



Державні ліцензії  
Проектні роботи – Серія АГ № 573221 від 8.02.2011 р. до 8.02.2016 р.  
Топографо-геодезичні, картографічні роботи – Серія АВ № 547484 від 03.08.2010 р.  
Проведення робіт із землеустрою - Серія АГ № 583330 від 19.04.2011 р.  
Пожежна сигналізація та інші – Серія АГ № 595095 від 20.05.2011 р.

Е№ ISO 9001:2008  
Реєстраційний номер:  
01.467.804

**Прим. 1**

**КОД - І.2.19 - ДОСЛІДЖЕННЯ ТА РОЗРОБКИ В ГАЛУЗІ  
АРХІТЕКТУРИ ТА БУДІВНИЦТВА  
(РОЗРОБКА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ м. Мелітополь)  
ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ м. МЕЛІТОПОЛЬ  
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА  
КНИГА 1**

**Замовник: Виконавчий комітет Мелітопольської міської ради Запорізької області  
Договір № 651-01-2011 від 27.10.2011 р.**

Директор	І.І. Шпилевський
Начальник АПУ	В.О. Токар
Начальник АПМ-5, ГАП	Т.В. Губенко
Головний інженер проекту	Л.Г. Безкоровайна
Начальник відділу НМЗМП	А.О. Економов

Київ - 2015 р.

## СКЛАД ПРОЕКТУ

№ з/п	Найменування матеріалів	На чому виконано	Масштаб	Номери креслень чи томів проектної документації
<b><i>I. Графічні матеріали плану зонування</i></b>				
1.	План зонування території міста	папір	1:5000	190288
<b><i>II. Текстові матеріали плану зонування</i></b>				
1.	Пояснювальна записка (Книга 1)	книга	-	91325
2.	Пояснювальна записка (Книга 2)	книга	-	91326

## ЗМІСТ

ВСТУП .....	5
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ .....	8
1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ .....	8
1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ ЗОНІНГУ .....	16
1.3. ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРА ДІЇ ЗОНІНГУ .....	18
РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА .....	18
2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ МІСТА .....	18
2.2. ВИДИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН .....	19
2.3. ЄДИНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....	20
2.4. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН .....	21
2.5. ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ .....	24
ЗОНИ ГРОМАДСЬКО-ДІЛОВОЇ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ .....	24
Г-1-І - ділова зона загальноміського центру з підзонами: .....	24
Г-1-Ід - підзона громадської ділової та комерційної активності в межах зони загальноміського центру .....	24
Г-1-Іж - підзона багатоквартирної житлової забудови в межах зони загальноміського центру .....	25
Г-1-Із - підзона зелених насаджень загального користування в межах зони загальноміського центру .....	27
Г-2-1 - ділова зона районного значення .....	27
Г-2-2 - ділова зона місцевого значення .....	29
Г-3 - навчальна зона (зона вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти) ....	30
Г-3д - навчальна зона (зона дошкільних установ та закладів середньої освіти) .....	31
Г-3п - перспективна навчальна зона .....	31
Г-4 - культурна та спортивна зона .....	32
Г-5 - лікувальна зона .....	33
Г-6 - торговельна зона .....	34
ГТ - зона центрів ділової та комерційної активності в зонах впливу магістральних вулиць та транспортних вузлів .....	35
ЖИТЛОВІ ЗОНИ .....	36
Ж-1 - зона садибної забудови .....	36
Ж-3 - зона мішаної багатоквартирної мало- та середньоповерхової житлової та громадської забудови .....	39
Ж-3п - зона перспективної багатоквартирної мало- та середньоповерхової житлової забудови .....	40
Ж-4 - зона мішаної багатоквартирної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови .....	42
Ж-4п - зона перспективної багатоквартирної багатоповерхової житлової забудови .....	43
Ж-5 - зона мішаної багатоквартирної та садибної житлової забудови .....	44
Ж-6 - зона садівничих товариств, що переводяться в садибну забудову .....	46
РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ .....	48
Р-1-1 - рекреаційна зона об'єктів природно-заповідного фонду .....	48
Р-1-2 - рекреаційна зона природних ландшафтів .....	49
Р-2 - рекреаційна зона активного відпочинку .....	50
Р-3 - рекреаційна зона озеленених територій загального користування .....	51
Р-3пзф - рекреаційна зона озеленених територій загального користування з об'єктами природно- заповідного фонду .....	53
Р-4 - рекреаційна зона обмеженого користування .....	53
Р-5 - рекреаційно-розважальна зона .....	54
КУРОРТНІ ЗОНИ .....	55
КЛ - зона санаторіїв .....	55
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ .....	56
ТР-1 - зона залізниці .....	56
ТР-2 - зона автомобільного транспорту .....	57
ТР-3 - зона вулиць в червоних лініях .....	57
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ .....	58
ІН-1-1 - зона інженерної інфраструктури (об'єкти електромережі) .....	58
ІН-1-2 - зона інженерної інфраструктури (об'єкти тепло-, газопостачання) .....	59
ІН-2-1 - зона інженерної інфраструктури (об'єкти водопостачання) .....	59
ІН-2-2 - зона інженерної інфраструктури (об'єкти каналізації) .....	60

КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ.....	61
КС-3- зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації.....	61
КС-4 - зона розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації.....	61
КС-5 - зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації.....	62
КС-5п - перспективна зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації.....	63
ВИРОБНИЧІ ЗОНИ.....	64
В-3 - зона підприємств III класу шкідливості.....	64
В-4 - зона підприємств IV класу шкідливості.....	65
В-5 - зона підприємств V класу шкідливості.....	66
ВКВ - виробничо-комерційна зона.....	67
СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ.....	68
С-1 - меморіальна зона.....	68
С-3 - зона об'єктів радіо- та телетрансляційних центрів.....	
С-4 - зона військових об'єктів.....	69
С-4ж - зона житлової забудови на територіях спеціального призначення.....	69
С-5 - спеціальна зона пенітенціарних установ.....	70
С-6 - зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах.....	71
СВ-1 - зона земель сільськогосподарського призначення.....	72
СВ-2 - зона земель сільськогосподарських підприємств, установ, організацій.....	73
РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА.....	74
3.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ЗОНАХ ВПЛИВУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ ТА САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ.....	75
3.2. ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ОХОРОННИХ ЗОНАХ ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ.....	82

## ВСТУП

«План зонування території (зонінг) м. Мелітополь» розроблений на замовлення Виконавчого комітету Мелітопольської міської ради Запорізької області згідно договору № 651-01-2011 від 27.10.2011 р., відповідно до «Технічного завдання на розробку Генерального плану м. Мелітополь».

«План зонування території (зонінг) м. Мелітополь» є містобудівною документацією, розробленою на всю територію міста на основі генерального плану відповідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативно-правових актів державної влади, а також відповідно до документів, що визначають основні напрямки розвитку міста, охорони та використання його культурної спадщини, навколишнього природного середовища.

Зонінг створений з метою регулювання планування та забудови території міста з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, раціонального використання території; 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 міста, взаємоузгодження інтересів громади та інвесторів; забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою; сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста з урахуванням історико-культурної спадщини та екологічного стану та збереження об'єктів культурної спадщини.

В «Плані зонування території (зонінг) м. Мелітополь» 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. План зонування території (зонінг) м. Мелітополь містить графічні (План зонування території міста) та текстові матеріали, а також додатки, в яких надається інформація з процедурних питань.

Проект «Плану зонування території м. Мелітополь (зонінгу)», в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та розроблення плану зонування міста, базується на рішеннях генерального плану міста Мелітополь та затвердженої містобудівної документації. Управлінням містобудування та архітектури Мелітопольської міської ради була надана наступна документація:

- Топографічна основа М 1:5000, на територію населеного пункту в межах генерального плану.
- Генеральний план м. Мелітополь;
- Затверджена містобудівна документація;
- Проект «Історико-архітектурний опорний план з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Мелітополь Запорізької області», виконаний Науково-дослідним інститутом пам'яток-

охоронних досліджень, та затверджений наказом № 554 від 15.07.2014р. Міністерства культури України.

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

- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI;
- Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. № 2780-XII;
- Закон України «Про благоустрій населених пунктів» від 22.12.2011р. № 4220-VI;
- Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг) ДСТУ-Н. Б.Б.1.1-12:2011, Київ, 2012р.;
- Наказ «Про затвердження порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» від 07.07.2011р. №109;
- ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- Профільні ДБН за типом об'єкту;
- ДСанПін «Планування та забудова населених пунктів» від 19.06.96 р. № 173;
- Профільні СанПін за типом об'єкту.

Робота виконана авторським колективом архітектурно-планувальної майстерні № 5 (начальник – Губенко Т.В.)

Начальник АПМ-5,

Лауреат Державної премії України в галузі архітектури, Головний архітектор проекту

Губенко Т.В.

Головний інженер проекту

Безкоровайна Л.Г.

Головний спеціаліст

Волобой І.Г.

Керівник групи

Ткаченко В.Г.

Керівник групи

Черней Т.С.

Керівник групи

Мельник М.В.

Архітектор III кат.

Олійник Н.Ю.

Робота є авторським твором, що використовується згідно ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» за призначенням. Забороняється тиражування твору без посилання на автора-розробника, забороняється використання авторського твору, яке пов'язане із його змінами, що може призвести до порушення авторського права.

Авторський колектив висловлює подяку співробітникам Мелітопольської міської ради та управліннь міськвиконкому, які надавали допомогу та консультації щодо окремих розділів проекту.

## РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

### 1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ.

Наведені нижче терміни вживаються у таких значеннях:

**Автостоянка** – спеціально обладнане місце для стоянки автотранспорту, позначене дорожніми знаками згідно Правил дорожнього руху, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України, має тверде покриття, може мати огорожу, в тому числі тимчасову.

**Аналогові графічні матеріали** – графічні креслення Зонінгу виконані на паперових носіях у відповідному масштабі.

**Архітектурне рішення** – авторський задум щодо просторової, планувальної, функціональної організації, зовнішнього вигляду та інтер'єру об'єкту архітектури. А також інженерного та іншого забезпечення його реалізації, викладений в архітектурній частині проекту на будь-яких стадіях проектування і зафіксований у будь-якій проектній документації.

**«Блакитна лінія»** – визначена в містобудівній документації максимально можлива висота будівель вздовж вулиці з урахуванням збереження зорового сприйняття пам'ятки архітектури, традиційного характеру середовища.

**Будівництво** – нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт, технічне переоснащення будівель і споруд.

**Будова** – сукупність будівель і споруд (об'єктів) основного і допоміжного або цивільного призначення, будівництво яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва, на яку у встановленому порядку затверджується титул будови.

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

**Вихідні дані на проектування** – містобудівні умови та обмеження, завдання на проектування, технічні умови (далі – ТУ) щодо інженерного забезпечення об'єкта проектування.

**Власник земельної ділянки** – особа, яка у встановленому законодавством порядку оформила державний акт на право власності на земельну ділянку та може володіти, користуватись і розпоряджатись нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній.

**Генеральний план населеного пункту** – містобудівна документація, що визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту. Генеральний план підлягає затвердженню у встановленому законодавством порядку.

**Генеральний план розміщення об'єкта містобудування (тимчасової споруди)** – географічне зображення, що виконується на топографо-геодезичних матеріалах і відображає відповідно до вимог державних будівельних норм місцезнаходження і



межі земельної ділянки, усі запроєктовані та існуючі, що зберігаються чи реконструюються, будівлі та споруди, проїзди, пішохідні доріжки, майданчики різного призначення з визначенням переліку усіх об'єктів, зображених на кресленні.

**Господарча будівля в кварталах садибної забудови** – одноповерхова споруда призначена для виконання функцій, пов'язаних з веденням підсобного господарства на присадибній ділянці та обслуговування житлового будинку.

**Громадські слухання** – форма громадського обговорення проекту містобудівної документації, плану зонування території (зонінгу).

**Державний акт на право власності або постійного користування земельною ділянкою** – документ, що посвідчує право власності або постійного користування земельною ділянкою юридичною чи фізичною особою, наданий у встановленому порядку та оформлений за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

**Детальний план території** – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

**Дозвіл на виконання підготовчих робіт** – документ, що засвідчує право замовника та підрядника на виконання робіт до будівництва об'єкта: підготовка земельної ділянки, влаштування огороження будівельного майданчика та знесення будівель і споруд, порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки під забудову, спорудження тимчасових виробничих та побутових споруд, необхідних для організації і обслуговування будівництва, підведення тимчасових інженерних мереж, улаштування під'їзних шляхів, складування будівельних матеріалів.

