



Замовник: Червоноградська міська рада

Угода: № 10836 -11

прим. № _____

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ) м. ЧЕРВОНОГРАДА Львівської області

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Директор І. Квик

Начальник АПМ-2 В. Дубина

Головний архітектор проекту І. Склярова

План зонування території (далі Зонінг) м. Червонограда Львівської області розроблений на замовлення Червоноградської міської ради авторським колективом архітектурно-планувальної майстерні № 2 ДП ДІПМ "Містопроект".

Начальник АПМ - 2	.....	Дубина В. І.
Головний архітектор проекту	.....	Склярова І. В.
Архітектори:	.....	Дедков Р. Р.
	.....	Скобилко А. А.
	.....	Пастушук М. М.

Авторський колектив висловлює подяку за сприяння і допомогу в розробленні Зонінгу начальнику відділу містобудування та архітектури Червоноградської міської ради Фігару Ю. О..

СКЛАД ПРОЕКТУ ЗОНІНГУ :

- I. Текстова частина (пояснювальна записка).
- II. Графічна частина.

Зміст пояснювальної записки

Вступ .....	.....
Словник термінів .....	.....

РОЗДІЛ 1. Загальні принципи зонування міста

1.1. Види регламентів і зонування .....	.....
1.2. Принципи поділу території міста на зони за переважними і допустимими видами забудови та іншого використання території (базове зонування). Визначення меж зон .....	.....
1.3. Принципи встановлення єдиних містобудівних умов і обмежень забудови та іншого використання земельних ділянок .....	.....
1.4. Порядок забудови та іншого використання земельних ділянок у відповідності з містобудівними регламентами .....	.....
1.5. Порядок забудови та іншого використання земельних ділянок, які набули статусу невідповідного використання .....	.....
1.6. Забезпечення державних, громадських та приватних інтересів відкритості та доступності плану зонування .....	.....
1.7. Процедура внесення змін і уточнень в план зонування та порядок розроблення детального плану території при наявності затвердженого зонінгу .....	.....

РОЗДІЛ 2. Перелік зон, встановлених на території міста за переважними, супутніми і допустимими видами забудови та іншого використання земельних ділянок.

Визначення переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах встановлених зон

2.1. Перелік зон за переважними і допустимими видами забудови та іншого використання земельних ділянок .....	.....
2.2. Перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у кожній зоні .....	.....

РОЗДІЛ 3. Обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок за природними та антропогенними чинниками (регламенти за окремими факторами)

3.1. Обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок за вимогами охорони здоров'я та захисту життя (санітарно-гігієнічний регламент, індекс САН) .....	.....
3.2. Обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок за природоохоронними вимогами (екологічний регламент, індекс ЕКО) .....	.....
3.3. Обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок за вимогами інженерно-геологічних умов (інженерно-геологічний регламент, індекс ГЕО).....	.....
3.4. Обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок за вимогами охорони культурної спадщини (історико-архітектурний регламент, індекс ІА) .....	.....

3.5. Обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок за планувальними умовами (планувальний регламент, індекс МЦ.).....	
РОЗДІЛ 4. Вимоги до складу і змісту містобудівного розрахунку	
РОЗДІЛ 5. Встановлення єдиних умов і обмежень забудови та іншого використання земельних ділянок у кожній зоні	
5.1. Розділ "Загальні дані"	
5.2. Містобудівні умови та обмеження	
РОЗДІЛ 6. Здійснення контролю за виконанням Зонінгу	
РОЗДІЛ 7. Обґрунтування і довідкові матеріали	
7.1. Максимальний відсоток забудови в житлових зонах	
7.2. Максимальний відсоток забудови в зонах громадської забудови	
7.3. Мінімально допустимий відсоток забудови на територіях виробничих та комунальних підприємств	
7.4. Максимально допустима щільність населення в садибній забудові	
7.5. Максимально допустима щільність населення в багатоквартирній забудові	
РОЗДІЛ 8. Додатки	

Графічні матеріали:

1. Схема зонування за функціональним регламентом (основна схема), м 1:5 000 лист № 1.
2. Схема зонування за планувальними обмеженнями, м 1:5 000 лист № 2.
3. Схема зонування за санітарно-гігієнічним регламентом, м 1:10 000 лист № 3.
4. Схема зонування за екологічним регламентом, м 1:20 000 лист № 4.
5. Схема зонування за інженерно-геологічним регламентом, м 1: 20 000 лист № 5.
6. Схема зонування за історико-архітектурним регламентом, м 1:10 000 лист № 6.
7. Схема зонування за регламентом містобудівної цінності, м 1:20 000 лист № 7.

ВСТУП

Зонінг розроблено на територію Червонограда (в адміністративних межах) на основі затвердженого генерального плану міста та даних містобудівного кадастру, виданих замовником.

Даний проект розроблений комплексно із проектом **"Історико-архітектурний опорний план, проект зон охорони пам'яток м. Червонограда Львівської області"**, виконаним НДЛ-104 НУ "Львівська політехніка" (Львів, 2014 р.). Тому Зонінг слід розглядати одночасно із вказаним проектом.

План зонування території м. Червонограда виконано у відповідності з Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності", ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 "Настанова про склад та зміст зонування території (зонінг)".

Мета розробки Зонінгу м. Червонограда – отримання юридичного документу для регулювання містобудівної діяльності виконавчих органів, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон міста.

► Результатом запровадження Зонінгу буде підвищення ефективності реалізації генплану та іншої містобудівної документації, раціональне використання території міста в ринкових умовах з узгодженням приватних, громадських та державних інтересів, а також забезпечення інформованості потенційних інвесторів щодо можливостей реалізації їх намірів і прозорості управлінських рішень в сфері містобудування, що стимулюватиме інвестиційну активність фізичних та юридичних осіб.

Далі, в словнику приводяться основні терміни, що застосовуються у Зонінгу.

Словник термінів

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

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

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

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

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

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.

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 забудови земельної ділянки (далі - 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 та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

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

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).

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

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

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

РОЗДІЛ 1

ЗАГАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ МІСТА

1.1. Види регламентів і зонування

Основним завданням плану зонування є визначення меж зон і підзон однорідних видів та умов використання території міста і встановлення диференційовано по зонах містобудівних регламентів, які є найбільш дійовим інструментом регулювання в сфері містобудівної діяльності.

Містобудівні регламенти є єдиними для кожної зони і формуються як інтегральні показники системи регламентів за окремими факторами. Система регламентів формується функціональним (**базовим**) регламентом, який охоплює всю територію міста, і локальними регламентами обмежень в межах зон дії відповідних факторів.

Система пропонованих містобудівних регламентів (базового і локальних) представлена на відповідних графічних матеріалах.

На основі рішень генплану Червонограда, з врахуванням уточнень до нього та за оцінкою планувальних обмежень для міста, приймаються наступні регламенти:

– функціональний регламент - **базовий** - об'єднує території з однаковим функціональним призначенням згідно рішень генплану міста та затвердженої містобудівної документації (див. лист № 1);

– регламент за планувальними обмеженнями, що є сукупним (див. лист № 2) і включає локальні регламенти обмежень в межах зон дії відповідних факторів:

- регламент (обмеження) за вимогами охорони здоров'я та захисту життя - визначається санітарно-гігієнічними нормами (див. лист № 3);
- екологічний регламент (обмеження) – визначається за природоохоронними вимогами, насамперед охорони водного басейну (див. лист № 4);
- регламент (обмеження) за інженерно-геологічними умовами - визначається за узагальненими матеріалами генплану і уточняється за даними інженерно-геологічних вишукувань (див. лист № 5);
- регламент (обмеження) за вимогами охорони історико-культурної спадщини – визначається матеріалами історико - архітектурного опорного плану, проектами зон охорони та меж історичного ареалу, затвердженими в установленому порядку (див. лист № 6);

– регламент за умовами відстані до центру - враховує містобудівну якість та коефіцієнти цінності міської території, згідно додатку 2.1. ДБН 360-92**.

► **Основна схема зонування** виконується за базовим функціональним регламентом, в якому визначаються дозволені для кожної зони види забудови та іншого використання ділянок за функціональним призначенням і параметри забудови в об'ємі вимог "Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст", затвердженого наказом Міжрегіонбуду України № 103 від 07.07.2011р..

Для регламентів обмежень виконуються робочі матеріали планів зонування, з визначенням меж підзон, при накладці яких на **основну схему** визначаються підзони, в яких до параметрів забудови вносяться відповідні уточнення.

1.2. Принципи поділу території міста на зони за переважними і допустимими видами забудови та іншого використання території (базове зонування). Визначення меж зон

1.2.1. Поділ території м. Червонограда на зони здійснений на основі:

- визначення існуючих та пріоритетних для даного міста перспективних видів забудови та іншого використання території;

- формування несуперечливих за соціальними, економічними, екологічними, інженерно-технічними і містобудівними характеристиками та взаємо-доповнюючими один одного видами забудови та іншого використання території, сукупностей цих видів;

- встановлення меж розташування вказаних сукупностей на частинах території міста, які характеризуються однаковими умовами і обмеженнями забудови та іншого використання земельних ділянок.

1.2.2. Перелік існуючих і пріоритетних видів забудови та іншого використання території встановлений на основі:

- аналізу відповідності соціально-економічного і територіального розвитку Червонограда прогнозам генеральному плану міста, а також рівня реалізації генплану;
- оцінки особливостей використання територій та передбачуваних видів діяльності і використання території з точки зору:
 - ступеня їх відповідності стратегічним завданням створення та підтриманням повноцінного життєвого середовища, високого рівня добробуту мешканців, ефективного використання конкурентних переваг та підвищення інвестиційної привабливості міста;
 - необхідності в зв'язку з цим просторового розширення певних існуючих соціально значущих видів забудови та іншого використання території, скорочення або зміни профілю інших, економічно або екологічно неефективних;
 - доцільності запровадження нових видів забудови та іншого використання територій, які відповідають зазначеним вище завданням розвитку міста на інноваційній основі.

1.2.3. Серед пріоритетних видів забудови та іншого використання території виділені:

A) повсюдні, типові для міста види:

- житлової (в т. ч. квартирної багатоповерхової і середньоповерхової, садибної) та громадської забудови;
- промисловості, зовнішнього транспорту, комунального господарства;
- рекреаційного використання.

B) специфічні для даного міста види:

- громадської забудови, пов'язані з місцем міста Червонограда у регіональній та місцевій системі розселення та його функціями міжселеного соціально-культурного обслуговування населення ;
- природоохоронного, історико-культурного призначення.

1.2.4. Сукупність пріоритетних видів забудови та іншого використання територій сформовані з урахуванням:

- їх функціональної єдності, соціальної, екологічної, архітектурно-планувальної, інженерно-технічної сумісності, однорідності впливу на довкілля та ресурсоспоживання;
- можливих змін ринкової кон'юнктури, надання інвестору широти вибору найбільш привабливих видів використання території за умови захисту при цьому інтересів міської громади;
- мінімізації витрат часу населенням на одержання гарантованих державою соціальних послуг;
- стимулювання інвестицій в розвиток міста, зокрема, в будівництво;
- збереження та зростання вартості міської землі та іншої нерухомості;
- можливості встановлення в межах кожної зони єдиних умов і обмежень забудови та іншого використання території.

