

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,  
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ



ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ  
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ “ДІПРОМІСТО” ІМЕНІ Ю.М.БІЛОКОНЯ

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**

## **ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ) М. КУЗНЕЦОВСЬК РІВНЕНСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

### **ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА КНИГА 1**

**Замовник: Виконавчий комітет Кузнецовської міської ради**

**Договір №721-11-2015 від 05.06. 2015 р.**

Директор

І.І. Шпилевський

Начальник АПУ

В.О. Токар

Начальник АПМ-5

Т.В. Губенко

Головний архітектор проекту

Д.В. Купрієнко

Головний економіст проекту

І.Г. Волобой

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.	Схема зонування території міста	папір	1:5000	190118
2.	Схема зонування території. Планувальні обмеження	папір	1:5000	190119
<b><i>II. Текстові матеріали плану зонування</i></b>				
1.	Пояснювальна записка (Книга 1)	книга	-	91247
2.	Пояснювальна записка (Книга 2)	книга	-	91248

## ЗМІСТ

<b>СКЛАД ПРОЕКТУ</b> .....	2
<b>ВСТУП</b> .....	4
<b>РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ</b> .....	6
1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ .....	6
1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ ЗОНІНГУ .....	14
1.3. ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРА ДІЇ ЗОНІНГУ .....	16
<b>РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА</b> .....	17
2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ МІСТА. ....	17
2.2 ВИДИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН .....	17
2.3. ЄДИНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....	19
2.4. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН .....	19
2.5. ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ .....	21
2.5.1 ТЕРИТОРІЇ ГРОМАДСЬКО-ДІЛОВОЇ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ .....	21
2.5.2 ЛАНДШАФТНІ ТА РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ .....	29
2.5.3 ЖИТЛОВІ ТЕРИТОРІЇ.....	33
2.5.4 ВИРОБНИЧІ ТЕРИТОРІЇ.....	39
2.5.5 ТЕРИТОРІЇ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ.....	41
2.5.6 ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ .....	44
2.5.7 КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ .....	46
2.5.8 ЗОНИ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ .....	49
<b>РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА.</b> .....	53
3.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ЗОНАХ ВПЛИВУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ ТА САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ .....	54

## ВСТУП

«План зонування території (зонінг) м. Кузнецовськ Рівненської області» розроблений на замовлення виконавчого комітету Кузнецовської міської ради згідно договору № 721-11-2015 від 05.06.2015 р., відповідно до Завдання на розроблення містобудівної документації «План зонування території (зонінг) м. Кузнецовськ Рівненської області».

«План зонування території (зонінг) м. Кузнецовськ» 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 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. Кузнецовськ» 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. Кузнецовськ містить графічні (Схема зонування території міста, Схема планувальних обмежень) та текстові матеріали, а також додатки, в яких надається інформація з процедурних питань.

Проект «Плану зонування території (зонінгу) м. Кузнецовськ», в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та розроблення плану зонування міста, базується на рішеннях генерального плану міста (рішенням Кузнецовської міської ради від 26.10.2007 № 253), документації, наданої Відділом архітектури та містобудування Кузнецовської міської ради:

- Генерального плану розвитку м. Кузнецовськ (розробник ДП УДНДІПМ «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білоконя, 2007, затверджений рішенням Кузнецовської міської ради від 26.10.2007 № 253);

- Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель міста Кузнецовськ Рівненської області (ДП «Центрдержавного земельного кадастру», Рівненська філія, Рівне, 2013р.)

- Чинні рішення про надання земельних ділянок у власність та користування, а також відведення земельних ділянок, надіслані листом Кузнецовської міської ради від 10.06.2015р за №04/46-39/223 .

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.

Купрієнко Д.В.

Головний економіст проекту

Волобой І.Г.

Керівник групи

Ткаченко В.Г.

Керівник групи

Мельник М.В.

Архітектор

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 виконуючому обов'язки міського голови м. Кузнецовськ Куцу І.В., начальнику Відділу містобудування та архітектури, головному архітектору міста Колесінській Н.П, головним спеціалістам Відділу Левчук І.М та Абрамчук В.М. за допомогу та консультації, надані під час розроблення 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.

**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 місцерозташуванням, 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.

**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,obelіски 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** – окремих 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 окремих 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 будівництва 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. Кузнецовськ (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. Кузнецовськ.

**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.

**Переважний 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 сервіту** – 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.

**Правовий режим спеціальних зон об'єктів енергетики** - встановлений законодавством особливий режим використання земель власниками та користувачами земельних ділянок, а також підприємствами, які здійснюють експлуатацію об'єктів енергетики, спрямований на забезпечення нормальних умов їх експлуатації та запобігання пошкодженню.

**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** – затверджені 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.

**Сільськогосподарський виробничий кооператив** - сільськогосподарський кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних осіб, які є виробниками сільськогосподарської продукції, для провадження спільної виробничої або іншої господарської діяльності на засадах їх обов'язкової трудової участі з метою одержання прибутку.

**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 дозволеним 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 запроектованих 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. Кузнецовськ.

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

Згідно Завдання на розроблення проекту Плану зонування території (зонінг) м. Кузнецовськ 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 зонінг;
- б) графічні матеріали – *Схему зонування території міста*, що є невід'ємною частиною Зонінгу; *Схему зонування території. Планувальні обмеження*.

На *Схемі зонування території міста* (схема розроблена відповідно до «Завдання на розроблення проекту Плану зонування території (зонінгу) м. Кузнецовськ», 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.