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

**Документ дозвільного характеру** – документ встановленого зразка (дозвіл, спеціальний дозвіл, погодження, висновок, довідка тощо), який надає суб'єкту господарювання право на здійснення певних видів господарської діяльності або окремих господарських операцій.

**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.

**Завдання на проектування** – документ, у якому містяться обґрунтовані в межах законодавства вимоги замовника (забудовника) до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта архітектури, його

основних параметрів, вартості та організації його будівництва і який складається відповідно до наданих містобудівних умов та обмежень.

**Замовник** – фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку і подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування.

**Земельна ділянка** – частина території на яку поширюється дія Зонінгу, із визначеним місцезрештуванням, розмірами та правовим режимом, щодо якої Планом зонування території передбачаються умови і обмеження забудови та іншого використання.

**Зовнішня реклама** – реклама, що розміщується на тимчасових або стаціонарних спеціальних конструкціях, розміщених на відкритій місцевості, зовнішніх поверхнях будинків і споруд, елементах вуличного обладнання, над проїзною частиною вулиць.

**Зона охорони пам'ятки (історико-культурної спадщини)** – територія, що безпосередньо прилягає до пам'ятки, на яку розроблено науково-проектну документацію, що визначає межі та режим використання пам'ятки і затверджена уповноваженими органами охорони культурної спадщини.

**Зона регулювання забудови** – територія, що знаходиться за межами охоронних зон пам'ятки, але композиційно пов'язана з пам'яткою та виконує функцію перехідної та синтезуючої зони до об'єктів архітектури та містобудування.

**Зона охоронюваного ландшафту** – територія характерного природного та містобудівного ландшафту, що історично сформувалася, на яку розроблено науково-проектну документацію, що визначає межі та режим використання зони і затверджена уповноваженими органами охорони культурної спадщини.

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

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

**Інвестиційна діяльність** – сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держав щодо реалізації інвестицій у сфері містобудування, в тому числі комплексна забудова, фінансування на договірних засадах, здійснення планувальних робіт.

**Інвестор** – суб'єкт інвестиційної діяльності, що у передбачених чинним законодавством формах здійснює фінансування проектування та будівництва об'єктів інвестування, як правило до введення їх в експлуатацію, за рахунок власних та залучених коштів, інтелектуальних цінностей, матеріалів та робіт, управляє та розпоряджається інвестованими коштами на свій розсуд у відповідності до затвердженої проектно-кошторисної документації з метою одержання прибутку або досягнення соціального ефекту.

**Капітальний ремонт** – сукупність робіт, які передбачають втручання у несучі конструктивні системи при заміні або відновлення конструкцій, інженерних систем та обладнання введених в експлуатацію в установленому порядку об'єктів будівництва без зміни їх функціонального призначення та зовнішніх геометричних розмірів у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також благоустрій території.

Капітальний ремонт передбачає призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкту в цілому або його частин (за умови їх автономності).

**Консервація** – комплекс будівельних робіт, призначених для зберігання об'єкта, на якому будівництво тимчасово призупинено або припинено, які включають тимчасові та постійно діючі захисні або конструктивні заходи, які запобігають його руйнуванню.

**Користувач земельної ділянки** – фізична особа або юридична особа будь-якої форми власності, що у передбаченому законом порядку набула право володіння та користування земельною ділянкою, яке не припинено, та зобов'язана використовувати її за визначеним цільовим призначенням, в тому числі з метою господарювання на ній, спорудження житлових будинків, інших будівель та споруд.

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

**Мала архітектурна форма** – невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору та доповнює композицію будинків, будівель, їх комплексів.

До малих архітектурних форм належать: 1) альтанки, павільйони, навіси; 2) паркові арки (аркади) і колони (колони); 3) вуличні вази, вазони і амфори; 4) декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади; 5) монументальна, декоративна та ігрова скульптура; 6) вуличні меблі (лавки, лави, столи); 7) садово-паркове освітлення, ліхтарі; 8) сходи, балюстради; 9) паркові містки; 10) обладнання дитячих ігрових майданчиків; 11) павільйони зупинок громадського транспорту; 12) огорожі, ворота, ґрати; 13) меморіальні споруди (надгробки, стели, обеліски тощо); 14) рекламні та інформаційні стенди, дошки, вивіски; 15) інші об'єкти, визначені законодавством.

**Машиномісце** – місце зберігання автотранспортного засобу у спеціально пристосованих для цього приміщеннях, гаражах, стоянках, паркінгах.

**Містобудівна діяльність** – цілеспрямована діяльність державних органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених

пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

**Містобудівна документація** – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій.

**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.

**Містобудівні умови та обмеження** – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою і озелененню, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

**Намір забудови земельної ділянки** (території, намір будівництва) – конкретні пропозиції фізичної або юридичної особи викладені у визначеній законом формі (заява, клопотання) в яких зазначаються призначення будівлі, споруди та орієнтовні характеристики забудови, що подається до виконкому міської ради.

**Нежиле приміщення** – приміщення, яке належить до житлового (не житлового) комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

**Нове будівництво** – будівництво об'єкту або комплексу об'єктів основного, підсобного та обслуговуючого призначення новостворених підприємств, будинків, споруд, а також філій та окремих виробництв, що здійснюється на вільних або звільнених від забудови майданчиках (територіях) із метою створення нових виробничих потужностей або надання послуг, постійного або тимчасового проживання населення.

**Об'єкт** – окремий будинок, споруда з інженерним обладнанням, постійного або тимчасового характеру, інженерні мережі та комунікації, а також їх комплекси, що можуть перебувати у будь-якій формі власності, мають архітектурне, містобудівне, культурно-історичне, соціальне або екологічне значення, на будівництво (розширення, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт або консервацію) якого складається окремий проект (самостійний, об'єктний кошторис) та надається дозвіл на виконання будівельних робіт.

**Об'єкт архітектури** – будинок, споруда житлово-цивільного, комунального, промислового або іншого призначення.

**Об'єкт будівництва** – окремий будинок або споруда з підсобними та обслуговуючими прибудинковими будівлями та спорудами (комплекс будівель та споруд), на будівництво, реконструкцію яких розробляється окремий проект будівництва зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва.

**Об'єкт зовнішньої реклами** (далі – ОЗР) – рекламний носій та спеціальна рекламна конструкція для його розміщення на будинках (будівлях) і спорудах, спорудах спеціального призначення, відкритій місцевості, міських вулицях та площах, у зелених зонах, на елементах вуличного обладнання та інших об'єктах незалежно від форм власності та підпорядкованості.

**Об'єкт інвестування** – об'єкт інвестиційної діяльності, проектування та/або будівництво та/або експлуатація якого фінансується інвестором.

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

**Об'єкт містобудування** – функціональні території м. Мелітополь (житлової та громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, охорони культурної спадщини, природоохоронні та інші), будинки та споруди, їх комплекси, комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури, об'єкти архітектурної діяльності.

**Пам'ятка** – об'єкт культурної спадщини національного або місцевого значення, який занесений до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або до Реєстру об'єктів культурної спадщини та пам'яток місцевого значення м. Мелітополь.

**Пам'ятка архітектури** – зафіксоване у матеріальній формі свідчення певного етапу розвитку архітектури: будинок, споруда, комплекс, що найбільш повно втілили в собі характерні риси окремих етапів розвитку архітектури, стилю, функціонального типу будівлі, та знаходиться під охороною держави.

**Пам'ятка містобудування** – зафіксоване у матеріальній формі свідчення певного етапу розвитку містобудування: вулиці, майдани, планувальна структура, що відображають певний етап розвитку містобудування та знаходяться під охороною держави.

**Пам'ятка природи** – частина території або окремі природні об'єкти, що мають унікальні якості, або найбільш повно втілюють характерні риси природи тієї чи іншої місцевості, створене або визначене у встановленому чинним законодавством порядку та охороняється державою з метою збереження їх у природному стані.

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

**Передінвестиційна діяльність** – сукупність дій юридичних та фізичних осіб щодо вивчення містобудівних та економічних умов, наукових, проектних, статистичних кадастрових та інших матеріалів, містобудівної документації, необхідної для вибору земельної ділянки і отримання дозволу на будівництво у встановленому порядку.

**Право земельного сервітуту** – право фізичної або юридичної особи, право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою або ділянками із визначеною метою.

**Природно-заповідний фонд** – ділянки суші і водного простору, природні комплекси та об'єкти яких мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і виділені з метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонового моніторингу навколишнього середовища.

**Проектна документація** – затвержені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

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

**Пляжі** – ділянки узбережжя (в тому числі прибережна захисна смуга), представлені піщаним природним або штучно утвореним ландшафтом, призначені для проведення різноманітних пляжних процедур, купання та відпочинку.

**Прибережна захисна смуга** – частина водоохоронної зони відповідної ширини вздовж річки, моря, навколо водойм, на якій встановлено більш суворий режим господарської діяльності, ніж на решті території водоохоронної зони.

**Розширення** – будівництво додаткових до існуючих приміщень, будівель споруд, що будуються в межах єдиного комплексу за окремими проектами, яке веде до збільшення будівельних габаритів об'єкта та (або) поліпшення його техніко-економічних показників.

**Реконструкція** – перебудова введених в експлуатацію в установленому порядку об'єктів будівництва, яка передбачає удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміну основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність, функціональне призначення, геометричні розміри тощо).

**Реставрація** – повне чи часткове відновлення пошкоджених або втрачених будівельних та художніх характеристик об'єкта у первісному або відтвореному вигляді на пам'ятниках архітектури. Складовою частиною реставрації може бути консервація або капітальний ремонт.

**Реставраційне завдання** – документ, який містить комплекс містобудівних, архітектурних та реставраційних вимог на розроблення науково-проектної документації на пам'ятки архітектури і містобудування.

**Самовільне будівництво** – будівництво, реконструкція, реставрація та капітальний ремонт об'єктів, а також здійснення підготовчих робіт, що здійснюється юридичними та фізичними особами незалежно від форм власності та

відомчої належності, з порушенням порядку, встановленого будівельним законодавством:

- за відсутності рішення виконкому міської ради, що дозволяє будівництво об'єктів чи розпорядження районної адміністрації при будівництві індивідуальних житлових будинків та господарських споруд, а також при відсутності містобудівних умов та обмежень;
- за відсутності проектної документації, затвердженої в установленому порядку;
- за відсутності дозволу на виконання будівельних робіт, або закінчення терміну дозволу на виконання робіт з нового будівництва, реконструкції та капітального ремонту об'єктів житлово-цивільного, виробничого призначення та індивідуальних житлових будинків понад 2-х поверхів;
- із грубим порушенням будівельних норм і правил, державних стандартів та державних будівельних норм;
- при будівництві з відхиленнями від узгодженого проекту;
- за відсутності дозволу на здійснення підготовчих робіт;
- за відсутності правовстановлюючих документів на право власності або користування земельною ділянкою (договір купівлі-продажу, свідоцтво про право на спадщину, державний акт на право власності або постійного користування договір оренди земельної ділянки, суперфіцію).

**Сервітут** – обмеження права власника, користувача земельної ділянки, що встановлюється угодою, рішенням суду або у інший передбачений законом спосіб.

**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.

**Суб'єкти містобудування** – органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, що здійснюють управлінську, регуляторну, професійну, господарську (в тому числі інвестиційну) та споживацьку діяльність у сфері містобудування.

**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).

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

**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 зони окремими показниками, що пов'язані з відповідними планувальними обмеженнями.

**Тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності** – одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

**Червоні лінії** – визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроєктованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення.

**Експертиза** – діяльність фахівців-експертів, які мають відповідні кваліфікаційні сертифікати і за дорученням замовника (забудовника) надають висновки щодо відповідності проектних рішень вимогам законодавства, державним нормам, стандартам, будівельним нормам і правилам та які несуть відповідальність за достовірність наданих висновків.

