УКРАЇНА

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ MC ISO 9001:2009

**«ІНСТИТУТ ХАРКІВПРОЕКТ»** Сертифікат:

Пр-т Науки,38, м. Харків 61166 № UA 2.003.07532-13

Тел. 702-56-59, факс 702-16-51

E-mail: <info@kharkivproject.com>

Державні ліцензії

Пожежна сигналізація - Серія АВ №519052 від 16.07.2010р. діє необмежено

Кваліфікаційний сертифікат архітектора Соболєвої Зінаїди Вікторівни

Серія АА №001470 від 17.04.2013р.

Замовник: Виконавчий комітет Покровської міської ради

**Розробка плану зонування міста Покров**

**Дніпропетровської області**

**ТОМ II**  **Пояснювальна записка**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Директор інституту Ю.А.Спасов

Головний архітектор проекту З.В.Соболєва

2016

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | ТОМ I | Пояснювальна записка |
|  | ТОМ II | Зонування території (пояснювальна записка) |
| ТОМ III | Графічні матеріали |
| ТОМ IV | Розділ. Заходи цивільного захисту на мирний час |
|  |  |

Склад роботи:

**Склад проектної групи:**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор  Керівник майстерні, ГАП  Архітектори: | Спасов Ю.А.  Соболєва З.В.  Соболєв К.О.  Горнєва О.В. |

Внесення змін до генерального плану міста Покров Дніпропетровської області розроблено у відповідності до діючих на території України нормативів, правил та стандартів.

ГАП З.В.Соболєва

**ТОМ II Пояснювальна записка**

**ЗМІСТ**

**ПЕРЕДМОВА**.................................................................................................................................6

**РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**.....................................................................................8

1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ.....................................................................................8

1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ ЗОНІНГУ.................................................................................11

1.3. ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРА ДІЇ ЗОНІНГУ.............................................13

**РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА** ............14

2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ МІСТА...........................14

2.2. ВИДИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН ...................................................................................................14

2.3. ЄДИНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .........................................................................................................................15

2.4 КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН .....................................................................17

2.5 ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ТА ДОПУСТИМИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН .....................................................19

*2.5.1.ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ* ............................................................................................................................19

*2.5.2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ* ...............................................................................................................................24

*2.5.3. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ*..............................................................................................29

*2.5.4. КУРОРТНІ ЗОНИ* ...............................................................................................................................31

*2.5.5. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ*..................................................................................32

*2.5.6. ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ*.......................................................................................34

*2.5.7. КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ*..................................................................................................35

*2.5.8. ВИРОБНИЧІ ЗОНИ* .............................................................................................................................38

*2.5.9. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ* ............................................................................................................................41

*2.5.10. ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ...............................................*42

*2.5.11. ВОДНІ ПОВЕРХНІ.................................................................................................................................*42

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Найменування графічних матеріалів | Масштаб | Арх .№ |
| 10 | **Схема зонування території (зонінг)** | 1:10000 |  |
|  |  |  |  |

**ПЕРЕДМОВА**

Розроблення зонінгу міста Покров Дніпропетровської області виконане ТОВ «ІНСТИТУТ ХАРКІВПРОЕКТ» відповідно до договору №17560.

Необхідність розробки даної роботи викликана прийняттям нового закону від 15.12.2011 р. № 345 «Про прийняття національного стандарту» ДСТУ-Н Б Б 1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)». Зонування м. Покров було розроблено на основі рішень генерального плану, виконаного Державним науково-дослідницьким інститутом проектування міст «ДІПРОМІСТО» у м.Київі, 1984р.

Зонінгом визначаються умови і обмеження використання території міста, надається обґрунтування меж територіальних зон, встановлюються містобудівні регламенти, визначаються види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва в цих зонах.

*Зонінг м.Покров створюється з метою:*

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;

- раціонального використання території населеного пункту;

- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб;

- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населенного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;

- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;

- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, іншого населеного пункту, з урахуванням його містобудівних особливостей, об’єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану;

- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;

- вдосконалення мережі соціально-культурного та торгівельно-побутового обслуговування населення;

- збереження об’єктів культурної спадщини та об’єктів природно-заповідного фонду.

Рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України у сфері містобудування та вимог державних будівельних норм:

- Земельного кодексу України;

- Водного кодексу України;

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VІ;

- Закону України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. № 2780-ХІІ;

- Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 22.12.2011 р. № 4220-VI;

- Настанови про склад та зміст плану зонування території (зонінг) ДСТУ-Н. Б.Б.1.1-12:2011, Київ, 2011 р.;

- Наказу «Про затвердження порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» від 07.07.2011 р. № 109;

- ДБН 360-92\*\* «Містобудування.Планування і забудова міських та сільських поселень»;

- Профільних ДБН за типом об’єкту;

- ДСанПін «Планування та забудова населених пунктів» від 19.06.96 р. № 173;

-Профільних СанПін за типом об’єкту.

Положення Зонування обов’язкові для виконання всіма суб’єктами містобудівної діяльності.