На *Схемі зонування території. Планувальні обмеження обмежень* (схема розроблена в масштабі Схеми зонування території М 1:5000) відображені планувальні обмеження, які діють на території такі, як: санітарно-захисні зони, зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва; коридори проходження магістральних інженерних мереж, 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. Кузнецовськ 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 Кузнецовською міською Радою. Власником розробленої містобудівної документації, незалежно від джерела фінансування, є територіальна громада м. Кузнецовськ в особі виконавчого комітету міської Ради, що виступав замовником такої містобудівної документації.
3. Зміни до містобудівної документації м. Кузнецовськ вносяться рішенням міської Ради після погодження з Відділом містобудування та архітектури Кузнецовської 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 Кузнецовською 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. Кузнецовськ і 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 схемі «Схема зонування території міста» (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, на «Схему зонування території міста». 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 та затвердження спеціалізованого проекту. Межі підзон можуть бути уточнені після розробки Плану зонування території на окремі райони міста в масштабі 1:2000. Межі підзон можуть бути уточнені після розробки та затвердження Проекту встановлення спеціальних зон об'єктів енергетики.
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. Кузнецовськ».
8. Види використання нерухомого майна, що відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів використання згідно «Плану зонування території (зонінгу) м. Кузнецовськ», 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. Кресленням «Схема зонування території. Планувальні обмеження», яка є складовою Плану зонування території (зонінгу) м. Кузнецовськ, встановлюються межі розповсюдження обмежень; на основі державних норм, іншої нормативної документації встановлюється режим використання земельної ділянки.
3. Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення землевпорядної документації.
4. На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах 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. 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 Кузнецовської 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).

Зонуванням встановлюються такі типи територій з відповідними зонами.

<b>ЗОНИ ГРОМАДСЬКО-ДІЛОВІ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b>	
<b>Г-1</b>	зона громадсько-ділова загальноміського значення
<b>Г-2-I</b>	зона громадсько-ділова (районного значення)
<b>Г-2-II</b>	зона громадсько-ділова (місцевого значення)
<b>Г-3</b>	зона навчальна
<b>Г-4</b>	зона культурно-спортивна
<b>Г-5</b>	зона лікувальна (соціального забезпечення та охорони здоров'я)
<b>Г-6</b>	зона торговельна
<b>ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ</b>	
<b>Р-1</b>	рекреаційна зона природних ландшафтів
<b>Р-2</b>	рекреаційна зона активного відпочинку
<b>Р-3</b>	рекреаційна зона озелених територій загального користування
<b>Р-4</b>	рекреаційна зона під розміщення дачних та садівницьких товариств
<b>ЖИТЛОВІ ЗОНИ</b>	
<b>Ж-1</b>	зона садибної житлової забудови
<b>Ж-2</b>	зона блокованої малоповерхової житлової забудови
<b>Ж-3</b>	зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови
<b>Ж-3м</b>	зона змішаної житлової блокованої, садибної, багатоквартирної та громадської забудови
<b>ВИРОБНИЧІ ЗОНИ</b>	
<b>В-5</b>	зона підприємств V класу шкідливості
<b>ВКВ</b>	зона виробничо-комерційного використання
<b>ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b>	
<b>ТР-1з</b>	зона зовнішнього залізничного транспорту
<b>ТР-1а</b>	зона зовнішнього автомобільного транспорту
<b>ТР-2</b>	зона вулиць в межах червоних ліній
<b>ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b>	
<b>ІН-1</b>	зона об'єктів інженерної інфраструктури (головні споруди електропостачання)
<b>ІН-2</b>	зона об'єктів інженерної інфраструктури (головні споруди водопостачання та водовідведення, тепло- та газопостачання, дощової каналізації)
<b>ІН-3</b>	зона магістральних інженерних об'єктів
<b>КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ</b>	
<b>КС-3</b>	зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації
<b>КС-4</b>	зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації
<b>КС-5</b>	зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації
<b>ЗОНИ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ</b>	
<b>СВ-1</b>	зона земель сільськогосподарського призначення

<b>СВ-2</b>	зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій
<b>С-1</b>	меморіальна зона
<b>С-6</b>	зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах
<b>С-7</b>	спеціальна зона об'єктів енергетики

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

### 2.5.1 ТЕРИТОРІЇ ГРОМАДСЬКО-ДІЛОВОЇ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

#### ***Г-1 – зона громадсько-ділова загальноміського значення***

Зона включає загальноміський центр з багатофункціональним використанням території. Зона формується в районі вул. Лесі Українки та просп. Т.Г. Шевченка.

*Переважні види використання :*

1. будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
2. багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
3. установи освіти та виховання;
4. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
5. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
6. зелені насадження загального користування;
7. заклади культури та мистецтва;
8. культові споруди, релігійні центри, меморіальні центри;
9. підприємства громадського харчування;
10. підприємства побутового обслуговування;
11. заклади торгівлі, торгівельно-офісні центри;
12. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
13. кредитно-фінансові установи;
14. відділення зв'язку, поштові відділення;
15. готелі, готельно-ресторанні комплекси;
16. відділки, дільничі пункти управління внутрішніх справ,
17. позашкільні установи.

*Супутні види використання:*

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. малі архітектурні форми;
3. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

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

1. окремі житлові багатоквартирні будинки лише за умови наявності містобудівних розрахунків або детального плану території;
2. тимчасові споруди;
3. атракціони;
4. розважальні центри;
5. підприємства обслуговування населення, що потребують великих автостоянок;
6. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
7. підприємства з обслуговування транспортних засобів за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
8. громадські вбиральні;
9. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
10. пожежні депо.

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

#### ***Г-2-І– зона громадсько-ділова (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 переважно громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти повсякденного та періодичного обслуговування населення.

Зона формується в районі вул. Соборна, вул. Енергетиків.

*Переважні види використання:*

1. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
2. окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
3. адміністративні споруди, офісні будівлі;
4. кредитно-фінансові установи;
5. відділення зв'язку, поштові відділення;
6. установи освіти та виховання;
7. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
8. центри сімейної медицини;

9. будинки милосердя;
10. заклади культури та мистецтва;
11. культові споруди;
12. готелі, мотелі;
13. підприємства громадського харчування;
14. підприємства побутового обслуговування населення;
15. заклади торгівлі;
16. відділки, дільничі пункти управління внутрішніх справ;
17. зелені насадження загального користування.

*Супутні види використання:*

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. малі архітектурні форми;
3. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

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

1. окремі житлові багатоквартирні будинки лише за умови наявності містобудівних розрахунків або детального плану території;
2. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони;
3. тимчасові споруди;
4. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
5. підприємства з обслуговування транспортних засобів за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
6. громадські вбиральні;
7. пожежні депо.

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

***Г-2-II– зона громадсько-ділова (місцевого значення)***

Призначена для обслуговування населення, що мешкає в житлових зонах. Зона формується в районі перспективної ділянки «Мікрорайон Північно-Східний» та в районі вул. Перше Травня (с. Заболоття). Зону формують території переважно громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші підприємства повсякденного обслуговування.

