

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА  
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ  
ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ  
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ „ДІПРОМІСТО” ІМЕНІ Ю.М.БІЛОКОНЯ

# **Н Е Т І Ш И Н**

## **ХМЕЛЬНИЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**

### **ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

**КИЇВ – 2017 р.**

Робота «План зонування території (зонінг) м. Нетішин Хмельницької області» виконана ДП УДНДІПМ «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білоконя на замовлення Виконавчого комітету Нетішинської міської ради Хмельницької області у відповідності до договору №1199-11-2017 від 02.02.2017 року та завдання, погодженого замовником.

План зонування території міста виконується у розвиток та на основі генерального плану міста та проекту внесення змін до генерального плану міста Нетішин, які були розроблені інститутом «ДІПРОМІСТО» в 2002 та в 2016 роках, відповідно.

План зонування території (зонінг) є містобудівною документацією місцевого рівня, що виконується відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативно-правових актів державної влади, а також відповідно документів, що визначають основні напрямки територіального розвитку міста, охорони та використання його культурної спадщини, навколишнього природного середовища, тощо.

Основна мета Плану зонування території (Зонінгу) – встановлення територіальних зон за видами переважного, супутнього та допустимого використання території міста, а також визначення умов та обмежень забудови земельних ділянок у різних територіальних зонах для містобудівних потреб.

Фізичні та юридичні особи мають право безперешкодно отримувати інформацію, що стосується завдання та змісту Зонінгу 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.

У відповідності до ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування та/або детальному плану території, забороняється.

## ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ. ТИПИ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

На основі аналізу існуючого використання території та перспективного функціонально-планувального розвитку міста і його окремих функціональних зон, визначених генеральним планом, виділені територіальні зони, для кожної з яких встановлений відповідний містобудівний регламент. Територіальні зони показані на Схемі зонування – основній складовій частині Зонінгу.

Зони, які охоплюють території, визначені на підставі рішень генерального плану для перспективного розвитку міста, або зміни тієї чи іншої функції використання території, у своєму індексі містять буквену позначку (П).

В свою чергу, на території зон виділені підзони, наявність яких регламентується планувальними обмеженнями, які розповсюджуються на території міста.

### ПЕРЕЛІК ТИПІВ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

<b>ГРОМАДСЬКІ (НЕВИРОБНИЧІ) ЗОНИ</b>	
<b>Г-1</b>	Зона розміщення об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення загальноміського значення
<b>Г-2</b>	Зона розміщення об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення районного значення
<b>Г-2-1</b>	Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування
<b>Г-2-2</b>	Зона розміщення об'єктів готельних та оздоровчих комплексів
<b>Г-3</b>	Зона розміщення об'єктів наукового обслуговування та підготовки кадрів для наукових закладів та спеціальних учбових закладів
<b>Г-3-1</b>	Зона розміщення загальноосвітніх шкіл та дитячих дошкільних закладів
<b>Г-4</b>	Зона розміщення спортивних комплексів загальноміського та районного значення
<b>Г-4-1</b>	Зона розміщення обрядових та культових споруд
<b>Г-5</b>	Зона розміщення лікарень, лікувальних закладів
<b>Г-6</b>	Зона розміщення торгівельних комплексів та ринків
<b>ЖИТЛОВІ ЗОНИ</b>	
<b>Ж-1</b>	Зона розміщення садибної (котеджної) забудови
<b>Ж-2</b>	Зона розміщення блокованої житлової забудови
<b>Ж-3-1</b>	Зона розміщення багатоквартирної житлової забудови 5 поверхів
<b>Ж-4</b>	Зона багатоквартирної житлової забудови – 9 поверхів
<b>Ж-4-1</b>	Зона розміщення багатоквартирної житлової забудови 5-9 поверхів
<b>Ж-4-2</b>	Зона розміщення багатоквартирної житлової забудови (9-12 поверхів)

<b>ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ</b>	
<b>P-1</b>	Зона об'єктів природно-заповідного фонду
<b>P-3</b>	Зона озеленення загального користування (міські парки, сквери, бульвари, набережні)
<b>P-3-1</b>	Зона розміщення лісових насаджень
<b>P-4</b>	Зона розміщення дач та колективних садів
<b>ВИРОБНИЧІ ЗОНИ</b>	
<b>B – 1</b>	Зона промислово-виробничих об'єктів I класу шкідливості
<b>B – 4-1</b>	Зона промислово-виробничих об'єктів IV-V класів шкідливості
<b>ЗОНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ</b>	
<b>CB-2</b>	Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій
<b>ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b>	
<b>TP-1-2</b>	Зона об'єктів транспортної інфраструктури зовнішнього транспорту
<b>TP-1-3</b>	Зона об'єктів транспортної інфраструктури населеного пункту
<b>TP-2</b>	Зона вулиць в межах червоних ліній вулично-дорожньої мережі
<b>ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b>	
<b>ІН-2</b>	Зона об'єктів та мереж водопостачання
<b>КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ. ЗОНИ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ</b>	
<b>КС-1</b>	Зона розміщення комунальних підприємств
<b>КС-3</b>	Зона кладовищ (зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації)
<b>КС-5</b>	Зона розміщення складів та баз
<b>С-3</b>	Зона озеленення спеціального призначення
<b>ТЕРИТОРІЇ ПЕРСПЕКТИВНОЇ ЗАБУДОВИ</b>	
<b>ПЕРСПЕКТИВНІ ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ</b>	
<b>ПГ</b>	Зона розміщення перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення

ПГ-2-1	Зона розміщення перспективних об'єктів повсякденного обслуговування
ПГ-3-1	Зона розміщення перспективних загальноосвітніх шкіл та дитячих дошкільних закладів
ПГ-4	Зона розміщення перспективних спортивних комплексів
ПГ-4-1	Зона розміщення перспективних обрядових та культових споруд
ПГ-6	Зона розміщення перспективних торгівельних комплексів та ринків
<b>ПЕРСПЕКТИВНІ ЖИТЛОВІ ЗОНИ</b>	
ПЖ-1	Зона перспективної садибної забудови
ПЖ-2	Зона перспективної блокованої забудови
ПЖ-3	Зона розміщення перспективної багатоквартирної малоповерхової забудови 2-4 поверхів
ПЖ-3-1	Зона розміщення перспективної багатоквартирної житлової забудови (5 поверхів)
ПЖ – 4	Зона розміщення перспективної багатоквартирної житлової забудови (5-9 поверхів)
ПЖ – 4-1	Зона розміщення перспективної багатоквартирної житлової забудови (9-12 поверхів)
<b>ПЕРСПЕКТИВНІ ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ</b>	
ПР-3	Зона перспективного озеленення загального користування (міські парки, сквери, бульвари, набережні)
ПР-3-2	Рекреаційна зона озелених територій загального користування (лісопарки, лугопарки, лісові насадження)
<b>ПЕРСПЕКТИВНІ ВИРОБНИЧІ, КОМУНАЛЬНІ ТА СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ</b>	
ПВ	Зона розміщення промислово-виробничих об'єктів, (відповідно до містобудівної документації або містобудівних розрахунків)
ПКС	Зона перспективного розміщення об'єктів комунального господарства, складів та баз
ПКС-3	Зона перспективних кладовищ
ПТР-1-3	Зона розміщення перспективних об'єктів транспортної інфраструктури населеного пункту
ПС-3	Зона перспективного розміщення зелених насаджень спеціального призначення

## ВИДИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території в межах м.Нетішин приймаються на основі містобудівних регламентів: переліку переважних, супутніх та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, 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.

