування;
- спортивні майданчики.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах С-6

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

До зони входять озеленені території (зелені насадження спеціального призначення) з метою організації СЗЗ та покращення екологічної ситуації, створення «захисних бар'єрів» сельбищних територій від виробничих та комунальних об'єктів. Території зелених насаджень спеціального призначення формуються навколо промислових підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій тощо.

Переважаючі види використання:

- квітники, газони;
- пішохідні доріжки;
- багаторічні зелені насадження.

Супутні види дозволеного використання:

- транспортні комунікації;
- споруди інженерної інфраструктури;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- стоянки автотранспортних засобів;
- торгівельні комплекси;
- пожежні депо;
- науково-дослідні лабораторії;
- підприємства громадського харчування;
- лазні;
- адміністративні споруди.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій СВ-2

До зони входять сільськогосподарські підприємства, інші землі, що призначені для згаданих цілей відповідно до містобудівної документації.

Переважні види використання:

- сільськогосподарські підприємства;
- лісогосподарські підприємства;
- ветеринарні клініки, аптеки;
- тепличні господарства;
- розсадники;
- елеватори;
- підприємства по складуванню та переробці сільськогосподарської продукції;
- будівлі для ремонту та технічного обслуговування сільськогосподарської техніки;
- підприємства по виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств;
- склади зберігання сільськогосподарської продукції, продовольчі та торгово-розподільчі склади;
- лабораторії;

□

- холодильники;
- овочесховища;
- притулки для тварин.

Супутні види дозволеного використання:

- інженерні комунікації;
- транспортні комунікації;
- підприємства по виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- переробні підприємства;
- адміністративні будівлі;
- земельні ділянки, надані громадянам для ведення особистого підсобного господарства;
- ринки та базари;
- фермерські ринки;
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92**.

6.4. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Г-1. Зони загальноміського центру

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану, історико-містобудівного обґрунтування та затвердженої містобудівної документації
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до Державних будівельних норм по видах забудови
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування, табл. 6.1
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від

	19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22, ст. 23)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

Г-3. Навчальні зони

1. Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3-97; ДБН В.2.2-4-97
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3-97; ДБН В.2.2-4-97
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування, табл. 6.1
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22, ст. 23)

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

Г-4. Культурні та спортивні зони

1. Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо культурних та спортивних споруд; ДБН В.2.2-13-2003; ДБН В.2.2-16-2005.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо культурних та спортивних споруд; ДБН В.2.2-13-2003; ДБН В.2.2-16-2005.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування, табл. 6.1
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22, ст. 23)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

Г-5. Лікувальні зони

1. Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування, табл. 6.1
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22, ст. 23)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

Г-6. Торговельні зони

1. Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі; ДБН В.2.2-23-2009.
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі; ДБН В.2.2-23-2009.
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно затвердженої містобудівної документації, згідно ДБН 360-92** п. 3.7, п. 3.8 для підприємств обслуговування,

	таблиця 6.1
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92** п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22, ст. 23.)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

Ж-1. Зони садибної житлової забудови

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН 360-92**, не вище 4 поверхів, затвердженої містобудівної документації та рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану (для зон регулювання забудови)
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	В кожному окремому випадку виходячи із містобудівної ситуації та виду забудови
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п 3.8, для підприємств обслуговування, табл. 6.1
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22, ст. 23)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

Ж-2. Ж-3. Зони блокованої, змішаної багатоквартирної та громадської забудови

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно затвердженої містобудівної документації, Згідно ДБН 360-92**, п. 3.7, п. 3.8, для підприємств обслуговування, табл. 6.1
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22, ст. 23 ст. 25)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4

кількістю місць зберігання автотранспорту	від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

Р-1. Зони природних ландшафтів

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

Р-3. Зона озелених територій загального користування

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	згідно ДБН 360-92** для підприємств обслуговування, таблиця 6.1
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не

	менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

ТР-1, ТР-2. Зони транспортної інфраструктури

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»

«інженерні вишукування для будівництва»	
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

ІН-1, ІН-2. Зони інженерної інфраструктури

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

КС-2, КС-3, КС-4, КС-5. Комунально-складські зони

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку

3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівного розрахунку
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

В-4, В-5. Виробничі зони

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно генерального плану промислового підприємства
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану промислового підприємства
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану промислового підприємства
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22. ст. 24)
10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

С-3. Спеціальні зони

1. Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека» відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту Відповідно до закону України про використання земель оборони від 27 листопада 2003 року N 1345-IV та затвердженої містобудівної документації
2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3. Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92 **, п. 3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3 м
5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, Історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19 червня 1996 року №173), затвердженої містобудівної документації
6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92** додаток 3.1
7. Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92** розділ 8.
8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
9. Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України «Про благоустрій населених пунктів» (ст. 22. ст. 24)
10. Забезпечення умов транспортно-	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7.