*Переважні види використання:*

1. окремі житлові садибні будинки, що існували на момент розроблення Зонінгу;
2. готелі, якщо вони не порушують вимоги до забудови земельних ділянок зон Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-3м;
3. культові споруди;
4. заклади освіти;
5. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси, якщо вони не порушують вимоги до забудови земельних ділянок житлових зон;
6. спортивні майданчики;
7. центри сімейної медицини, аптеки;
8. кабінети лікарів, що займаються практикою;
9. заклади торгівлі;
10. підприємства громадського харчування;
11. підприємства побутового обслуговування;
12. відділення зв'язку, поштові відділення;
13. приймальні пункти пральні та хімчистки.

*Супутні види використання:*

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. малі архітектурні форми;
3. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

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

1. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони;
2. тимчасові споруди;
3. підприємства обслуговування населення, що потребують автомобільних автостоянок більше ніж на 10 автомашин;
4. підприємства з обслуговування індивідуальних транспортних засобів за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
5. громадські вбиральні.

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

***Г-3– зона навчальна***

Зона призначена для розташування закладів середньої спеціальної і вищої освіти. Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних закладів встановлюється з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій.



*Переважні види використання:*

1. учбові заклади IV-III, I-II рівнів акредитації;
2. наукові та науково-дослідні заклади;
3. центри наукової інформації;
4. загальноосвітні школи;
5. дитячі дошкільні установи;
6. навчально-виховний комплекс;
7. недільна школа;
8. школа-інтернат;
9. позашкільні установи;
10. зелені насадження обмеженого користування: сквери, озеленені території;
11. спортивні центри, басейни, фізкультурно-оздоровчі центри;
12. спортивні майданчики, тенісні корти;
13. клуби, кінотеатри, відеосалони;
14. конференц-зали;
15. виставкові зали, музеї, бібліотеки;
16. танцювальні зали, дискотеки;
17. підприємства громадського харчування;
18. малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

1. гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та професорсько-викладацького складу, наукових співробітників та обслуговуючого персоналу;
2. поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри, відділення сімейної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою для обслуговування об'єктів зони;
3. заклади торгівлі для обслуговування зони;
4. побутові центри, приймальні пункти пральні та хімчистки;
5. відділення зв'язку, поштові відділення;
6. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, що обслуговують зону;
7. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

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

1. спеціалізовані учбові центри;
2. культові споруди;
3. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони;
4. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів для обслуговування зони.

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

#### ***Г-4– зона культурно-спортивна***

Зона створюється для розташування культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів для організації відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари, та інші озеленені території, що активно використовуються населенням для відпочинку.

##### *Переважні види використання:*

1. центри культури та дозвілля;
2. центр культури і мистецтв;
3. будинки культури, клуби, кінотеатри, відеосалони;
4. бібліотеки, фондосховища;
5. культові споруди, релігійні центри, релігійна громада, дім молитви;
6. музеї, галереї;
7. розважальні центри;
8. танцювальні зали, дискотеки;
9. окремі адміністративно-господарські будівлі;
10. спеціалізовані спортивні комплекси;
11. спортивні арени з трибунами;
12. спортивно-оздоровчі центри, спа-центри;
13. спортивні клуби;
14. спортивні школи, навчально-тренувальні спортивні комплекси;
15. тири;
16. басейни;
17. підприємства громадського харчування;
18. зелені насадження загального користування;
19. малі архітектурні форми;
20. пункти прокату.

##### *Супутні види використання:*

1. споруди для тренерсько-суддівського складу;
2. установи охорони здоров'я, станція першої медичної допомоги, медпункти, аптеки;
3. службово-адміністративні будівлі;
4. будівлі та споруди для обслуговування глядачів;
5. автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, які обслуговують об'єкти зони;
6. інформаційні центри;
7. готелі;
8. аптеки;

9. пожежні пости;
10. громадські вбиральні;
11. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

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

1. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони;
2. атракціони.

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

#### ***Г-5– зона лікувальна (соціального забезпечення та охорони здоров'я)***

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ соціального забезпечення та охорони здоров'я.

*Переважаючі види використання:*

1. поліклініки, спеціалізовані поліклініки;
2. лікарні, госпіталі;
3. пологовий будинок;
4. центри народної медицини;
5. центри сімейної медицини;
6. реабілітаційні центри;
7. станції невідкладної швидкої допомоги;
8. санітарно-епідеміологічні установи;
9. станції переливання крові;
10. будинки-інтернати для дорослих та дітей-інвалідів з фізичними порушеннями;
11. будинки-інтернати для людей похилого віку;
12. психоневрологічний будинок-інтернат;
13. диспансери;
14. будинки милосердя;
15. профілакторії;
16. медично-соціальна експертна комісія;
17. пост радіаційного контролю;
18. аптеки.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні споруди;
2. гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання персоналу;
3. кабінети лікарів, що займаються практикою;

4. молочні кухні;
5. заклади торгівлі;
6. підприємства побутового обслуговування;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. кредитно-фінансові установи;
9. приймальні пункти пральні та хімчистки;
10. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
11. підприємства громадського обслуговування;
12. зелені насадження обмеженого користування: сквери, озеленені території;
13. малі архітектурні форми;
14. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

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

1. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, необхідних для обслуговування зони.

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

#### ***Г-6– торговельні зони***

Зона призначається для об'єктів, які за містобудівною документацією належать до установ торгівлі.

*Переважні види використання:*

1. магазини продовольчих та непродовольчих товарів;
2. магазини-кулінарії;
3. торговельні центри;
4. торговельно-офісні центри;
5. торговельно-розважальні центри;
6. ринкові комплекси;
7. лабораторії ветеринарно-санітарної експертизи;
8. супермаркети;
9. мінімаркети;
10. універмаг;
11. центри сезонної торгівлі;
12. тимчасові павільйони для роздрібно торгівлі;
13. споживчі товариства;
14. магазини-склади.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. кредитно-фінансові установи;
3. підприємства громадського харчування, приймальні пункти пральні та хімчистки;
4. підприємства побутового обслуговування;
5. проектні організації та наукові заклади;
6. відділення зв'язку, поштові відділення;
7. готелі, мотелі;
8. культові споруди;
9. розважальні центри, виставкові центри;
10. аптечні пункти;
11. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
12. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки.