1.2.5. При формуванні і територіальній "прив'язці" вказаних сукупностей з урахуванням існуючих (на забудованих територіях) та прогнозованих генпланом (на незабудованих чи передбачених для зміни функціонального використання території) в кожній зоні виділені дозволені види забудови та іншого використання земельних ділянок, які поділяються на:

- **переважні та супутні** – тобто найпоширеніші в даній зоні види забудови та іншого використання земельних ділянок;
- **допустимі** - тобто сумісні з переважними, за певних умов, види забудови та іншого використання земельних ділянок.

1.2.6. Межами зон на схемі зонування прийняті:

- існуюча межа міста;
- червоні лінії магістральних та житлових вулиць;
- межі земельних ділянок, які знаходяться на краях зон;

- межі смуги відводу залізниці;
- охоронні зони високовольтних повітряних ЛЕП;
- встановлені межі санітарної охорони підземного водозабору;
- офіційно встановлені межі об'єктів історико-культурної спадщини;
- природні рубежі (річки), канали, дамби тощо.

1.3. Принципи встановлення єдиних містобудівних умов і обмежень забудови та іншого використання земельних ділянок

1.3.1. Єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок для кожної зони за функціональним регламентом (базове зонування) встановлюються, виходячи з:

- специфічного для кожної зони переліку переважних і допустимих видів забудови земельних ділянок;
- врахування характеру забудови та іншого використання земельних ділянок, які склалися на час розроблення Зонінгу і не суперечать завданням розвитку м. Червонограда;
- забезпечення спрощення процедури вибору фізичною, юридичною особою земельної ділянки для розміщення об'єктів містобудування;
- завдань захисту добросусідства, гарантування сусідам недопущення знецінення їх земельних ділянок та розташованих на них об'єктів містобудування.

1.3.2. Умови, обмеження та параметри забудови для кожної ділянки формуються за даними для базової зони та підзон, в яких знаходиться ділянка. При розбіжності умов, обмежень та параметрів базової зони і підзон регламент встановлюється за показниками підзон.

1.3.3. Параметри для допустимих видів забудови приймаються згідно погодженого містобудівною радою містобудівного розрахунку в рамках дозволених для даної зони значень.

1.4. Порядок забудови та іншого використання земельних ділянок у відповідності з містобудівними регламентами

1.4.1. Переважні і супутні види забудови земельних ділянок здійснюються суб'єктами містобудування на основі і з дотриманням вимог вихідних даних, отриманих в порядку згідно ст. 26, 27, 29, 30 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" і відповідних підзаконних актів.

1.4.2. Допустимі види забудови земельних ділянок здійснюються на основі і з дотриманням вихідних даних, які видаються місцевим органом з питань містобудування та архітектури у термін до 7 робочих днів від дати отримання позитивного висновку архітектурно-містобудівної ради щодо матеріалів містобудівного розрахунку (ескізу намірів забудови), які подаються замовником.

Термін розгляду вказаних матеріалів архітектурно-містобудівною радою - 20 робочих днів від дати подачі заяви. Порядок роботи ради – згідно ст. 20 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", типового положення про раду.

1.4.3. Наміри щодо забудови, які не відповідають встановленим містобудівним регламентами видам дозволеного використання земельних ділянок, **не допускаються**.

1.5. Порядок забудови та іншого використання земельних ділянок, які набули статусу невідповідного використання

1.5.1. До територій невідповідного використання відносяться земельні ділянки:

- розташовані в межах червоних ліній;
- на яких розташовані існуючі об'єкти містобудування, що не відповідають встановленим містобудівними регламентами переважним і допустимим видам забудови та іншого використання земельних ділянок в певній зоні;
- параметри забудови яких не відповідають встановленим містобудівним регламентами для даної зони єдиним умовам і обмеженням забудови.

1.5.2. Вказаним земельним ділянкам надається статус невідповідного використання і їх подальше використання та будівництво містобудівних об'єктів, розташованих на таких земельних ділянках, здійснюється за процедурою для допустимих видів забудови, з подальшим затвердженням матеріалів погоджень на сесії міської ради.

1.5.3. Статус невідповідного використання надається земельним ділянкам виробничих та інших об'єктів, негативний вплив яких на довкілля (забруднення навколишнього середовища та ін.) перевищує нормативно визначені зони обмежень, функціонування яких порушує норми добросусідства і завдає шкоду власникам прилеглих земельних ділянок, небезпечно для життя і здоров'я людей, для природного і історико-культурного середовища.

1.5.4. Земельні ділянки або їх частини, інші об'єкти нерухомості, що розташовані в межах червоних ліній, які встановлені затвердженою відповідно до законодавства містобудівною документацією для прокладки вулиць, проїздів, інженерно-транспортних комунікацій, можуть бути відчужені (вилучені) органами місцевого самоврядування відповідно до частини 3 статті 21 Закону України "Про основи містобудування", статей 146, 149 Земельного кодексу України.

1.5.5. Об'єкти нерухомості, які розташовані на земельних ділянках, що набули статусу невідповідного використання, можуть використовуватись надалі без встановлення терміну приведення цих об'єктів до відповідності з містобудівними регламентами, за виключенням об'єктів нерухомості, подальше існування та експлуатація яких створює загрозу життю та здоров'ю людей, а також природному і історико-культурному середовищу. Для таких об'єктів міською радою встановлюється термін приведення їх до відповідності з містобудівними регламентами.

1.5.6. Забороняється будівництво нових містобудівних об'єктів на земельних ділянках, які набули статусу невідповідного використання, якщо ці об'єкти не відповідають дозволеним в зоні розташування цих ділянок видам забудови.

1.5.7. Перебудова (реконструкція) об'єктів із статусом невідповідності дозволяється тільки за умови, що ці зміни призводять до підвищення рівня відповідності містобудівним регламентам земельних ділянок, на яких розташовані вказані об'єкти. Ремонт цих об'єктів дозволяється, якщо він не призведе до збільшення рівня невідповідності.

1.5.8. Якщо внаслідок пожежі або стихійного лиха відбулося руйнування об'єктів нерухомості, розташованих на земельних ділянках, які набули статусу невідповідного використання, відновлення цього об'єкту або спорудження нового можливе лише за умови відповідності містобудівним регламентам.

1.6. Забезпечення державних, громадських та приватних інтересів, відкритості та доступності плану зонування

1.6.1. Для забезпечення державних і громадських інтересів планом зонування передбачені відповідні види забудови та іншого використання земельних ділянок (для органів державного управління та місцевого самоврядування, об'єктів ландшафтно-рекреаційного, природоохоронного, історико-культурного призначення, комунального господарства, оборони, зовнішнього транспорту тощо) та додержання державних будівельних та відповідних галузевих норм; для забезпечення приватних інтересів – надання фізичним та юридичним особам рівних можливостей набувати у власність або у користування земельні ділянки, їх забудови та іншого використання відповідно до містобудівних регламентів, захисту майнових прав, безпечного функціонування об'єктів нерухомості, а також недопущення знецінення нерухомого майна.

Для забезпечення цього гарантується відкритість та доступність всієї інформації, яка міститься в документації Зонінгу, щодо забудови та іншого використання земельних ділянок.

1.6.2. Виконавчий орган міської ради забезпечує фізичним та юридичним особам можливості ознайомлення з матеріалами Зонінгу шляхом:

- публікації схеми зонування та переліку зон з переважними, супутніми та допустимими видами забудови та іншого використання земельних ділянок та відкритого продажу їх примірників всім заінтересованим особам;

- розміщення матеріалів Зонінгу на сайті Червоноградської міської ради;
- створення умов для безперешкодного ознайомлення потенційних інвесторів з матеріалами Зонінгу у повному обсязі картографічних та текстових матеріалів, одержання в установленому порядку у місцевому органі з питань містобудування та архітектури фізичними та юридичними особами містобудівних умов і обмежень забудови окремої земельної ділянки.

1.6.3. Громадяни мають право приймати участь у прийнятті рішень щодо забудови та іншого використання території міста відповідно до законодавства та процедур, встановлених законом і відповідними підзаконними актами.

1.7. Процедура внесення змін і уточнень в план зонування та порядок розроблення детального плану території при наявності затвердженого зонінгу

В план зонування можуть вносити зміни та уточнення.

Зміни в план зонування вносяться у випадку внесення змін в генплан міста, на підставі затвердженого проекту внесення змін в генплан, а також згідно п.6.7. ДСТУ-НББ.1-1-12:2011 "Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)".

Уточнення плану зонування території здійснюється при розробленні детального плану території (ДПТ).

При наявності зонінгу ДПТ розробляються з метою уточнення для конкретних ділянок єдиних містобудівних умов та обмежень їх забудови, визначених планом зонування узагальнено, для зони в цілому. В процесі розроблення ДПТ, може виникати необхідність уточнення рішень генплану міста та плану зонування.

Вказані детальні плани територій обов'язково розробляються у наступних випадках:

1. Для території комплексної забудови або комплексної реконструкції забудови згідно ст. 33 ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності", в тому числі:

- на квартали нової житлової та громадської забудови, передбаченої генпланом міста Червоноград на вільних від забудови територіях;

- на реконструкцію територій колишніх підприємств та кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, що передбачає зміну їх функціонального призначення або зміну основних техніко-економічних і містобудівних показників;

- на реконструкцію території колишніх підприємств, що передбачає розподіл території між двома та більше власниками нерухомого майна.

2. При розміщенні об'єктів, комплексів державного та загальноміського значення, об'єктів зовнішнього та комунального транспорту, тощо.

3. При коригуванні (уточненні) трасування вуличної мережі із зміною габаритів червоних ліній.

4. При необхідності, за згодою і за кошти забудовника, розроблення спеціального обґрунтування можливості відхилень, які відображають наміри забудовника від граничних параметрів об'єкту містобудування, встановлених зонінгом. За результатами розгляду та громадських слухань можливий негативний результат, тому фінансування таких ДПТ відноситься до фонду ризику забудовника і не створює жодних зобов'язань органу місцевого самоврядування.

Необхідність внесення уточнень в зонінг зумовлюється в завданні на розроблення ДПТ.

Матеріали ДПТ з уточненнями зонування території та містобудівних регламентів проходять процедуру громадських слухань, погоджуються управлінням архітектури та розробником плану зонування території міста Червоноград і затверджуються у встановленому порядку, виконкомом міської ради.

Затверджений ДПТ з матеріалами уточнення зонування та містобудівних регламентів стає невід'ємною частиною відповідної містобудівної документації (зонінг, в окремих випадках – генплан) реєструється як уточнення зонінгу (генплану) і вноситься у встановленому порядку у містобудівний кадастр.