Територіальні зони, відносно яких встановлюються переважні, супутні та допустимі види забудови та використання, містобудівні умови та обмеження графічно відображені на *Схемі зонування території міста* (М1:5000).

Межі територіальних зон встановлені по червоних лініях, визначених у генеральному плані, межах земельних ділянок, адміністративних межах міста, тощо. Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розробки детальних планів території на окремі ділянки (в масштабі 1:2 000) та приведені у відповідність до вказаної документації.

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 (видом використання), використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не вважається дозволеним, якщо інше спеціально не визначене Планом зонування території (зонінгом).

- 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 умови виконання детального плану території, в якому буде обґрунтовано розміщення об'єкту саме на визначеній ділянці.

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. Нетішин.

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

Види використання в зонах перспективної забудови (з позначкою П) відповідають видам використання у відповідних зонах.

## ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ЗОН

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.

«Схемою планувальних обмежень», яка є складовою Генерального плану м. Нетішин, встановлюються межі розповсюдження обмежень, і на основі державних норм, іншої нормативної документації встановлюється режим використання земельної ділянки.

Обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення землепорядної документації.

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 відповідною службою міста на підставі ДСанПіН 173-096, ДБН 360-92\*\*, містобудівної документації.

На територіях, що знаходяться в межах прибережної захисної смуги, режим використання об'єктів нерухомості та межі поширення обмежень визначаються на підставі статей Водного та Земельного кодексів України, нормативно-правових актів та на основі містобудівної документації.

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.

На територіях, що заходяться в межах зони ландшафту, що охороняється, зони охорони об'єктів культурної спадщини, режим використання та межі поширення обмежень визначаються на основі відповідних Законів України, діючих 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 Управлінням містобудування та архітектури на підставі рішень містобудівної та проектної документації, діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

## ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ

### 1. ГРОМАДСЬКІ ( НЕВИРОБНИЧІ) ЗОНИ

#### **Зона розміщення об'єктів громадських об'єктів загальноміського значення Г-1**

Зона призначена для розташування окремих адміністративних, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, які мають загальноміське значення, або груп цих об'єктів на території міста та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає центральні та прилеглі до загальноміського центру території, а також може знаходитися в інших районах міста з багатофункціональним використанням території.

#### *Переважні види використання:*

1. окремі адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. готелі, центри обслуговування туристів;
3. проектні організації та наукові заклади;
4. банки, відділення банків;
5. установи освіти та виховання;
6. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
7. заклади культури та мистецтва;
8. музеї, виставкові зали, художні галереї;
9. культові споруди;
10. великі розважальні та торговельні комплекси;
11. парки, сквери, бульвари.

#### *Супутні види використання:*

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
3. громадські вбиральні;
4. тимчасові споруди торгівельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності;
5. інженерно-технічні об'єкти, споруди, комунікації, що забезпечують експлуатацію об'єктів нерухомості на території зони.

#### *Допустимі види використання*

1. підземні або багатоярусні гаражі та стоянки для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. пожежні депо;
3. об'єкти обслуговування, які відповідно до норм потребують великих автостоянок (більш ніж 50 автомобілів).

#### **Параметри забудови:**

1. Для будинків, що виходять на магістральні вулиці, площа житлових приміщень першого поверху має складати не більше 10% площі поверху.
  2. Для приміщень, що знаходяться в перших поверхах будинків вздовж магістральних вулиць, під час облаштування входів, обов'язковим є влаштування (збереження) хідника (тротуару) шириною не менше 2,25 м.
  3. Висота будівель: для всіх житлових будинків можливе використання (додатково) мансардного поверху за умов дотримання будівельних норм.
- Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.



### ***Зона розміщення об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення районного значення Г-2***

Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах. До зони відносяться елементи центрів районного значення. В зонах можуть розташовуватись житлові будинки.

#### *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. окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
4. проектні організації та наукові заклади;
5. готелі;
6. банки, відділення банків;
7. юридичні установи;
8. відділення зв'язку, поштові відділення;
9. установи освіти та виховання;
10. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
11. заклади культури та мистецтва;
12. музеї, виставкові зали, художні галереї;
13. культурні споруди;
14. підприємства громадського харчування;
15. підприємства побутового обслуговування населення;
16. перукарні, салони краси;
17. магазини, торговельні комплекси;
18. приймальні пункти пральні та хімчистки;
19. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
20. парки, сквери, бульвари;
21. всі типи використання, дозволені в районах розміщення житлової забудови, які можуть розміщуватись в окремій будівлі або на будь-якому поверсі будинку в тому числі мансардних поверхах та підвальних приміщеннях іншого призначення;
22. аптеки;
23. консультативні медичні заклади.

#### *Супутні види використання:*

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
3. тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності.
4. інженерно-технічні об'єкти, споруди, комунікації, що забезпечують експлуатацію об'єктів нерухомості на території зони.

#### *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. розважальні комплекси;
4. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
5. громадські вбиральні;
6. пожежні депо;
7. стаціонарні малі архітектурні форми;
8. майстерні народних промислів.

#### **Параметри забудови:**

1. Для будинків, що виходять на магістральні вулиці, площа житлових приміщень першого поверху має складати не більше 10% площі поверху.
2. Для приміщень, що знаходяться в перших поверхах будинків вздовж магістральних вулиць, під час облаштування входів, обов'язковим є влаштування (збереження) хідника (тротуару) шириною не менше 2,25 м.
3. Висота будівель: для всіх житлових будинків можливе використання (додатково) мансардного поверху за умов дотримання будівельних норм.

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

#### ***Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування Г-2-1***

Зона призначена для розташування магазинів, торговельних закладів, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в мікрорайонах. До зони відносяться елементи центрів повсякденного обслуговування.

##### *Переважні види використання:*

1. офіси;
2. відділення зв'язку;
3. відділення і філіали ощадного банку;
4. юридичні консультації, нотаріальні контори;
5. аптеки;
6. підприємства побутового обслуговування;
7. магазини продовольчих та непродовольчих товарів першої необхідності;
8. приміщення для культурно-масової роботи;
9. амбулаторії, консультативні медичні заклади;
10. дитячі та спортивні майданчики.

##### *Супутні види використання:*

1. автостоянки;
2. дитячі заклади, загальноосвітні школи;
3. громадські вбиральні;
4. тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності.
5. інженерно-технічні об'єкти, споруди, комунікації, що забезпечують експлуатацію об'єктів нерухомості на території зони.

##### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди, обрядові споруди;
2. ринкові комплекси;
3. розважальні комплекси.

### **Зона розміщення об'єктів готельних та оздоровчих комплексів Г-2-2**

Зона призначена для організації рекреації, відпочинку та оздоровлення. Зона повинна бути впорядкованою та містити споруди та обладнання, що забезпечують повноцінний відпочинок мешканців міста та місця тимчасового проживання відпочиваючих.

#### *Переважні види використання:*

1. Готелі та готельні комплекси;
2. басейни криті та відкриті;
3. СПА-салони;
4. спортивні клуби;
5. розважальні комплекси;
6. спортивні майданчики тенісні корти;
7. місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
8. пляжі з відповідним обладнанням;
9. видові майданчики;
10. водно-оздоровчі комплекси;
11. зелені насадження загального призначення (парки, в т. ч. спеціалізовані, наприклад, історичні, дитячі, сквери, бульвари).