пішохідного зв'язку	
11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 №67
12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, затвердженого історико-архітектурного опорного плану.

7. Планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту

7.1. Природоохоронні та санітарно-гігієнічні планувальні заходи.

Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисні зони

Далі наводяться загальні вимоги до режиму використання земельних ділянок, по яких проходять інженерні та транспортні комунікації, та до ділянок, які потрапляють в санітарно-захисні зони від цих комунікацій, вимоги до експлуатації та проектування інженерних мереж, а також режим використання земельних ділянок, що потрапляють в санітарно-захисні зони від промислових та комунальних підприємств, інші санітарно-захисні зони.

Головні планувальні обмеження представлені санітарно-захисними зонами кладовищ, очисних споруд господарсько-побутової каналізації, лікарні ветеринарної медицини, звалища твердих побутових відходів.

До підприємств IV класу шкідливості відносяться - ремонтно-будівельні, виробничі, транспортні підприємства, склади паливних матеріалів. До V класу шкідливості - підприємства обслуговування транспорту, харчової промисловості, промислово-складські бази.

Щодо формування СЗЗ виробництв II-III класу шкідливості необхідно зазначити, що в умовах сьогодення це надзвичайно складне питання. У відповідності з ДСН 173-96 (п. 5.14) проекти організації СЗЗ слід розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства з першочерговою реалізацією заходів передбачених в СЗЗ, тобто проблема організації СЗЗ є складовою виробничо-технологічного процесу самих підприємств. Враховуючи те, що в умовах сформованого міста витримати вимоги по територіальних розривах СЗЗ неможливо, головне завдання

підприємств, що їх створюють полягає в упровадженні новітніх технологій з подальшим погодженням скорочення даних нормативів СЗЗ до мінімально-можливих розмірів. Головним механізмом реалізації даних вимог є законодавча база по охороні довкілля через механізм приписів, штрафів, компенсаційно-соціальних виплат та закриття виробництв державними контролюючими органами.

Таким чином, система планувальних обмежень, що регламентує проектне рішення представлена СЗЗ II-V класу шкідливості, прибережними захисними смугами, системою зелених насаджень різного виду використання.

Інженерне обладнання

Усі роботи з інженерного обладнання міста здійснюються відповідно до розробленого генерального плану та розроблених в його розвиток схем або проектів інженерних мереж: водопостачання, каналізації, енергопостачання, телефонізації, освітлення вуличного і транспортного розвитку міста, озеленення, охорони навколишнього середовища.

Планомірність і взаємна ув'язка рішень з розвитку інженерних систем здійснюється на основі проектів розміщення будівництва. Відповідні структурні підрозділи міської ради розробляють щорічно плани на проектування і будівництво об'єктів.

Проектна документація на будівництво або реконструкцію інженерних комунікацій, споруд повинна розроблятися з урахуванням повного забезпечення районів сучасним інженерним обладнанням: каналізацією, водопостачанням, тепlopостачанням, електропостачанням, телефонізацією, радіофікацією, дощовою каналізацією, газифікацією, сміттєвидаленням.

Забудовникам, які здійснюють реконструкцію і реставрацію існуючих будівель, забудову кварталів, районів, необхідно керуватися комплексним проектом інженерного забезпечення, який передбачає реконструкцію всіх інженерних комунікацій і споруд відповідно до технічних умов міських служб з урахуванням вимог ДБН і методів їх прокладання в умовах реконструкції

□

проїздів, вулиць, набережних, благоустрою парків, скверів тощо.

При прокладанні інженерних комунікацій і розміщенні споруд необхідно враховувати: порядок взаємного розташування нових поряд з існуючими мережами і можливість подальшого розвитку, максимальне збереження дорожніх покриттів і підвищення рівня благоустрою територій, збереження і надійне функціонування інженерних комунікацій, безпеку експлуатації і можливість проведення ремонтних робіт, максимальне збереження існуючих зелених насаджень.