Містобудівна діяльність, що суперечить встановленому функціональному, будівельному та ландшафтному призначенню території, заборонена. За порушення вимог, встановлених Зонуванням, фізичні та юридичні особи несуть відповідальність відповідно до закону.

Авторський колектив висловлює подяку керівництву Головного архітектурно-планувального управління Покровської міської ради, колективу управління та інших виконавчих органів міської ради, які надавали допомогу та консультації щодо окремих розділів проекту.

**РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

**1.1. 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.

**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.

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

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

**Переважний вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не потребує спеціального погодження.

**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.

**Єдині зональні вимоги** – вимоги до функціонального призначення, параметрів забудови та іншого використання території, що діють в межах кожної територіальної зони, встановленої в Зонінгу відповідно до містобудівної документації, державних будівельних норм.

**Схема зонування** – картографічний матеріал, якій відображає розташування і типи територіальних зон, що забезпечує надання відповідних умов та обмежень в межах населеного пункту.

**Супутній вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який є дозволенним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки, (який не потребує спеціального погодження).

**Спеціальне погодження** – погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони за Зонінгом, але відносяться до допустимих.

**Територіальна зона** – територія (у визначених межах) на схемі зонування, стосовно якої встановлені єдині зональні вимоги.

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

**Охоронна зона** – зона, в якій встановлюється спеціальний режим охорони об'єктів, які в ній розміщені.

**Санітарно - захисна зона** – територія навколо потенційно небезпечного підприємства, в межах якої заборонено проживання населення та ведення господарської діяльності, розміри якої встановлюються проектною документацією відповідно до державних нормативних документів.

**Зона водоохоронна** – територія вздовж русла річки, зайнята рослинністю, яка охороняє воду від прямих надходжень поверхневих стоків, забруднення долини ріки. В межах водоохоронної зони заборонена або обмежена господарська діяльність.

**Зона Міської забудови (планувальна зона Міської забудови)** - містобудівний термін, котрий визначає найбільш урбанізовану частину міста.

**Червоні лінії** – визначені в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі лінії, які відмежовують елементи транспортної інфраструктури (вулиці, проїзди, площі) від елементів планувальної структури (кварталів, мікрорайонів та ін.).

На території районів, де забудова застаріла і не відповідає сучасним вимогам, генеральним планом запропоновані реконструктивні заходи, можливі й певні зміни у використанні території, які потягнуть віднесення ії до іншої зони. Встановлення такої зони з відповідними нормативними вимогами щодо використання і забудови земельних ділянок не означає безумовного припинення існуючого екстенсивного землекористування і ліквідації несучасної забудови. Вони можуть існувати й надалі невизначений час, набувши статусу ***«невідповідних правилам».***

**1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ ЗОНІНГУ**

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

Фізичні та юридичні особи мають право безперешкодно отримувати інформацію, що стосується завдання та змісту Зонінгу у повному обсязі та зобов'язані керуватися ним під час формування та реалізації намірів будівництва, використання земельних ділянок та експлуатації об'єктів містобудування, а також вирішення інших питань використання території міста.

План зонування території затверджується на пленарних засіданнях міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

План зонування території (зонінг) розроблений згідно з Конституцією України, Земельним кодексом України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про основи містобудування», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву», іншими Законами України та нормативно-правовими актами, якими регулюються питання забудови і використання території населених пунктів відповідно до вимог безпеки та охорони здоров'я населення, охорони навколишнього середовища, пам'яток історії та культури, а також містобудівельними документами, що визначають напрями територіального розвитку міста.

Зонінг призначений для:

1. забезпечення реалізації планів та програм (в т.ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку міської території, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного, історичного та культурного середовища;

2. встановлення гарантій та визначеності щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухоме майно, в т.ч. земельну ділянку, у власність або оренду;

3. підвищення ефективності використання земельних ділянок, в т.ч. шляхом створення умов для залучення інвестицій у будівництво та впорядкування міської території;

4. забезпечення вільного доступу громадян до інформації щодо використання території м. Покров та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови;

5. здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівельною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

Згідно «Завдання на розробку…» та умов договору проектна документація містить текстові матеріали, в яких визначені:

- загальні вимоги до забудови та благоустрою міста;

- види забудови та використання земельних ділянок;

- єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок в межах територіальних зон;

- класифікація територіальних зон;

- перелік переважних, супутніх і допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон;

- містобудівні умови та обмеження для кожної територіальної зони;

- планувальні обмеження, що діють на території міста (зони обмеження містобудівної діяльності).

Окрім того, у вигляді додатків, згідно «Завдання на розробку…» наведена інформація щодо визначення органів реалізації зонінгу та їх компетенції, регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок (загальні зональні погодження, спеціальні зональні погодження тощо), внесення доповнень та змін до зонінгу.

Графічна частина проекту, що є невід’ємною частиною зонінгу, містить Схему зонування території (зонінг) міста.