#### *Супутні види використання:*

1. інформаційні центри;
2. рекламні агенції;
3. пункти першої медичної допомоги;
4. громадські вбиральні;
5. споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
6. відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
7. заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
8. комплекси атракціонів;
9. танцювальні майданчики, дискотеки;
10. літні театри, естради;
11. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
12. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);
2. виставкові павільйони та виставкові зали;
3. кінотеатри, концертні майданчики;
4. станції прокату човнів та рятувальні станції;
5. великі автостоянки;
6. криті споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Вимоги до огорожі земельних ділянок окремих об'єктів: огорожа повинна бути прозорою- металева або стрижений чагарник висотою не більше 1,0-1,2м.

Вимоги до покриття пішохідних зон: покриття повинно виконуватись цементною або керамічною плиткою.

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

### ***Зона розміщення навчальних закладів, наукових закладів, спеціальних та спеціалізованих учбових закладів Г-3***

Зона призначена для розташування вищих навчальних закладів, об'єктів наукового обслуговування та підготовки кадрів, спеціальних та спеціалізованих учбових закладів. Зону формують території, на яких, за містобудівною документацією, розміщуються об'єкти, що відносяться до установ освіти.

#### *Переважаючі види використання:*

1. учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації;
2. установи освіти та виховання, в тому числі, спеціалізовані та спеціальні (загальноосвітні школи-інтернати, дитячі будинки-інтернати);
3. наукові та науково-пошукові заклади;
4. центри наукової інформації, бібліотеки;
5. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
6. спортивні майданчики, тенісні корти, спортзали, басейни, стадіони;
7. кінотеатри;
8. виставкові центри, музеї;
9. підприємства громадського харчування;
10. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
11. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

#### *Супутні види використання:*

1. гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
2. поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри;
3. кабінети лікарів, що займаються практикою;
4. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
5. кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
6. інженерно-технічні об'єкти, споруди, комунікації, що забезпечують експлуатацію об'єктів нерухомості на території зони.
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
6. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, що обслуговують об'єкти зони.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.
2. культові споруди.

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

### ***Зона розміщення загальноосвітніх шкіл та дитячих дошкільних закладів Г-3-1***

Зона призначена для розташування шкільних та дошкільних навчальних закладів. Зону формують території, на яких, за містобудівною документацією, розміщуються об'єкти, що відносяться до установ освіти в межах території, призначеної під такий вид забудови. Як правило, такі зони розташовані в зоні сельбищної забудови. Використання територій шкіл та дошкільних навчальних закладів повинно відбуватися у відповідності до проекту забудови відповідного закладу, санітарних норм та правил.

*Переважні види використання:*

1. школи;
2. дитячі навчальні заклади

*Супутні види використання:*

1. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

### ***Зона розміщення спортивних комплексів загальноміського та районного значення Г-4***

Зона розміщення спортивних комплексів загальноміського та районного значення призначена для розташування спортивно-видовищних комплексів, спортивних та розважальних закладів. Створюється для організації дозвілля та відпочинку населення.

*Переважні види використання:*

1. універсальні спортивні комплекси (з трибунами);
2. спортивні арени (з трибунами), стадіони;
3. спеціалізовані спортивні комплекси;
4. спортивні школи;
5. басейни криті та відкриті;
6. спортивні клуби;
7. кінноспортивний клуб;
8. розважальні комплекси;
9. кінотеатри;
10. установи культури та мистецтв;
11. виставкові центри;
12. спортивні майданчики;
13. тенісні корти;
14. парки, сквери, бульвари;
15. банно-оздоровчі та водно-оздоровчі комплекси;
16. пункти прокату.

*Супутні види використання:*

1. інформаційні центри;
2. рекламні агенції;
3. готелі;
4. аптеки;
5. пункти першої медичної допомоги;
6. підприємства громадського харчування;
7. громадські вбиральні;

8. споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
9. відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
10. кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування.

*Допустимі види використання  
(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. велотреки;
2. мотодроми;
3. автодроми;
4. криті споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

### ***Зона розміщення обрядових та культових споруд Г-4-1***

Зона призначена для розміщення культових та обрядових споруд різних концесій. Використання зони повинно відбуватися лише у відповідності до затвердженої містобудівної та проектної документації.

*Переважні види використання:*

1. окремі культові споруди;
2. комплекси культових споруд з необхідною інфраструктурою;
3. обрядові споруди, каплиці;
4. недільні школи;
5. пам'ятні знаки.

*Супутні види використання:*

1. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
2. громадські вбиральні.
3. споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
4. відкриті автостоянки для легкових автомобілів;

*Допустимі види використання  
(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. заклади харчування та торгівлі.
2. тимчасові споруди торгівельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності;

### ***Зона розміщення лікарень, лікувальних закладів Г-5***

Зона призначена для розташування лікарень та лікувальних закладів, 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 (лікувальні корпуси лікарень, адміністративно-господарські будівлі та споруди);
2. пункти надання першої медичної допомоги;

3. поліклініки, спеціалізовані поліклініки;
4. станції невідкладної швидкої допомоги;
5. науково-дослідні та медичні центри;
6. станції переливання крові (відповідно до містобудівної документації);
7. оздоровчі лікувальні заклади (санаторії, профілакторії);
8. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори).

*Супутні види використання:*

1. гуртожитки та будинки (в тому числі сімейного типу) для проживання обслуговуючого персоналу, будинки для аварійного медперсоналу;
2. аптеки, реабілітаційні центри;
3. кабінети лікарів, що займаються практикою;
4. магазини торговельною площею до 40 м<sup>2</sup>;
5. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
6. відділення зв'язку, поштові відділення;
7. культові споруди;
8. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
9. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. заклади судмедекспертизи, морги;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

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

***Зона розміщення торговельних комплексів та ринків Г-6***

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

*Переважні види використання:*

1. магазини, торговельні та ринкові комплекси;
2. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. готелі;
4. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
5. банки, відділення банків;
6. підприємства громадського харчування;
7. підприємства побутового обслуговування населення;
8. парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. аптеки;
2. відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів та відвідувачів;

3. громадські вбиральні;
4. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.
5. тимчасові споруди торгівельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності
6. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони..

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. підземні або багатоярусні гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. розважальні комплекси;
3. пожежні депо.

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

## **2.ЖИТЛОВІ ЗОНИ**

### **Зона розміщення садибної забудови Ж-1**

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на суміжних ділянках.

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

*Переважні види використання:*

1. одно - та двоквартирні індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);
2. 2-3-х поверхові зблоковані будинки з приквартирними ділянками (відповідно до містобудівної документації);
3. заклади соціально-культурного, торгівельного та побутового обслуговування (третього рівня);
4. магазини торгівельною площею до 40 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
5. парки, сквери, бульвари, озеленені території;
6. спортивні майданчики;
7. амбулаторії, консультативні медичні заклади.

*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. будинки та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

*Допустимі види використання  
(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. окремі багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів (лише за умови містобудівних розрахунків або детального плану території);
2. культові споруди;
3. аптеки; пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
4. підприємства побутового обслуговування;
5. підприємства громадського харчування;
6. громадські вбиральні;
7. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
8. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО, гаражі ємністю до 50 одиниць), при розміщенні вздовж магістральних вулиць;
9. ветеринарні приймальні пункти;
10. відділення зв'язку, поштові відділення.