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

1. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони;
2. пожежні депо;
3. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
4. підприємства з обслуговування транспортних засобів за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
5. громадські вбиральні.

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

## **2.5.2 ЛАНДШАФТНІ ТА РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ**

### ***P-1*– зона охоронюваних ландшафтів**

Призначаються для забезпечення збереженості унікальних природних ландшафтів. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей ландшафтів; планувальні містобудівні заходи повинні здійснюватися з мінімальним впливом на довкілля. До зони входять переважно прибережні території р. Стир.

*Переважні види використання:*

1. лугопарки;
2. ліси, лісові насадження;

3. зелені насадження загального користування;
4. ландшафти, що охороняються;
5. місця відпочинку;
6. водні об'єкти.

*Супутні види використання:*

1. теренкури;
2. бігові доріжки;
3. велосипедні доріжки;
4. квітники, газони.

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

1. інженерне обладнання, інженерні та комунальні споруди місцевого значення;
2. меліоративно-дренажні водотоки та колектори.

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

Необхідна розробка Проекту землеустрою по встановленню прибережно-захисної смуги р. Стир.

***Р-2–рекреаційна зона активного відпочинку***

Зона створюється для організації відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари, та інші озеленені території, що активно використовуються населенням для відпочинку, об'єкти відпочинку, туризму, спортивні та рекреаційні для дітей та дорослих; а також намивні території, набережна, інженерні споруди, що мають забезпечувати захист берегової території від руйнації.

Також ця зона призначена для організації лікування, відпочинку відпочиваючих. До зони входять існуючі пляжі, припляжна зона з набором необхідних споруд. Використання зони підпорядковується природоохоронній та оздоровчій функції відповідно до Водного Кодексу та ДБН 360-92\*\*. Зона повинна бути упорядкованою та містити споруди, що забезпечують повноцінний відпочинок та користування водною поверхнею.

*Переважаючі види використання:*

1. зелені насадження загального користування;
2. пляжі;
3. водні об'єкти;
4. набережні;
5. рятувальні станції;

6. пляжне обладнання: солярії, аеросолярії з тіншовими навісами, лежаки, шезлонги, крісла для відпочинку, тіньові парасольки, тенти, кабіни для переодягання, душові, гардероби з роздягальнями, питні фонтанчики;
7. окремі адміністративно-господарські будівлі;
8. обладнання для занять водним спортом;
9. сезонні спортивні центри;
10. спортивні майданчики, майданчики для відпочинку;
11. стадіони;
12. майданчики для кінних прогулянок;
13. атракціони;
14. малі архітектурні форми;
15. пункти прокату;
16. пішохідні та велосипедні доріжки.

*Супутні види використання:*

1. споруди інженерної інфраструктури; технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням зони;
2. проїзди для обслуговування зони;
3. інформаційна реклама;
4. пункти першої медичної допомоги;
5. громадські вбиральні.

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

1. позашкільні установи лише за умови наявності містобудівних розрахунків або детального плану території ;
2. культові споруди лише за умови наявності містобудівних розрахунків або детального плану території;
3. інженерне обладнання, інженерні та комунальні споруди місцевого значення;
4. пост контролю води;
5. станції човнів;
6. пірси, причали;
7. берегозахисні споруди;
8. меліоративно-дренажні водотоки та колектори;
9. автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

Необхідна розробка Проекту землеустрою по встановленню прибережно-захисної смуги р. Стир.

### ***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, туризму, спортивні та рекреаційні для дітей та дорослих.

#### *Переважаючі види використання:*

1. зелені насадження загального користування: міські парки, у т.ч. спеціалізовані;
2. сквери, бульвари;
3. водні об'єкти.

#### *Супутні види використання:*

1. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
2. підходи, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки;
3. проїзди для обслуговування зони;
4. ігрові майданчики, спортивні майданчики, майданчики для відпочинку;
5. танцювальні майданчики, дискотеки;
6. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
7. літні театри (зелені театри), естради;
8. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
9. малі архітектурні форми.

*Допустимі види використання, що потребують спеціального дозволу або погодження:*

1. комплекси атракціонів;
2. пункти надання першої медичної допомоги;
3. підприємства громадського харчування;
4. громадські вбиральні.

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

### ***Р-4— Рекреаційна зона під розміщення дачних та садівницьких товариств***

Зона створюється на основі ділянок садівничих товариств, що розташовані в межах міста, згідно містобудівної документації.

#### *Переважаючі види використання:*

1. окремі або блоковані 1-2 поверхові дачні та літні (сезонного типу) будиночки, що можуть використовуватися для тимчасового проживання та сімейного відпочинку (щільність забудови більше 45 чол./га);
2. споруди для вирощування квітів, овочів, фруктів;
3. сади, городи;



4. зелені насадження вздовж вулиць, проїздів;
5. озеленені пішохідні проходи.

*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\*\*, в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства.

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

1. культові споруди;
2. поштові відділення, телефон, телеграф;
3. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
4. об'єкти інженерної інфраструктури міського значення.

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

### **2.5.3 ЖИТЛОВІ ТЕРИТОРІЇ**

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

Зона формується на території сельбищної зони в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Зону призначено для постійного проживання населення в окремих житлових будинках з розміщенням кожного будинку на окремій земельній ділянці. До зони належать квартали існуючої та перспективної житлової забудови.

*Переважаючі види використання:*

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремі блоковані житлові будинки;
3. окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на момент розроблення Зонінгу.