**1.3. ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРА ДІЇ ЗОНІНГУ**

Нормативно-правовою базою Плану зонування території (зонінгу) є Конституція України, Закони України, підзаконні акти, в тому числі національні стандарти, будівельні та санітарні норми, якими регламентується містобудівна діяльність, земельні та майнові відносини, охорона здоров'я громадян, охорона природи, охорона культурної спадщини та повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування під час вирішення зазначених питань.

Зонінг розроблений та застосовується у відповідності до ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст.180 Земельного Кодексу України, Водного Кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про місцеві державні адміністрації», Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення», Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

План зонування території (зонінг) затверджуються рішенням сесії міської ради та набуває юридичної сили у порядку, визначеному законодавством України.

Порушення затвердженої містобудівної документації (Плану зонування території (зонінгу)) тягне за собою відповідальність згідно чинного законодавства.

**РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ**

**ТЕРИТОРІЇ МІСТА**

**2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ МІСТА**

1. Планування територій м. Покров забезпечується міською Радою та її виконавчими органами, відповідно до їх повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні, затвердженні та реалізації генерального плану міста, детальних планів території, проектів забудови території та іншої містобудівної документації, регулюванні використання території міста.

2. Містобудівна документація затверджується Покровською міською Радою. Власником розробленої містобудівної документації є територіальна громада м. Покров в особі Покровського міськвиконкому Дніпропетровської області, що є замовником такої містобудівної документації.

3. Зміни до містобудівної документації вносяться згідно чинного законодавства.

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

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

6. Забудова та благоустрій здійснюються шляхом комплексної забудови території а також розміщення та будівництва окремих об'єктів та споруд в кварталах існуючої забудови.

7. Рішення щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду приймаються міською Радою та її виконавчими органами відповідно до їх повноважень, визначених законом на підставі містобудівної документації.

**2.2. ВИДИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН**

1.Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території в межах міста приймаються на основі переліку переважних та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, єдиних умов та обмежень, що діють в межах територіальних зон, визначених планом зонування території і поширюються у рівній мірі на всі розміщені в одній зоні земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна незалежно від форм власності.

2.Територіальні зони, відносно яких встановлюються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на «*Схемі зонування території міста (зонінг)* » *(М 1:10000).*

3.До дозволених та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах окремих зон відносяться:

- види забудови та використання, що за умови дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються (переважні види використання);

- види забудови та використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки (супутні види використання). Якщо земельна ділянка не використовується за переважним видом забудови (використання), використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не вважається недозволеним, якщо інше спеціально не визначене Планом зонування території (зонінгом) або рішенням міської ради.

- об'єкти інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування території.

4.Власники об'єктів нерухомого майна, що володіють ним довгостроково (на праві власності, постійного користування (оперативного управління чи повного господарського відання) або довгострокової оренди) мають право вибирати види використання, які дозволені у відповідній територіальній зоні, а також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до переліку, який передбачений «Схемою зонування території (зонінгом) »**.**

5.Види використання нерухомого майна, що відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів використання згідно зі «Схемою зонування території (зонінгом)», є недозволеними для відповідної територіальної зони.

**2.3. ЄДИНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

1. Обмеження забудови та умови використання об’єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих територіальних зон визначаються на основі «Схема зонування території (зонінгу)», та державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів тощо.

2. *"Схемою зонування території міста*» встановлюються межі розповсюдження обмежень, на основі державних норм, іншої нормативної документації встановлюється режим використання земельної ділянки.

3. Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення землевпорядної документації.

4. На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах підприємств, кладовищ, об'єктів з перевищенням припустимого рівня електромагнітного фону тощо, режим використання та межі поширення обмежень визначаються санітарно-епідеміологічною службою міста, управлінням з питань екології на основі ДСанПіН 173-096, ДБН 360-92\*\*, містобудівної документації.

5. На територіях, що знаходяться в межах прибережної захисної смуги, режим використання об'єктів нерухомого майна та межі поширення обмежень визначають управління природних ресурсів, управління водного господарства на основі статей Водного кодексу України та актів уряду України, підзаконних нормативно-правових актів та на основі містобудівної документації.

6. На территоріях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання та межі поширення обмежень визначають міські господарчо-комунальні управління на основі діючих нормативних документів та на основі містобудівної документації.

7. На територіях, що заходяться в межах зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічних об'єктів, режим використання та межі поширення обмежень визначаються згідно «Історико-архітектурного опорного плану міста», Законів України, чинних законодавчих та нормативних актів.

8. На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють свою функцію, знаходяться в межах зони реконструкції, або нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються Головним архітектурно-планувальним управлінням Покровської міської ради на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

**2.4. КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН**

На основі аналізу існуючої забудови міста, перспективи функціонально-планувального розвитку, який передбачений генеральним планом, виділено функціональні типи території, що поділяються на планувальні елементи - територіальні зони.