РОЗДІЛ 2

ПЕРЕЛІК ЗОН, ВСТАНОВЛЕНИХ НА ТЕРИТОРІЯХ МІСТА ЗА ПЕРЕВАЖНИМИ, СУПУТНИМИ І ДОПУСТИМИМИ ВИДАМИ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.

ВИЗНАЧЕННЯ ПЕРЕВАЖНИХ І ДОПУСТИМИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ВСТАНОВЛЕНИХ ЗОН

Планом зонування встановлюється поділ території м. Червонограда на зони за переважними, супутніми і допустимими видами забудови та іншого використання земельних ділянок, дозволеними у кожній зоні.

На земельних ділянках кожної зони, після запровадження містобудівних регламентів, вільно здійснюється у порядку згідно ст. 26 ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності" будь-який або кілька з наведених нижче переважних і супутніх видів забудови та іншого використання, встановлених для цієї зони. За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання супутній вид не допускається.

Допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок дозволяються на підставі **погодженого містобудівного розрахунку**, в якому беззаперечно доказується, що дані види забудови і використання ділянки не створять перешкод і незручностей для здійснення переважних і супутніх видів забудови і використання, території зони відповідають діючим нормам і правилам та вимогам щодо ефективного використання міських земель.

2.1. Перелік зон за переважними, супутніми і допустимими видами забудови та іншого використання земельних ділянок

Нижче наведений повний перелік зон за переважними і допустимими видами забудови та іншого використання земельних ділянок.

Позначення кожної зони у вигляді буквеного та цифрового індексу відповідає позначенню цієї зони на основній схемі Зонінгу - **Схемі зонування за функціональним регламентом**, яка є невід'ємною складовою частиною плану зонування території м. Червонограда.

▲ Громадські зони - Г:

1. Г-1 – громадсько-ділова зона загальноміського значення.
2. Г-2 – громадсько-ділова зона районного та місцевого значення (підцентри).
3. Г-2іс – громадсько-ділова зона районного значення в історичному середовищі (в межах історичного ареалу та суворого регулювання забудови).
4. Г-3 – навчальна зона.
5. Г-4 – культурна та спортивна зона.
6. Г-4кс – підзона культових споруд.
7. Г-5 – лікувальна зона.
8. Г-6 – торговельна зона.

▲ Житлові зони - Ж:

9. Ж-1 – зона садибної і квартирної житлової забудови до 2 пов..
10. Ж-2 – зона садибної і квартирної малоповерхової житлової забудови до 3 пов..
11. Ж-3 – зона садибної і квартирної житлової забудови до 4 пов..
12. Ж-4 – зона квартирної житлової забудови до 5 пов..
13. Ж-5 – зона багатоповерхової квартирної житлової забудови (5-12 пов.).
14. Ж-тр – зона житлової забудови в межах транспортної розв'язки.
15. Ж-в – території житлової забудови, що підлягає виносу.

▲ Ландшафтно-рекреаційні території - Р:

16. Р-1л – рекреаційна зона природного ландшафту.
17. Р-3 – рекреаційна зона озелених територій загального користування.
18. Р-4 – зона дачної забудови і садівничих товариств.
19. Р-4-1 – зона садибної житлової забудови і садівничих товариств.
20. Р-5 – зона мисливського господарства та рибальства.

▲ Зони транспортної інфраструктури - ТР:

21. ТР-1 – зона транспортної інфраструктури (об'єкти зовнішнього транспорту).
22. ТР-1пш – підзона транспортної інфраструктури (під'їзні залізничні шляхи до підприємств).
23. ТР-2 – зона вулиць, майданів в межах червоних ліній.
24. ТР-3 – зона об'єктів для зберігання і обслуговування транспортних засобів.

▲ Зони інженерної інфраструктури - ІН:

25. ІН-1-1 - зона об'єктів електромережі.
26. ІН-1-2 – зона коридорів ЛЕП.
27. ІН-2в – підзона об'єктів інженерної інфраструктури водопостачання.
28. ІН-2к – підзона об'єктів інженерної інфраструктури водовідведення.
29. ІН-2г – підзона об'єктів інженерної інфраструктури газопостачання.
30. ІН-2т – підзона об'єктів інженерної інфраструктури теплопостачання.

▲ Комунально-складські зони - КС:

31. КС-3к – підзона розміщення кладовища.
32. КС-4 – зона розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації.
33. КС-5 – зона розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації.
34. КС-шв – підзона відстійників шахтних вод.

▲ Виробничі зони - В:

35. В-2 - зона підприємств II класу шкідливості ($C_{33} \leq 500$ м).
36. В-3 - зона підприємств III класу шкідливості ($C_{33} \leq 300$ м).
37. В-4 - зона підприємств IV класу шкідливості ($C_{33} \leq 100$ м).
38. В-5 - зона підприємств V класу шкідливості ($C_{33} \leq 50$ м).
39. В-6 – зона комерційно-виробничих підприємств, малого та середнього бізнесу.

▲ Спеціальні зони - С:

40. С-1 – зона спецтериторій.
41. С-2 – зона служб МНС.
42. С-3 – навчальна підзона – автошкола, автодром ОСОУ.
43. С-сзз – зона зелених насаджень санітарно-захисних зон.

▲ Зони земель історико-культурного призначення - ІК:

44. ІК-1 – зона пам'яток історико-культурної спадщини.

Території перспективної забудови та використання ділянок

▲ Перспективні громадські зони - ПГ:

41. ПГ-сз – зона перспективного розміщення соціальних закладів: шкіл, дитячих садків.
42. ПГ-2 - перспективна громадсько-ділова зона районного та місцевого значення.
43. ПГ-4с – перспективна спортивна зона.

▲ Перспективні житлові зони - ПЖ:

44. ПЖ-1 – зона перспективного розміщення садибної і блокованої житлової забудови до 2 пов..
45. ПЖ-2 – зона перспективного розміщення малоповерхової житлової забудови до 3 пов..
46. ПЖ-3 – зона перспективного розміщення квартирної житлової забудови до 4 пов..
47. ПЖ-4 – зона перспективного розміщення квартирної житлової забудови до 5 пов..
48. ПЖ-5 – зона перспективної квартирної багатопверхової житлової забудови (5 – 9 пов.).

▲ Перспективні ландшафтно-рекреаційні зони - ПР:

49. ПР-2 – перспективна рекреаційна зона активного відпочинку.
50. ПР-3 – проектована рекреаційна зона озеленених територій загального користування.

▲ Перспективні зони транспортної інфраструктури - ПТР:

52. ПТР-2 – зона коридорів вуличної мережі, що резервується.
53. ПТР-3 – зона перспективного розміщення об'єктів для зберігання і обслуговування транспортних засобів.
54. ПТР-3с – підзона перспективного розміщення відкритих автостоянок.

▲ Перспективні зони інженерної інфраструктури - ПІН:

55. ПІН-1 – зона коридорів ЛЕП, що резервуються.
56. ПІН-1д – зона коридорів ЛЕП, що підлягають демонтажу.
57. ПІН-2к – зона проєктованих об'єктів інженерної інфраструктури водовідведення.

▲ Перспективні комерційно-виробничі зони - ПВ:

58. ПВ-4 - зона проєктованих підприємств IV класу шкідливості ($C_{33} \leq 100$ м).
59. ПВ-5 - зона проєктованих підприємств V класу шкідливості ($C_{33} \leq 50$ м).
60. ПВ-6 – зона проєктованих комерційно-виробничих підприємств, малого та середнього бізнесу.

▲ Перспективні спеціальні зони - ПС:

62. ПР-сзз – пропонується зона зелених насаджень санітарно-захисних зон.

2.2. Перелік переважних, супутніх і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у кожній зоні

▲ ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ – Г:

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

Зона призначається для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського значення, а також супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів). В громадських зонах також можуть розташовуватись багатоквартирні житлові будинки.

Переважні види використання:

- адміністративні споруди, організації управління;
- офіси, контори різних організацій, фірм, компаній, рекламні агентства;
- юридичні установи та організації, нотаріальні контори;
- будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням в нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного призначення;
- окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- готелі, будинки прийому гостей, центри обслуговування туристів, хостели;
- проектні організації та наукові заклади;
- банки, відділення банків;
- культові споруди;
- заклади культури та мистецтва;
- театри, концертні зали, танцювальні зали;
- кінотеатри і відеозали;
- музеї, виставкові зали, художні галереї;
- бібліотеки, архіви, інформаційні центри, комп'ютерні центри;
- будинки культури, клубні установи та центри дозвілля;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- установи освіти та виховання;
- теле- і радіостудії, видавництва і редакційні офіси; представництва засобів масової інформації;
- рекламні, туристичні агенції;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- станції проводового мовлення об'єктів телебачення і радіомовлення, телефонні станції;
- магазини;
- підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, їдальні, бари);
- аптеки,
- консультативні медичні заклади, приміщення лікарсько-медичні;
- установи соціального забезпечення;
- відділення, дільничні пункти міліції;
- підприємства побутового обслуговування населення, перукарні, салони краси;
- сквери, бульвари, алеї, декоративне озеленення (газони, квітники).

Супутні види дозволеного використання:

- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів біля громадських комплексів і закладів, об'єктів ділового, культурного, комерційного призначення, споруд масового відвідування та окремих будинків (з дотриманням санітарно-гігієнічних вимог);
- мало- та середньорусні механізовані (автоматизовані) гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів;
- телефонні і телеграфні станції;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- малі архітектурні форми;

- господарські майданчики;
- громадські вбиральні;
- ательє, ремонтні майстерні побутової техніки, приймальні пункти пральні та хімчистки;
- житлово-експлуатаційні організації;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування об'єктів даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- гаражі та стоянки для постійного зберігання легкових автомобілів (окремо розташовані наземні, підземні, наземно-підземні, вбудовано/прибудовані в перші, цокольні й підземні поверхи до громадських будинків (за винятком будинків закладів охорони здоров'я, фізичної культури, дитячих дошкільних установ, дитячих будинків, установ культури, мистецтва та громадського харчування),
- торговельні комплекси, міні-ринки;
- розважальні комплекси;
- об'єкти обслуговування, які відповідно до норм потребують великих автостоянок (більше 50 автомобілів).
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності, майстерні народних промислів;
- заклади охорони здоров'я для обслуговування неінфекційних хворих;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

● **G-2 – громадсько-ділова зона районного та місцевого значення (підцентри)**

Зона центру ділової, громадської і комерційної діяльності районного значення призначена для формування місцевих (локальних) центрів з широким спектром функцій обслуговування, орієнтованих на задоволення повсякденних і періодичних потреб населення, що мешкає в житлових районах, віддалених від центру міста.