## **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 м. Мелітополь.

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. Призначений для надання інформації 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. Мелітополь та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови;
  5. Здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівельною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

Відповідно до Технічного завдання та умов договору, План зонування території (зонінг) містить:

а) текстові матеріали, де визначені:

- загальні вимоги до забудови та благоустрою міста,
- види забудови та використання земельних ділянок,
- єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок,
- функціональна класифікація території міста,
- перелік переважних, супутніх та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в різних територіальних зонах,
- містобудівні умови та обмеження для кожної територіальної зони;
- планувальні обмеження, що діють на території міста (зони обмеження містобудівної діяльності)
- інформація (у вигляді додатків) щодо визначення органів реалізації зонінгу та їх компетенції; регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок (загальні зональні погодження, спеціальні зональні погодження; порядок забудови та використання земельних ділянок, які на момент затвердження зонінгу не відповідають його вимогам; зміна виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб; встановлення сервітутів; внесення доповнень та змін до зонінгу;

б) графічні матеріали – *План зонування території міста*, що є невід'ємною частиною Зонінгу.

На *Плані зонування території міста* (схема розроблена відповідно до «Технічного завдання на розробку генерального плану міста Мелітополь», як схема загального зонування в масштабі 1:5000) відображені територіальні зони, для яких визначаються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання території.

Планувальні обмеження, які діють на території міста нанесені на *Схему існуючих планувальних обмежень* (схема розроблена в масштабі креслення «План зонування території міста» М 1:5000 у складі робіт Генерального плану міста).

Зокрема нанесені такі планувальні обмеження, як: санітарно-захисні зони, зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва; коридори проходження магістральних інженерних мереж, межі зон санітарної охорони, прибережні захисні смуги (нормативні параметри, згідно ВКУ) тощо.

### **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 державні 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.

План зонування території (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 вимог Плану зонування території (зонінг) 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. Мелітополь забезпечується міською радою та її виконавчими органами відповідно до їх повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні та затвердженні Генерального плану міста, детальних планів території, проектів забудови території, проектів розподілу території, та іншої містобудівної документації, регулюванні використання території міста.
2. Містобудівна документація затверджується Мелітопольською міською радою. Власником розробленої містобудівної документації, незалежно від джерела фінансування, є територіальна громада м. Мелітополь в особі виконавчого комітету міської ради, що виступав замовником такої містобудівної документації.
3. Зміни до містобудівної документації м. Мелітополь вносяться рішенням міської ради після погодження з Управлінням архітектури та містобудування Мелітопольської міської ради 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, розміщення та будівництва окремих об'єктів та споруд в кварталах існуючої та проектної забудови.
7. Рішення щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду приймаються Мелітопольською 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 м. Мелітополь приймаються на основі переліку переважних, супутніх та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, єдиних умов та обмежень, що діють у межах 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 переважні, супутні та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на кресленні «План зонування території м. Мелітополь» (М 1:5 000).
3. Межі територіальних зон встановлені по червоним лініям, визначеним у генеральному плані, межах земельних ділянок, адміністративним межах міста тощо. Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розробки плану червоних ліній та (або) детальних планів території на окремі ділянки (в масштабі 1:2 000) та приведені у відповідність до вказаної документації.
4. Території, що підпадають під дію планувальних обмежень, виділені як підзони. Підзони отримуються шляхом накладення планувальних обмежень всіх типів, нанесених на «Схемі існуючих планувальних обмежень». Підзона є частиною зони і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями. Межі підзон встановлені з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень та співпадають з межами останніх. Межі підзон встановлені по прибережним захисним смугам мають бути уточнені після розробки спеціалізованого проекту. Межі підзон можуть бути уточнені після розробки Плану зонування території на окремі райони міста в масштабі 1:2000.
5. До переважних, супутніх та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:
  - види забудови та використання, що за умов 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.

6. До допустимих видів забудови та використання земельних ділянок відносяться види забудови та використання, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але можливі за умов спеціального погодження.

7. 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 «Планом зонування території (зонінгом) м. Мелітополь».

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

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

1. Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі Плану зонування міста, та у відповідності до схеми планувальних обмежень, державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів тощо.

2. *«Схемою існуючих планувальних обмежень»*, яка є складовою Генерального плану м. Мелітополь, 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 землепорядної документації.

4. На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах від 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 нерухомості 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 територіях, 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. Згідно проекту «Історико-архітектурний опорний план з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Мелітополь Запорізької області», що затверджений наказом Міністерства культури України за № 554 від 15.07.2014 р., встановлюються межі і режими використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Мелітополь; встановлюються режими використання земельних ділянок, які знаходяться в межах вказаних зон.

8. На територіях, що знаходяться в межах комплексних охоронних зон історичної частини міста, зони регулювання забудови, охоронних зон пам'яток археології, режим використання та межі поширення обмежень визначаються згідно проекту «Історико-архітектурний опорний план з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Мелітополь Запорізької області», Законів України, чинних законодавчих та нормативних актів.

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 Відділом містобудування та архітектури виконавчого комітету Мелітопольської міської ради на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

## **2.4. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН**

### **(ФУНКЦІОНАЛЬНА КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА)**

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

Назви і кодові позначення зон групуються за видами. Зонуванням в межах міста встановлюються такі типи територіальних зон:

<b>ЗОНИ ГРОМАДСЬКО-ДІЛОВОЇ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>	
<b><i>Г-1-І</i></b>	Ділова зона загальноміського центру з підзонами:
<b><i>Г-1-Ід</i></b>	підзона громадської ділової та комерційної активності в межах зони загальноміського центру
<b><i>Г-1-Іж</i></b>	підзона багатоквартирної житлової забудови в межах зони загальноміського центру
<b><i>Г-1-Із</i></b>	підзона зелених насаджень загального користування в межах зони загальноміського центру

<i>Г-2-1</i>	Ділова зона центрів районного значення
<i>Г-2-2</i>	Ділова зона центрів місцевого значення
<i>Г-3</i>	Навчальна зона (зона вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти)
<i>Г-3д</i>	Навчальна зона (зона дошкільних установ та закладів середньої освіти)
<i>Г-3п</i>	Перспективна навчальна зона
<i>Г-4</i>	Культурна та спортивна зона
<i>Г-5</i>	Лікувальна зона
<i>Г-6</i>	Торговельна зона
<i>ГТ</i>	Зона центрів ділової та комерційної активності в межах впливу магістральних вулиць та транспортних вузлів
<b><i>ЖИТЛОВІ ЗОНИ</i></b>	
<i>Ж-1</i>	Зона садибної забудови
<i>Ж-1п</i>	Зона перспективної садибної забудови
<i>Ж-3</i>	Зона мішаної багатоквартирної мало- та середньоповерхової житлової забудови та громадської забудови
<i>Ж-3п</i>	Зона перспективної багатоквартирної мало- та середньоповерхової житлової забудови
<i>Ж-4</i>	Зона мішаної багатоквартирної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови
<i>Ж-4п</i>	Зона перспективної багатоквартирної багатоповерхової житлової забудови
<i>Ж-5</i>	Зона мішаної багатоквартирної та садибної житлової забудови
<i>Ж-6</i>	Зона садівничих товариств, що переводяться в садибну забудову
<b><i>ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ</i></b>	
<i>Р-1-1</i>	Рекреаційна зона об'єктів природно-заповідного фонду
<i>Р-1-2</i>	Рекреаційна зона природних ландшафтів
<i>Р-2</i>	Рекреаційна зона активного відпочинку
<i>Р-3</i>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування
<i>Р-3пзф</i>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування з об'єктами природно-заповідного фонду
<i>Р-4</i>	Рекреаційна зона обмеженого користування
<i>Р-5</i>	Рекреаційно-розважальна зона
<b><i>КУРОРТНІ ЗОНИ</i></b>	
<i>КЛ</i>	Зона санаторіїв
<b><i>ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</i></b>	
<i>ТР-1</i>	Зона залізниці

<b>ТР-2</b>	Зона автомобільного транспорту
<b>ТР-3</b>	Зона вулиць в червоних лініях
<b>ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b>	
<b>ІН-1-1</b>	Зона інженерної інфраструктури (об'єкти електромережі)
<b>ІН-1-2</b>	Зона інженерної інфраструктури (об'єкти тепло-, газопостачання)
<b>ІН-2-1</b>	Зона інженерної інфраструктури (об'єкти водопостачання)
<b>ІН-2-2</b>	Зона інженерної інфраструктури (об'єкти каналізації)
<b>КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ</b>	
<b>КС-3</b>	Зона розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації
<b>КС-4</b>	Зона розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації
<b>КС-5</b>	Зона розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації
<b>КС-5n</b>	Перспективна зона розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації
<b>ВИРОБНИЧІ ЗОНИ</b>	
<b>В-3</b>	Зона підприємств III класу шкідливості
<b>В-4</b>	Зона підприємств IV класу шкідливості
<b>В-5</b>	Зона підприємств V класу шкідливості
<b>ВКВ</b>	Виробничо-комерційна зона
<b>СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ</b>	
<b>С-1</b>	Меморіальна зона
<b>С-3</b>	Зона об'єктів радіо- та телетрансляційних центрів
<b>С-4</b>	Зона військових об'єктів
<b>С-4ж</b>	Зона житлової забудови на територіях спеціального призначення
<b>С-5</b>	Зона пенітенціарних установ
<b>С-6</b>	Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах
<b>СВ-1</b>	Зона земель сільськогосподарського призначення
<b>СВ-1</b>	Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

## **2.5. ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ ЗОНИ ГРОМАДСЬКО-ДІЛОВОЇ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

*Г-1-І - ділова зона загальноміського центру з підзонами:*

*Г-1-Ід - підзона громадської ділової та комерційної активності  
в межах зони загальноміського центру*

Зона включає загальноміський центр з багатофункціональним використанням території. Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. До зони відносяться елементи загальноміського центру між проспектом Б. Хмельницького, вул. Профінтерна, вул. Фрунзе, та вул. Леніна.

*Переважаючі види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. житлові будинки, що існували на момент створення зонінгу;
4. готелі; центри обслуговування туристів;
5. проектні організації та наукові заклади;
6. банки, відділення банків;
7. юридичні установи;
8. відділення зв'язку, поштові відділення;
9. заклади культури та мистецтва;
10. розважальні комплекси;
11. музеї, музейні комплекси;
12. виставкові зали, художні галереї;
13. культові споруди;
14. магазини, торговельні комплекси;
15. підприємства громадського харчування;
16. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
17. парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. установи освіти та виховання;
2. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
3. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, аптеки;
4. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;



5. підприємства побутового обслуговування населення;
6. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
7. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
8. малі архітектурні форми.

*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. ринкові комплекси;
3. друкарні, підприємства поліграфії;
4. громадські вбиральні;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
6. малі архітектурні форми.

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

***Г-1-Іж - підзона багатоквартирної житлової забудови  
в межах зони загальноміського центру***

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення. Зону призначено для постійного проживання населення в багатоквартирних житлових будинках. Зона формується на територіях існуючої сельбищної зони в центральній частині міста вздовж вул. Фрунзе, Держинського, Леніна та Олександра Невського.

*Переважні види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки 2-3 поверхи;
2. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент створення Зонінгу;
3. багатоквартирні житлові будинки 4-9 поверхів, що існували на момент створення зонінгу;
4. окремі багатоквартирні житлові будинки вище 9 поверхів, що існували на момент створення зонінгу;
5. гуртожитки;
6. установи освіти та виховання;
7. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;

8. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
9. малі архітектурні форми.

*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 та відкриті стоянки;
3. для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
4. адміністративні, офісні будівлі;
5. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
6. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
7. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
8. бібліотеки;
9. культові споруди;
10. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, аптеки;
11. магазини, торгівельні комплекси;
12. підприємства громадського харчування;
13. підприємства побутового обслуговування;
14. відділення банків;
15. відділення зв'язку, поштові відділення;
16. юридичні контори;
17. гаражі, що існували на момент створення зонінгу.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. готелі;
2. ветеринарні приймальні пункти;
3. об'єкти інженерної інфраструктури;
4. пожежні депо;
5. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
6. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

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

***Г-1-Із - підзона зелених насаджень загального користування  
в межах зони загальноміського центру***

Зона призначена для організації повсякденного відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари, розміщені в межах загальноміського центру вздовж проспектом Б. Хмельницького та вул. Леніна.

*Переважні види використання:*

1. зелені насадження загального користування;
2. парки, сквери, бульвари;
3. водні поверхні;
4. доріжки, майданчики для відпочинку.

*Супутні види використання:*

1. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
2. ігрові майданчики;
5. танцювальні майданчики;
6. літні театри, естради;
7. малі архітектурні форми;
8. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. громадські вбиральні;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

***Г-2-1 - ділова зона районного значення***

Зона виділена для забезпечення умов формування системи громадських центрів районного значення. Призначена для обслуговування населення, що мешкає в житлових зонах.