Назви і кодові позначення зон групуються за видами. Зонуванням в межах міста встановлюються такі типи територіальних зон (табл.№1):

**табл. №1**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ*** | | |
| ***Г-2*** | | Ділова зона |
| ***Г-3*** | | Навчальна зона |
| ***Г-4*** | | Культурна та спортивна зона |
| ***Г-5*** | | Лікувальна зона |
| ***Г-6*** | | Торгівельна зона |
| ***ЖИТЛОВІ ЗОНИ*** | | |
| ***Ж-1*** | | Зона садибної забудови |
| ***Ж-1п*** | | Зона проектної садибної забудови\* |
| ***Ж-2*** | | Зона **блокованої малоповерхової житлової забудови** |
| ***Ж-3*** | | Зона **змішаної (від 4 до 9 поверхів) багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови** |
| ***Ж-3п*** | | Зона проектної **змішаної (від 4 до 9 поверхів) багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови\*** |
| ***Ж-4*** | | **Зона змішаної (від 9 до 16 поверхів) багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови** |
| ***ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ*** | | |
| ***Р-3*** | | Рекреаційні зони озеленених територій загального користування |
| ***Р-4*** | | Рекреаційні зони **обмеженого користування** |
|  | | |
| ***КУРОРТНІ ЗОНИ*** | | |
| ***КЛ*** | | **Зони санаторіїв** |
|  | |  |
| ***ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ*** | | |
| ***ТР-1*** | | **Зона території смуг відводу залізниці, залізничних і автовокзалів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів, автомобільного транспорту** |
| ***ТР-2*** | | **Зона території вулиць, майданів (у межах червоних ліній), доріг** |
| ***ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ*** | | |
| ***ІН-1*** | | **Зона об’єктів електромережі** |
| ***ІН-2*** | | **Зона об'єктів тепломережі, міжоб'єктних котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання** |
| ***КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ*** | | |
| ***КС-3*** | | Зона розміщення об’єктів 3 класу санітарної класифікації |
| ***КС-3п*** | | Проектна зона розміщення об’єктів 3 класу санітарної класифікації\* |
| ***КС-4*** | | Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації |
| ***КС-5*** | | Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації |
| ***ВИРОБНИЧІ ЗОНИ*** | | |
| ***В-1*** | | Зона підприємств I класу шкідливості |
| ***В-2*** | | Зона підприємств II класу шкідливості |
| ***В-4*** | | Зона підприємств IV класу шкідливості |
| ***В-5*** | | Зона підприємств V класу шкідливості |
| ***СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ*** | | |
| ***С*** | | **Зони розташування військових містечок, пенітенціарних установ,** об'єктів комунального господарства зі спеціальними інженерними спорудами, місць поховань відходів |
|  | | |
| ***СВ-1*** | Зона земель сільськогосподарського призначення | |
|  | | |
| ***Впов*** | Водні поверхні | |
|  | | |

**\* -** Крімосновних типів територіальних зон генеральним планом обумовлено

появу зон з кодовими позначками:

*- п* - Проектні. Зони, розташовані на територіях, де за генпланом на розрахунковий період визначена перспективна забудова того чи іншого призначення, зі зміною функціонального призначення існуючої забудови або без такої.

Дозволені та допустимі види забудови та використання земельних ділянок в межах зон з такими кодовими позначками ідентичні видам забудови та використання земельних ділянок без таких кодових позначок, або визначаються за допомогою ідентифікації об’єкта будівництва.

**2.5. ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ТА ДОПУСТИМИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

**В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН**

*2.5.1.ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ*

***Ділова зона Г-2***

Ділові зони Г-2призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів). В громадських зонах також можуть розташовуватись житлові будинки.

*Переважні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;

2. будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об’єктів ділового, культурного, комерційного використання;

3. окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;

4. центри обслуговування;

5. проектні організації та наукові заклади;

6. банки, відділення банків;

7. юридичні установи;

8. відділення зв’язку, поштові відділення;

9. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;

*Супутні види використання:*

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об’єктів;

2. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;

3. установи освіти;

4. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;

5. заклади культури та мистецтва;

6. музеї, виставкові зали, художні галереї;

7. підприємства громадського харчування;

8. магазини, торговельні комплекси;

9. парки, сквери, бульвари;

10. підприємства побутового обслуговування населення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження)*

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об’єктів;

2. розважальні комплекси;

3. громадські вбиральні.

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

***Навчальна зона Г-3***

Зона призначена для розташування закладів виховання, 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.

*Переважні види використання:*

1. учбові заклади I-II, IІІ-IV рівнів акредитації;

2. установи освіти та виховання;

3. наукові та науково-пошукові заклади;

4. центри наукової інформації;

5. конференц-зали;

6. дитячі школи-інтернати.

*Супутні види використання:*

1. гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;

2. поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри;

3. кабінети лікарів, що займаються практикою;

4. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки).

5. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;

6. виставкові центри, музеї;

7. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території);

8. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об’єктів;

2. розважальні комплекси;

3. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;

4. громадські вбиральні;

5. пожежні депо;

6. стаціонарні малі архітектурні форми.

***Культурна та спортивна зона Г-4***

Зона призначена для розташування крупних культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів тощо.

*Переважні види використання:*

1. універсальні спортивні комплекси (з трибунами);

2. спортивні арени (з трибунами);

3. спеціалізовані спортивні комплекси;

4. спортивні школи;

5. басейни криті та відкриті;

6. спортивні клуби;

7. спортивні майданчики;

8. тенісні корти;

9. водно-оздоровчі комплекси;

10. пункти прокату.