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

*Параметри забудови:*

1. Розмір земельної ділянки: (для блокованих житлових будинків та житлових будинків садибного типу 0,03га-0,10га з урахуванням площі забудови);
2. Мінімальна відстань від межі земельної ділянки до будівель, а також між будівлями: від межі сусідньої ділянки до основної будівлі - 3м; господарських та інших будівель - 1м; окремо розміщеного гаражу - 1м.
3. Коефіцієнт використання території для житлових будинків садибного типу не більше 0,7.
4. Висота будівель:
  - 1.1. для основних будівель кількість поверхів - до 2-х з можливим використанням (додатково) мансардного поверху . Висота від поверхні ґрунту: не більше 9,6 м до рівня плаского даху; та не більше 13,6 м до гребня у випадку коли дах має схили. Для всіх допоміжних будівель висота від поверхні ґрунту не більше 4,0 м; та не більше 7,0м до гребня у випадку коли дах має схили.
5. Забороняється розміщувати допоміжні споруди (за винятком гаражів) з боку вулиці.
6. Обмеження, що пов'язані з розміщенням вікон: відстань від вікон житлових будинків до господарських та інших будівель, що розміщені на сусідніх ділянках, повинна бути не менше 6,0м.
7. Вимоги до огорожі земельних ділянок:
  - 7.1. з боку вулиці огорожа повинна бути прозорою;
  - 7.2. висота (1,2 – 2,0м) має бути однаковою щонайменше в одному кварталі з обох боків вулиці;
  - 7.3. відстань від огорожі до стовбура дерев має бути не менше 5,0 м, відстань від огорожі до посадок кущів має бути не менше 1,5м;
  - 7.4. огорожа між суміжними ділянками повинна забезпечувати провітрювання та інсоляцію.
8. Дозволяється на присадибних ділянках:
  - а) вирощування сільгоспкультур - квітів, овочів, фруктів;
  - б) будівництво приміщень для утримання малих тварин (собак, птиці, кролів, тощо).

### ***Зона розміщення блокованої житлової забудови Ж-2***

Зона призначена для розташування блокованих житлових будинків поверховістю до 4 поверхів, з виходом з кожної квартири на земельну ділянку. Зона формується в межах території, призначеної під такий вид забудови.

*Переважаючі види використання:*

1. блоковані житлові будинки;
2. спарені житлові будинки;
3. магазини торгівельною площею до 40 м<sup>2</sup>, за виключенням 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 ділянок без порушення принципів добросусідства);
3. бані, сауни за умов каналізування стоків;
4. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
5. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
6. сади, городи;
7. господарські майданчики.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
  2. заклади громадського харчування;
  3. відділення сімейної медицини;
  4. аптеки;
  5. приміщення для занять спортом;
  6. приймальні пункти ветеринарної допомоги;
  7. відділення зв'язку, поштові відділення.
- Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

### ***Зона багатоквартирної малоповерхової забудови 5 поверхів - Ж – 3-1***

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків 5 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення.

*Переважаючі види використання:*

1. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент створення Зонінгу;
2. багатоквартирні житлові будинки 5 поверхів;
3. окремі житлові будинки до 9 поверхів, що існували на момент створення Зонінгу;
4. магазини торговою площею до 60,0 м<sup>2</sup>;
5. гуртожитки;
6. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
7. бібліотеки;

8. виставкові зали, музеї;
9. заклади для занять спортом;
10. навчально-виховні комплекси;
11. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, для відпочинку, спортивні, господарські;
12. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

*Супутні види використання:*

1. будинки та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
2. майданчики для паркування автомобілів, господарські, ігрові, спортивні майданчики;
3. магазини товарів повсякденного попиту в перших поверхах будинків;
4. окремо розташовані та заблоковані гаражі для осіб, які мають спеціальні пільги;
5. об'єкти нежитлового призначення лише в об'ємах, при яких зберігаються параметри використання територій з середньою щільністю житлового фонду;
6. спортивні та тренажерні зали;
7. відділи міліції;
8. поштові відділення;
9. заклади соціально-культурного призначення першого і другого рівня;
10. тимчасові павільйони різних типів роздрібної торгівлі та обслуговування
11. будинки та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. окремі багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів (лише за умови містобудівних розрахунків або детального плану території);
2. культові споруди (відповідно до Схеми розміщення культових споруд);
3. аптеки; пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
4. підприємства громадського харчування;
5. громадські вбиральні;
6. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО, гаражі ємністю до 50 одиниць), при розміщенні вздовж магістральних вулиць, відповідно до схеми розміщення в місті.

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

**Зона багатоквартирної житлової забудови 9 поверхів Ж – 4**

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків 9 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення.

*Переважні види використання:*

- 1 житлові будинки 9 поверхів, окремо розташовані або заблоковані;
- 2 житлові будинки 10 і вище поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації в якості архітектурних акцентів);
- 3 заклади соціально-культурного, та торгівельно-побутового обслуговування;
- 4 загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;

- 5 окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади (дошкільні, шкільні та позашкільні спортивні) в т. ч. зблоковані з початковими школами;
- 6 сквери, бульвари озеленені території;
- 7 приміщення (зали зустрічей та зборів) багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- 8 бібліотеки;
- 9 виставкові зали;
- 10 спортивні майданчики, тренажерні зали;
- 11 аптеки;
- 12 амбулаторії, консультативні медичні заклади;
- 13 поштові відділення, телефонні та телеграфні станції;
- 14 заклади громадського харчування: ресторани, кафе, їдальні в окремо розміщених будівлях;
- 15 магазини товарів повсякденного попиту в окремо розташованих будівлях.

#### *Супутні види використання:*

- 1 магазини першого рівня обслуговування на перших поверхах багатоквартирних будинків або прибудовані;
- 2 заклади побутового обслуговування на перших поверхах або прибудовані;
- 3 майданчики для тимчасового зберігання автомобілів;
- 4 будинки та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- 5 тимчасове розміщення окремо розташованих та зблокованих металевих гаражів для осіб, які мають спеціальні пільги;
- 6 майданчики господарські, ігрові майданчики і спортивні майданчики;
- 7 дозволяється збереження існуючих секційних і блокованих (1-4 поверхових будинків в районах реконструкції);
- 8 тимчасові кіоски та павільйони різних типів роздрібної торгівлі та обслуговування;
- 9 майданчики для виходу собак.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

- 1 культові споруди (відповідно до схеми розміщення культових споруд);
- 2 адміністративні та ділові заклади;
- 3 готелі, офіси, центри обслуговування мешканців;
- 4 заклади середньої спеціальної освіти;
- 5 спортзали, універсальні зали (з басейном і без);
- 6 кафе, їдальні на перших поверхах або прибудовані;
- 7 громадські вбиральні;
- 8 заклади соціально-культурного призначення другого та третього рівнів.

#### **Параметри забудови**

- 1 Підприємства обслуговування, що можуть розміщуватись в перших поверхах житлових будинків, що виходить на вулицю, або добудовуватись до них за умов, що входи для відвідувачів розміщуються з боку вулиці та вистачає території для розміщення автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів.
- 2 Висота будівель: для всіх житлових будинків можливе використання (додатково) мансардного поверху за умов дотримання будівельних норм.
- 3 Для приміщень, що знаходяться в перших поверхах будинків вздовж магістральних вулиць, під час облаштування входів, обов'язковим є влаштування (збереження) хідника (тротуару) шириною не менше 2,25 м.