*Супутні види використання:*

1. магазини торгівельною площею до 40 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;

2. мінімаркети (магазини (крамниці) самообслуговування торговельною площею до 200 м<sup>2</sup> за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць)
3. сади, городи;
4. споруди для утримання дрібної домашньої худоби;
5. бані, сауни, басейни за умов каналізування стоків;
6. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
7. вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки (в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства);
8. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
9. спортивні майданчики, майданчики для відпочинку;
10. господарські майданчики;
11. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

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

1. адміністративні будівлі;
2. дитячі дошкільні установи;
3. загальноосвітні школи;
4. навчально-виховні комплекси;
5. позашкільні установи;
6. культові споруди;
7. заклади культури та мистецтва;
8. заклади громадського харчування;
9. кабінети лікарів, що займаються практикою;
10. відділення сімейної медицини, пункти першої медичної допомоги, аптеки;
11. приміщення для занять спортом;
12. відділення зв'язку, поштові відділення;
13. ветеринарні приймальні пункти;
14. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО) за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць і дотримання санітарних розривів;
15. водні об'єкти, меліоративно-дренажні водотоки та колектори;
16. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.

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

### ***Ж-2— зона блокованої малоповерхової житлової забудови***

Зона формується на території сельбищної зони в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Зону призначено для постійного проживання населення в окремих житлових будинках з розміщенням

кожного будинку на окремій земельній ділянці, блокованих (спарених) житлових будинках.

*Переважні види використання:*

1. окремі житлові будинки садибного типу, з обов'язковим підключенням до мереж централізованого водовідведення;
2. блоковані житлові будинки, з обов'язковим підключенням до мереж централізованого водовідведення;
3. спарені житлові будинки, з обов'язковим підключенням до мереж централізованого водовідведення;

*Супутні види використання:*

1. магазини торгівельною площею до 40 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
2. мінімаркети (магазини (крамниці) самообслуговування торгівельною площею до 200 м<sup>2</sup> за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць).
3. сади, городи;
4. споруди для утримання дрібної домашньої 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. вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки (в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства);
8. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
9. сквери, бульвари, насадження у внутрішньо дворових просторах;
10. спортивні майданчики, майданчики для відпочинку;
11. господарські майданчики;
12. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

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

1. адміністративні будівлі;
2. дитячі дошкільні установи;
3. загальноосвітні школи;
4. навчально-виховні комплекси;
5. позашкільні установи;
6. культові споруди;
7. заклади громадського харчування;
8. кабінети лікарів, що займаються практикою;
9. відділення сімейної медицини, пункти першої медичної допомоги, аптеки;
10. приміщення для занять спортом;

11. відділення зв'язку, поштові відділення;
12. ветеринарні приймальні пункти;
13. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО) за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць і дотримання санітарних розривів;
14. водні об'єкти, меліоративно-дренажні водотоки та колектори;
15. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.

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

### ***Ж-3– зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови***

Зона формується на території сельбищної зони в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Зону призначено для постійного проживання населення в багатоквартирних житлових будинках.

#### *Переважні види використання:*

1. будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
2. багатоквартирні житлові будинки;
3. садибні житлові будинки, що існували на момент створення Зонінгу;
4. гуртожитки;
5. бібліотеки;
6. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення, позашкільні установи;
7. приміщення для занять спортом;
8. дитячі дошкільні установи;
9. загальноосвітні школи;
10. центри народної медицини, аптеки;
11. кабінети лікарів, що займаються практикою;
12. виставкові зали, музеї;
13. відділення зв'язку, поштові відділення;
14. магазини торговою площею до 200,0 м<sup>2</sup>;
15. підприємства громадського харчування;
16. підприємства побутового обслуговування;
17. приймальні пункти пральні та хімчистки;
18. кредитно-фінансові установи.

#### *Супутні види використання:*

1. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі;

2. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*;
3. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки;
4. малі архітектурні форми;
5. майданчики: дитячі, для відпочинку дорослого населення, господарські, для занять фізкультурою, для вигулу собак;
6. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.

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

1. спортивні зали, басейни;
2. адміністративні споруди, офісні будівлі;
3. культові споруди, релігійні центри;
4. готелі;
5. дільничі відділення управління внутрішніх справ;
6. ветеринарні приймальні пункти;
7. наземні зблоковані та окремо розміщені гаражі;
8. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.

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

### ***Ж-3м— зона змішаної житлової блокованої, садибної, багатоквартирної та громадської забудови***

Зона формується на території сельбищної зони в районах, передбачених містобудівною документацією під реконструкція існуючої садибної забудови та ветхого (аварійного) житлового фонду під багатоквартирну забудову та з містобудівних міркувань для завершення кварталів багатоквартирної забудови, що склалася. Зону призначено для постійного проживання населення в багатоквартирних житлових будинках. Формується в північній частині міста в районі вул. Старорафалівська.

*Переважаючі види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки;
2. житлові будинки садибного типу, з обов'язковим підключенням до мереж централізованого водовідведення;
3. існуючі блоковані житлові будинки, з обов'язковим підключенням до мереж централізованого водовідведення;
4. спарені житлові будинки, з обов'язковим підключенням до мереж централізованого водовідведення.

*Супутні види використання:*

1. магазини торгівельною площею до 40 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів
2. мінімаркети (магазини (крамниці) самообслуговування торговельною площею до 200м<sup>2</sup>) за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць.
3. бані, сауни за умов каналізування стоків;
4. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
5. вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки (в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства);
6. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
7. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки;
8. майданчики: дитячі, для відпочинку дорослого населення, господарські, для занять фізкультурою, для вигулу собак;
9. малі архітектурні форми.

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

1. житлові будинки садибного типу, лише за умови наявності містобудівних розрахунків або детального плану території;
2. дитячі дошкільні установи;
3. загальноосвітні школи;
4. культові споруди;
5. заклади громадського харчування;
6. кабінети лікарів, що займаються практикою;
7. відділення сімейної медицини, пункти першої медичної допомоги, аптеки;
8. приміщення для занять спортом;
9. поштові відділення, відділення зв'язку;
10. ветеринарні приймальні пункти;
11. пожежні депо;
12. водні об'єкти, меліоративно-дренажні водотоки та колектори;
13. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.

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

## 2.5.4 ВИРОБНИЧІ ТЕРИТОРІЇ

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

### ***В-4–зона виробничих підприємств IV класу шкідливості***

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються виробничі, транспортні, комунально-складські підприємства та пов'язані з цією функцією об'єкти, які потребують санітарно-захисної зони 100м. Зона формується підприємствами IV-V класу шкідливості в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*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. 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.

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

1. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. об'єкти культурно-побутового призначення та торгівлі, але не більше 20 м<sup>2</sup> торгової площі.