11. театри, концертні зали, цирк, будинки культури.

12. кінотеатри.

13. бібліотеки, клуби.

14. центри дозвілля, розважальні комплекси.

15. культові споруди.

*Супутні види використання:*

1. інформаційні центри;

2. рекламні агенції;

3. готелі, центри обслуговування туристів;

4. аптеки;

5. пункти першої медичної допомоги;

6. підприємства громадського харчування;

7. громадські вбиральні.

8. розважальні комплекси;

9. парки, сквери, бульвари;

10. споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів;

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

***Лікувальна зона Г-5***

Зона призначена для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій. Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ соціального забезпечення та охорони здоров'я.

*Переважні види використання:*

1. лікарні, госпіталі, диспансери;

2. пункти надання першої медичної допомоги;

3. поліклініки;

4. станції «Швидкої допомоги»;

5. спеціалізовані дитячі установи;

6. будинки-інтернати для людей похилого віку та ветеранів війни;

*Супутні види використання:*

1. будинки для аварійного чергування медперсоналу;

2. аптеки, реабілітаційні центри;

3. кабінети лікарів, що займаються практикою;

4. адміністративні будівлі;

5. магазини торговельною площею до 40 м2;

6. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);

7. відділення зв’язку, поштові відділення;

8. культові споруди;

9. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;

10. шкільні заклади санаторного типу;

11. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;

12. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);

13. підприємства громадського харчування;

14. спортивні майданчики, тенісні корти;

15. учбово-оздоровчі центри початкового навчання.

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. заклади судмедекспертизи;

2. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

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

***Торгівельна зона Г-6***

Зона призначена для розташування об’єктів торгівлі (магазинів, торгівельних комплексів), ринкових комплексів. Зону формують території здебільше громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торгівельні заклади та інші об’єкти обслуговування населення.

*Переважні види використання:*

1. магазини, торгівельні та ринкові комплекси;

2. готелі, центри обслуговування туристів;

3. підприємства громадського харчування;

4. підприємства побутового обслуговування населення;

*Супутні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси;

2. банки, відділення банків;

3. юридичні установи;

4. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об’єктів;

5. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

6. парки, сквери, бульвари.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об’єктів;

2. громадські вбиральні;

3. пожежні депо;

4. стаціонарні малі архітектурні форми.

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

*2.5.2.ЖИТЛОВІ ЗОНИ*

***Зона садибної забудови Ж-1(Ж-1п)***

Зона призначена для розташування садибної забудови, одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на суміжних ділянках.

Зона формується, в основному, на території існуючої сельбищної зони міста та в районах в межах сельбищних територій міста, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. окремі житлові будинки садибного типу;

2. окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім’ї;

3. одноквартирні житлові будинки до 4 поверхів із земельними ділянками.

*Супутні види використання:*

1. гаражі, вбудовані в житлові будинки;

2. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);

3. сади, городи;

4. споруди для утримання дрібної худоби;

5. бані, сауни за умов каналізування стоків;

6. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;

7. об’єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);

8. господарські майданчики;

9. парки, сквери, бульвари;

10. магазини торгівельною площею до 40 м2, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. окремі багатоквартирні житлові будинки (лише за умови наявності містобудівних розрахунків або детального плану території);

2. заклади дитячого дошкільного виховання;

3. загальноосвітні школи (початкові, середні);

4. спортивні зали, басейни;

5. культові споруди;

6. аптеки;

7. пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;

8. підприємства побутового обслуговування;

9. підприємства громадського харчування;

10. громадські вбиральні;

11. дільничні відділення управління внутрішніх справ;

12. аптеки;

13. об’єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО), при розміщенні вздовж магістральних вулиць;

14. ветеринарні приймальні пункти;

15. відділення зв’язку, поштові відділення.

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

***Зона блокованої малоповерхової житлової забудови Ж-2***

Зона призначена длярозташування зблокованих житлових будинків з виходом з кожної квартири на земельну ділянку з поверховістю до 3 поверхів.

Зона формується, в основному, на території існуючої сельбищної зони міста та в районах в межах сельбищних територій міста, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. житлові будинки **блокованого** типуз поверховістю до 3 поверхів;

*Супутні види використання:*

1. гаражі, вбудовані в житлові будинки;

2. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);

3. сади, городи;

4. споруди для утримання дрібної худоби;

5. бані, сауни за умов каналізування стоків;

6. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;

7. об’єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);

8. господарські майданчики;

9. парки, сквери, бульвари;

10.магазини торгівельною площею до 40 м2, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. окремі багатоквартирні житлові будинки (лише

за умови наявності містобудівних розрахунків або детального плану території);

2. заклади дитячого дошкільного виховання;

3. загальноосвітні школи (початкові, середні);

4. спортивні зали, басейни;

5. культові споруди;

6. аптеки;

7. пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;

8. підприємства побутового обслуговування;

9. підприємства громадського харчування;

10. громадські вбиральні;

11. дільничні відділення управління внутрішніх справ;

12. аптеки;

13. об’єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО), при розміщенні вздовж магістральних вулиць;

14. ветеринарні приймальні пункти;

15. відділення зв’язку, поштові відділення.