- 4 Висота декоративної огорожі по межі літніх торгівельних майданчиків кафе повинна становити не більше 1 м.
- 5 Покриття майданчиків, тротуарів, пішохідних зон повинно бути виконане декоративною бетонною або кам'яною плиткою.

### **Зона розміщення багатоквартирної житлової забудови 5-9 поверхів Ж – 4-1**

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків 5-9 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення.

#### *Переважні види використання:*

1. житлові будинки 5 – 9 поверхів, окремо розташовані або зблоковані;
2. житлові будинки 10 і вище поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації або до містобудівних розрахунків в якості архітектурних акцентів);
3. заклади соціально-культурного, та торгівельно-побутового обслуговування;
4. загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;
5. окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади (дошкільні, шкільні та позашкільні спортивні) в т. ч. зблоковані з початковими школами;
6. сквери, бульвари озеленені території;
7. приміщення (зали зустрічей та зборів) багатоцільового та спеціалізованого призначення;
8. бібліотеки;
9. виставкові зали;
10. спортивні майданчики, тренажерні зали;
11. аптеки;
12. амбулаторії, консультативні медичні заклади;
13. поштові відділення, телефонні та телеграфні станції;
14. заклади громадського харчування: ресторани, кафе, їдальні в окремо розміщених будівлях;
15. магазини товарів повсякденного попиту в окремо розташованих будівлях.

#### *Супутні види використання:*

1. магазини першого рівня обслуговування на перших поверхах багатоквартирних будинків або прибудовані;
2. заклади побутового обслуговування на перших поверхах або прибудовані;
3. майданчики для тимчасового зберігання автомобілів;
4. будинки та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
5. тимчасове розміщення окремо розташованих та зблокованих металевих гаражів для осіб, які мають спеціальні пільги;
6. майданчики господарські, ігрові майданчики і спортивні майданчики;
7. дозволяється збереження існуючих секційних і блокованих (1-4 поверхових будинків в районах реконструкції);
8. тимчасові кіоски та павільйони різних типів роздрібної торгівлі та обслуговування;
9. майданчики для виходу собак.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди (відповідно до схеми розміщення культових споруд);
2. адміністративні та ділові заклади;
3. готелі, офіси, центри обслуговування мешканців;

4. заклади середньої спеціальної освіти;
5. спортзали, універсальні зали (з басейном і без);
6. кафе, їдальні на перших поверхах або прибудовані;
7. громадські вбиральні;
8. заклади соціально-культурного призначення другого та третього рівнів.

#### *Параметри забудови*

1. Підприємства обслуговування, що можуть розміщуватись в перших поверхах житлових будинків, що виходить на вулицю, або добудовуватись до них за умов, що входи для відвідувачів розміщуються з боку вулиці та вистачає території для розміщення автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів.
2. Висота будівель: для всіх житлових будинків можливе використання (додатково) мансардного поверху за умов дотримання будівельних норм.
3. Для приміщень, що знаходяться в перших поверхах будинків вздовж магістральних вулиць, під час облаштування входів, обов'язковим є влаштування (збереження) хідника (тротуару) шириною не менше 2,25 м.
4. Висота декоративної огорожі по межі літніх торговельних майданчиків кафе повинна становити не більше 1 м.
5. Покриття майданчиків, тротуарів, пішохідних зон повинно бути виконане декоративною бетонною або кам'яною плиткою.

### ***Зона багатоквартирної житлової забудови 9-12 поверхів Ж – 4-2***

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків 9-12 та вище поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення.

#### *Переважні види використання:*

1. житлові будинки підвищеної поверховості 9-12 поверхів, окремо розташовані або зблоковані (у відповідності до містобудівної документації);
2. житлові будинки вище 12 поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації в якості архітектурних акцентів);
3. заклади соціально-культурного, та торговельно-побутового обслуговування;
4. загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;
5. окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади (дошкільні, шкільні та позашкільні спортивні) в т. ч. зблоковані з початковими школами;
6. сквери, бульвари озеленені території;
7. приміщення (зали зустрічей та зборів) багатоцільового та спеціалізованого призначення;
8. бібліотеки;
9. виставкові зали;
10. спортивні майданчики, тренажерні зали;
11. аптеки;
12. амбулаторії, консультативні медичні заклади;
13. поштові відділення, телефонні та телеграфні станції;
14. заклади громадського харчування: ресторани, кафе, їдальні в окремо розміщених будівлях;
15. магазини товарів повсякденного попиту в окремо розташованих будівлях.

#### *Супутні види використання:*

1. магазини першого рівня обслуговування на перших поверхах багатоквартирних будинків або прибудовані;
2. заклади побутового обслуговування на перших поверхах або прибудовані;
3. майданчики для тимчасового зберігання автомобілів;
4. будинки та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
5. тимчасове розміщення окремо розташованих та зблокованих металевих гаражів для осіб, які мають спеціальні пільги;
6. майданчики господарські, ігрові майданчики і спортивні майданчики;
7. дозволяється збереження існуючих секційних і блокованих (5-9 поверхових будинків в районах реконструкції);
8. тимчасові кіоски та павільйони різних типів роздрібної торгівлі та обслуговування;
9. майданчики для виходу собак.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди (відповідно до схеми розміщення культових споруд);
2. адміністративні та ділові заклади;
3. готелі, офіси, центри обслуговування мешканців;
4. заклади середньої спеціальної освіти;
5. спортзали, універсальні зали (з басейном і без);
6. кафе, їдальні на перших поверхах або прибудовані;
7. громадські вбиральні;
8. заклади соціально-культурного призначення другого та третього рівнів.

#### **Параметри забудови**

1. Підприємства обслуговування, що можуть розміщуватись в перших поверхах житлових будинків, що виходить на вулицю, або добудовуватись до них за умов, що входи для відвідувачів розміщуються з боку вулиці та вистачає території для розміщення автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів.
2. Висота будівель: для всіх житлових будинків можливе використання (додатково) мансардного поверху за умов дотримання будівельних норм.
3. Для приміщень, що знаходяться в перших поверхів будинків вздовж магістральних вулиць, під час облаштування входів, обов'язковим є влаштування (збереження) хідника (тротуару) шириною не менше 2,25 м.
4. Висота декоративної огорожі по межі літніх торговельних майданчиків кафе повинна становити не більше 1 м.
5. Покриття майданчиків, тротуарів, пішохідних зон повинно бути виконане декоративною бетонною або кам'яною плиткою.

### **3. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ**

#### **Зона об'єктів природно-заповідного фонду - Р-1**

Зона створюється з метою збереження унікальних природних ландшафтів – об'єктів природно-заповідного фонду. Мета організації зон полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів. Використання території зони повинно відбуватися у відповідності до положення про об'єкт природно-заповідного фонду.

*Переважні види використання:*

1. ландшафти, що охороняються;
2. водні поверхні.

### **Зона озелених територій загального користування Р-3 (міські парки, сквери, бульвари, набережні)**

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

#### *Переважаючі види використання:*

1. культурно-просвітницькі заклади (бібліотеки, читальні зали, виставочні павільйони, кінотеатри, концертні майданчики і т. ін.);
2. малі архітектурні форми;
3. розважальні комплекси (дитячі ігрові майданчики, атракціони, ігротеки, танцмайданчики, дискотеки).