Зону формують території здебільше громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

*Переважні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;

3. житлові будинки, що існували на момент створення зонінгу;
4. готелі; центри обслуговування туристів;
5. банки, відділення банків;
6. юридичні установи;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. заклади культури та мистецтва;
9. розважальні комплекси;
10. музеї, виставкові зали, художні галереї;
11. культові споруди;
12. підприємства громадського харчування;
13. підприємства побутового обслуговування населення;
14. магазини, торгівельні комплекси;
15. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
16. парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. установи освіти та виховання;
2. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
3. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою; аптеки;
4. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
5. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
6. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
7. малі архітектурні форми.

*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. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
3. стаціонарні малі архітектурні форми.

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

### ***Г-2-2 - ділова зона місцевого значення***

Зона виділена для забезпечення умов формування системи громадських центрів місцевого значення. Призначена для обслуговування населення, що мешкає в житлових кварталах.

Зону формують території здебільше громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

#### *Переважаючі види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. банки, відділення банків;
3. юридичні установи;
4. підприємства громадського харчування;
5. підприємства побутового обслуговування (приймальні пункти пральні та хімчистки, перукарні);
6. магазини, торговельні комплекси;
7. сквери, бульвари.

#### *Супутні види використання:*

1. приміщення для занять спортом, тренувальні зали;
2. спортивні майданчики;
3. центри сімейної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, аптеки;
4. культові споруди;
5. метеорологічний майданчик;
6. малі архітектурні форми.

#### *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. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

### ***Г-3 - навчальна зона (зона вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти)***

Зона призначена для розташування закладів середньої спеціальної освіти та вищої освіти. Території, що формують зону, розміщені здебільшого вздовж просп. 50-річчя Перемоги, просп. Богдана Хмельницького, вул. Горького та в межах ділянок, призначених під такий вид забудови..

#### *Переважаючі види використання:*

1. учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації;
2. установи освіти та виховання;
3. центри комп'ютерного навчання;
4. наукові та науково-пошукові заклади;
5. центри наукової інформації;
6. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
7. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
8. спортивні майданчики;
9. кінотеатри, конференц-зали;
10. виставочні зали, музеї;
11. танцювальні зали;
12. підприємства громадського харчування;
13. малі архітектурні форми.

#### *Супутні види використання:*

1. гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
2. поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри, кабінети лікарів, що займаються практикою;
3. центри дозвілля для молоді;
4. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
5. відділення зв'язку, поштові відділення.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

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

### ***Г-3д - навчальна зона (зона дошкільних установ та закладів середньої освіти)***

Зона призначена для розташування закладів освіти та виховання, середньої освіти. Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ освіти.

*Переважає види використання:*

1. установи освіти та виховання;
2. центри комп'ютерного навчання;
3. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
4. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
5. спортивні майданчики;
6. музеї;
7. танцювальні зали;
8. підприємства громадського харчування;
9. малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

1. центри дозвілля;
2. центри раннього розвитку;
3. заклади позашкільної освіти;
4. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
5. відділення зв'язку, поштові відділення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

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

### ***Г-3п - перспективна навчальна зона***

Зона призначена для розташування закладів середньої спеціальної та вищої освіти. Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти передбачені генеральним планом для установ освіти.

*Переважає види використання:*

1. учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації;
2. установи освіти та виховання;

3. наукові та науково-пошукові заклади;
4. центри наукової інформації;
5. центри комп'ютерного навчання;
6. центри дозвілля для молоді;
7. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
8. малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

1. гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
2. поліклініки, аптеки;
3. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
4. спортивні майданчики;
5. танцювальні зали.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

Забудова повинна забезпечуватись повним інженерним обладнанням у відповідності до санітарних норм та правил.

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

***Г-4 - культурна та спортивна зона***

Зона призначена для розташування спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, кінотеатрів. Створюється для організації дозвілля та відпочинку населення.

*Переважні види використання:*

1. установи культури та мистецтв;
2. виставкові центри;
3. кінотеатри;
4. універсальні спортивні комплекси (з трибунами);
5. спортивні арени, стадіони;
6. спеціалізовані спортивні комплекси;
7. спортивно-оздоровчі комплекси;
8. спортивні школи;



9. басейни криті та відкриті;
10. спортивні клуби; банно-оздоровчі комплекси;
11. спортивно-розважальні комплекси, розважальні комплекси;
12. спортивні майданчики;
13. парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. інформаційні центри;
2. готелі, центри обслуговування туристів;
3. пункти першої медичної допомоги, аптеки;
4. підприємства побутового обслуговування;
5. підприємства громадського харчування;
6. пункти прокату;
7. громадські вбиральні.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. велотреки;
2. мотодроми;
3. автодроми;
4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
5. відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

***Г-5 - лікувальна зона***

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. поліклініки, пункти надання першої медичної допомоги;
3. станції «Швидкої допомоги»;
4. реабілітаційні центри;
5. шкільні заклади санаторного типу;
6. дитячі дошкільні заклади санаторного типу;
7. загальноосвітні школи-інтернати;
8. спеціалізовані дитячі дошкільні установи;

9. дитячі будинки-інтернати;
10. притулки для неповнолітніх;
11. будинки-інтернати для людей похилого віку та ветеранів війни;
12. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
13. спортивні майданчики;
14. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори).

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі;
2. кабінети лікарів, що займаються практикою, аптеки;
3. магазини;
4. підприємства громадського харчування;
5. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
6. культові споруди;
7. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. заклади судмедекспертизи;
3. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

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

***Г-6 - торговельна зона***

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

*Переважаючі види використання:*

1. магазини, торговельні та ринкові комплекси;
2. розважальні комплекси;
3. готелі, центри обслуговування туристів;
4. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
5. банки, відділення банків;
6. юридичні установи;
7. підприємства громадського харчування;

8. підприємства побутового обслуговування населення;
9. парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. об'єкти автомобільного сервісу (СТО, автомийки тощо) за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
2. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
3. малі архітектурні форми.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
3. громадські вбиральні.

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

***ГТ - зона центрів ділової та комерційної активності в зонах впливу  
магістральних вулиць та транспортних вузлів***

Зона поєднує в собі різні об'єкти, пов'язані з обслуговуванням технологічних процесів транспортних вузлів (включаючи функції накопичення, зберігання, складування, транспортування продукції тощо) та об'єктів культурного, обслуговуючого та комерційного видів використання регіонального та загальноміського значення.

*Переважаючі види використання:*

1. садибні будинки, що існували на момент створення зонінгу;
2. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
3. магазини, магазини оптової торгівлі, торговельні центри;
4. сервісні центри;
5. виставкові комплекси;
6. фінансові установи;
7. готелі;
8. автосалони, автомагазини;
9. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси, автосервісні комплекси);
10. автомобільні центри (спеціалізовані торговельні центри);

11. автозаправні станції;
12. виробничо-складські бази за умови дотримання санітарно-захисних зон;
13. парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. інформаційні центри;
2. рекламні агенції;
3. установи охорони здоров'я; кабінети лікарів, що займаються практикою;
4. підприємства громадського харчування;
5. підприємства побутового обслуговування;
6. банно-оздоровчі комплекси, бані, сауни;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. ринки, ринкові комплекси;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
3. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів;
4. громадські вбиральні;
5. пожежні депо;
6. стаціонарні малі архітектурні форми.

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

## **ЖИТЛОВІ ЗОНИ**

### ***Ж-1 - зона садибної забудови***

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 4-х поверхів із земельними ділянками.

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.

До зони відноситься квартали сформованої та перспективної садибної забудови.

*Переважаючі види використання:*

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї;

3. багатоквартирні житлові будинки, що існували на момент створення зонінгу.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі;
2. відділення зв'язку, поштові відділення;
3. магазини, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів; торговельні майданчики;
4. гаражі, вбудовані в житлові будинки;
5. гаражі, що існували на момент створення зонінгу;
6. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
7. сади, городи;
8. споруди для утримання дрібної худоби;
9. бані, сауни за умов каналізування стоків;
10. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
11. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
12. господарські майданчики;
13. заклади дитячого дошкільного виховання;
14. навчально-виховні комплекси;
15. спеціалізовані загальноосвітні школи (початкові, середні);
16. магазини;
17. культові споруди;
18. аптеки;
19. пункти першої медичної допомоги;
20. кабінети лікарів, що займаються практикою, центри народної медицини;
21. підприємства побутового обслуговування;
22. підприємства громадського харчування;

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. готелі;
2. спортивні майданчики, приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять;
3. ветеринарні приймальні пункти;
4. торговельні майданчики, складські будівлі в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства;
5. автошколи;
6. об'єкти автосервісу (СТО, АЗС, ремонтні майстерні автосервісу, автомийки тощо) за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;

7. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;

8. малі архітектурні форми.

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

### ***Ж-1п - зона перспективної садибної забудови***

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

Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено садибну забудову (на сьогоднішній день ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

#### *Переважні види використання:*

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї;
3. магазини, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

#### *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. заклади дитячого дошкільного виховання;
10. навчально-виховні комплекси;
11. спеціалізовані загальноосвітні школи (початкові, середні);
12. культові споруди;
13. пункти першої медичної допомоги; аптеки;
14. кабінети лікарів, що займаються практикою, центри народної медицини.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. ветеринарні приймальні пункти;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

Забудова повинна забезпечуватись повним інженерним обладнанням у відповідності до санітарних норм та правил.

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

### ***Ж-3 - зона мішаної багатоквартирної мало- та середньоповерхової житлової та громадської забудови***

Зона призначена для розташування багатоквартирних мало- та середньоповерхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення. Зону призначено для постійного проживання населення в багатоквартирних житлових будинках. Зона формується на територіях існуючої сельбищної зони та в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

#### *Переважаючі види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки 2-3 поверхи;
2. багатоквартирні житлові будинки 4-5 поверхів;
3. окремі житлові будинки вище 5-ти поверхів, що існували на момент створення зонінгу;
4. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент створення Зонінгу;
5. житлові будинки вище 5-ти поверхів, за умови розроблення містобудівного розрахунку та відповідної містобудівної та проектної документації;
6. гуртожитки;
7. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
8. малі архітектурні форми.

#### *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 та відкриті стоянки;
3. для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті автостоянки;
4. дитячі дошкільні установи;
5. навчально-виховні комплекси;
6. загальноосвітні школи;
7. магазини, торговельні центри;

8. адміністративні, офісні будівлі;
9. відділення банків;
10. відділення зв'язку, поштові відділення;
11. юридичні контори;
12. підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
13. культові споруди;
14. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
15. бібліотеки;
16. заклади для занять спортом;
17. клубні приміщення багатозначного та спеціалізованого призначення;
18. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, аптеки;
19. підприємства громадського харчування;
20. підприємства побутового обслуговування;
21. парки, сквери, бульвари;
22. гаражі, що існували на момент створення зонінгу.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. готелі;
2. ветеринарні приймальні пункти;
3. тимчасові споруди для роздрібною торгівлі;
4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
5. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

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

### ***Ж-3п - зона перспективної багатоквартирної мало- та середньоповерхової житлової забудови***

Зона призначена для розташування багатоквартирних мало- та середньоповерхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування. Зону призначено для постійного проживання населення в багатоквартирних житлових будинках.

Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено багатоквартирну житлову забудову малої та середньої поверховості (на сьогоднішній день ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.



*Переважні види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки 2-3 поверхи;
2. багатоквартирні житлові будинки 4-5 поверхів;
3. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
4. малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

1. дитячі дошкільні установи;
2. навчально-виховні комплекси;
3. загальноосвітні школи;
4. магазини, торговельні центри;
5. адміністративні, офісні будівлі;
6. відділення банків;
7. юридичні контори;
8. підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
9. культові споруди;
10. бібліотеки;
11. заклади для занять спортом;
12. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
13. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, аптеки;
14. підприємства громадського харчування;
15. підприємства побутового обслуговування;
16. парки, сквери, бульвари;
17. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті автостоянки.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

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

#### ***Ж-4 - зона мішаної багатоквартирної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови***

Зона призначена для розташування багатоквартирних багатоповерхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення. Зону призначено для постійного проживання населення в багатоквартирних житлових будинках. Зона формується на територіях існуючої сельбищної зони та в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

##### *Переважні види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів;
2. окремі житлові будинки вище 9 поверхів, що існували на момент створення зонінгу;
3. житлові будинки вище 9 поверхів за умови розроблення містобудівного розрахунку та відповідної містобудівної та проектної документації;
4. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент створення Зонінгу;
5. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
6. малі архітектурні форми.