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

***Зона змішаної від 4-х до 9-ти поверхів багатоквартирної***

***житлової забудови та громадської забудови Ж-3.***

Зона призначена для розташування багатоквартирних 4-9 поверхових житлових будинків, супутніх об’єктів повсякденного обслуговування, окремих об’єктів загальноміського значення. Зона формується, в основному, в центрі міста на територіях існуючої сельбищної зони та в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки від 4 до 9-ти поверхів;

*Супутні види використання:*

1. для житлових будинків садибного типу – теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;

2. для житлових будинків садибного типу – вбудовані або окремо розміщені гаражі;

3. для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;

4. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, реабілітаційні центри, аптеки;

5. парки, сквери, бульвари;

6. підприємства громадського харчування;

7. відділення банків;

8. відділення зв’язку, поштові відділення;

9. підприємства побутового обслуговування;

10. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;

11. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

12. навчально-виховні комплекси;

13. загальноосвітні школи та дошкільні заклади;

14. майданчики у внітрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;

15. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;

16. заклади для занять спортом;

17. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент розроблення Зонінгу;

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. житлові будинки вище 9 поверхів;

2. культові споруди;

3. готелі;

4. громадські вбиральні;

5. дільничні відділення управління внутрішніх справ;

6. ветеринарні приймальні пункти;

7. адміністративні, офісні будівлі;

8. окремі житлові будинки вище 9 поверхів, що існували на момент розроблення Зонінгу.

***Зони змішаної від 9-ти до 16-ти поверхів багатоповерхової***

***житлової забудови та громадської забудови Ж-4***

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю вище ніж дев’ять поверхів, супутніх об’єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об’єктів, окремих об’єктів загальноміського та районного значення.

*Переважні види використання:*

1. багатоквартирні вище ніж дев’ять поверхів житлові будинки;

*Супутні види використання:*

1. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;

2. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*;

3. адміністративні споруди, офіси;

4. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.

5. 1-4 поверхові індивідуальні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;

6. багатоквартирні житлові будинки нижче 9 поверхів, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;

7. гуртожитки;

8. бібліотеки;

9. виставкові зали, музеї;

10. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;

11. приміщення для занять спортом;

12. дитячі дошкільні установи;

13. навчально-виховні комплекси;

14. загальноосвітні школи;

15. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, аптеки;

16. парки, сквери, бульвари;

17. підприємства громадського харчування;

18. підприємства побутового обслуговування;

19. відділення банків;

17. юридичні контори;

18. відділення зв’язку, поштові відділення;

19. магазини торговою площею до 200,0 м2;

20. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;

21. майданчики у внітрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. спортивні зали;

2. культові споруди;

3. готелі;

4. багатоповерхові гаражі;

5. пожежні депо;

6. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

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

*2.5.3.ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ*

***Рекреаційна зона озеленених територій загального користування Р-3***

Зона призначена для організації повсякденного відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари та інші озеленені території, що активно використовуються населенням для відпочинку, об'єкти відпочинку, туризму, спортивні та рекреаційні для дітей та дорослих.

*Переважні види використання:*

1. зелені насадження загального користування: міські парки, у т.ч. спеціалізовані:

спортивні, дитячі, меморіальні, зоологічні, ботанічні, виставкові;

2. лісопарки, гідропарки;

3. сквери;

4. доріжки, майданчики для відпочинку;

5. набережні.

*Супутні види використання:*

1. водні поверхні;

2. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;

3. ігрові майданчики;

4. спортивні майданчики;

5. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;

6. комплекси атракціонів;

7. танцювальні майданчики, дискотеки;

8. літні театри, естради;

9. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;

10. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;

11.скульптурні композиції, об’єкти декоративно-монументального мистецтва.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. пункти надання першої медичної допомоги;

2. підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);

3. громадські вбиральні.

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

***Рекреаційна зона обмеженого користування Р-4***

Зона призначена для розміщення дач та колективних садів (зелені насадження вздовж вулиць, проїздів). Зона створюється на основі ділянок садівничих товариств, що розташовані переважно в західній частині міста згідно з містобудівною документацією.

*Переважні види використання:*

1. окремі 1-2 поверхові житлові будинки, дачні та літні (сезонного типу) будиночки, що можуть використовуватися для проживання та сімейного відпочинку, щільність забудови – 45 чол./га;

2. сади, городи;

3. зелені насадження вздовж вулиць, проїздів;

4. озеленені пішохідні проходи (алеї, бульвари);

5. будівлі правління, охорони, зберігання засобів пожежогасіння.

*Супутні види використання:*

1. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;

2. окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки;

3. резервуари для зберігання води;

4. господарські будівлі для зберігання садового інвентарю;

5. окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе;

6. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*, але не більше, ніж 2 транспортні одиниці на 1 земельну ділянку.