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, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

### ***ВКВ – зона виробничо-комерційного використання***

Зона формується на територіях зі змішаним функціональним використанням таких як: виробничо-комунальне та громадське.

Зона формується в районі вул. Курчатова.

#### *Переважаючі види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. культові споруди;
3. кредитно-фінансові установи;
4. торговельні комплекси;
5. розважальні центри;
6. готелі, готельно-ресторанні комплекси;
7. виробничо-комунальні підприємства, які не є джерелами викидів шкідливих речовин, не створюють шуму, вібрації, електромагнітних та іонізуючих випромінювань вище нормативних рівнів, що не потребують обладнання під'їзних залізничних шляхів, інтенсивного руху автомобільного транспорту за умови дотримання санітарних розривів до сельбищної зони;

#### *Супутні види використання:*

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО) за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць;
3. підприємства побутового обслуговування;
4. зелені насадження обмеженого користування
5. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

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

1. підприємства та об'єкти IV, V класу шкідливості, за умови дотримання санітарних розривів до прилеглої території;
2. ринкові комплекси;
3. багатоповерхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового та тривалого зберігання автотранспорту.



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, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

### *2.5.5 ТЕРИТОРІЇ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ*

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

#### ***ТР-1з — зона залізниці***

До зони входять 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, трубопроводів, та інших об'єктів залізничного транспорту.

#### *Переважаючі види використання:*

1. залізничні станції;
2. вантажні, сортувальні станції;
3. підприємства залізничного транспорту;
4. підприємства з експлуатації, утримання, реконструкції наземних та підземних споруд, будівель залізничного транспорту;
5. інженерні устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху;
6. смуги відводу залізниці;
7. залізничні колії, під'їзні колії, роз'їзди, перегони.

#### *Супутні види використання:*

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. споруди інженерної інфраструктури;
3. підприємства для обслуговування транспортних засобів;
4. стаціонарні малі архітектурні форми;
5. надземні та підземні пішохідні переходи над(під) залізничними коліями;
6. малі архітектурні форми.

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

Дозволені види використання, які порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані підприємствам залізничного транспорту а також ділянок, призначених для захисних зелених насаджень, смуг 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 підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

#### ***ТР-1а– зона зовнішнього автомобільного транспорту***

Зона формується автостанцією, іншими об'єктами автомобільного транспорту, об'єктами, пов'язаними з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів автомобільного транспорту.

#### *Переважні види використання:*

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

#### *Супутні види використання:*

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства по обслуговуванню пасажирів, та обслуговуючого персоналу;
3. готелі;
4. АЗС, АГЗС;
5. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.

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

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

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, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

### ***ТР-2– зона вулиць в межах червоних ліній***

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

#### *Переважаючі види використання:*

1. проїзні частини (центральні та місцеві (бічні) проїзди);
2. резервні, розділювальні смуги;
3. розворотні майданчики на тупикових вулицях;
4. зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків з необхідним обладнанням;
5. пішохідні переходи в одному та різних рівнях;
6. штучні споруди;
7. інженерне устаткування, що забезпечують безпеку руху, носії інформації дорожнього руху (турнікети, огороження небезпечних місць, освітлювальне обладнання, світлофорні пристрої, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, тощо);
8. вузли вулиць і доріг.

#### *Супутні види використання:*

1. інформаційна реклама, розміщена за межами тротуару;
2. спеціальні види інформації для безпеки руху маломобільних груп населення;
3. тротуари, пішохідні доріжки, пандуси;
4. велосипедні доріжки;
5. тимчасові стоянки для зберігання велосипедів;
6. бульвари;
7. зелені насадження спеціального призначення.

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

1. малі архітектурні форми;
2. тимчасові споруди;
3. відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів, але не більше 5 автомашин;
4. об'єкти культурно-побутового призначення та торгівлі, але не більше 20 м<sup>2</sup>. торгової площі;
5. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.

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

## 2.5.6 ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Типи зон інженерної інфраструктури встановлюються в залежності від виду та параметрів споруд та комунікацій, що розміщуються, а також обмежень на використання відповідних територій з урахуванням вимог щодо попередження їх негативного впливу на довкілля.

### **ІН-1– Зона інженерної інфраструктури**

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. магістральні інженерні мережі електропостачання;
3. об'єкти інженерної інфраструктури згідно спеціального переліку та дозволу.

*Супутні види використання:*

1. технологічні проїзди;
2. технологічні проходи;
3. огорожі
4. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
5. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
6. інженерні комунікації;
7. 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-2– Зона інженерної інфраструктури**

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти інженерної інфраструктури.

*Переважні види використання:*

1. котельні;
2. когенераційні установки;
3. артезіанські свердловини;

4. ділянки водозабірних споруд;
5. водонапірні вежі;
6. резервуари чистої води;
7. каналізаційні насосні станції;
8. очисні споруди дощової каналізації;
9. очисні споруд побутової каналізації;
10. станції очистки води;
11. газорозподільчі пункти;
12. об'єкти інженерної інфраструктури згідно спеціального переліку та дозволу;
13. радіотелевізійні центри.

*Супутні види використання:*

1. технологічні проїзди;
2. технологічні проходи;
3. огорожі.
4. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
5. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
6. 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-3 - Зона магістральних інженерних об'єктів***

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються магістральні інженерні мережі.

*Переважні види використання:*

1. магістральні інженерні мережі водопостачання;
2. магістральні інженерні мережі водовідведення;
3. магістральні інженерні мережі газопостачання;
4. магістральні інженерні мережі електропостачання;
5. магістральні мережі зв'язку;
6. магістральні мережі тепlopостачання;
7. магістральні продуктопроводи.

*Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією магістральних інженерних мереж;
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\*\*, постанови «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» (від 4 березня 1997 р. за № 209 та чинного законодавства.

### *2.5.7 КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ*

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

Зона створюється для розміщення об'єктів, що потребують санітарно-захисних зон – 300м.

*Переважаючі види використання:*

1. діючі кладовища;
2. очисні споруди;
3. технологічні проїзди та проходи.

*Супутні види використання:*

1. культові споруди та об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ;
2. допоміжні виробництва та адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
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. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. громадські вбиральні.