##### *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 та відкриті стоянки;
3. для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті автостоянки;
4. дитячі дошкільні установи;
5. навчально-виховні комплекси;
6. загальноосвітні школи;
7. адміністративні, офісні будівлі;
8. відділення зв'язку, поштові відділення;
9. відділення банків;
10. юридичні контори;
11. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
12. підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
13. бібліотеки;
14. культові споруди;

15. заклади для занять спортом;
16. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
17. аптеки;
18. магазини, торговельні центри;
19. підприємства громадського харчування;
20. підприємства побутового обслуговування;
21. парки, сквери, бульвари;
22. гаражі, що існували на момент створення зонінгу.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. готелі;
2. ветеринарні приймальні пункти;
3. тимчасові споруди для роздрібно́ї торгівлі;
4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
5. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

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

***Ж-4п - зона перспективної багатоквартирної багатоповерхової житлової забудови***

Зона призначена для розташування багатоквартирних багатоповерхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування. Зону призначено для постійного проживання населення в багатоквартирних житлових будинках.

Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено багатоквартирну багатоповерхову житлову забудову (на сьогоднішній день ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

*Переважаючі види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів;
2. житлові будинки вище 9 поверхів за умови розроблення містобудівного розрахунку та відповідної містобудівної та проектно́ї документації;
3. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
4. малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

1. дитячі дошкільні установи;
2. навчально-виховні комплекси;
3. загальноосвітні школи;
4. адміністративні, офісні будівлі;
5. відділення банків;
6. юридичні контори;
7. підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
8. бібліотеки;
9. культові споруди;
10. заклади для занять спортом;
11. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
12. аптеки;
13. магазини, торговельні центри;
14. підприємства громадського харчування;
15. підприємства побутового обслуговування;
16. парки, сквери, бульвари;
17. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті автостоянки.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. ветеринарні приймальні пункти;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
3. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

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

***Ж-5 - зона мішаної багатоквартирної та садибної житлової забудови***

Зону призначено для постійного проживання населення в багатоквартирних та садибних житлових будинках. Зона формується на територіях існуючої сельбищної зони, в кварталах, де суміжно сформована багатоквартирна та садибна забудова.

*Переважаючі види використання:*

1. житлові будинки садибного типу;
2. багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів;

3. окремі житлові будинки вище 9 поверхів, що існували на момент створення зонінгу;
4. житлові будинки вище 9 поверхів за умови розроблення містобудівного розрахунку та відповідної містобудівної та проектної документації;
5. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
6. малі архітектурні форми.

*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 та відкриті стоянки;
3. для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті автостоянки;
4. дитячі дошкільні установи;
5. навчально-виховні комплекси;
6. загальноосвітні школи;
7. адміністративні, офісні будівлі;
8. підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
9. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
10. бібліотеки;
11. культові споруди;
12. заклади для занять спортом;
13. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
14. аптеки;
15. магазини, торговельні центри;
16. підприємства громадського харчування;
17. підприємства побутового обслуговування;
18. відділення банків;
19. відділення зв'язку, поштові відділення;
20. юридичні контори;
21. парки, сквери, бульвари;
22. гаражі, що існували на момент створення зонінгу.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. готелі;
2. ветеринарні приймальні пункти;

3. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
5. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

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

#### ***Ж-6 - зона садівничих товариств, що переводяться в садибну забудову***

Зона створюється на основі ділянок садівничих товариств, що розташовані в межах міста і згідно рішень генерального плану переводяться в садибну забудову.

##### *Переважні види використання:*

1. окремі 1-2 поверхові житлові будинки, дачні та літні (сезонного типу) будинки, що можуть використовуватися для проживання та сімейного відпочинку;
2. окремі або блоковані 1-2 поверхові житлові будинки, що об'єднуються в групи, із спільною прибудинковою територією, які можуть використовуватися для проживання та сімейного відпочинку;
3. сади, городи;
4. зелені насадження вздовж вулиць, проїздів;
5. озеленені пішохідні проходи.

##### *Супутні види використання:*

1. відділення сімейної медицини; центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
2. окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування (магазини, перукарні, кафе);
3. проїзди, розворотні майданчики;
4. водні поверхні;
5. спортивні майданчики;
6. дитячі майданчики;
7. сквери, бульвари;
8. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
9. окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки;
10. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*, в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства.

### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

### ***Ж-бп – перспективна зона садівничих товариств, що переводяться в садибну забудову***

Зона створюється на основі ділянок садівничих товариств, що розташовані в межах міста і згідно рішень генерального плану переводяться в садибну забудову та створюються резервні території під такий вид забудови.

#### *Переважаючі види використання:*

1. окремі 1-2 поверхові житлові будинки, дачні та літні (сезонного типу) будинки, що можуть використовуватися для проживання та сімейного відпочинку;
2. окремі або блоковані 1-2 поверхові житлові будинки, що об'єднуються в групи, із спільною прибудинковою територією, які можуть використовуватися для проживання та сімейного відпочинку за умови дотримання санітарно-захисних та охоронних зон;
3. житлові будинки до 4-х поверхів за умови дотримання санітарно-захисних та охоронних зон;
4. сади, городи;
5. зелені насадження вздовж вулиць, проїздів;
6. озеленені пішохідні проходи.

#### *Супутні види використання:*

1. відділення сімейної медицини; центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
2. окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування (магазини, перукарні, кафе);
3. проїзди, розворотні майданчики;
4. водні поверхні;
5. спортивні майданчики, дитячі майданчики;
6. сквери, бульвари;
7. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;

8. окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки;
9. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*, в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. тимчасові споруди для роздрібною торгівлі;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

## **РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ**

### ***P-1-1 - рекреаційна зона об'єктів природно-заповідного фонду***

Зона створюється збереження та охорони об'єктів природно-заповідного фонду. Мета організації зон полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватись з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. До зони входять об'єкти природно-заповідного фонду, розташовані в північно-східній та північній частині міста.

*Переважаючі види використання:*

1. лісові масиви;
2. лісопарки,
3. зелені насадження загального користування;
4. ландшафти, що охороняються;
5. місця відпочинку;
6. водні поверхні.

*Супутні види використання:*

1. теренкури;
2. бігові доріжки;
3. велосипедні доріжки;
4. пункти прокату спортивного інвентарю;
5. квітники, газони;
6. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.



*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. об'єкти обслуговування, що існували на момент створення зонінгу;
3. окремі адміністративно-господарські будівлі зон відпочинку.

Використання території зони здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*, ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» № 2457-ХІІ від 16.06.92 та діючого законодавства.

***P-1-2 - рекреаційна зона природних ландшафтів***

Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватись з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. До зони входять парки, лісопарки, прибережні зони, розташовані здебільшого вздовж річок.

*Переважні види використання:*

1. лісові масиви;
2. лісопарки;
3. лугопарки, ландшафтні зони;
4. зелені насадження загального користування;
5. ландшафти, що охороняються;
6. місця відпочинку;
7. водні поверхні.

*Супутні види використання:*

1. теренкури;
2. бігові доріжки;
3. велосипедні доріжки;
4. пункти першої медичної допомоги;
5. пункти прокату спортивного інвентарю;
6. квітники, газони;
7. малі архітектурні форми;
8. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
3. окремі адміністративно-господарські будівлі зон відпочинку.

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

### ***P-2 - рекреаційна зона активного відпочинку***

Зона призначена для виконання активних рекреаційних функцій. До зони входять міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення. Призначена для відпочинку. Використання зони підпорядковується природоохоронній та оздоровчій функції. Зона повинна бути забезпечена високим рівнем благоустрою та належним переліком споруд для активного відпочинку.

#### *Переважні види використання:*

1. обладнані місця відпочинку;
2. пляжі;
3. пляжне обладнання;
4. теренкури;
5. бігові доріжки;
6. велосипедні доріжки;
7. спортивні майданчики;
8. ігрові майданчики;
9. майданчики для відпочинку;
10. майданчики для дитячої гри, манежі для дітей ясельного віку;
11. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

#### *Супутні види використання:*

1. пункти прокату пляжного реманенту;
2. пункти прокату спортивного інвентарю;
3. пункти першої медичної допомоги;
4. рятувальні станції;
5. технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням пляжів;
6. ділянки для ведення сільськогосподарської діяльності;
7. громадські вбиральні.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. тимчасові стоянки човнів;
3. човникові станції;
4. пірси, причали;

5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;

6. малі архітектурні форми.

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

### ***Р-3 - рекреаційна зона озелених територій загального користування***

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, спортивні та рекреаційні об'єкти для дітей та дорослих.

#### *Переважаючі види використання:*

1. зелені насадження загального користування;
2. лісопарки, гідропарки;
3. сквери;
4. водні поверхні;
5. доріжки, майданчики для відпочинку;
6. набережні.

#### *Супутні види використання:*

1. культові споруди;
2. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
3. ігрові майданчики;
4. спортивні майданчики, стадіони;
5. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
7. танцювальні майданчики;
8. літні театри, естради;
9. комплекси атракціонів;
10. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
11. пункти надання першої медичної допомоги;
12. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);
2. громадські вбиральні;
3. малі архітектурні форми;
4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

***Р-Зпзф - рекреаційна зона озелених територій загального користування з об'єктами природно-заповідного фонду***

Зона призначена для організації повсякденного відпочинку населення з особливими вимогами. До зони входять парки, сквери, бульвари та інші озеленені території, в межах яких знаходяться об'єкти природно-заповідного фонду.

*Переважні види використання:*

1. зелені насадження загального користування - спеціалізовані міські парки;
2. сквери, бульвари;
3. водні поверхні;
4. доріжки, майданчики для відпочинку.

*Супутні види використання:*

1. місця відпочинку;
2. теренкури, бігові доріжки;
3. велосипедні доріжки;
4. ігрові майданчики;
5. спортивні майданчики;
6. квітники, газони;
7. малі архітектурні форми;
8. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. допоміжні споруди, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони;
3. об'єкти обслуговування, що існували на момент створення зонінгу;
4. окремі адміністративно-господарські будівлі зон відпочинку;
5. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю
6. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Використання території зони здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*, ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» № 2457-ХІІ від 16.06.92 та діючого законодавства.

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

### ***P-4 - рекреаційна зона обмеженого користування***

Зона призначена для розміщення дач та колективних садів. Зона створюється на основі ділянок садівничих товариств, що розташовані переважно в західній частині міста згідно з містобудівною документацією.

#### *Переважаючі 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. споруди для утримання дрібної худоби;
3. сади, городи;
4. зелені насадження вздовж вулиць, проїздів;
5. озеленені пішохідні проходи (алеї, бульвари).

#### *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 реманенту;
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.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

### ***Р-5 - рекреаційно-розважальна зона***

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

#### *Переважні види використання:*

1. зелені насадження загального користування; рекреаційні зони, пляжі;
2. сезонні спортивні центри з плавальними басейнами;
3. водно-спортивні комплекси; водно-оздоровчі комплекси;
4. спортивні центри, спортивно-оздоровчі центри, спортивно-розважальні центри та комплекси;
5. обладнання для занять водними видами спорту;
6. торговельні комплекси;
7. торговельно-розважальні комплекси;
8. розважальні центри;
9. центри відпочинку;
10. підприємства громадського харчування;
11. водні поверхні;
12. доріжки, майданчики для відпочинку.

#### *Супутні види використання:*

1. окремі адміністративно-господарські будівлі;
2. інформаційні центри;
3. виставкові центри;
4. автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
5. пункти прокату;
6. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
7. ігрові майданчики;
8. спортивні майданчики;
9. мотодром;
13. комплекси атракціонів;
14. танцювальні майданчики;
15. літні театри, естради;
16. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
17. малі архітектурні форми;
18. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);
2. тимчасові павільйони та кіоски для роздрібної торгівлі;
3. громадські вбиральні;
4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

### **КУРОРТНІ ЗОНИ**

#### ***КЛ - зона санаторіїв***

Зона призначається для розміщення санаторіїв, санаторіїв-профілакторіїв для дорослих та дітей. До зони входять рекреаційні території, на яких згідно містобудівної документації розміщуються об'єкти оздоровчого призначення.

*Переважаючі види використання:*

1. лікувально-оздоровчі заклади (санаторії різного профілю, санаторії-профілакторії тощо)
2. пансіонати;
3. бази відпочинку;
4. будинки відпочинку.