Транспортні комунікації і споруди

При новому будівництві або реконструкції існуючої забудови в зоні негативного впливу транспортних засобів на ділянках, що прилягають до магістральних вулиць загальноміського значення, слід застосовувати відповідні шумозахисні прийоми планування, розміщувати спеціальні шумозахисні будинки, застосовувати шумозахисні вікна (потрійне засклення, склопакети).

Заїзд до квартальних територій слід здійснювати не з магістральних вулиць загальноміського значення, а з районних магістралей чи вулиць місцевого значення.

Внутрішньоквартальні під'їзди до одного будинку повинні мати ширину проїжджої частини 4,0 м, а якщо під'їзд використовується для двох і більше будинків, ширина проїжджої частини повинна бути 6,0 м з тротуарами шириною 1,5 м.

Автостоянки слід розміщувати на початку під'їзду до багатоповерхових будинків.

Радіуси кривих на внутрішньоквартальних проїздах повинні прийматись не менш 12,0 м, придатних до проїзду сміттєзбиральних і пожежних машин.

З метою безпеки руху пішоходів і транспорту, на прилеглих до внутрішньоквартальних проїздів територіях не слід розміщувати зелені насадження, особливо низькорослих порід.

Гаражі при будівництві житлових і громадських будівель слід передбачити відповідно до діючих норм.

□

У межах червоних ліній вулиць можливо розміщувати тільки павільйони для зупинок громадського транспорту та камери інженерних мереж.

У межах червоних ліній вулиць можуть розміщуватись також парковки, але не за рахунок ширини проїжджої частини.

У межах проїжджої частини магістральних вулиць загальноміського та районного значення повинна бути заборонена стоянка транспортних засобів.

Зупинки громадського транспорту повинні розміщуватись за рахунок розширення проїжджої частини шириною не менше 3,0 м з улаштуванням в'їзних та виїзних шлюзів. Частини тротуарів в межах зупинок громадського транспорту повинні бути оснащені захисними огорожами.

У зонах малоповерхової індивідуальної забудови гаражі слід будувати на території садиб.

У разі, коли для садибної забудови використовуються вигрібні ями, біля них слід будувати стоянки асенізаційних машин, але не за рахунок тротуарів і проїжджої частини вулиць.

При майданчиках для розміщення сміттєзбиральних контейнерів слід передбачати автостоянки з в'їзними та виїзними шлюзами шириною 5,0 м, але не за рахунок тротуарів і проїжджої частини вулиць.

Санітарно-захисні зони від промислових підприємств

Відповідно до нормативних документів - промислові та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідхідних технологій повинні відокремлюватись від житлової забудови СЗЗ.

СЗЗ слід встановлювати від джерела шкідливості до межі житлової забудови, ділянок громадських установ, будинків і споруд у т. ч. дитячих, навчальних, лікувально-профілактичних установ, закладів соціального забезпечення, спортивних споруд та інших, а також територій парків, скверів та інших об'єктів загального користування, ділянок оздоровчих та фізкультурно-спортивних установ, місць відпочинку, садівничих товариств та інших прирівняних до них об'єктів. СЗЗ встановлюються:

□

- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами забруднення атмосферного повітря;
- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами шуму, ультразвуку, вібрації, електромагнітних випромінювань, іонізуючих випромінювань та інших шкідливих факторів, від будівель, споруд та майданчиків, де встановлено обладнання (агрегати, механізми), що створює ці шкідливості;
- для теплових електростанцій, промислових та опалюваних котелень - від димарів та місць зберігання і підготовки палива, джерел шуму;
- для санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення, а також сільськогосподарських підприємств - від межі об'єкта.

На зовнішній межі СЗЗ, зверненої до житлової забудови, концентрації та рівні шкідливих факторів не повинні перевищувати їх гігієнічні нормативи.

СЗЗ не повинна розглядатись як резерв розширення підприємств, сільбищної території і прирівняних до них об'єктів. Основою для встановлення СЗЗ є санітарна класифікація підприємств, виробництв та об'єктів.

У межах СЗЗ не можна допускати розміщення нових:

- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами;
- спортивних споруд, садів, парків, садівничих товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водорозбірних споруд та споруд водорозподільної мережі.

Не допускається використання для вирощування сільськогосподарської продукції, худоби земель СЗЗ підприємств, що забруднюють довкілля високотоксичними речовинами.