Переважні види використання:

- адміністративні споруди, організації управління, офіси;
- юридичні установи та організації, нотаріальні контори;
- будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням в нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного призначення;
- окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- готелі, будинки прийому гостей, центри обслуговування туристів, хостели;
- проектні організації та наукові заклади;
- банківські установи;
- культові споруди;
- заклади культури і мистецтва;
- клубні установи та центри дозвілля, театри-студії, відеозали;
- музеї, виставкові зали, художні галереї;
- бібліотеки, архіви, інформаційні центри, комп'ютерні центри;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- установи освіти та виховання;
- теле- і радіостудії, видавництва і редакційні офіси; представництва засобів масової інформації;
- рекламні, туристичні агенції;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- станції проводового мовлення об'єктів телебачення і радіомовлення;
- магазини;
- підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, їдальні, бари);
- аптеки,

- консультативні медичні заклади, приміщення лікарсько-медичні;
- установи соціального забезпечення;
- відділення, дільничні пункти міліції;
- підприємства побутового обслуговування населення (перукарні, салони краси);
- ательє, ремонтні майстерні побутової техніки, приймальні пункти пральні та хімчистки;
- сквери, бульвари, алеї, декоративне озеленення (газони, квітники).

Супутні види дозволеного використання:

- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів біля громадських комплексів і закладів, об'єктів ділового, культурного, комерційного призначення, споруд масового відвідування та окремих будинків (з дотриманням санітарно-гігієнічних вимог);
- мало- та середньоярусні механізовані (автоматизовані) гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- малі архітектурні форми;
- господарські майданчики;
- громадські вбиральні;
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування об'єктів даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- гаражі та стоянки для постійного зберігання легкових автомобілів (окремо розташовані наземні, підземні, наземно-підземні, вбудовано/прибудовані в перші, цокольні й підземні поверхи до громадських будинків (за винятком будинків закладів охорони здоров'я, фізичної культури, дитячих дошкільних установ, дитячих будинків, установ культури, мистецтва та громадського харчування),
- об'єкти обслуговування, які відповідно до норм потребують великих автостоянок (більше 50 автомобілів);
- торговельні комплекси;
- міні-ринки;
- розважальні комплекси;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності, майстерні народних промислів;
- заклади охорони здоров'я для обслуговування неінфекційних хворих;
- об'єкти технічного обслуговування легкового автотранспорту;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

● **ПГ-2 – перспективна громадсько-ділова зона районного та місцевого значення**

Переважні види використання:

- адміністративні споруди, організації управління, офіси, рекламні і туристичні агенції,
- юридичні установи та організації, нотаріальні контори;
- готелі, будинки прийому гостей, центри обслуговування туристів, хостели;
- банківські установи;
- заклади культури і мистецтва;
- універсальні спортивно-видовищні зали;
- клубні установи та центри дозвілля;
- музеї, виставкові зали, художні галереї;
- бібліотеки, архіви, інформаційні центри;
- теле- і радіостудії, видавництва і редакційні офіси; представництва засобів масової інформації;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- магазини;

- підприємства громадського харчування;
- аптеки,
- консультативні медичні заклади, приміщення лікарсько-медичні;
- установи соціального забезпечення;
- відділення, дільничні пункти міліції;
- підприємства побутового обслуговування населення, перукарні, салони краси;
- ательє, ремонтні майстерні побутової техніки, приймальні пункти пральні та хімчистки;
- сквери, бульвари, алеї, декоративне озеленення (газони, квітники).

Супутні види дозволеного використання:

- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів біля громадських комплексів і закладів, споруд масового відвідування (з дотриманням нормативних вимог);
- мало- та середньорусні механізовані (автоматизовані) гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- малі архітектурні форми;
- господарські майданчики;
- громадські вбиральні;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування об'єктів даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- багатоквартирні житлові будинки, будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням в нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного призначення;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання легкових автомобілів (окремо розташовані наземні, підземні, наземно-підземні, вбудовано/прибудовані в перші, цокольні й підземні поверхи до громадських будинків (за винятком будинків закладів охорони здоров'я, фізичної культури, дитячих дошкільних установ, дитячих будинків, установ культури, мистецтва та громадського харчування),
- торговельні комплекси;
- міні-ринки;
- розважальні комплекси;
- заклади охорони здоров'я для обслуговування неінфекційних хворих;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності, майстерні народних промислів;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

● ***Г-2іс – громадсько-ділова зона районного значення в історичному середовищі (в межах історичного ареалу та суворого регулювання забудови).***

Зона центру ділової, громадської і комерційної діяльності районного значення призначена для формування локального центру обслуговування на території історичного поселення - в межах історичного ареалу.

Історичний ареал м. Червонограда охоплює історично сформовану частину Кристинополя, що зберегла старовинний вигляд, розпланування і характер забудови. Пріоритетним напрямком містобудівної діяльності у історичному ареалі міста є реставрація та утримання на належному експлуатаційному рівні пам'яток історії, культури, архітектури та містобудування, збереження традиційного характеру міського середовища, збереження містоформуючої ролі визначених об'єктів – пам'яток архітектури та цінних елементів ландшафту, охорона та раціональне використання історичної забудови.

Нове будівництво в межах історичного ареалу здійснюється за умови дотримання спеціального режиму використання територій, обумовленого законодавством України про охорону історико-культурної спадщини.

Переважні види використання:

- адміністративні споруди, організації управління, офіси, юридичні установи та організації, нотаріальні контори, банківські установи, поштові відділення, установи соціального забезпечення та інші об'єкти обслуговування, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- існуючі культові споруди;
- заклади культури і мистецтва, музеї, виставкові зали, бібліотеки, спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади в існуючих будівлях;
- архіви, інформаційні центри, комп'ютерні центри, проектні організації та наукові заклади в існуючих будівлях;
- установи освіти та виховання, позашкільні заклади, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування населення, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- аптеки, консультативні медичні заклади, приміщення лікарсько-медичні, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- готелі, хостели, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- дитячі будинки сімейного типу, приватні дитячі садки до 10 місць в існуючих будівлях;
- існуючі будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями та розміщеними в нижніх поверхах об'єктами ділового, культурного, комерційного призначення існуючі одноквартирні житлові будинки окремостоячі з присадибними ділянками;
- існуючі одно-двохквартирні житлові будинки зблоковані з присадибними ділянками;
- існуючі 2-3-х поверхові зблоковані житлові будинки з приквартирними ділянками;
- існуючі багатоквартирні житлові будинки до 3-х поверхів;
- окремі багатоквартирні житлові будинки вище 3-х пов., що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- рекламні, туристичні агенції; теле- і радіостудії, видавництва, редакційні офіси; телефонні станції, представництва засобів масової інформації, станції проводового мовлення об'єктів телебачення і радіомовлення, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- відділення, дільничні пункти міліції в існуючих будівлях;
- сквери, бульвари, алеї, декоративне озеленення (газони, квітники), палісадники.

Супутні види дозволеного використання:

- існуючі господарські будівлі на присадибній ділянці (без порушення принципів добросусідства);
- існуючі гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- існуючі окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- існуючі бані, сауни (за умов каналізування стоків);
- існуючі теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для вирощування квітів, фруктів, овочів;
- сади, городи;
- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів до 10 машиномісць біля адміністративних установ, об'єктів обслуговування, споруд масового відвідування та окремих будинків (з дотриманням нормативних вимог);
- гостьові (тимчасові) автостоянки до 10 машиномісць в кварталах житлової забудови (з дотриманням нормативних вимог);
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- існуючі малі архітектурні форми;
- павільйони для очікування транспорту з вбудованими кіосками;
- господарські майданчики;
- громадські вбиральні;
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби в існуючих будівлях;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти);
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування об'єктів даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- нові будівлі і споруди закладів обслуговування (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- нові будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями та розміщеними в нижніх поверхах та об'єктами ділового, культурного, комерційного призначення (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- нові 1-2-х поверхові житлові будинки (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- реконструкція існуючих споруд з влаштуванням мансарди (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- культові споруди, каплиці до 7 м (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- малі архітектурні форми (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів більше 11 машиномісць біля громадських комплексів і закладів, об'єктів ділового, культурного, комерційного призначення, споруд масового відвідування та окремих будинків (з дотриманням нормативних вимог);
- міні-ринки (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски) (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- стаціонарні споруди об'єктів комерції і підприємницької діяльності (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- аптеки, заклади охорони здоров'я для обслуговування неінфекційних хворих консультативні медичні заклади, приміщення лікарсько-медичні (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **Г-3 – навчальна зона**

Зона призначається для розташування вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти. Така зона встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, спортивних.

Переважні види використання:

- вищі учбові заклади;
- середні спеціальні учбові заклади;
- установи освіти та виховання;
- науково-дослідні установи, проектні організації та конструкторські бюро;
- центри наукової інформації, бібліотеки, архіви;
- учбово-лабораторні, науково-лабораторні корпуси, учбово-виробничі майстерні;
- фізкультурно-оздоровчі комплекси, спортзали, плавальні басейни;
- фітнес-центри;
- спортивні майданчики, стадіони, тенісні корти;
- конференц-зали, клуби багатопільового і спеціалізованого призначення;
- музеї, виставкові центри;
- театри-студії, відеозали, школи мистецтв;
- зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори).

Супутні види дозволеного використання:

- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладачів;
- господарські будівлі для обслуговування учбових і наукових комплексів (гаражі, майстерні тощо);
- гаражі та автостоянки тимчасового зберігання транспортних засобів, наземні і підземні, для обслуговування об'єктів навчальної зони;
- підприємства громадського харчування;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- відділення, дільничні пункти міліції;
- танцзали, дискотеки,
- майданчики дитячі, відпочинкові;

- малі архітектурні форми;
- аптеки, поліклініки, приміщення лікарсько-медичні,
- пункти надання медичної допомоги, реабілітаційні центри;
- магазини товарів першої необхідності загальною площею до 200 м²;
- підприємства побутового обслуговування (перукарні, лазні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
- громадські вбиральні;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
- комунально-господарська та інженерно-технічна інфраструктура, необхідна для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- житлові будинки для викладацького складу і наукових співробітників;
- готелі, будинки для гостей, хостели;
- гаражі та автостоянки тимчасового зберігання транспортних засобів, наземні і підземні, для обслуговування існуючих об'єктів у межах даної зони;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

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

Зона призначається для розташування спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, фізкультурно-оздоровчих закладів тощо. Створюються для організації дозвілля та відпочинку населення, занять фізкультурою і спортом.