*Супутні види використання:*

1. центри обслуговування туристів;
2. адміністративні споруди, господарські будівлі, пов'язані з функціонуванням закладів;
3. культурно-видовищні, мистецькі та дозвіллеві заклади;
4. аптеки;
5. медичні заклади;
6. центри народної медицини, кабінети лікарів;
7. плавальні басейни;
8. спортивні майданчики;
9. інформаційні та екскурсійні бюро;
10. підприємства громадського харчування;
11. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
12. зелені насадження обмеженого користування.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

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

**ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**

***ТР-1 - зона залізниці***

До зони входять смуги відводу залізниці, підприємства, заклади та організації залізничного транспорту, які розміщуються на відповідних земельних ділянках, що надані підприємствам для виконання завдань, пов'язаних з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів залізничного транспорту.

*Переважає види використання:*

1. залізничний вокзал, залізнична станція;
2. вантажні станції;
3. підприємства залізничного транспорту;
4. підприємства з експлуатації, утримання, реконструкції наземних та підземних споруд, будівель, залізничного транспорту;
5. інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху.

*Супутні види використання:*

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства з обслуговування транспортних засобів;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
4. стаціонарні малі архітектурні форми.

*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.

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



Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок та містобудівних розрахунків.

### ***ТР-2 - зона автомобільного транспорту***

Зона формується автовокзалом, іншими об'єктами автомобільного транспорту, об'єктами, пов'язаними з експлуатацією автомобільного транспорту.

#### *Переважні види використання:*

1. автостанція;
2. основні службово-технічні будівлі та споруди;
3. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів автомобільного транспорту;
4. підприємства по обслуговуванню пасажирів та персоналу.

#### *Супутні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси;
2. підприємства громадського харчування;
3. магазини;
4. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
5. підприємства з обслуговування транспортних засобів;
6. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
7. зелені насадження спеціального призначення.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

### ***ТР-3 - зона вулиць в червоних лініях***

До зони входять території, які за містобудівною документацією знаходяться в межах червоних ліній магістральних та основних житлових вулиць.

#### *Переважні види використання:*

1. зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків;
2. наземні пішохідні переходи;
3. сквери, бульвари, вуличне озеленення;

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

*Супутні види використання:*

1. інформаційна реклама;
2. малі архітектурні форми;
3. велосипедні доріжки;
4. тротуари, хідники;
5. зелені насадження спеціального призначення.

*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\*\* та діючого законодавства.

## ***ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ***

### ***ІН-1-1 - зона інженерної інфраструктури (об'єкти електромережі)***

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. технологічні проїзди;
3. технологічні проходи;
4. огорожі.

*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.

*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\*\* та діючого законодавства.

***ІН-1-2 - зона інженерної інфраструктури (об'єкти тепло-, газопостачання)***

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти тепломереж та газопостачання; зв'язку та телебачення.

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

*Переважні види використання:*

1. ГРС, ГРП;
2. котельні;
3. споруди інженерної інфраструктури тепло- та газопостачання;
4. технологічні проїзди;
5. технологічні проходи;
6. огорожі.

*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.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. інші споруди інженерної інфраструктури;
2. гаражі, 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\*\*.

***ІН-2-1 - зона інженерної інфраструктури (об'єкти водопостачання)***

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти водопроводу. Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

*Переважні види використання:*

1. очисні споруди;
2. водозабірні споруди;
3. ділянки водопровідних споруд;
4. споруди інженерної інфраструктури водопостачання;
5. насосні станції;

б. технологічні проїзди.

*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.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. інші споруди інженерної інфраструктури;
2. 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\*\* та діючого законодавства.

### ***ІН-2-2 - зона інженерної інфраструктури (об'єкти каналізації)***

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти каналізації. Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

*Переважає види використання:*

1. очисні споруди;
2. насосні станції;
3. зливні станції;
4. відстійники;
5. споруди інженерної інфраструктури каналізації;
6. технологічні проїзди.

*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.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. інші споруди інженерної інфраструктури;
2. 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\*\* та діючого законодавства.

## **КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ**

### ***КС-3- зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації***

Зона створюється для розміщення кладовищ і потребує санітарно-захисних зон – 300м.

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
2. культові споруди;
3. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
3. громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*, ДСанПіН 2.2.2.02899 та діючого законодавства.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок та містобудівних розрахунків.

### ***КС-4 - зона розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації***

Зона створюється для розміщення об'єктів, що потребують санітарно-захисних зон – 100м. Зона формується переважно комунально-складськими, транспортними підприємствами IV класу санітарної класифікації.

*Переважні види використання:*

1. склади, бази IV класу санітарної класифікації;
2. склади, бази V класу санітарної класифікації;
3. багатопверхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового та тривалого зберігання автотранспорту;
4. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, обслуговуванням та ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси);
5. підприємства з обслуговування вантажних автомобілів, автобусів;
6. автозаправні станції;

7. підприємства комунального господарства;
8. автотранспортні підприємства, автопарки.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. виробничі підприємства IV-V класу шкідливості;
3. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
4. споруди для обслуговуючого персоналу;
5. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. магазини (непродовольчого спрямування);
2. об'єкти побутового обслуговування;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
4. пожежні депо.

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

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок та містобудівних розрахунків.

***КС-5 - зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації***

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

*Переважаючі види використання:*

1. склади, бази V класу шкідливості;
2. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, обслуговуванням та ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси);
3. автозаправні станції;
4. пожежні депо;
5. підприємства комунального господарства;
6. гаражі;
7. наземні та підземні паркінги;

*Супутні види використання:*

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. виробничі підприємства V класу шкідливості;
3. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
4. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
5. магазини (непродовольчого спрямування);
6. підприємства торгівлі;
7. оптові ринки;
8. підприємства побутового обслуговування;
9. підприємства по обслуговуванню пасажирів та обслуговуючого персоналу;
10. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок та містобудівних розрахунків.

***КС-5п - перспективна зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації***

Зона створюється для розміщення об'єктів, що потребують санітарно-захисних зон – 50м. Об'єкти необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

*Переважні види використання:*

1. склади, бази V класу шкідливості;
2. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, обслуговуванням та ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси);
3. автозаправні станції;
4. пожежні депо;
5. підприємства комунального господарства;
6. гаражі;
7. наземні та підземні паркінги;

*Супутні види використання:*

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. виробничі підприємства V класу шкідливості;
3. підприємства побутового обслуговування;
4. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
5. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок та містобудівних розрахунків.

## **ВИРОБНИЧІ ЗОНИ**

Виробничі зони встановлюються в залежності від видів використання, обмежень на використання території та характеру забудови кожної конкретної зони.

### ***В-3 - зона підприємств III класу шкідливості***

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 300м. Зона формується підприємствами III класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Підприємства необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

*Переважаючі види використання:*

1. підприємства III класу шкідливості;
2. підприємства IV класу шкідливості;
3. підприємства V класу шкідливості;
4. склади, бази III-V класу санітарної класифікації;
5. підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони.



*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок та містобудівних розрахунків.

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

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. Підприємства необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

*Переважаючі види використання:*

1. підприємства IV класу шкідливості;
2. підприємства V класу шкідливості;
3. склади, бази IV-V класу санітарної класифікації;
4. підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони;
5. пожежні депо.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
3. автозаправні станції;
4. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;

5. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
6. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. об'єкти побутового призначення та торгівлі;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок та містобудівних розрахунків.

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

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. Підприємства необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

*Переважаючі види використання:*

1. підприємства V класу шкідливості;
2. склади, бази V класу санітарної класифікації;
3. підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони;
4. пожежні депо.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні об'єкти, що існували на момент розроблення зонінгу;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
3. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
4. автозаправні станції;
5. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
6. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
7. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. торговельні підприємства;
2. заклади громадського харчування;
3. стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок та містобудівних розрахунків.

***ВКВ - виробничо-комерційна зона***

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації промислових підприємств на комерційні види використання. До неї входять цінні території міста, що зараз зайняті промисловістю.

*Переважні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
3. парки, сквери, бульвари;
4. фінансові установи;
5. торговельні комплекси;
6. торговельно-побутові комплекси;
7. розважальні центри;
8. готельні комплекси.

*Супутні види використання:*

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства громадського харчування;
3. підприємства побутового обслуговування.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. житлові будинки, житлові комплекси (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
2. окремі багатоквартирні житлові будинки з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного,

- комерційного використання (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
- криті ринки;
  - гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів.
- Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

### **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.

#### ***С-1 - меморіальна зона***

Зона призначена для збереження місць пам'ятних історичних поховань, що виконують культурну функцію.

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються закриті кладовища та пов'язані з цією функцією об'єкти.

*Переважає види використання:*

- закриті кладовища;
- меморіальні парки.

*Супутні види використання:*

- культові споруди;
- зелені насадження спеціального призначення;
- будівлі, необхідні для експлуатації та обслуговування меморіального парку.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

#### ***С-3 - зона об'єктів радіо- та телетрансляційних центрів***

Зона призначена для розміщення режимних об'єктів радіо- та телетрансляційних центрів.

*Переважає види використання:*

- телевізійна вежа, телебашта;
- радіотелевізійні та радіотрансляційні центри;

*Супутні види використання:*

- зелені насадження спеціального призначення;
- споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- технологічні проїзди, проходи.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

#### ***С-4 - зона військових об'єктів***

Зона призначена для розташування підприємств, закладів та організацій державних органів виконавчої влади з питань охорони та безпеки.

*Переважні види використання:*

1. військомат;
2. об'єкти військового призначення згідно спеціального переліку та дозволу.

*Супутні види використання:*

1. зелені насадження спеціального призначення;
2. адміністративні споруди;
3. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
4. пішохідні доріжки; проїзди.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. малі архітектурні форми.

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

#### ***С-4ж - зона житлової забудови на територіях спеціального призначення***

Зона призначена для розташування ділянок житлового будівництва та об'єктів повсякденного обслуговування населення на територіях спеціального призначення.

*Переважні види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів;
2. окремі житлові будинки вище 5 поверхів, що існували на момент створення зонінгу;
3. житлові будинки вище 5 поверхів за умови розроблення містобудівного розрахунку та відповідної містобудівної та проектної документації;
4. магазини;
5. дитячі дошкільні установи;
6. навчально-виховні комплекси;
7. загальноосвітні школи;
8. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
9. малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

1. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
2. бібліотеки;
3. заклади для занять спортом, спортивні споруди, стадіони;
4. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
5. аптеки;
6. підприємства громадського харчування;
7. підприємства побутового обслуговування;
8. відділення банків;
9. відділення зв'язку, поштові відділення;
10. юридичні контори.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. об'єкти інженерної інфраструктури;
3. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

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

***С-5 - спеціальна зона пенітенціарних установ***

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

*Переважаючі 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 соціальних 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. автомобільні стоянки, для працівників, що обслуговують дану зону.
- Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\* та діючого законодавства.

***С-6 - зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах***

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:*

1. водні поверхні;
2. квітники, газони;
3. пішохідні доріжки;
4. багаторічні зелені насадження.

*Супутні види використання:*

1. транспортні комунікації;
2. об'єкти інженерної інфраструктури;
3. ділянки для ведення сільськогосподарської діяльності;
4. малі архітектурні форми.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. адміністративні споруди, офісні будівлі;
2. торгівельні комплекси, магазини;
3. підприємства громадського харчування;
4. лазні;
5. стоянки автотранспортних засобів;

6. об'єкти автосервісу (СТО, ремонтні майстерні автосервісу, автомийки тощо) за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;

7. автозаправні станції за умови розміщення вздовж магістральних вулиць.

Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.

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

### ***СВ-1 - зона земель сільськогосподарського призначення***

До зони входять сільськогосподарські підприємства, землі сільськогосподарського призначення, надані для потреб сільського господарства, інші землі, що призначені для загальних цілей відповідно до містобудівної документації.

#### *Переважні види використання:*

1. сільськогосподарські підприємства;
2. сільськогосподарські угіддя (рілля, сади, виноградники, городи, сіножаті, пасовища тощо);
3. тепличні господарства;
4. розсадники;
5. лісосмуги;
6. багаторічні насадження.

#### *Супутні види використання:*

1. транспортні комунікації;
2. земельні ділянки, надані громадянами для ведення господарства в тому числі фермерські;
3. земельні ділянки, надані громадянами для ведення особистого підсобного господарства;
4. земельні ділянки, надані культовим закладам для ведення сільського господарства;
5. земельні ділянки, надані іншим несільськогосподарським організаціям для ведення сільського господарства.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. переробні підприємства;
2. ринки та базари;
3. магазини.