#### *Супутні види використання:*

1. підприємства громадського харчування (кафе, ресторани і т. ін.);
2. павільйони та кіоски для різних видів роздрібної торгівлі та обслуговування;
3. окремі адміністративно-господарчі споруди;
4. будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури для обслуговування парку;
5. громадські вбиральні.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. меморіальні комплекси, споруди;
2. пам'ятники;
3. виставкові зали;
4. культові споруди;
5. спортивні комплекси;
6. розважальні комплекси.
7. готелі.

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

### **Зона розміщення лісових насаджень Р-3-1**

На території зони розміщені існуючі лісові насадження, які на перспективу пропонується включити в систему зелених насаджень міста. Зона призначена для організації повсякденного відпочинку населення.

#### *Переважаючі види використання:*

1. малі архітектурні форми;
2. дитячі ігрові майданчики;
3. екологічні стежки, майданчики відпочинку

#### *Супутні види використання:*

6. будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури для обслуговування парку;
7. громадські вбиральні.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. меморіальні комплекси, споруди;
2. пам'ятники;

Використання території зони здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.



### **Зона розміщення дач та колективних садів Р-4**

Зона призначена для розміщення дач та колективних садів. Зона створюється на основі ділянок садівничих та дачних товариств, що розташовані 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 інвентарю;
5. окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе;
6. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*, але не більше, ніж 2 транспортні одиниці на 1 земельну ділянку.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
3. відділення зв'язку;
4. об'єкти інженерної інфраструктури міського та районного значення.

## **4.ВИРОБНИЧІ ЗОНИ**

### **Зона розміщення промислово-виробничих об'єктів I класу шкідливості**

#### **В-1**

До зони В-1 відноситься територія ХАЕС, організація якої передбачається у відповідності до галузевих норм та правил. Санітарно-захисна зона від АЕС становить 3000 м.

### **Зона розміщення промислово-виробничих об'єктів IV-V класу шкідливості**

#### **В-4-1**

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон 50- 100 м.

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

#### *Переважаючі види використання:*

1. промислові підприємства IV класу санітарної шкідливості з санітарно-захисною зоною 100 метрів;
2. промислові підприємства V класу санітарної шкідливості з СЗЗ 50 м;

- 3.склади, бази не вище IV класу санітарної шкідливості;
- 4.логістичні центри;
5. автопарки, таксопарки;
- 6.гаражі та автостоянки для постійного зберігання автомобілів;
- 7.автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС), станції технічного обслуговування автомобілів;
- 8.фабрики-пральні, фабрики-хімчистки, ремонт побутової техніки, меблів, одягу, тощо;
- 9.підприємства комунального господарства (парки шляхоприбиральних машин, бази експлуатації та ремонту житла);
- 10.ремонтно-будівельні управління;
- 11.пожежні депо;
- 12.інженерно-технічні будівлі та споруди;
- 13.залізничні під'їзні колії, вантажні контейнерні майданчики;
- 14.озеленені території (обмеженого користування та спеціального призначення).

*Супутні види використання:*

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
3. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
4. стоянки і споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
5. об'єкти громадського центру промислової зони у відповідності до "Інструкції по розробці єдиних генеральних планів промислових вузлів";
6. всі об'єкти будівництва, які дозволені в складських районах.
7. офіси, представництва фірм, організацій, компаній;
8. науково-дослідні установи, конструкторські бюро;
9. відділення банків;
10. поштові відділення;
11. пункти першої медичної допомоги, аптеки;
12. технічні бібліотеки;
13. поліклініки, медичні пункти для обслуговування працюючих у промзоні;
14. підприємства громадського харчування;
15. магазини товарів повсякденного попиту;
16. підприємства побутового обслуговування;
17. відкриті автостоянки короткочасного зберігання автомобілів;
18. громадські вбиральні.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки і споруди для постійного зберігання транспортних засобів;
2. споруди інженерної інфраструктури загальноміського значення.
- 3.тимчасові павільйони та кіоски для різних видів роздрібною торгівлі та обслуговування.

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

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

## **5.ЗОНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

### **Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій –СВ-2**

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

#### *Переважні види використання:*

1. сільськогосподарські підприємства;
2. ветеринарні клініки, аптеки;
3. тепличні господарства;
4. розсадники;
5. сільськогосподарські угіддя (рілля, сади, виноградники, городи, сіножаті, пасовища тощо);
6. лісосмуги;
7. багаторічні насадження;
8. водойми, болота.

#### *Супутні види використання:*

1. інженерні комунікації;
2. транспортні комунікації;
3. земельні ділянки, надані громадянам для ведення господарства в тому числі фермерські;
4. земельні ділянки, надані громадянам для ведення особистого підсобного господарства;
5. земельні ділянки, надані культовим закладам для ведення сільського господарства;
6. 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. фермерські ринки.

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

На території земель сільгосппризначення, які використовуються під рілля, що знаходиться в межах міста, землекористувачам не дозволяється будівництво будь-яких капітальних споруд, які можуть в перспективі перешкодити реалізувати рішення містобудівної документації.

## **6.ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**

### **Зона об'єктів транспортної інфраструктури зовнішнього транспорту ТР-1-2**

Зона формується автостанцією, іншими об'єктами транспорту, територіями транспортних вузлів.

Зона формується з об'єктів транспорту та транспортного обслуговування і передбачається вздовж магістральних вулиць, на виїздах з міста.

*Переважаючі види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
2. станції технічного обслуговування автомобілів;
3. автомобільні центри (спеціалізовані торговельні центри);
4. підприємства по обслуговуванню пасажирів та персоналу;
5. підприємства громадського харчування;
6. зелені насадження спеціального призначення;
7. магазини торговельною площею до 40 м<sup>2</sup>;
8. споруди інженерної інфраструктури.

*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.

**Зона об'єктів транспортної інфраструктури населеного пункту –  
ТР-1-3**

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що відносяться до транспортної інфраструктури.

Як правило, дана зона формується підприємствами V класу шкідливості з СЗЗ 50 - 100 метрів, в межах територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Переважаючі види використання:*

1. транспортні підприємства ;
2. склади, бази не вище V класу санітарної шкідливості;
3. логістичні центри;
4. автопарки, таксопарки;
5. гаражі та автостоянки для постійного зберігання автомобілів;
6. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
7. інженерно-технічні будівлі та споруди;
8. озеленені території (обмеженого користування та спеціального призначення)

*Супутні види використання:*

1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
3. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
4. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
5. стоянки і споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
6. всі об'єкти будівництва, які дозволені в складських районах.

*Допустимі види використання**(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки і споруди для постійного зберігання транспортних засобів;
2. споруди інженерної інфраструктури загальноміського значення.
3. тимчасові павільйони та кіоски для різних видів роздрібної торгівлі та

обслуговування.

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

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

### ***Зона вулиць в межах червоних ліній ТР – 2***

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

#### *Переважаючі види використання:*

1. зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків;
2. наземні пішохідні переходи;
3. підземні пішохідні переходи;
4. інженерне устаткування та обладнання, 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 декоративно-технологічного призначення;
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\*\*.

## **7. ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**

### ***Зона інженерної інфраструктури ІН-2.***

Призначена для розміщення головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації.

#### *Переважаючі види використання*

1. Головні об'єкти тепломереж, водопостачання, каналізації, , зливової каналізації.
2. санітарно-захисні зелені насадження.

#### *Допустимі види використання*

1. вулиці, проїзди в межах охоронної зони.