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, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

***КС-4— зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації (санітарно-захисні зони до 100м)***

Зона передбачена для розміщення об'єктів, що потребують санітарно-захисної зони до 100 м. Зона формується для розміщення комунальних об'єктів, складів, баз.

*Переважаючі види використання:*

1. склади, бази IV-V класу санітарної класифікації;
2. комунальні підприємства IV-V класу санітарної класифікації;
3. багатоповерхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового та тривалого зберігання автотранспорту;
4. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомийка, автомобільні комплекси, тощо);
5. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
6. склади тимчасового зберігання вторинної сировини без її переробки;
7. автопарки, автотранспортні підприємства;
8. підприємства з обслуговування вантажних автомобілів, автобусів;
9. транспортні парки по очищенню міста;
10. фабрики-хімчистки;
11. фабрики-пральні.

*Супутні види використання:*

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

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

1. споруди інженерної інфраструктури;
2. об'єкти побутового обслуговування та торгівлі, але не більше 20м<sup>2</sup> торгової площі;

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*, ЗУ «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», чинного законодавства.

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

#### ***КС-5 – Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації (санітарно-захисна зона 50м)***

Зона призначена для розташування підприємств з обслуговування автомобілів. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 50м.

Зони формується територіями, на яких за містобудівною документацією розміщуються пов'язані з вищевказаною функцією об'єкти.

#### *Переважаючі види використання:*

1. склади, бази V класу шкідливості;
2. комунальні підприємства V класу санітарної класифікації;
3. підприємства обслуговування автомобілів;
4. багатоповерхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового та тривалого зберігання автотранспорту;
5. гаражі;
6. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси, тощо);
7. автомобільні центри (спеціалізовані торгівельні центри);
8. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП).

#### *Супутні види використання:*

1. виробничі підприємства V класу шкідливості;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
3. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
4. підприємства по обслуговуванню пасажирів, водіїв та обслуговуючого персоналу;
5. пожежні депо;
6. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
7. підприємства комунального господарства;
8. зелені насадження спеціального призначення.

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

1. підприємства роздрібною торгівлі, магазини непродовольчих товарів;



2. ринки відкриті сезонні;
3. підприємства громадського харчування
4. підприємства побутового обслуговування;
5. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*, ЗУ «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», чинного законодавства.

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

#### *2.5.8 ЗОНИ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ*

У спеціальних зонах передбачається розміщення об'єктів, які несумісні із функціонування з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог. Режим використання цих зон визначається їх призначенням.

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

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

##### *Переважаючі види використання:*

1. сільськогосподарські підприємства, за умови розміщення їх за межами дії СЗЗ від РАЕС;
2. тепличні господарства, за умови розміщення їх за межами дії СЗЗ від РАЕС;
3. сільськогосподарські угіддя;
4. сільськогосподарські виробничі кооперативи;
5. багаторічні насадження.

##### *Супутні види використання:*

1. інженерні комунікації;
2. транспортні комунікації.

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

Зона передбачена тільки для розміщення тих видів використання, які необхідні для функціонування сільськогосподарського підприємства.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*, ЗУ «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», чинного законодавства. Згідно діючих санітарних, зооветеринарних, протипожежних норм, норм технологічного проектування.

Використання земель і водойм, розташованих у санітарно-захисних зонах атомних електростанцій, можливе тільки за умови погодження ( згідно «Порядку надання дозволів на використання земель і водойм, розташованих в санітарно-захисній зоні ядерної установки, об'єкту, призначеного для поводження з радіоактивними відходами, уранового об'єкту» ЧП 306.4.181-2012»).

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

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

#### *Переважаючі види використання:*

1. сільськогосподарські підприємства із санітарно-захисною зоною до 50м у разі розміщення в сельбищній зоні;
2. фермерські господарства;
3. кінно-спортивний клуб;
4. ветеринарні пункти, ветеринарні аптеки;
5. тепличні господарства на обігріванні електроенергією;
6. тепличні комбінати;
7. розсадники, центри вирощування декоративних рослин, оранжереї;
8. підприємства по складуванню та переробці сільськогосподарської продукції;
9. склади зберігання сільськогосподарської продукції, продовольчі та торгово-розподільчі склади;
10. лабораторії;
11. холодильники;
12. овочесховища;
13. адміністративні об'єкти сільськогосподарських установ та організацій.

#### *Супутні види використання:*

1. інженерні комунікації;
2. транспортні комунікації;
3. підприємства по виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств;
4. будівлі для ремонту та технічного обслуговування сільськогосподарської техніки.

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

1. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони;
2. переробні підприємства.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*, ЗУ «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», чинного законодавства. Згідно діючих санітарних, зооветеринарних, протипожежних норм, норм технологічного проектування.

Використання земель і водойм, розташованих у санітарно-захисних зонах атомних електростанцій, можливе тільки за умови погодження ( згідно «Порядку надання дозволів на використання земель і водойм, розташованих в санітарно-захисній зоні ядерної установки, об'єкту, призначеного для поводження з радіоактивними відходами, уранового об'єкту» ЧП 306.4.181-2012»).

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

### ***С-1–Меморіальна зона***

Зона призначена для збереження місць пам'ятних історичних поховань, що виконують рекреаційну та культурну функції.

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються меморіальні комплекси (закриті кладовища) та пов'язані з цією функцією об'єкти, меморіальні парки: парк, присвячений пам'яті громадян єврейської національності, які були розстріляні фашистськими окупантами; католицьке кладовище.

*Переважаючі види використання:*

1. закриті кладовища;
2. меморіальні парки;

*Супутні види використання:*

1. культові споруди;
2. зелені насадження спеціального призначення;
3. будівлі, необхідні для експлуатації та обслуговування меморіального парку;
4. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки.

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

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

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

### ***С-6– санітарно-захисні зони***

Зона формується в межах території, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно захисних зон. Зона передбачена для розміщення санітарно-захисних та зон санітарної охорони.

Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами негативного впливу на середовище, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів для їх санітарно-епідеміологічної захищеності.

У межах зони забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей. Площа озеленення санітарно-захисної зони повинна складати 40-60%.

*Переважаючі види використання:*

1. пішохідні доріжки;
2. зелені насадження спеціального призначення.