[]

У СЗЗ допускається розташування:

- пожежних депо, лазень, пралень, гаражів, складів (крім продовольчих), будівель, управлінь, конструкторських бюро, навчальних закладів, виробничо-технічних училищ без гуртожитків, магазинів, підприємств громадського харчування, поліклінік, науково-дослідних лабораторій, пов'язаних з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;
- приміщень для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств, стоянок громадського та індивідуального транспорту, місцевих та транзитних комунікацій, ЛЕП, електростанцій, нафто- і газопроводів, свердловин для технічного водопостачання, водоохолоджуючих споруд, споруд для підготовки технічної води, КНС, споруд оборотного водопостачання, розсадників рослин для озеленення підприємств та СЗЗ.

Територія СЗЗ має бути розпланованою та упорядкованою. Мінімальна площа озеленення санітарно-захисної зони в залежності від ширини зони повинна складати: до 300 м - 60%, від 300 до 1000 м - 50%, понад 1000 м - 40 %. З боку сельбищної території необхідно передбачати смугу дерево-чагарникових насаджень шириною не менше 50 м, при ширині зони до 100 м - не менше 20 м. Проекти СЗЗ слід розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства з першочерговою реалізацією заходів, передбачених у зоні.

Охоронні та санітарно-захисні зони інженерних комунікацій

Інженерні комунікації

Відстані від інженерних комунікацій до споруд, між сусідніми інженерними комунікаціями приймаються згідно з державними будівельними нормами.

Для повітряних і кабельних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв (далі - електричні мережі) всіх напруг встановлюються охоронні і санітарно-захисні зони, розміри яких залежать від типу і напруги енергооб'єкта.

Використання земельних ділянок в охоронних і санітарно-захисних зонах

□

електричних мереж повинно бути письмово узгоджено з власниками цих мереж, державними органами пожежної охорони та санітарного нагляду.

В охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж забороняється:

- будувати житлові, громадські та дачні будинки;
- розташовувати автозаправні станції або сховища паливно-мастильних матеріалів;
- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту;
- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах ПЛ електропередачі напругою 330 кВ і вище.

В охоронних і санітарно-захисних зонах ПЛ напругою до 330 кВ включно, якщо затвердженою містобудівною документацією не передбачено іншого виду використання цих земель, дозволяється розміщення виробничих будинків і споруд та колективних гаражів і відкритих стоянок легкових транспортних засобів. Відстань по горизонталі від проекції крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, повинна бути не менше встановленої державними будівельними нормами і правилами.

В охоронних зонах ПЛ напругою 110-220 кВ допускається за технічними умовами власників цих мереж та органів державної пожежної охорони розташування колективних гаражів легкових транспортних засобів, виробничих будинків і споруд, виконаних із вогнетривких матеріалів, та під'їздів до них в межах всієї охоронної зони, в тому числі під проводами ПЛ.

Технічні умови повинні містити вимоги чинних нормативних актів з будівництва, експлуатації, охорони, пожежної та електричної безпеки енергетичних об'єктів.

До системи санітарно-гігієнічних планувальних обмежень відносяться СЗЗ від об'єктів, що мають прояви перевищення нормативно-допустимих рівнів напруження електромагнітного фону (РЛС, т/а, ретранслятори). СЗЗ від даних

□

об'єктів визначаються спеціальними розрахунками відповідно до діючих нормативних документів.

Санітарно-захисні зони від кладовищ

У СЗЗ від кладовища заборонено користуватися водою із колодязів та підземних джерел, а крім того, необхідний постійний контроль за якістю продукції, що вирощується на цих ділянках (з метою попередження отруєнь). Дані обмеження включаються до містобудівних паспортів відповідних ділянок.

Зони санітарної охорони водозаборів

У межах території I поясу - зони суворого санітарного режиму забороняється:

- перебування сторонніх осіб;
- забудова території будь-якими спорудами, які не відносяться безпосередньо до водопровідного обладнання;
- скидання стічних вод, звалище сміття, нечистот, закопування загиблих тварин;
- використання території для господарських потреб, утримання та випас худоби тощо, застосування отрутохімікатів та добрив для рослин;
- вирубування дерев та кущів, за винятком санітарного рубання;
- суднохідність, ловля риби, купання, налив і добування піску, човнове катання, скидання нечистот;
- організація причалів плавальних засобів, крім технологічних;
- видобування гравію;
- проведення днопоглиблювальних та інших будівельно-монтажних робіт, безпосередньо не пов'язаних з експлуатацією, реконструкцією чи розширенням водопровідних мереж та споруд.