Переважні види використання:

- театри, концертні зали, танцювальні зали;
- кінотеатри і відеозали;
- заклади культури та мистецтва;
- музеї, виставкові центри, художні галереї;
- культові споруди;
- будинки культури, клубні установи та центри дозвілля;
- розважальні комплекси;
- аквапарки (криті і відкриті);
- ігрові комплекси з розміщенням атракціонів;
- універсальні спортивні комплекси (з трибунами);
- стадіони, спортивні арени (з трибунами);
- спеціалізовані спортивні комплекси;
- спортивні зали, плавальні басейни (криті та відкриті);
- банно-оздоровчі та водно-оздоровчі комплекси;
- спортивні школи, спортивні клуби;
- спортивні майданчики, тенісні корти, ковзанки;
- фізкультурно-оздоровчі заклади;
- велотреки;
- парки, сквери, бульвари, алеї;

Супутні види дозволеного використання:

- готелі, будинки прийому гостей, хостели;
- підприємства громадського харчування;
- пункти прокату спортивного спорядження і спеціального інвентаря;
- магазини товарів першої необхідності, спортивного спорядження та інвентаря;
- інформаційні центри, представництва засобів масової інформації;
- рекламні агенції;
- відділення банків, відділення зв'язку;
- аптеки;
- пункти надання першої медичної допомоги, приміщення лікарсько-медичні;

- відділення, дільничні пункти міліції;
- громадські вбиральні;
- господарські будівлі та споруди для обслуговування об'єктів культурного і спортивного призначення;
- автостоянки тимчасового зберігання транспортних засобів підземні, наземні і багатоповерхові, для обслуговування об'єктів культурного і спортивного призначення (з дотриманням нормативних вимог);
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
- комунально-господарська та інженерно-технічна інфраструктура для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- мотодроми, мототреки,
- автодроми;
- кінноспортивний клуб;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності;
- гаражі та автостоянки тимчасового зберігання транспортних засобів, наземні і підземні, для обслуговування існуючих об'єктів у межах даної зони;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **Г-4кв – підзона культових споруд**

До зони віднесені ділянки культових споруд.

Переважні види використання:

- культові споруди: церква, дзвіниця, каплиця;
- елементи благоустрою Хресної дороги;
- молитовні будинки;
- малі архітектурні форми
- парки, сквери, бульвари, алеї;

Супутні види дозволеного використання:

- плебанія;
- катехитично-навчальна школа;
- готелі та будинки прийому прочан, хостели;
- клубні приміщення;
- господарські будівлі та споруди для обслуговування культових об'єктів;
- громадські туалети;
- гостьові (тимчасові) автостоянки для транспортних засобів відвідувачів культових споруд (з дотриманням нормативних вимог);
- майданчики господарські;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування об'єктів даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- заклади культури та мистецтва;
- музеї, виставкові центри;
- спортивні майданчики;
- аптеки, пункти надання першої медичної допомоги, приміщення лікарсько-медичні;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів соціально-культурного, торговельного призначення;
- гаражі та автостоянки тимчасового зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих об'єктів у межах даної зони;

- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **ПГ-4с – перспективна спортивна зона**

Зона призначається для розташування спортивного майданчика для існуючої школи.

Переважні види використання:

- шкільний стадіон;
- футбольне поле;
- спортивні майданчики.

Супутні види дозволеного використання:

- пішохідні доріжки, алеї;
- зелені насадження обмеженого користування (сквери, бульвари).
- малі архітектурні форми;
- громадські вбиральні;
- ковзанка.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- пункти прокату спортивного спорядження;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **Г-5 – лікувальна зона**

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

Переважні види використання:

- лікарні, госпіталі, амбулаторії, стаціонари усіх типів для дітей та дорослих із допоміжними будинками і спорудами;
- поліклініки, спеціалізовані поліклініки, лікувально-профілактичні заклади;
- диспансери, діагностичні і процедурні центри,
- пункти надання першої медичної допомоги;
- науково-дослідні та медичні центри;
- станції швидкої допомоги;
- реабілітаційні центри;
- аптеки;
- кабінети лікарів, що займаються практикою;
- станції переливання крові;
- оздоровчі лікувальні заклади (профілакторії);
- дитячі будинки для дітей-сиріт і дітей без піклування батьків, інтернати для дітей-інвалідів;
- центри соціального обслуговування людей похилого віку та інвалідів;
- інтернати для перестарілих та інвалідів;
- зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори).

Супутні види дозволеного використання:

- громадські вбиральні;
- магазини товарів першої необхідності;
- підприємства побутового обслуговування;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- автостоянки тимчасового зберігання транспортних засобів, наземні і підземні, для обслуговування установ охорони здоров'я та соціального забезпечення.
- комунально-господарська та інженерно-технічна інфраструктура, необхідна для обслуговування даної зони;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари).

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- культові споруди;
- установи судово-медичної експертизи, морги;

- тимчасові споруди торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності;
- гаражі та автостоянки тимчасового і постійного зберігання транспортних засобів, наземні і підземні, для обслуговування існуючих об'єктів у межах даної зони;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **Г-6 – торговельна зона**

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

Переважні види використання:

- торгові центри, супермаркети, магазини;
- спеціалізовані магазини;
- виставкові центри;
- ринки;
- офіси, рекламні і туристичні агенції,
- декоративне озеленення (газони, квітники).

Супутні види дозволеного використання:

- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів;
- об'єкти громадського харчування;
- відділення банків;
- відділення зв'язку;
- громадські вбиральні;
- підприємства побутового обслуговування (ательє, перукарні, салони краси тощо);
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- малі архітектурні форми;
- аптеки,
- пункти надання першої медичної допомоги, приміщення лікарсько-медичні;
- відділення, дільничні пункти міліції;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування об'єктів даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- культові споруди;
- клубні приміщення, об'єкти дозвілля і розваг, відеозали;
- готелі, хостели;
- приміщення для занять фізкультурою, фітнес-центри;
- юридичні консультації, нотаріальні контори;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності, майстерні народних промислів;
- гаражі та автостоянки (наземні і підземні) тимчасового і постійного зберігання транспортних засобів;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **ПГ-сз – зона перспективного розміщення соціальних закладів: шкіл, дитячих садків**

Резервні території зони ПГ-шс виділені для розміщення об'єктів соціальної сфери по обслуговуванню населення, насамперед некомерційного призначення. Зона призначена для резервування ділянок для розміщення шкільних закладів, дитячих дошкільних установ тощо.

Переважні види використання:

- шкільні заклади (загальноосвітні і спеціальні середні школи);
- дитячі дошкільні заклади;
- спеціалізовані дитячі дошкільні установи;

- дитячі будинки-інтернати;
- зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
- спортивні зали, басейни, площинні спортивні споруди.

Супутні види дозволеного використання:

- позашкільні заклади;
- приміщення для занять дітей (гуртки);
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- пункти надання першої медичної допомоги;
- малі архітектурні форми;
- господарські будівлі при школах (майстерні, теплиці тощо);
- майданчики господарські;
- сквери, бульвари, алеї;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування об'єктів даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

▲ ЖИТЛОВІ ЗОНИ – Ж:

• **Ж-1 – зона садибної та квартирної забудови до 2 поверхів**

Зона змішаної індивідуальної та квартирної забудови поверховістю 1-2 пов. виділена для регулювання земельних і майнових відносин в житлових районах низької щільності забудови з розміщенням об'єктів супутніх об'єктів повсякденного обслуговування.

Дана зона охоплює переважно існуючу забудову, що історично склалася в попередні століття, і, згідно пропозицій історико-архітектурного опорного плану, віднесена до режиму суворого регулювання забудови (категорії А).

Переважні види використання:

- 1-2-х поверхові індивідуальні житлові будинки з присадибними ділянками;
- 1-2-х поверхові зблоковані житлові будинки з приквартирними ділянками;
- 2-х поверхові багатоквартирні житлові будинки;
- окремі житлові будинки поверховістю більше 2 пов., що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- сквери, алеї, квітники, палісадники.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі на присадибній ділянці (без порушення принципів добросусідства);
- гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- бані, сауни (за умов каналізування стоків);
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для вирощування квітів, фруктів, овочів;
- споруди для утримання домашніх тварин;
- сади, городи;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- господарські майданчики;
- гостьові (тимчасові) автостоянки до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- павільйони для очікування транспорту з вбудованими кіосками;
- 1-2-х поверхові будівлі і споруди закладів обслуговування: установи соціального забезпечення, позашкільні заклади, приміщення для культурно-масової роботи і аматорської діяльності, приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять, дитячі будинки сімейного типу, приватні дитячі садки до 10 місць, магазини товарів першої необхідності, аптеки;
- громадські вбиральні;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);

- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- реконструкція існуючих споруд висотою вище 7 м з влаштуванням мансарди (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- окремі 3-х поверхові житлові будинки (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- малі архітектурні форми;
- культові споруди, каплиці до 7 м;
- 1-2-х поверхові будівлі і споруди закладів обслуговування: офіси, відділення зв'язку, відділення банків, об'єкти побутового обслуговування (ательє, перукарні, салони краси тощо), об'єкти громадського харчування (кафе, їдальні, ресторани в окремостоячих будівлях), нотаріальні контори, юридичні установи, дільничні відділення управління внутрішніх справ, кабінети лікарів, житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби (за умови містобудівних розрахунків або детального плану території);
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- ветеринарні пункти;
- об'єкти пожежної охорони;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

● **ПЖ-1 – зона перспективного розміщення садибної і блокованої житлової забудови до 2 пов.**

Зона призначена для забезпечення правових умов розміщення нової індивідуальної забудови та блокованої житлової забудови поверховістю 1-2 пов. із присадибними (приквартирними) земельними ділянками. Дана зона охоплює ділянки проектованої забудови, які знаходяться поблизу історичного ядра міста - Кристинополя.

Переважні види використання:

- 1-2-х поверхові одноквартирні житлові будинки окремостоячі з присадибними ділянками;
- 1-2-х поверхові одно-двоквартирні житлові будинки зблоковані з присадибними ділянками;
- алеї, сквери, квітники, палісадники.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі на присадибній ділянці (без порушення принципів добросусідства);
- гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- бані, сауни (за умов каналізування стоків);
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для вирощування квітів, фруктів, овочів;
- споруди для утримання домашніх тварин;
- сади, городи;
- майданчики дитячі, відпочинкові;
- господарські майданчики;
- гостьові (тимчасові) автостоянки до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- дитячі будинки сімейного типу;
- приватні дитячі садки до 10 місць;
- аптеки;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари);
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- малі архітектурні форми;
- каплиці висотою до 7 м;
- 1-2-х поверхові будівлі і споруди закладів обслуговування: магазини товарів першої необхідності, офіси, відділення зв'язку, відділення банків, нотаріальні контори, об'єкти побутового обслуговування (ательє, перукарні, салони краси тощо), приміщення

установ соціального забезпечення, кабінети лікарів, що займаються практикою (за умови містобудівних розрахунків);

- громадські вбиральні;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **Ж-2 – зона садибної та квартирної малоповерхової житлової забудови до 3 пов.**

Зона змішаної індивідуальної та квартирної забудови поверховістю 1-3 пов. виділена для регулювання земельних і майнових відносин в районах житлової забудови з розміщенням об'єктів обслуговування місцевого значення.

Дана зона охоплює переважно існуючу історично складену забудову, і, згідно пропозицій історико-архітектурного опорного плану, віднесена до режиму помірною регулювання забудови категорії Б, де передбачається модернізація існуючої забудови та нове будівництво з дотриманням масштабності традиційного розпланування історичного міського середовища. Рекомендована поверховість міської забудови – 2-3 пов. з висотою карнизу 10-11 м.