*Супутні види використання:*

1. транспортні комунікації;
2. споруди інженерної інфраструктури;
3. водні об'єкти, меліоративно-дренажні водотоки та колектори;

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

1. стоянки автотранспортних засобів, за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
2. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП), за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
3. торгівельні комплекси, за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
4. пожежні депо;
5. підприємства громадського харчування;
6. адміністративні споруди.

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

Розміщення нових об'єктів зони виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

### ***C-7 — спеціальна зона об'єктів енергетики***

Призначаються для розташування та функціонування об'єктів енергетики.

*Переважні види використання:*

1. об'єкти згідно спеціального переліку та дозволу.

*Супутні види використання:*

1. виробничі та комунальні підприємства, що забезпечують експлуатацію об'єктів енергетики, (у разі розміщення цих об'єктів в СЗЗ від РАЕС);
2. виробничі та комунальні підприємства за умови дотримання санітарних розривів до прилеглої території (при розміщенні за межами СЗЗ від РАЕС);
3. споруди інженерної інфраструктури, які необхідні для обслуговування зони;
4. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням зони;
5. зелені насадження спеціального призначення.

Розміщення нових та реконструкція існуючих об'єктів зони виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи, згідно ЗУ «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», вимог ДБН 360 - 92\*\*, відомчих будівельних норм, чинного законодавства.

Використання земель і водойм, розташованих у санітарно-захисних зонах атомних електростанцій, можливе тільки за умови погодження ( згідно «Порядку надання дозволів на використання земель і водойм, розташованих в санітарно-захисній зоні ядерної установки, об'єкту, призначеного для поводження з радіоактивними відходами, уранового об'єкту» ЧП 306.4.181-2012»).

## **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 креслення «Схема зонування. Планувальні обмеження» (М 1:5000), що входить до складу до Плану зонування території (зонінгу) міста Кузнецовськ.

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 території або найбільш жорсткий з цих режимів.

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

<i>Планувальні обмеження</i>	<i>Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження</i>
<b>Екологічні та санітарні норми</b>	
зона шумового впливу від залізниці	- рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу
санітарно-захисна зона від РАЕС	Правовий режим спеціальних зон об'єктів енергетики - встановлений законодавством особливий режим використання земель власниками та користувачами земельних ділянок, а також підприємствами, які здійснюють експлуатацію об'єктів енергетики, спрямований на забезпечення нормальних умов їх експлуатації та запобігання пошкодженню.  Статус правового режиму встановлення та функціонування санітарно-захисних зон атомних електростанцій регулюється ЗУ «Про використання ядерної енергії та

	<p>радіаційну безпеку», ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», законодавства в сфері енергетики.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- У санітарно – захисній зоні забороняється проживання населення, встановлюються обмеження на виробничу діяльність, що не стосується ядерної установки або об'єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, та здійснюється контроль за радіаційним станом.</li> <li>- У місцях розташування ядерної установки чи об'єкта, призначеного для поводження з радіоактивними відходами, встановлюються санітарно-захисна зона і зона спостереження.</li> <li>- У СЗЗ забороняється розміщення жилих будинків та громадських споруд, дитячих та лікувально-оздоровчих установ, а також промислових підприємств, об'єктів громадського харчування, допоміжних та інших споруд, не пов'язаних з діяльністю ядерної установки або об'єкта, призначеного для поводження з радіоактивними відходами.</li> <li>- Використання для народногосподарських цілей земель і водоймищ, розташованих у СЗЗ , можливе лише з дозволу органу державного регулювання ядерної та радіаційної безпеки за погодженням з експлуатуючою організацією за умови обов'язкового проведення радіологічного контролю продукції, яка виробляється.</li> </ul> <p>Використання земель і водойм, розташованих у санітарно-захисних зонах атомних електростанцій, можливе тільки за умови погодження ( згідно «Порядку надання дозволів на використання земель і водойм, розташованих в санітарно-захисній зоні ядерної установки, об'єкту, призначеного для поводження з радіоактивними відходами, уранового об'єкту» ЧП 306.4.181-2012»).</p>
<p>санітарно-захисні зони від промислових підприємств I-V класів шкідливості, комунальних, складських та транспортних підприємств.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.</li> </ul>

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> <li>- заборона розглядати зону як резервну територію для розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається закриття об'єктів та, відповідно скорочення СЗЗ.</li> </ul> <p>Вимоги до водозабезпечення будівель - обов'язкове підключення до мережі централізованого водопроводу.</p>
Прибережні захисні смуги	<p>Рекомендації щодо розробки Проекту землеустрою по встановленню прибережно-захисної смуги р. Стир та водних об'єктів міста.</p> <p>Прибережна захисна смуга може використовуватися лише для будівництва військових та інших оборонних об'єктів, об'єктів, що виробляють енергію за рахунок використання енергії вітру, сонця і хвиль, об'єктів постачання, розподілу, передачі (транспортування) енергії, а також санаторіїв, дитячих оздоровчих таборів та інших лікувально-оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією, гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд.</p> <p>У прибережних захисних смугах забороняється:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) застосування стійких та сильнодіючих пестицидів;</li> <li>2) влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод;</li> <li>3) влаштування вигребів для накопичення господарсько-побутових стічних вод обсягом більше 1 кубічного метра на добу;</li> <li>4) влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів.</li> </ol>
<b>Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва</b>	



<p>зона підтоплення ґрунтовими водами. Затоплення</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 (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям);</li> <li>- проведення робіт з локального захисту будинків, споруд, ґрунтів основ і захист забудованої 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> <p>Кожний із заходів обирається на основі аналізу наступних характеристик території, що захищається: ґрунтово-геологічних, зонально-кліматичних, функціонально-планувальних, соціальних, екологічних, тощо.</p>
<p>заболочення</p>	<p>Згідно ДБН В.1.1-25-2009 при захисті території від заболочення передбачається:</p> <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 підсипання або намивання ґрунту з обов'язковим попереднім відсипанням 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>
<p><b>Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури та їх охоронні зони</b></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 підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт.</li> </ul>
<p>магістральних водоводів, колекторів водовідведення, колекторів зливової каналізації</p>	<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>