У межах 100-метрової санітарно-захисної смуги навколо території I поясу зони суворого санітарного режиму забороняється:

- будь-яке будівництво;
- скидання стічних вод будь-якої категорії, прокладання нафто- та мастилопроводів і каналізаційних колекторів госпобутового призначення,

а також відпрацьованих промислових стічних вод;

- улаштування кладовищ, звалищ сміття, надвірних вбиралень;
- спорудження складів отрутохімікатів, нафтосховищ, АЗС тощо.

Землі, які потрапляють до водоохоронних зон

Режим використання територій, які потрапляють до водоохоронних зон та прибережних захисних смуг у місті, визначається Земельним і Водним кодексами України та Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них.

У межах водоохоронних зон виділяються землі прибережних захисних смуг та смуги відведення з особливим режимом їх використання відповідно до статей 88-91 Водного кодексу України.

Розміри і межі водоохоронних зон визначаються проектом на основі нормативно-технічної документації.

Проекти цих зон розробляються на замовлення органів водного господарства та інших спеціально уповноважених органів, узгоджуються з органами Мінекоресурсів, Держводгоспу, Держкомзему, власниками землі, землекористувачами і затверджуються відповідними місцевими органами державної виконавчої влади.

Межі водоохоронних зон встановлюються з урахуванням:

- рельєфу місцевості, затоплення, підтоплення, інтенсивності берегоруйнування, конструкції інженерного захисту берега;
- цільового призначення земель, що входять до складу водоохоронної зони.

У межах території міста розмір водоохоронної зони, як і прибережної захисної смуги, встановлюється відповідно до існуючих на час встановлення водоохоронної зони конкретних умов забудови.

На території водоохоронних зон забороняється:

- використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- розміщення кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- скидання неочищених стічних вод, з використанням рельєфу місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

□

Прибережні захисні смуги у межах водоохоронної зони можуть використовуватися для провадження господарської діяльності за умови обов'язкового виконання вимог, передбачених Водним кодексом України.

У межах територій міста допускається за погодженням з органами охорони природи розміщення окремих об'єктів виробничої та соціальної сфери, обладнаних централізованою каналізацією.

При передачі цих земель у власність або в оренду в містобудівному паспорті земельної ділянки робиться відмітка про віднесення ділянок до водоохоронної зони або прибережної захисної смуги та про обмеження на використання землі, які з цим пов'язані.

8. Рекомендації до механізму впровадження «ЗОНІНГУ»

та внесення змін та доповнень.

8.1. Впровадження «ЗОНІНГУ»

Після завершення роботи, згідно статті 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» задля врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, проводяться громадські слухання.

Згідно статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування території затверджується на засіданнях міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

8.2. Внесення змін та доповнень

Підставами для розглядання питань про внесення змін в зонінг може бути:

- невідповідність генерального плану нормативно-правовим актам, державним будівельним нормам;
- пропозиції щодо зміни меж територіальних зон, зміни містобудівних регламентів;
- пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) що подаються в місцеві спеціально уповноважені органи по питанням містобудування та архітектури;
- звернення органів державної влади відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;

- рішення органів місцевого самоврядування у випадку необхідності по вдосконаленню порядку регулювання використання та забудови території населеного пункту;

- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави для реалізації положень зонінга, які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів будівництва, зниження їх вартості, перешкоджання реалізації прав та законних вимог громадян та їх об'єднань.

Внесення доповнень та змін в зонінг здійснюється шляхом прийняття відповідних рішень міської ради.

Відповідний спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури спільно з уповноваженим органом в області охорони довкілля, охорони культурної спадщини та підрозділів виконавчого органу місцевої влади протягом 10 днів з дня подання пропозицій про внесення змін в зонінг здійснює підготовку висновку з рекомендаціями по внесенню змін в нього або по їх відхиленню. Цей висновок надається в виконавчий орган місцевої ради, який в дводенний термін приймає рішення про підготовку проекту внесення змін або про відхилення таких пропозицій.

Проект зонінгу та проект змін в зонінг підлягає громадським слуханням та затвердженню у встановленому порядку та не підлягає експертизі.