Переважні види використання:

- 1-3-х поверхові індивідуальні житлові будинки з присадибними ділянками;
- 2-3-х поверхові зблоковані житлові будинки з приквартирними ділянками;
- 2-3-х поверхові багатоквартирні житлові будинки;
- окремі житлові будинки вище 3 поверхів, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- сквери, алеї, квітники, палісадники.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі на присадибній ділянці (без порушення принципів добросусідства);
- гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- бані, сауни (за умов каналізування стоків);
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для вирощування квітів, фруктів, овочів;
- споруди для утримання домашніх тварин;
- сади, городи;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- господарські майданчики;
- гостьові (тимчасові) автостоянки до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- 1-3-х поверхові будівлі і споруди закладів обслуговування: установи соціального забезпечення, позашкільні заклади, приміщення для культурно-масової роботи і аматорської діяльності, приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять, дитячі будинки сімейного типу, приватні дитячі садки до 10 місць, магазини товарів першої необхідності, аптеки;
- заклади громадського харчування до 40 посадочних місць, вбудовані і окремостоячі до 3 пов.;
- громадські вбиральні;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- окремі 4-х поверхові житлові будинки (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- реконструкція існуючих споруд висотою вище 11 м з влаштуванням мансарди (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- малі архітектурні форми;
- культові споруди, каплиці висотою до 11 м;
- 2-3-х поверхові будівлі і споруди закладів обслуговування: магазини товарів першої необхідності, офіси, відділення зв'язку, відділення банків, нотаріальні контори, юридичні установи, об'єкти побутового обслуговування (ательє, перукарні, салони краси тощо),

клубні установи, центри дозвілля, танцювальні зали, готелі, хостели, магазини, об'єкти громадського харчування (ресторани, кафе, їдальні, бари), ательє, ремонтні майстерні побутової техніки, приймальні пункти пральні та хімчистки, консультативні медичні заклади, приміщення лікарсько-медичні, кабінети лікарів, що займаються практикою (за умови містобудівних розрахунків або детального плану території);

- дільничні відділення управління внутрішніх справ;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- ветеринарні пункти;
- об'єкти автомобільного сервісу (СТО, гаражі та автостоянки місткістю до 50 одиниць);
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- об'єкти пожежної охорони;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

● **ПЖ-2 – зона перспективного розміщення малоповерхової житлової забудови до 3 пов.**

Зона призначена для забезпечення правових умов розміщення нової житлової забудови поверховістю 2-3 пов.

Дана зона охоплює ділянки проекрованої забудови, які, згідно пропозицій історико-архітектурного опорного плану, віднесені до режиму помірного регулювання забудови категорії Б, де передбачається нове будівництво з дотриманням масштабності традиційного розпланування історичного міського середовища з рекомендованою поверховістю забудови – 2-3 пов. з висотою карнизу 10-11 м.

Переважні види використання:

- 2-3-х поверхові одно-двохквартирні житлові будинки зблоковані з присадибними ділянками;
- 2-3-х поверхові зблоковані житлові будинки з приквартирними ділянками;
- 2-3-х поверхові багатоквартирні житлові будинки;
- алеї, сквери, квітники, палісадники.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі, окремо розміщені гаражі на приквартирній ділянці (без порушення принципів добросусідства);
- гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- сади, городи;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- господарські майданчики;
- гостьові (тимчасові) автостоянки до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- 1-3-х поверхові установи соціального забезпечення;
- дитячі будинки сімейного типу;
- аптеки;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
- мережі та споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1-3-х поверхові будівлі і споруди закладів обслуговування: установи соціального забезпечення, позашкільні заклади, приміщення для культурно-масової роботи і аматорської діяльності, приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять, приватні дитячі садки до 10 місць, магазини товарів першої необхідності, аптеки, об'єкти торгівлі та побутового обслуговування (ательє, перукарні, салони краси тощо), об'єкти громадського харчування (кафе, їдальні, ресторани в окремостоячих будівлях), офісні приміщення, нотаріальні контори, кабінети лікарів, що займаються практикою;
- малі архітектурні форми;
- громадські вбиральні;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- ветеринарні пункти;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

• **Ж-3 – зона садибної та квартирної житлової забудови до 4 пов.**

Зона змішаної індивідуальної і квартирної забудови поверховістю 1-4 пов. виділена для регулювання земельних і майнових відносин в житлових районах низької та середньої щільності забудови з розміщенням об'єктів обслуговування місцевого значення.

Дана зона охоплює існуючу житлову забудову, яка, згідно пропозицій історико-архітектурного опорного плану, віднесена до режиму помірному регулювання забудови категорії В, де передбачається модернізація існуючої забудови та нове будівництво з дотриманням масштабності традиційного розпланування історичного міського середовища. Рекомендована поверховість забудови – 2-4 пов. з висотою карнизу 10-15 м.

Переважні види використання:

- одноквартирні житлові будинки окремостоячі з присадибними ділянками;
- одно-двоквартирні житлові будинки зблоковані з присадибними ділянками;
- 2-3-х поверхові зблоковані житлові будинки з приквартирними ділянками;
- 2-3-х поверхові багатоквартирні житлові будинки поверхів;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- сквери, алеї, квітники, палісадники.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі на присадибній ділянці (без порушення принципів добросусідства);
- гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- гостьові (тимчасові) автостоянки до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- бані, сауни (за умов каналізування стоків);
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для вирощування квітів, фруктів, овочів;
- сади, городи;
- споруди для утримання домашніх тварин;
- господарські майданчики;
- установи соціального забезпечення;
- заклади соціально-культурного, торговельного, побутового обслуговування в існуючих вбудовано-прибудованих приміщеннях до житлових будинків;
- громадські вбиральні;
- приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять;
- позашкільні заклади;
- дитячі будинки сімейного типу;
- приватні дитячі садки до 10 місць;
- магазини товарів першої необхідності, вбудовані і окремостоячі;
- заклади громадського харчування до 40 посадочних місць, вбудовані і окремостоячі;
- аптеки;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- багатоквартирні житлові будинки поверховістю до 4 пов. включно (за умови містобудівних розрахунків або детального плану території);
- культові споруди, каплиці висотою до 15 м;
- відділення зв'язку, відділення банків;
- офісні приміщення;
- клубні установи, центри дозвілля, танцювальні зали;
- готелі, хостели;
- магазини;
- об'єкти побутового обслуговування (перукарні, салони краси тощо);
- ательє, ремонтні майстерні побутової техніки, приймальні пункти пральні та хімчистки;
- об'єкти громадського харчування ((ресторани, кафе, їдальні, бари);
- нотаріальні контори, інші юридичні установи;
- консультативні медичні заклади, приміщення лікарсько-медичні;

- дільничні відділення управління внутрішніх справ;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- об'єкти автомобільного сервісу (СТО) (з дотриманням нормативних вимог),
- гаражі місткістю до 10 маш.місць (з дотриманням нормативних вимог);
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- ветеринарні пункти;
- об'єкти пожежної охорони;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

● **ПЖ-3 – зона перспективного розміщення квартирної житлової забудови до 4 пов..**

Зона призначена для формування житлових кварталів багатоквартирної житлової забудови поверховістю до 4-х поверхів та розміщення супутніх об'єктів повсякденного обслуговування.

Дана зона охоплює ділянки проектованої забудови, які, згідно пропозицій історико-архітектурного опорного плану, віднесені до режиму помірному регулювання забудови категорії В, де передбачається нове будівництво з дотриманням масштабності традиційного розпланування історичного міського середовища з рекомендованою поверховістю забудови – 2-4 пов. з висотою карнизу 10-15 м.

Переважні види використання:

- багатоквартирні житлові будинки до 4-х поверхів включно;
- заклади соціально-культурного, торговельного, побутового обслуговування у вбудовано-прибудованих приміщеннях до житлових будинків.

Супутні види дозволеного використання:

- гостьові (тимчасові) автостоянки для автомобілів мешканців проектованого житла до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- гостьові (тимчасові) автостоянки перед об'єктами обслуговування до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- окремо розміщені гаражі для автомобілів інвалідів;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- сквери, бульвари, алеї, квітники, палісадники;
- господарські майданчики;
- установи соціального забезпечення;
- позашкільні заклади;
- дитячі будинки сімейного типу;
- магазини товарів першої необхідності;
- заклади громадського харчування до 40 посадочних місць, вбудовані і окремостоячі;
- аптеки;
- заклади обслуговування в перших поверхах будинків: офісні приміщення, нотаріальні контори, юридичні установи, відділення зв'язку, відділення банків, об'єкти побутового обслуговування (ательє, перукарні, салони краси тощо), консультативні медичні заклади, ремонтні майстерні побутової техніки, приймальні пункти пральні та хімчистки, приміщення лікарсько-медичні, кабінети лікарів, що займаються практикою;
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- дільничні відділення управління внутрішніх справ;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари);
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- окремі багатоквартирні житлові будинки вище 4 поверхів (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- реконструкція існуючих споруд висотою вище 15 м з влаштуванням мансарди (за умови історико-містобудівного обґрунтування);
- культові споруди, каплиці;
- клубні установи, центри дозвілля, танцювальні зали;

- готелі, хостели;
- поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару;
- магазини;
- об'єкти громадського харчування (ресторани, кафе, їдальні, бари);
- літні кафе, бари;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- об'єкти автомобільного сервісу (СТО, гаражі та автостоянки місткістю до 50 одиниць);
- об'єкти пожежної охорони;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **Ж-4 – зона квартирної житлової забудови до 5 пов.**

Зона сформованих кварталів квартирного житла виділена для регулювання земельних і майнових відносин в житлових районах існуючої п'ятиповерхової забудови з об'єктами повсякденного обслуговування, а також загальноміського та районного значення.

- **ПЖ-4 – зона перспективного розміщення квартирної житлової забудови до 5 пов.**

Зона призначена для формування нових житлових кварталів багатоквартирної житлової забудови поверховістю до 5-ти поверхів та розміщення супутніх об'єктів повсякденного обслуговування.

Дозволені і допустимі види використання території є спільними для обох зон: Ж-4 та ПЖ-4.

Переважні види використання:

- багатоквартирні житлові будинки до 5-ти поверхів включно;
- заклади соціально-культурного, торговельного, побутового обслуговування в існуючих вбудовано-прибудованих приміщеннях до житлових будинків.