7. об'єкти інженерної інфраструктури міського та районного значення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;

2. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;

3. відділення зв’язку;

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

*2.5.4.КУРОРТНІ ЗОНИ*

***Зона санаторіїв КЛ***

Зона санаторіїв КЛпризначена для розміщення санаторіїв, санаторіїв –профілакторіїв для дорослих , для батьків з дітьми.

*Переважні види використання:*

1. санаторії, санаторії-профілакторії;

2. туристичні готелі;

3. готельні комплекси;

4. кемпінги;

5. місця для наметів;

6. мотелі;

7. туристичні бази (табори);

8. пансіонати;

9. будинки відпочинку.

*Супутні види використання:*

1. підприємства торгівлі;

2. підприємства громадського харчування;

3. культурно-видовищні, мистецькі заклади, заклади дозвілля;

4. спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди;

5. відділення зв'язку;

6. екскурсійні бюро, агенції;

7. пункти прокату;

8. підприємства побутового обслуговування;

9. малі архітектурні форми;

10. зелені насадження обмеженого користування;

11. квітники, газони.

12. споруди інженерної інфраструктури, пов’язані з функціонуванням закладів;

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. громадські вбиральні;

2. гостьові автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

*2.5.5.ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ*

Типи зон транспортної інфраструктури (автомобільного, залізничного, повітряного зв'язку) встановлюються в залежності від виду та параметрів споруд та комунікацій, що розміщуються, а також обмежень на використання відповідних територій з урахуванням вимог щодо попередження їх негативного впливу на довкілля.

***Зона транспортної інфраструктури ТР-1***

До зони відносяться території смуг відводу залізниць, залізничних і автовокзалів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів, автомобільного транспорту.

*Переважні види використання:*

1.залізничні вокзали і автовокзали;

2.смуга відводу залізниці;

3. залізничні станції і автостанції;

4. морські і річкові вокзали, аеровокзали, термінали;

5. транспортні вузли, вантажні станції;

6. підприємства залізничного та автотранспорту;

7. підприємства з експлуатації, утримання, реконструкції наземних та підземних споруд, будівель, залізничного і автотранспорту;

8. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів транспорту;

9. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);

10. станції технічного обслуговування автомобілів.

*Супутні види використання:*

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;

2. підприємства з обслуговування транспортних засобів;

3. інженерні споруди;

4. стаціонарні малі архітектурні форми;

*5.* малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

*Допустимі види використання:*

(*потребують спеціального дозволу або погодження*):

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

***Зона транспортної інфраструктури ТР-2***

До зони входять території вулиць, майданів (у межах червоних ліній), доріг.

*Переважні види використання:*

1.території вулиць, майданів;

2.зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків;

3.наземні пішохідні переходи;

4.підземні пішохідні переходи;

*Супутні види використання:*

1. інформаційна реклама;

2. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;

3. велосипедні доріжки;

4. тротуари, хідники;

5. зелені насадження спеціального призначення.

6. інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перетини в одному рівні.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів, але не більше 10 автомашин;

2. стаціонарні малі архітектурні форми.

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

*2.5.6.ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ*

***Зона інженерної інфраструктури 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 міста.

*Переважні види використання:*

1. електричні підстанції;

2. трансформаторні підстанції;

3. теплоелектропідстанції;

4. сонячні електропідстанції.

*Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;

2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об’єктів зони;

3. зелені насадження спеціального призначення.

4. технологічні проїзди;

5. технологічні проходи;

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. 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 інженерної інфраструктури ІН-2***

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об’єкти тепломережі, міжоб’єктних котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання. Зона формується в межах комунальних та виробничих територій селища.

*Переважні види використання:*

1. інженерні мережі;

2. коридори мереж;

3. очисні споруди;

4. водозабірні споруди;

5. насосні станції;

6. ГРС, ГРП, ГЕС, ТЕЦ;

7. котельні;

8. інші споруди інженерної інфраструктури.

*Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;

2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об’єктів зони;

3. зелені насадження спеціального призначення.

4. технологічні проїзди.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. 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\*\*.

*2.5.7.КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ*

***Зона розміщення об’єктів 3 класу санітарної класифікації КС-3(КС-3п)***

Зона створюється для розміщення кладовищ, зливних станцій, ділянок для парників, теплиць з використанням сміття, компостування і потребує санітарно- захисних зон – 300 м.

*Переважні види використання*

1. діючі та проектні кладовища;

2. зливні станції;

3. парники, теплиці;

4. о'бєкти з санітарно-захисною зоною 300 м.

*Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ;

2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об’єктів зони;

3. культові споруди;

4. об'єкти , що пов'язані з утримуванням тварин з санітарно-захисною зоною 300 м.

5. пункт прокату інвентарю;

6. зелені насадження спеціального призначення.

7. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об’єктів зони;

2. громадські вбиральні.