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

***СВ-2 - зона земель сільськогосподарських підприємств, установ, організацій***

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

*Переважаючі види використання:*

1. сільськогосподарські підприємства;
2. ветеринарні клініки, аптеки;
3. тепличні господарства;
4. розсадники;
5. підприємства по складуванню та переробці сільськогосподарської продукції;
6. будівлі для ремонту та технічного обслуговування сільськогосподарської техніки;
7. підприємства по виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств;
8. склади зберігання сільськогосподарської продукції, продовольчі та торгово-розподільчі склади;
9. лабораторії;
10. холодильники;
11. овочесховища;
12. притулки для тварин.

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. переробні підприємства;
2. адміністративні будівлі;
3. навчальні заклади сільськогосподарського спрямування;
4. ринки та базари;
5. магазини;
6. індивідуальне садівництво за умови наявності техніко-економічних обґрунтувань перерозподілу земель з урахуванням потреби громадян в

земельних ділянках для садівництва, проекту відведення земельної ділянки та проекту землеустрою, погоджених і затверджених відповідно до Закону.

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

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок та містобудівних розрахунків.

### **РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА.**

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням планувальних обмежень, що встановлені Зонінгом, які діють у межах зон, кварталів та поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості цих зон та кварталів незалежно від форм власності.

Виключенням є:

- магістралі, вулиці, використання території яких визначається їх цільовим призначенням.

Межі дії планувальних обмежень нанесені на «Схему існуючих планувальних обмежень» (М 1:5000), що входить до складу до Генерального плану міста Мелітополь.

Межі охоронних зон історико-культурного призначення нанесені на креслення «Історико-архітектурний опорний план міста Мелітополь. Основне креслення» у складі проекту «Історико-архітектурний опорний план з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Мелітополя Запорізької області», виконаного Науково-дослідним інститутом пам'яткоохоронних досліджень.

Території зон, що підпадають під дію планувальних обмежень, виділені як підзони. Підзона є частиною зони і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями. Межі підзон встановлені з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень та співпадають з межами останніх.

Містобудівні регламенти для підзон прописані в даному розділі. Для кожної земельної ділянки дозволяється таке використання, яке відповідає видам забудови та використання, режиму використання територій з відповідними планувальними обмеженнями. Якщо земельна ділянка розміщується в зоні дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий з цих режимів.

### 3.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ЗОНАХ ВПЛИВУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ ТА САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Екологічні та санітарні норми</i>	
зона акустичного дискомфорту від залізниці	- рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу.
санітарно-захисні зони від промислових підприємств III, IV, V класів шкідливості, комунальних, складських, транспортних підприємств та сільськогосподарських підприємств.	<p>- заборона на розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків;</p> <p>- заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.</p>
санітарно-захисні зони від кладовищ	<p>заборона на розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;</li> <li>- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;</li> <li>- спортивних споруд, садів, садівницьких товариств;</li> <li>- джерел централізованого водопостачання, водозабірних споруд, споруд водопровідної розподільної мережі.</li> </ul> <p>- заборона розглядати зону як резервну територію для розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається закриття об'єктів та, відповідно скорочення СЗЗ.</p> <p>Вимоги до водозабезпечення будівель - обов'язкове підключення до мережі централізованого водопроводу</p>
санітарно-захисна зона від РТО, зони обмеження забудови від МРТПС	Режим використання регламентується згідно Санітарних паспортів об'єктів. Рекомендації щодо корегування Санітарного паспорта з метою уточнення впливу електромагнітного випромінювання на прилеглу територію та детального визначення параметрів санітарно-захисної зони та зон обмеження забудови з урахуванням рельєфу місцевості, з підтвердженням розрахунків натурними вимірюваннями ЕМП на місцевості.

<i>Прибережні захисні смуги</i>	<p>Заборона на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- будівництво будь-яких споруд крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів;</li> <li>- на окремі види діяльності: розорювання земель, садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів та добрив, миття та обслуговування транспортних засобів та техніки.</li> </ul>
<i>Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва</i>	
зона підтоплення ґрунтовими водами	<p>Споруди для захисту від підтоплення та затоплення мають забезпечувати дотримання вимог санітарно-екологічної і техногенної безпеки, щоб не призвести до: зниження несучої здатності природних і штучних основ; заболочування територій; зменшення рекреаційного потенціалу територій; активізації небезпечних геологічних процесів, що призводять до осідання поверхні землі та недопустимих деформацій існуючих будівель.</p> <p>Запобіжними заходами для попередження території від підтоплення згідно ДБН В.1.1-25-2009 є:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- штучне підвищення планувальних відміток поверхні території;</li> <li>- нормативне ущільнення ґрунту при засипанні котлованів та траншей;</li> <li>- забезпечення належного відведення стоку поверхневих вод;</li> <li>- забезпечення ретельного виконання робіт із будівництва водонесучих мереж, штучних водомістких об'єктів;</li> <li>- улаштування гідроізоляції фундаментів, заглиблених споруд і комунікацій;</li> <li>- улаштування протифільтраційних екранів під промисловими накопичувачами та завіс навколо них;</li> <li>- будівництво берегових, головних, перехоплюючих та інших видів дренажів для запобігання підтопленню території;</li> <li>- заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місце тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям);</li> <li>- проведення робіт з локального захисту будинків, споруд, ґрунтів основ і захист задоволеної території в цілому;</li> <li>- проведення робіт з водовідведення поверхневого стоку;</li> <li>- проведення робіт очищення (за необхідності) вод, що скидаються (дренажні, поверхневі, стічні);</li> <li>- вести моніторинг режиму підземних і поверхневих вод, за витратами (втратами води) і напорами в водонесучих комунікаціях, за деформаціями основ, будинків і споруд, а також за роботою споруд інженерного захисту.</li> </ul>

	Кожний із заходів обирається на основі аналізу наступних характеристик території, що захищається: ґрунто-геологічних, зонально-кліматичних, функціонально-планувальних, соціальних, екологічних, тощо.
зона затоплення повеневими водами	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведення робіт з захисту територій від паводків,</li> <li>- застосування складних штучних основ та фундаментів,</li> <li>- заборона на влаштування сміттєзвалищ,</li> <li>- заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин у відкриті водойми ( місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям,</li> <li>- заборона на розміщення трансформаторних підстанцій.</li> </ul>
заболочення	<ul style="list-style-type: none"> <li>- необхідність застосування складних штучних основ та фундаментів;</li> <li>- заборона на влаштування сміттєзвалищ;</li> <li>- заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до потрапляння шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям);</li> <li>- заборона на розміщення трансформаторних підстанцій.</li> </ul> <p>Проведення робіт щодо:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- захисту територій від паводків,</li> <li>- обвалування водних об'єктів;</li> <li>- штучного підвищення поверхні території шляхом підсилення або намівання ґрунту з обов'язковим попереднім відсиленням дренажного шару;</li> <li>- влаштування руслорегулюючих споруд і споруд, що регулюють та відводять поверхневий стік;</li> <li>- розчищення, спрямлення русел рік і струмків, облаштування їх берегів;</li> <li>- дренажні системи;</li> <li>- інші споруди інженерного захисту.</li> </ul>
схили поверхні	<p>Згідно ДБН В.1.1-24-2009 передбачається:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проведення заходів з укріплення та підвищення стійкості схилів,</li> <li>- заборона необґрунтованого влаштування терас,</li> <li>- заборона на спорудження ставків, водосховищ,</li> <li>- заборона на проведення робіт з використанням вибухівки, або механізмів, що динамічно впливають на ґрунти схилу,</li> <li>- заборона на прокладання доріг або проїздів впоперек схилу,</li> <li>- заборона на влаштування довгих перерв під час проведення земляних робіт, в т.ч. ремонту інженерних мереж,</li> <li>- заборона на створення перешкод рухові поверхневих або підземних вод без влаштування спеціального водовідведення.</li> </ul>

<p><i>Зони санітарної охорони підземних джерел централізованого господарсько-питного водопостачання міста</i></p>	
<p>I пояс</p>	<p><u>для поверхневих джерел водопостачання:</u></p> <p>1. здійснюється:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- планування території для відведення поверхневого стоку за її межі, озеленення;</li> <li>- огороження та забезпечення постійною охороною або охоронною сигналізацією;</li> <li>- огороження акваторії буями, іншими попереджувальними знаками, встановлення над водоприймачами водозаборів бакенів з освітленням на судноплавних водних об'єктах;</li> <li>- проведення будівельних робіт з метою відведення стічних вод у найближчу систему побутової каналізації чи на місцеві очисні споруди;</li> <li>- встановлення водонепроникних приймачів для нечистот та побутових відходів з наступним їх вивезенням та дезінфекуванням у разі відсутності каналізації;</li> <li>- обладнання водозаборів рибозахисними пристроями.</li> </ul> <p>2. забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- скидання будь-яких стічних вод, а також купання, прання білизни, вилов риби, водопій худоби та інші види водокористування, що впливають на якість води;</li> <li>- перебування сторонніх осіб;</li> <li>- розміщення житлових та громадських будівель, організація причалів плаваючих засобів;</li> <li>- застосування пестицидів, органічних і мінеральних добрив;</li> <li>- прокладення трубопроводів, видобування гравію чи піску;</li> <li>- проведення днопоглиблювальних та інших будівельно-монтажних робіт, безпосередньо не пов'язаних з експлуатацією, реконструкцією чи розширенням водопровідних споруд та мереж;</li> <li>- проведення головної рубки лісу.</li> </ul> <p><u>для підземних джерел водопостачання:</u></p> <p>1. здійснюється:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- планування, огороження, озеленення та монтування охоронної сигналізації;</li> <li>- каналізування будівель з відведенням стічних вод у найближчу систему побутової чи промислової каналізації або на місцеві очисні поруди, розміщені на території другого поясу ЗСО;</li> <li>- відведення стічних вод за межі цього поясу.</li> </ul> <p>2. забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- перебування сторонніх осіб, розміщення житлових та</li> </ul>

	<p>господарських будівель, застосування пестицидів, органічних і мінеральних добрив, прокладення трубопроводів, видобування гравію чи піску та проведення інших будівельно-монтажних робіт, безпосередньо не пов'язаних з будівництвом, реконструкцією та експлуатацією водопровідних споруд та мереж;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- скидання будь-яких стічних вод та випасання худоби;</li> <li>- проведення головної рубки лісу.</li> </ul>
<p>II пояс</p>	<p><u>для поверхневих джерел водопостачання:</u></p> <p><b>1.</b> здійснюється:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- виконання заходів щодо санітарного благоустрою території населених пунктів та інших об'єктів (каналізування, улаштування водонепроникних вигребів тощо);</li> <li>- купання, заняття туризмом, водним спортом та вилов риби лише у встановлених місцях, погоджених з органами державної санітарно-епідеміологічної служби;</li> <li>- обладнання суден, дебаркадерів і брандвахт пристроями для збирання фанових та підсланевих вод і твердих відходів у разі здійснення судноплавства;</li> <li>- виконання протиерозійних заходів щодо охорони земель.</li> </ul> <p><b>2.</b> забороняється:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- розміщення складів паливно-мастильних матеріалів, накопичувачів промислових стічних вод, нафтопроводів та продуктопроводів, що створюють небезпеку хімічного забруднення вод;</li> <li>- використання хімічних речовин без дозволу державної санітарно-епідеміологічної служби;</li> <li>- розміщення кладовищ, скотомогильників, полів асенізації та фільтрації, зрошувальних систем, споруд підземної фільтрації, гноєсховищ, силосних траншей, тваринницьких і птахівничих підприємств та інших сільськогосподарських об'єктів, що створюють загрозу мікробного забруднення води, а також розміщення полігонів твердих відходів, біологічних та мулових ставків;</li> <li>- зберігання і застосування пестицидів та мінеральних добрив;</li> <li>- розорювання земель (крім ділянок для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;</li> <li>- осушення та використання перезволожених і заболочених земель у заплавах річок;</li> <li>- проведення головної рубки лісу;</li> <li>- здійснення видобутку з водного об'єкта піску та проведення інших днопоглиблювальних робіт, не пов'язаних з будівництвом та експлуатацією водопровідних споруд;</li> <li>- влаштування літніх таборів для худоби та випасання її ближче ніж за 300 метрів від берега водного об'єкта.</li> </ul>