Супутні види дозволеного використання:

- гостьові (тимчасові) автостоянки для автомобілів, що належать мешканцям даного району до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- гостьові (тимчасові) автостоянки перед об'єктами обслуговування до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- окремо розміщені гаражі для інвалідів;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- сквери, бульвари, алеї;
- квітники, палісадники;
- господарські майданчики;
- офісні приміщення;
- нотаріальні контори, інші юридичні установи;
- відділення зв'язку, відділення банків;
- громадські вбиральні;
- приміщення для культурно-масової роботи і аматорської діяльності в існуючих вбудовано-прибудованих будівлях;
- приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять в існуючих вбудовано-прибудованих будівлях;
- установи соціального забезпечення;
- позашкільні заклади;
- дитячі будинки сімейного типу;
- магазини товарів першої необхідності;
- заклади громадського харчування до 40 посадочних місць, вбудовані і окремостоячі;
- аптеки;
- консультативні медичні заклади, приміщення лікарсько-медичні;
- кабінети лікарів, що займаються практикою;
- офіси, контори різних організацій, фірм, компаній (в існуючих будівлях);
- заклади громадського харчування до 40 посадочних місць (в існуючих вбудовано-прибудованих будівлях);
- нотаріальні контори, інші юридичні установи;

- об'єкти побутового обслуговування (ательє, перукарні, салони краси тощо);
- ремонтні майстерні побутової техніки, приймальні пункти пральні та хімчистки;
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- дільничні відділення управління внутрішніх справ;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари);
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- окремі багатоквартирні житлові будинки вище 5 поверхів (за умови містобудівних розрахунків або детального плану території);
- культові споруди, каплиці;
- клубні установи, центри дозвілля, танцювальні зали;
- готелі, хостели;
- поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару;
- магазини;
- об'єкти громадського харчування (ресторани, кафе, їдальні, бари);
- літні кафе, бари;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- об'єкти автомобільного сервісу (СТО, гаражі та автостоянки місткістю до 50 одиниць);
- об'єкти пожежної охорони;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **Ж-5 – зона квартирної багатопверхової житлової забудови (5-12 поверхів)**

Зона сформованих кварталів багатоповерхового житла виділена для регулювання земельних і майнових відносин в житлових районах високої щільності забудови з об'єктами повсякденного обслуговування, а також загальноміського та районного значення.

- **ПЖ-5 – зона перспективного розміщення квартирної багатопверхової житлової забудови (5 – 9 пов.).**

Зона призначена для формування житлових кварталів багатоквартирної житлової забудови поверховістю до 9-ти поверхів включно з високою щільністю забудови та розміщення супутніх об'єктів повсякденного обслуговування місцевого рівня.

Дозволені і допустимі види використання території є спільними для обох зон: Ж-5 та ПЖ-5.

Переважні види використання:

- багатоквартирні житлові будинки від 5-ти до 9-ти поверхів включно;
- багатоквартирні житлові будинки до 12-ти поверхів (існуючі);
- заклади соціально-культурного, торговельного, побутового обслуговування в існуючих вбудовано-прибудованих приміщеннях до житлових будинків.

Супутні види дозволеного використання:

- гостьові (тимчасові) автостоянки для автомобілів, що належать мешканцям даного району до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- гостьові (тимчасові) автостоянки перед об'єктами обслуговування до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- окремо розміщені гаражі для автомобілів інвалідів;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- сквери, бульвари, алеї, квітники, палісадники;
- господарські майданчики;
- заклади обслуговування в перших поверхах будинків: офісні приміщення, нотаріальні контори, юридичні установи, відділення зв'язку, відділення банків, об'єкти побутового обслуговування (ательє, перукарні, салони краси тощо), консультативні медичні заклади, ремонтні майстерні побутової техніки, приймальні пункти пральні та хімчистки, приміщення лікарсько-медичні, кабінети лікарів, що займаються практикою;
- громадські вбиральні;

- приміщення для культурно-масової роботи і аматорської діяльності (в існуючих вбудовано-прибудованих будівлях);
- приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять (в існуючих вбудовано-прибудованих будівлях);
- установи соціального забезпечення;
- позашкільні заклади;
- дитячі будинки сімейного типу;
- магазини товарів першої необхідності, вбудовані і окремостоячі,
- заклади громадського харчування до 40 посадочних місць, вбудовані і окремостоячі;
- аптеки;
- дільнічні відділення управління внутрішніх справ;
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари);
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- окремі багатоквартирні житлові будинки вище 9 поверхів (за умов містобудівних розрахунків або детального плану території);
- культові споруди, каплиці;
- клубні установи, центри дозвілля, танцювальні зали;
- готелі, хостели;
- поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару;
- магазини;
- об'єкти громадського харчування (ресторани, кафе, їдальні, бари);
- літні кафе, бари;
- офіси, контори різних організацій, фірм, компаній в окремостоячих будівлях;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- об'єкти автомобільного сервісу (СТО, гаражі та автостоянки місткістю до 50 одиниць);
- об'єкти пожежної охорони;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **Ж-тр – зона житлової забудови в зоні впливу транспортного вузла.**

Дана зона охоплює існуючу, переважно індивідуальну, житлову забудову в межах транспортної розв'язки, де розміщення нової житлової забудови не допускається.

Переважні види використання:

- існуючі одноквартирні житлові будинки окремостоячі з присадибними ділянками;
- існуючі одно-двоквартирні житлові будинки зблоковані з присадибними ділянками;
- існуючі 2-3-х поверхові зблоковані житлові будинки з приквартирними ділянками;
- квітники, палісадники.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі на присадибній ділянці (без порушення принципів добросусідства);
- гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- бані, сауни (за умов каналізування стоків);
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для вирощування квітів, фруктів, овочів;
- споруди для утримання домашніх тварин;
- сади, городи;
- алеї, сквери;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- господарські майданчики;
- гостьові (тимчасові) автостоянки до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- магазини товарів першої необхідності;
- аптеки;

- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
- мережі і споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- каплиці;
- відділення зв'язку, відділення банків;
- об'єкти побутового обслуговування (ательє, перукарні, салони краси тощо);
- нотаріальні контори, інші юридичні установи;
- кабінети лікарів, що займаються практикою;
- офісні приміщення;
- дільничні відділення управління внутрішніх справ;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- ветеринарні пункти;
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **Ж-в – території житлової забудови, що підлягає виносу**

Зона визначена для забезпечення переселення мешканців із існуючої забудови, тобто, винесення житла із санітарно-захисних зон, після чого на даних територіях можуть бути розміщені підприємства і об'єкти виробничого і комунально-складського призначення.

Основною вимогою використання даної зони є недопущення збільшення негативного впливу на існуюче житло на період до його винесення.

В існуючих житлових будинках можливий ремонт і реконструкція без нового будівництва.

Переважні види використання:

- житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
- адміністративні організації, офіси, контори;
- виробничо-лабораторні корпуси, науково-дослідні, проектні і конструкторські організації;
- торгові центри, магазини;
- фінансові установи;
- спеціалізовані магазини гуртової, дрібногуртової, роздрібною торгівлі за умови дотримання нормативних відстаней до житла;
- підприємства всіх видів підприємницької діяльності без шкідливого впливу;
- пункти надання першої медичної допомоги;
- аптеки.

Супутні види дозволеного використання:

- зелені насадження спеціального призначення,
- сквери, алеї;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку;
- майданчики господарські;
- гостьові (тимчасові) автостоянки до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- зали, клуби, центри багатоцільового і спеціального призначення;
- музеї, виставкові зали;
- бібліотеки, архіви;
- культові споруди;
- ринки відкриті і закриті;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети);
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- готелі, мотелі;
- відкриті стоянки короткотермінового зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;

- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові підземні і наземні гаражі, автостоянки на окремих земельних ділянках;
- автозаправочні станції, станції технічного обслуговування легкового автотранспорту (за умови дотримання нормативних відстаней до житлової і громадської забудови);
- об'єкти пожежної охорони;
- об'єкти інженерного забезпечення.

▲ ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ – Р:

• Р-1л – рекреаційна зона природного ландшафту

Зона виділена для забезпечення правових умов збереження і використання існуючого природного ландшафту пойми річок Західний Буг і Солокія з організацією захисту від затоплення повеневими водами забудови міста.

Дана зона включає землі водного фонду, а саме:

- річки, озера, водойми, інші водні об'єкти, болота, острови;
- прибережні захисні смуги вздовж річок та навколо водойм;
- гідротехнічні, інші водогосподарські споруди та канали, а також землі виділені під смуги відведення для них.

Порядок надання земель водного фонду у користування, обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм тощо встановлюється земельним законодавством (статті 59, 60, 61 Земельного кодексу). Користування цими територіями здійснюється з урахуванням вимог щодо охорони річок і водойм від забруднення, засмічення й замулення та санітарних вимог у порядку, що встановлюється чинним законодавством.

Переважні види використання:

- парки, лугопарки;
- луки, пасовища;
- водойми;
- споруди інженерного захисту територій від затоплення і підтоплення.

Супутні види дозволеного використання:

- пішохідні доріжки та алеї;
- майданчики для відпочинку;
- спортивні і ігрові майданчики;
- пляжі;
- елементи благоустрою;
- майданчики господарські.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- місця для пікніків, допоміжні будівлі і інфраструктура для відпочинку;
- елементи дизайну, скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва, малі архітектурні форми;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- підприємства громадського харчування (кафе, ресторани, бари);
- пункти надання першої медичної допомоги;
- спортивні заклади;
- пункти прокату ігрового і спортивного інвентаря;
- комплекси атракціонів, ігрові зали;
- танцмайданчики, дискотеки;
- літні театри і естради;
- об'єкти пожежної охорони;
- культові споруди;
- гостьові (тимчасові) автостоянки перед об'єктами обслуговування, оздоровлення і спортивних видів використання;
- майданчики для вихову собак;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **ПР-2 – перспективна рекреаційна зона активного відпочинку**

Зона призначена для забезпечення правових умов короткочасного відпочинку, розваг і спорту населення на облаштованих відкритих просторах за умови збереження природних об'єктів і середовища.

Переважні види використання:

- парки, бульвари;
- доріжки та алеї;
- водні поверхні;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- видові майданчики;
- майданчики для відпочинку і спорту;
- майданчики для ігор дітей;
- елементи дизайну, скульптурні композиції, малі архітектурні форми, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Супутні види дозволеного використання:

- допоміжні будівлі і інфраструктура для відпочинку;
- аквапарки;
- комплекси атракціонів;
- танцмайданчики, дискотеки;
- концертні майданчики, літні театри і естради;
- підприємства громадського харчування (кафе, літні кафе, ресторани);
- пункти прокату ігрового і спортивного інвентаря;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- меморіальні комплекси;
- громадські вбиральні;
- гостьові (тимчасові) автостоянки перед об'єктами обслуговування, оздоровлення і відпочинку місткістю до 10 маш.місць;
- пункти надання першої медичної допомоги;
- дільничні пункти міліції;
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- рекреаційні установи (готелі, туристські готелі, будинки відпочинку, пансіонати тощо);
- ігрові зали;
- культові споруди;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- гостьові (тимчасові) автостоянки;
- зоопарки;
- майданчики для вихову собак;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **Р-3 – рекреаційна зона озелених територій загального користування,**

- **ПР-3 – проєктована рекреаційна зона озелених територій загального користування**

Зони призначені для повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери, бульвари, меморіальні парки. Дозволені і допустимі види використання території є спільними для обох зон: Р-3 та ПР-3.

Переважні види використання:

- паркове озеленення (посадка дерев, кущів, газонів);
- декоративне озеленення (квітники);
- бульвари;
- доріжки та алеї;
- майданчики для відпочинку;
- елементи благоустрою, малі архітектурні форми.