## **8.КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ. ЗОНИ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ**

### **Зона розміщення комунальних підприємств КС-1**

Зона створюється для розміщення комунальних об'єктів на території міста:

#### *Переважні види використання:*

1. підприємства комунального господарства, парки шляхоприбиральних машин, бази експлуатації та ремонту житла, будівлі та споруди інженерного обладнання, які не мають екологічних обмежень;
2. гаражі (індивідуальні гаражі, місця довгострокового зберігання автомобілів), автостоянки та транспортні споруди (АЗС, СТО, мийки, автобусні та таксомоторні парки і т. ін.);
3. спеціальні магазини по продажу будівельних матеріалів і виробів;
4. пожежні депо;
5. підприємства побутового обслуговування (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів і т. ін.);
6. підприємства по ремонту машин, виробничого та невиробничого обладнання;
7. на окремих територіях зі збереженням СЗЗ розміщуються такі об'єкти:
  - очисні споруди водопроводу та каналізації,
  - насосні станції перекачки,
  - підприємства по утилізації побутових відходів,
  - звалища.

#### *Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
3. сквери, бульвари, озеленені території санітарно-захисних зон;
4. виставки оптової торгівлі;
5. офіси, контори різних фірм, компаній, організацій;
6. комерційні гаражі багатоярусні (наземні та підземні);
7. відкриті стоянки короткочасного зберігання автомобілів;
8. аптеки;
9. пункти першої медичної допомоги.

### **Зона кладовищ КС-3**

Зона формується в межах існуючих та перспективних кладовищ.

#### *Переважні види використання:*

1. місця традиційного захоронення;
2. культові споруди;
3. обрядові споруди;
4. колумбарії;
5. озеленення території, благоустрій.

#### *Супутні види використання:*

1. споруди інженерно-транспортної інфраструктури, що необхідні для функціонування кладовищ;
2. 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 здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*. В санітарно-захисних зонах забороняється користуватися водою з колодязів та підземних джерел; необхідно постійно здійснювати контроль за якістю продукції, яка вирощується на території існуючої житлової забудови, що потрапляє в СЗЗ від кладовищ.

**Зона складів та баз КС-5**

Зона створюється для розміщення складських об'єктів та баз на території міста.

*Переважаючі види використання:*

1. склади непродовольчих та продовольчих товарів;
2. бази по сортуванню та переробці товарів;
3. логістичні центри;
4. будівлі та споруди інженерного обладнання, які не мають екологічних обмежень;
5. спеціальні магазини по оптовому продажу товарів.

*Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
3. сквери, бульвари, озеленені території санітарно-захисних зон;
4. виставки оптової торгівлі;
5. офіси, контори різних фірм, компаній, організацій;
6. комерційні гаражі багатоярусні (наземні та підземні);
7. відкриті стоянки короткочасного зберігання автомобілів;
8. аптеки;
9. пункти першої медичної допомоги.

*Допустимі види використання  
(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. кіоски та тимчасові павільйони роздрібної торгівлі та обслуговування населення;
2. громадські вбиральні;
3. ринки.

Використання території зони, розміщення комунальних підприємств, установ та об'єктів здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*. Розміщення нових та реконструкція існуючих виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

**Зона озеленення спеціального призначення С-3**

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, комунальних підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій тощо.

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки автотранспортних засобів;
2. торгівельні комплекси;
3. пожежні депо;
4. науково-дослідні лабораторії;
5. підприємства громадського харчування;
6. лазні;
7. адміністративні споруди.

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



## **9. ТЕРИТОРІЇ ПЕРСПЕКТИВНОЇ ЗАБУДОВИ**

### **ПЕРСПЕКТИВНІ ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ**

#### **Зона розміщення перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення – ПГ**

Переважаючі види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні будуть визначатися при розробленні детальних планів територій або іншої містобудівної документації

#### **Зона розміщення перспективних об'єктів повсякденного обслуговування – ПГ-2-1**

Переважаючі види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Г-2-1.

#### **Зона розміщення перспективних загальноосвітніх шкіл та дитячих дошкільних закладів ПГ-3-1**

Переважаючі види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Г-3-2.

#### **Зона розміщення перспективних спортивних комплексів ПГ-4**

Переважаючі види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Г-4.

#### **Зона розміщення перспективних обрядових та культових споруд ПГ-4-1**

Переважаючі види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Г-4-1.

#### **Зона перспективного розміщення торговельних комплексів та ринків ПГ-6**

Переважаючі види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Г-6.

### **ПЕРСПЕКТИВНІ ЖИТЛОВІ ЗОНИ**

#### **Зона перспективної багатоквартирної житлової забудови -ПЖ**

Поверховість забудови, переважні види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні будуть визначатися при розробленні детальних планів територій або іншої містобудівної документації. В залежності від поверховості переважні види використання, супутні види використання, допустимі види використання в конкретній зоні будуть аналогічні відповідним видам зон Ж-1, Ж-2, Ж-3-1, Ж-4, Ж-4-1.

#### **Зона перспективної садибної забудови ПЖ-1**

Переважаючі види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Ж-1.

#### **Зона перспективної блокованої забудови ПЖ-2**

Переважають види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Ж-2.

***Зона розміщення перспективної багатоквартирної малоповерхової забудови 2-4 поверхів ПЖ-3***

Переважають види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Ж-3.

***Зона розміщення перспективної багатоквартирної житлової забудови (5 поверхів) ПЖ-3-1***

Переважають види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Ж-3-1.

***Зона розміщення перспективної багатоквартирної житлової забудови (5-9 поверхів) ПЖ – 4***

Переважають види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Ж-4.

***Зона розміщення перспективної багатоквартирної житлової забудови (9-12 поверхів) ПЖ – 4-1***

Переважають види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Ж-4-1.

***ПЕРСПЕКТИВНІ ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ***

***Зона перспективних озелених територій загального користування (міські парки, сквери, бульвари, набережні) ПР-3***

Переважають види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони Р-2.

***Перспективна зона озелених територій загального користування (лісопарки, лугопарки, лісові насадження) - ПР-3-2***

Зона створюється для організації відпочинку та збереження унікальних 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 лугопарки, лісопарки, озеленені простори, насадження вздовж річок, водойм, водотоків.

***Переважають види використання:***

1. розміщення зелених насаджень загального користування, організація лісопарків, лугопарків;
2. місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
3. пляжі з відповідним обладнанням;
4. видові майданчики;
5. малі архітектурні форми;
6. спортивні майданчики, стадіони, спортивні заклади;
7. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
9. аквапарки;

***Супутні види використання:***

1. заклади та організації по обслуговуванню даних територій;

2. будівлі і споруди інженерної інфраструктури, що обслуговують дану територію;
3. громадські вбиральні;
4. місця паркування легкових автомобілів;
5. заклади громадського харчування;
6. тимчасові павільйони і кіоски по продажу сувенірів та продуктів споживання, а також кіоски для побутового обслуговування;
7. заклади прокату необхідного інвентарю;
8. магазини торгівельною площею до 40,0 м<sup>2</sup>.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. рекреаційні установи (готелі, туристські готелі, будинки відпочинку, пансіонати, мотелі і т. ін.);
2. кінотеатри, концертні майданчики;
3. розважальні комплекси (ігротеки, танцмайданчики, дискотеки);
4. великі автостоянки.