	<p><u>для підземних джерел водопостачання:</u></p> <p><b>1. здійснюється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- регулювання відведення територій під забудову населених пунктів, спорудження лікувально-профілактичних та оздоровчих закладів, промислових і сільськогосподарських об'єктів, а також внесення можливих змін у технологію виробництва промислових підприємств, пов'язаного з ризиком забруднення підземних вод стічними водами;</li> <li>- благоустрій промислових і сільськогосподарських об'єктів, населених пунктів та окремих будівель, їх централізоване водопостачання, каналізування, відведення забруднених поверхневих вод тощо;</li> <li>- виявлення, тампонування (або відновлення) всіх старих, недіючих, дефектних або неправильно експлуатованих свердловин та шахтних колодязів, які створюють небезпеку забруднення використовуваного водоносного горизонту;</li> <li>- регулювання будівництва нових свердловин.</li> </ul> <p><b>2. забороняється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- забруднення територій покидьками, сміттям, гноєм, відходами промислового виробництва та іншими відходами;</li> <li>- розміщення складів паливно-мастильних матеріалів, пестицидів та мінеральних добрив, накопичувачів, шламосховищ та інших об'єктів, які створюють небезпеку хімічного забруднення джерел водопостачання;</li> <li>- розміщення кладовищ, скотомогильників, полів асенізації, наземних полів фільтрації, гноєсховищ, силосних траншей, тваринницьких і птахівничих підприємств та інших сільськогосподарських об'єктів, які створюють небезпеку мікробного забруднення джерел водопостачання;</li> <li>- зберігання і застосування мінеральних добрив та пестицидів;</li> <li>- закачування відпрацьованих (зворотних) вод у підземні горизонти, підземне складування твердих відходів та розробка надр землі;</li> <li>- проведення головної рубки лісу.</li> </ul>
<p>III пояс</p>	<p><u>для поверхневих джерел водопостачання:</u></p> <p><b>1. здійснюється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- регулювання, а у разі потреби і обмеження відведення території для забудови населених пунктів, спорудження лікувально-профілактичних та оздоровчих закладів, об'єктів транспорту, енергетики, промисловості і сільського господарства, а також внесення можливих змін у технологію виробництва промислових і сільськогосподарських підприємств, пов'язаного з ризиком забруднення джерел водопостачання стічними водами;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- виявлення об'єктів, що забруднюють джерела водопостачання;</li> <li>- розроблення планів впровадження конкретних водоохоронних заходів у терміни, погоджені з органами державної санітарно-епідеміологічної служби та водного господарства на місцях;</li> <li>- виконання заходів щодо санітарного благоустрою території населених пунктів та інших об'єктів (каналізування, обладнання водонепроникних вигребів тощо).</li> </ul> <p><b>2. забороняється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- відведення у водні об'єкти стічних вод, що не відповідають санітарним правилам і нормам (СанПіН 4630-88 «Охорона поверхневих вод від забруднення») та нормам Водного кодексу України.</li> </ul> <p><u>для підземних джерел водопостачання:</u></p> <p><b>1. здійснюється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- виявлення, тампонування (або відновлення) старих, недіючих, свердловин та таких, які неправильно експлуатуються, що створюють небезпеку забруднення використовуваного водоносного горизонту;</li> <li>- буріння нових свердловин та проведення будь-якого нового будівництва за обов'язковим погодженням з органами державної санітарно-епідеміологічної служби та геології на місцях.</li> </ul> <p><b>2. забороняється:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- закачування відпрацьованих (зворотних) вод у підземні горизонти з метою їх захоронення, підземного складування твердих відходів і розробки надр землі, що може призвести до забруднення водоносного горизонту;</li> <li>- розміщення складів паливно-мастильних матеріалів, а також складів пестицидів і мінеральних добрив, накопичувачів промислових стічних вод, нафтопроводів та продуктопроводів, що створюють небезпеку хімічного забруднення підземних вод.</li> </ul>
<p><i>Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури та їх охоронні зони</i></p>	
<p>магістральних електромереж (ЛЕП)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на будівництво житлових, громадських та дачних будинків;</li> <li>- заборона на влаштування будь-яких звалищ, складів добрив, торфу, мастильних та паливних матеріалів; насадження дерев та багаторічних насаджень; розпалювання вогнищ;</li> <li>- заборона на влаштування спортивних майданчиків, стадіонів, зупинок громадського транспорту, ринків;</li> <li>- заборона на будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт будівель та споруд без письмового дозволу</li> </ul>

	підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт.
магістральних водоводів, колекторів водовідведення, колекторів зливової каналізації	<ul style="list-style-type: none"> <li>- здійснення діяльності щодо утримання та експлуатації інженерних мереж;</li> <li>- заборона на будівництво будівель та споруд в охоронній зоні трубопроводів;</li> <li>- заборона на будівництво, ліквідацію будівель та споруд, вирубаня дерев, встановлення загородження, проведення земляних робіт на глибині понад 0,3м, розрівнювання ґрунту без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт.</li> </ul>

### **3.2. ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ОХОРОННИХ ЗОНАХ ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

<b>Планувальні обмеження</b>	<b>Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження</b>
<i>Охоронні зони історико-культурної спадщини</i>	Режим використання забезпечує охорону історичного середовища, об'єктів культурної спадщини.
зона історичного ареалу	<p>Режими використання територій у межах історичного ареалу визначаються режимами використання територій зон охорони пам'яток, установлених на території ареалу.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- збереження традиційного характеру середовища, охорона і раціональне використання розташованих в його межах пам'яток і об'єктів культурної спадщини, збереження місто-формуючої ролі культурної спадщини.</li> <li>- розроблення історико-містобудівних обґрунтувань перед початком проектних робіт.</li> <li>- висота нових будівель і тих, що підлягають реконструкції не повинна перевищувати 2-3 поверхи – 10 метрів від денної поверхні.</li> <li>- збереження існуючого характеру забудови у відповідності до типу міського середовища.</li> <li>- збереження сталої просторово-планувальної системи, червоних ліній забудови, форм благоустрою.</li> <li>- забороняється прибудова тамбурів, зміна стилістики фасадів і матеріалів зовнішнього оздоблення; при влаштуванні ганків кількість сходинок має бути мінімальною.</li> <li>- забороняється розміщення реклами та зовнішніх блоків кондиціонерів на фасадах пам'яток, щойно виявлених пам'яток, значних історичних будівель.</li> <li>- передбачається збереження функцій загальноміського</li> </ul>

	<p>центру при максимальному використанні існуючого фонду.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обмеження розміщення нових об'єктів з функціями, які мають тенденцію до активного розвитку, вимагають великих будівельних об'ємів, територій і притягують значні транспортні потоки.</li> </ul>
<p>комплексна охоронна зона</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- збереження пам'яток та об'єктів культурної спадщини.</li> <li>- забезпечення охорони традиційного характеру середовища: ландшафту, історично сформованих розпланування, парцеляції, забудови, цінних елементів історичного благоустрою.</li> <li>- допускається лише регенерація, що включає реставрацію та пристосування пам'яток.</li> <li>- збереження та реконструкція фонові забудови, а також збереження природного ландшафту.</li> <li>- забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без відповідних погоджень та дозволів центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.</li> <li>- не дозволяється прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини пам'яток або гідрологічний режим території, встановлення повітряних ліній електромереж і трансформаторних пунктів, обладнання, благоустрій, які не відповідають вимогам охорони пам'яток та збереження традиційного характеру середовища.</li> <li>- забезпечується сприятлива гідрогеологічна обстановка, чистота повітряного басейну, захист від динамічних впливів, пожежна безпека.</li> <li>- проектуванню має передувати історико-містобудівне обґрунтування зі всебічним композиційним обґрунтуванням рішень, що приймаються.</li> </ul> <p>За спеціальними проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, виконуються:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- роботи з регенерації історичного середовища, пов'язані зі збереженням та реставрацією історичного розпланування, реконструкцією будівель і споруд, благоустроєм території, озелененням;</li> <li>- роботи з консервації, реставрації, реабілітації, пристосування пам'яток;</li> <li>- роботи з реконструкції вуличної мережі, інженерних мереж, влаштування майданчиків для паркування автотранспорту, зовнішнього освітлення, встановлення малих архітектурних форм, забезпечення інших форм благоустрою, зумовлених вимогами сучасного функціонування міста;</li> <li>- усунення будівель, споруд і зелених насаджень, які порушують традиційний характер середовища, заміна підприємств, майстерень, складів, які виводяться з цієї</li> </ul>

	<p>території, а також інших будівель і споруд, які підлягають знесенню, новими будівлями і спорудами або зеленими насадженнями, що не порушують традиційний характер середовища.</p> <p>Уся містобудівна документація, що розробляється на цю територію чи на її частини, підлягає погодженню з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, відповідно до чинного законодавства.</p>
<p>охоронні зони окремих пам'яток</p>	<p>В зоні здійснюється реставрація та реабілітація пам'ятки, забезпечується охорона традиційного характеру середовища, усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища. Нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.</p> <p>На територіях охоронних зон:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- збереження пам'яток, історично сформованого розпланування, забудови, включаючи фонові будівлі, елементи ландшафту;</li> <li>- за спеціальними проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, виконуються роботи, пов'язані з консервацією, реставрацією, пристосуванням, музеєвіфікацією пам'ятки, благоустроєм її території;</li> <li>- забезпечується сприятлива для збереження пам'ятки гідрогеологічна обстановка, захист від динамічних впливів;</li> <li>- забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, будівництво інженерних і транспортних мереж, складів, гаражів та інших будівель та споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища пам'ятки.</li> </ul> <p>Погодження проектної документації та дозволу на проведення робіт надають: в охоронних зонах пам'яток місцевого значення – місцевий орган охорони культурної спадщини; в охоронних зонах пам'яток національного значення – центральний орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.</p>
<p>зона регулювання забудови</p>	<p>Для всієї території зони регулювання забудови режим використання територій передбачає здійснення реконструкції будівель і споруд. Ступінь реконструкції визначається цінністю наявних об'єктів культурної спадщини, особливостями об'ємно-просторового устрою.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- збереження цінних історичних розпланувань і забудови, озеленення та благоустрою, виразних елементів ландшафту, що сприяє закріпленню ролі пам'ятки в архітектурно-просторовій організації історичного</li> </ul>

	<p>середовища.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- забезпечення сприятливих умов огляду пам'яток та їх довкілля.</li> <li>- забезпечення відповідності будівель і споруд архітектурному середовищу за масштабними параметрами.</li> <li>- забороняється розміщення нових промислових підприємств, транспортних, складських та інших споруд, які створюють великі вантажні потоки, забруднюють повітряний і водний басейни. Обмежується будівництво транспортних магістралей, розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища.</li> <li>- збереження існуючого характеру забудови. Нові будівлі регламентуються за розташуванням, прийомами організації, висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членувань, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним використанням. Гранична висота нових будівель і споруд визначається на підставі розрахунків у кожному конкретному випадку.</li> <li>- реконструкція існуючих будівель і споруд регламентується відповідно до їх історико-культурної та містобудівної цінності, а також відповідно до вимог збереження традиційного характеру середовища.</li> </ul> <p>У разі будівництва нових чи реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд у межах зони регулювання забудови необхідні всебічні композиційні обґрунтування рішень щодо поверховості, типу будинків, розміщення, функціонального призначення, композиційних зв'язків з історичним центром, які мають виконуватися в рамках передпроектних проробок чи містобудівного (історико-містобудівного) обґрунтування.</p>
<p>Охоронна зона пам'яток археології</p>	<p>На території зони охорони пам'яток археології забезпечується охорона археологічного культурного шару.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дозволяється проведення археологічних досліджень з музеєфікацією та консервацією виявлених розкопками об'єктів.</li> <li>- усі містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи можуть проводитись виключно з дозволу місцевого органу охорони культурної спадщини.</li> </ul> <p>Будь-яким земляним (у тому числі будівельним, інженерним, культивативним роботам, пов'язаним з розривками), повинна передувати археологічна експертиза (розвідки та шурфування) з метою визначення наявності культурного шару або об'єктів археологічної спадщини, а самі роботи повинні здійснюватися під наглядом фахівця-археолога, який має відповідний дозвіл на проведення археологічних досліджень. У проектно-кошторисній документації на будівництво в обов'язковому порядку передбачаються кошти на проведення археологічних</p>

	<p>досліджень перед початком земляних робіт.</p> <p>Якщо внаслідок здійснення розвідок в межах території, передбачених планами розміщення будівництва, будуть знайдені залишки археологічних об'єктів, то до початку будівництва на цих ділянках, необхідно виконати повні археологічні дослідження (розкопки).</p>
--	---