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

**З*она розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації КС-4.***

Зона призначена для розташування механізованих транспортних парків по очищенню міста, складів тимчасового збереження утильсировини без її перероблення, підприємств з обслуговування автомобілів (вантажні автомобілі, автобуси міського транспорту), автогазонаповнювальних компресорних станцій. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 100 м. Об'єкти необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

*Переважні види використання:*

1. склади, бази IV класу шкідливості;

2. склади, бази V класу шкідливості;

3. транспортні парки по очищенню міста;

4. підприємства по обслуговуванню автомобілів;

5. підприємства комунального господарства;

6. гаражі з санітарно-захисною зоною 100 м;

7. наземні та підземні паркінги.

8. о'бєкти з санітарно-захисною зоною 100 м.

*Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;

2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об’єктів зони;

3. пожежні депо;

4. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об’єктів зони;

5. зелені насадження спеціального призначення;

6. автотранспортне підприємство.

7. споруди інженерної інфраструктури.

8. об'єкти , що пов'язані з утримуванням тварин з санітарно-захисною зоною 100 м.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти побутового обслуговування та торгівлі, але не більше 40м2 торгової площі.

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

**З*она розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації КС-5.***

Зона призначена для розташування складських підприємств. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 50м. Об'єкти необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

*Переважні види використання:*

1. склади, бази V класу шкідливості;

2. закриті кладовища;

3. оптові ринки;

4. підприємства по обслуговуванню автомобілів;

5. пожежні депо;

6. підприємства комунального господарства;

7. гаражі з санітарно-захисною зоною 50 м;

8. станції човнів, елінги.

9. о'бєкти з санітарно-захисною зоною 50 м.

*Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;

2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об’єктів зони;

3. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об’єктів зони;

4. автостанції;

5. зелені насадження спеціального призначення;

6. автотранспортне підприємство;

7. споруди інженерної інфраструктури;

8. об'єкти , що пов'язані з утримуванням тварин з санітарно-захисною зоною 50 м.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. магазини (непродовольчого спрямування);

2. підприємства побутового обслуговування;

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

*2.5.8.ВИРОБНИЧІ ЗОНИ*

***Зона підприємств I класу шкідливості В-1***

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно- захисних зон – 1000 м або 1500 м.

Зона формується підприємствами I класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. підприємства I класу шкідливості;

*Супутні види використання:*

1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;

2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;

3. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;

4. споруди інженерної інфраструктури;

5. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового 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.

***Зона підприємств II класу шкідливості В-2***

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно- захисних зон – 500м.

Зона формується підприємствами II класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. підприємства II класу шкідливості;

*Супутні види використання:*

1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;

2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;

3. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;

4. споруди інженерної інфраструктури;

5. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового 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.

***Зона підприємств IV класу шкідливості В-4***

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно- захисних зон – 100м.

Зона формується підприємствами IV класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. підприємства IV класу шкідливості;

*Супутні види використання:*

1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;

2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;

3. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;

5. споруди інженерної інфраструктури;

6. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового 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.

***Зона підприємств V класу шкідливості В-5***

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно- захисних зон – 50м.

Зона формується підприємствами V класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. підприємства V класу шкідливості;

*Супутні види використання:*

1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;

2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;

3. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;

4. споруди інженерної інфраструктури.

5. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового 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.

*2.5.9.СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ*

Спеціальні зони передбачаються для розташування об’єктів, які не є сумісними до інших об’єктів в територіальних зонах, а створення та використання вказаних зон неможливе без встановлення спеціальних вимог.

***Спеціальна зона С***

Зона призначається для розташування підприємств для виконання покарання у вигляді позбавлення свободи та утримання підслідних з моменту взяття їх під варту до винесення вироку.

*Переважні види використання:*

1. слідчі ізолятори,

2. виховні колонії,

3. колонії різного рівня безпеки,

4. виправні центри,

5. карцери.

*Супутні види використання:*

1. контрольно-пропускні пункти,

2. адміністративні будівлі,

3. інженерні споруди, які необхідні для обслуговування даної зони,

4. медичні пункти,

5. будівлі спеціальних служб,

6. культові споруди,

7. виробничі майстерні, приміщення для ремонтно-будівельних робіт,

8. навчальні приміщення,

9. лазні.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки для автотранспортних засобів працівників, що обслуговують зазначену зону.

*2.5.10.ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ*

***Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1***

Використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів.

*Переважні види використання:*

1. рілля — землі, що систематично оброблюються і використовуються для посіву різноманітних сільськогосподарських культур;

2. багаторічні насадження (сади, виноградники);

3. перелоги (рілля, неороблювані тривалий час землі);

4. сіножаті і пасовища (луки, що використовуються для сіножаті і випасу сільськогосподарських тварин);

*Супутні види використання:*

1. транспортні комунікації;

2. тимчасові споруди;

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

*2.5.11.ВОДНІ ПОВЕРХНІ*

***Водні поверхні Впов***

*Переважні види використання:*

* природні водойми (озера);
* водотоки (річки, струмки);
* штучні водойми (водосховища, ставки) і канали;

*Супутні види використання:*

1. транспортні комунікації;

2. споруди інженерної інфраструктури;

3. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

*Допустимі види використання:*

1. стоянки транспортних засобів.

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