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

**ПЕРСПЕКТИВНІ ВИРОБНИЧІ, КОМУНАЛЬНІ, ТРАНСПОРТНІ ТА СПЕЦІАЛЬНІ  
ЗОНИ**

**Зона розміщення перспективних промислово-виробничих об'єктів  
(відповідно до містобудівної документації або містобудівних  
розрахунків) - ПВ**

До зони входять території, на яких розміщуються об'єкти без екологічних обмежень або з мінімальними екологічними обмеженнями (СЗЗ - 50 м).

Зона формується підприємствами, що передбачені містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. підприємства комунального господарства та транспорту;
2. підприємства V класу шкідливості.

*Супутні види використання:*

1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
2. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС)
3. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
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;
7. стоянки і споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки і споруди для постійного зберігання транспортних засобів;
- Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

***Зона розміщення перспективних комунальних підприємств, складів та баз - ПКС***

Переважає види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони КС-1 та КС-2.

***Зона перспективних кладовищ - ПКС-3***

Переважає види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони КС-3.

***Зона розміщення перспективних об'єктів транспортної інфраструктури населеного пункту ПТР-1-3***

Переважає види використання, супутні види використання, допустимі види використання в даній зоні аналогічні відповідним видам зони ТР-1-3.

***Зона перспективного розміщення зелених насаджень спеціального призначення ПС-3***

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, комунальних підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій тощо.

*Переважає види використання:*

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

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки автотранспортних засобів;
2. торгівельні комплекси;
3. пожежні депо;
4. науково-дослідні лабораторії;
5. підприємства громадського харчування;
6. лазні;
7. адміністративні споруди.

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

## 11. 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, та поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості цих зон незалежно від форм власності.

Виключенням є:

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

Межі дії планувальних обмежень нанесені на Схему планувальних обмежень, що входить до складу генерального плану міста. Виходячи з розповсюдження дії планувальних обмежень, у відповідних зонах плану зонування виділяються підзони.

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.

Межі ділянок з несприятливими інженерно-геологічними умовами (рельєф, стан ґрунтів, ділянки, що потребують інженерної підготовки для їх забудови) визначаються Схемою планувальних обмежень у відповідності до „Схеми інженерної підготовки та захисту території”, що виконувалась в складі генерального плану міста. Ділянки, розміщені на даній території, потребують спеціальних інженерних заходів при їх будівельному освоєнні (захист від підтоплення та затоплення, водовідведення, озеленення, укріплення кромки, будівництво підпірних стінок і т. ін.).

Перед початком будівництва на таких територіях необхідні додаткові геологічні дослідження. Умови освоєння ділянок, які потрапляють до цієї категорії, визначаються з урахуванням висновку відповідних інженерних служб. При освоєнні таких ділянок особливо необхідно дотримуватись умови комплексної забудови території та наявності єдиного рішення по інженерній підготовці всієї території під забудову.

### **ВИМОГИ ДО ТЕРИТОРІЇ, ЯКІ ЗГІДНО МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ЗМІНЮЮТЬ СВОЄ ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗНАЧЕННЯ**

1. До ділянок, які відповідно до містобудівної документації змінюють своє функціональне призначення в Нетішині, відносяться:

- ділянки, що потрапляють в зону реконструкції та впорядкування забудови;
- ділянки, що потрапляють під розширення існуючих червоних ліній або під будівництво нових магістралей та розв'язок;
- озеленені та незабудовані ділянки, що переводяться до категорії рекреаційних територій (лугопарки);

- незабудовані ділянки, які на перспективу переводяться в категорію сільбищних, виробничих або рекреаційних територій;

2. Режим використання ділянок, що потрапляють під розширення існуючих червоних ліній або під пробивку нових магістралей встановлюється, відповідно до містобудівної документації (генплану, ДПТ, проектів забудови ) та Зонінгу, органами містобудування і архітектури (напр. заборона нового капітального будівництва і т. ін.).

В землевпорядних документах окремих ділянок чітко (по координатах) повинно бути вказано проходження червоної лінії. Крім того, власникам таких ділянок доводиться до відома, що на перспективу землі, які потрапили до червоних ліній будуть, відчужуватись під будівництво транспортних комунікацій.

Всі існуючі ділянки, існуючі споруди та об'єкти, які на перспективу потрапляють під розширення червоних ліній для будівництва розв'язок, можуть функціонувати у звичному режимі до часу початку будівництва та вилучення (викупу) відповідних ділянок у встановленому законодавством порядку.

3. Режим ділянок, що переводяться до категорії рекреаційних територій (лугопарки та лісопарки) визначається відповідно до проекту планування лугопаркової та лісопаркової зони.

4. Режим та використання територій, на яких на перспективу пропонується розмістити екобезпечні підприємства та підприємства малого бізнесу, повинні здійснюватись відповідно до спеціальних проектів планування промислових окремих ділянок промислових зон.

5. Режим використання територій, які потрапляють в зону реконструкції, повинен визначатися відповідно до детальних планів територій, виконаних та затверджених в установленому порядку відповідно до генерального плану та зонінгу.

## **ОЗЕЛЕНЕННЯ ТА ВПОРЯДКУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ, УТРИМАННЯ БУДИНКІВ ТА СПОРУД**

1. Система озелених територій по функціональному зонуванню складається з озелених територій загального користування, обмеженого користування, спеціального призначення.

2. Рівень озеленення території в межах забудови, при нормативному озелененні основних структурних елементів, повинен становити – 39-40%.

Площа озелених територій загального користування (парків, садів, скверів, бульварів) повинна становити не менше, ніж 14 м<sup>2</sup>/люд.

При розміщенні парків і садів максимально використовуються і зберігаються ділянки з існуючими насадженнями і водоймами.

3. Озеленення житлових кварталів багатоквартирної забудови проектується з урахуванням системи озеленення більших структурних елементів сільбищної території (житлових та сільбищних районів). Площа озеленення житлової території житлового кварталу приймається не менше 6м<sup>2</sup> на 1 людину (без урахування шкіл і дитячих дошкільних установ). До площі окремих ділянок озелененої території житлового кварталу входять майданчики для відпочинку, для дитячих ігор, пішохідні доріжки, якщо вони займають не більше 30% загальної площі ділянки. Озелененню підлягають ділянки, які розташовані біля житлових

будинків, дитячих закладів, вздовж пішохідних алей, навколо ігрових майданчиків.

4. При проектуванні житлової забудови передбачається розміщення майданчиків: ігрових для дітей дошкільного й молодшого шкільного віку, для відпочинку дорослого населення, для занять фізкультурою, для господарських цілей, для вихову собак, для стоянки автомашин. Розмір майданчиків і відстань від них до житлових і громадських будинків приймається згідно з діючими нормативами. На дитячих майданчиках необхідно розміщувати обладнання для занять та гри дітей кожної вікової групи. Покриття майданчиків розраховується на експлуатацію їх в весняно-осінній період.

5. Пішохідні зв'язки між окремими житловими групами повинні проходити по озелених бульварах, алеям і бути спрямованими до зупинок громадського транспорту, установ та підприємств обслуговування.

Господарські і підсобні споруди в житлових кварталах повинні розміщуватися компактно, ізольовано від житлових будинків, навколо них необхідно передбачати озеленення.

У кожного житлового будинку передбачаються майданчики для розміщення контейнерів по збору сміття.

6. Прийом житлових будинків та громадських об'єктів до експлуатації повинен проводитись тільки при умові благоустрою та озеленення прилеглої до них території.