Супутні види забудови та іншого використання:

- спеціальне озеленення;
- елементи дизайну, скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва, малі архітектурні форми;
- спортивні і ігрові майданчики;
- майданчики для сміттєзбірників;
- мережі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- літні театри і естради;
- культові споруди;
- об'єкти громадського харчування (кафе, літні кафе, бари);
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- гостьові (тимчасові) автостоянки перед об'єктами обслуговування;
- майданчики для вигулу собак;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **P-4 – зона садівничих товариств**

Зона виділена для забезпечення правових умов формування територій, які використовуються з метою задоволення потреб населення у вирощуванні фруктів і овочів, а також відпочинку.

Переважні види використання:

- садові і дачні будинки;
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для вирощування квітів, фруктів, овочів;
- сади, огороди;
- квітники, палісадники.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі для зберігання садового інвентаря, городньої продукції тощо;
- ємкості для зберігання води на індивідуальній ділянці;
- громадські резервуари для зберігання води;
- парковки (в межах особистих земельних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- приміщення для охорони колективних садів;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- майданчики для сміттєзбірників, господарські майданчики;
- надвірні вбиральні;
- гостьові (тимчасові) автостоянки до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- місця збереження протипожежного інвентаря, протипожежні водойми;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- будівлі для утримання дрібних домашніх тварин (собак, кроликів, кіз та інших) і птиці;
- індивідуальні бані, сауни;
- будівлі для заняття індивідуальною трудовою діяльністю (без порушення принципів добросусідства);
- магазини товарів першої необхідності;
- аптеки;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності;
- відкриті тимчасові автостоянки;
- окремо розміщені гаражі;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **P-4-1 – зона садибної житлової забудови і садівничих товариств**

Зона виділена для забезпечення правових умов формування територій садівничих товариств з метою задоволення потреб населення у вирощуванні фруктів і овочів, а також з метою розміщення будинків садибного типу.

Переважні види використання:

- садові і дачні будинки з ділянками;
- одноквартирні житлові будинки окремостоячі з присадибними ділянками;
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для вирощування квітів, фруктів, овочів;
- сади, огороди;
- квітники, палісадники.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі для зберігання садового інвентаря, городньої продукції тощо;
- господарські будівлі на присадибній ділянці (без порушення принципів добросусідства);
- індивідуальні бані, сауни (за умов каналізування стоків);
- споруди для утримання домашніх тварин;
- окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах особистих земельних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- гостьові (тимчасові) автостоянки до 10 машиномісць (з дотриманням нормативних вимог);
- приміщення для охорони садівничих товариств;
- майданчики дитячі, спортивні, відпочинкові;
- майданчики для сміттєзбірників, господарські майданчики;
- місця збереження протипожежного інвентаря, протипожежні водойми;
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- 2-3-х поверхові зблоковані житлові будинки з приквартирними ділянками;
- окремі багатоквартирні житлові будинки до 4 поверхів (за умови містобудівних розрахунків або детального плану території);
- будівлі для утримання дрібних домашніх тварин (собак, кроликів, кіз та інших) і птиці;
- будівлі для заняття індивідуальною трудовою діяльністю (без порушення принципів добросусідства);
- магазини товарів першої необхідності;
- культові споруди, каплиці;
- об'єкти побутового обслуговування;
- об'єкти громадського харчування до 40 посадочних місць;
- аптеки;
- кабінети лікарів, що займаються практикою;
- громадські вбиральні;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності;
- відкриті тимчасові автостоянки;
- окремо розміщені гаражі;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **P-5 – зона мисливського господарства та рибальства**

Зона призначена для забезпечення правових умов для функціонування мисливсько-рибальського підприємства природолюбів, а також формування і підтримки осередків живої природи в місті.

Переважні види використання:

- куток живої природи (зоосад, міні-зоопарк) з будівлями та спорудами для утримання диких тварин;
- вольєри для диких та декоративних птахів, качатник;
- об'єкти рибництва (аквакультури);
- клубні приміщення товариства мисливців і рибалок;

- будівлі та споруди персоналу, охорони;
- адміністративно-побутові приміщення.

Супутні види дозволеного використання:

- місця для пікніків, допоміжні будівлі і інфраструктура для відпочинку;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- елементи благоустрою;
- пішохідні доріжки та алеї;
- паркове озеленення (посадка дерев, кущів, газонів);
- декоративне озеленення (квітники);
- майданчики для відпочинку;
- спортивні і ігрові майданчики;
- громадські вбиральні;
- гостьові (тимчасові) автостоянки;
- місця збереження протипожежного інвентаря, протипожежні водойми;
- споруди для збереження кормів для тварин (кормоцехи);
- майданчики господарські;
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- підприємства громадського харчування (кафе, ресторани, бари);
- бані, сауни (за умов каналізування стоків);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності;
- об'єкти пожежної охорони;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

▲ ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ – ТР:

● **ТР-1 – зона транспортної інфраструктури (об'єкти зовнішнього транспорту)**

Зона виділена для забезпечення правових умов формування територій для розміщення і функціонування об'єктів і споруд зовнішнього транспорту – залізничного і автобусного. Особливістю зони є поєднання технологічних процесів транспортного вузла і об'єктів обслуговування.

Переважні види використання:

- залізничний вокзал;
- автовокзал;
- каси, довідкові бюро;
- зали для пасажирів;
- приміщення службреєстрації, оформлення замовлень;
- колійне господарство (смуги відводу залізниці).

Супутні види дозволеного використання:

- інформаційні центри;
- підприємства громадського харчування (кафе, ресторани, бари);
- аптеки, пункти надання першої медичної допомоги;
- відділення банків;
- відділення, дільничні пункти міліції;
- громадські туалети;
- об'єкти технологічного призначення транспортного вузла;
- гостьові (тимчасові) автостоянки;
- об'єкти пожежної охорони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- рекламні агенства;
- магазини, торгові центри, виставки товарів;
- відділення зв'язку, телефонні і телеграфні станції;

- готелі, хостели, центри обслуговування туристів;
- кінотеатри, відеосалони;
- об'єкти побутового обслуговування;
- культові споруди;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- гаражі та автостоянки тимчасового і постійного зберігання транспортних засобів, наземні і підземні;
- багатоповерхові, підземні і наземні гаражі;
- автозаправні станції, авторемонтні майстерні;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **ТР-1пш – зона транспортної інфраструктури (під'їзні залізничні шляхи до підприємств)**

До зони віднесені території під'їзних залізничних шляхів.

Переважні види використання:

- колійне господарство (смуги відводу під'їзних залізничних шляхів).

Супутні види дозволеного використання:

- складські будівлі.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- складські будівлі;
- гаражі та автостоянки тимчасового і постійного зберігання транспортних засобів;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **ТР-2 – зона транспортної інфраструктури (вулична мережа)**

До зони відносяться території вулиць, проїздів, майданів у межах червоних ліній.

- **ПТР-2 – зона коридорів вуличної мережі, що резервується**

Зона виділена для забезпечення правових умов резервування територій для розміщення об'єктів вуличної мережі та транспортної інфраструктури.

Дозволені і допустимі види використання території є спільними для обох зон: ТР-2 і ПТР-2.

Переважні види використання:

- вулиці та дороги в межах червоних ліній;
- майдани, тротуари в межах червоних ліній;
- коридори вуличної мережі, які резервуються у відповідності з генеральним планом міста, або іншою містобудівною документацією.

Супутні види дозволеного використання:

- стоянки для громадського та індивідуального транспорту;
- роз'їзні майданчики;
- гостьові (тимчасові) автостоянки до 10 машиномісць;
- велодоріжки;
- лінії інженерних мереж в межах червоних ліній.
- декоративне озеленення (газони, квітники).

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски) без капітальних будівель з правом короткострокової оренди земельної ділянки, без права її викупу;
- об'єкти придорожнього сервісу,
- малі архітектурні форми;
- озеленення (дерева, чагарники);
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

• **ТР-3 – зона об'єктів зберігання і обслуговування транспортних засобів**

Зона виділена для забезпечення правових умов формування територій для розміщення та функціонування об'єктів зберігання і обслуговування транспортних засобів.

Переважні види використання:

- автобусні парки;
- парки вантажного автомобільного транспорту;
- таксопарки, надання автомобілів в оренду;
- майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- авторемонтні і автосервісні підприємства;
- автозаправні станції;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні і наземні гаражі; автостоянки.

Супутні види дозволеного використання:

- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- служби оформлення замовлень;
- зелені насадження спеціального призначення;
- громадські туалети;
- майданчики господарські.
- об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, пожежні водойми);
- мережі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- магазини промислових товарів;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, бари);
- адміністративні установи, офіси, контори організацій, фірм, компаній;
- відділення, дільничні пункти міліції;
- майданчики, споруди для контрольованого організованого тимчасового зберігання відходів при умові забезпечення їх вивозу або утилізації;
- антени сотового, радіорелейного і супутникового зв'язку;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

• **ПТР-3 – зона об'єктів зберігання і обслуговування транспортних засобів**

Зона виділена для забезпечення правових умов формування територій для розміщення об'єктів зберігання індивідуальних транспортних засобів мешканців житлової прилеглої забудови.

Переважні види використання:

- об'єкти зберігання автомобілів: багатоповерхові, підземні і наземні гаражі (при умові дотримання нормативних вимог);
- автостоянки (при умові дотримання нормативних вимог).

Супутні види дозволеного використання:

- приміщення для обслуговуючого персоналу та охорони;
- громадські туалети;
- стоянки-накопичувачі, автостоянки;
- господарські майданчики;
- газони, декоративне озеленення;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
- мережі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування об'єктів даної зони.

Допустимі види використання:

- об'єкти обслуговування легкових автомобілів: станція технічного обслуговування, мийка, шиномонтаж;
- магазини автозапчастин;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- об'єкти інженерної інфраструктури.

- **ПТР-3с – підзона перспективного розміщення відкритих автостоянок**

Зона виділена для забезпечення правових умов формування територій для розміщення відкритих автостоянок для зберігання індивідуальних транспортних засобів мешканців прилеглої житлової забудови.

Переважні види використання:

- відкриті автостоянки (при умові дотримання нормативних вимог).

Супутні види дозволеного використання:

- приміщення для охорони;
- громадські туалети;
- стоянки-накопичувачі;
- господарські майданчики;
- газони, декоративне озеленення;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти);
- мережі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування об'єктів даної зони.

Допустимі види використання:

- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- об'єкти інженерної інфраструктури.

▲ ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ – ІН:

- **ІН-1-1 – зона об'єктів електромережі**

До зони віднесені об'єкти електромережі: трансформаторні і розподільчі підстанції, повітряні і кабельні лінії електропередачі (ЛЕП), господарські споруди для обслуговування системи.

Переважні види використання:

- об'єкти електромережі: трансформаторні і розподільчі підстанції;
- технічні споруди і устаткування;
- повітряні і кабельні ЛЕП.

Супутні види дозволеного використання:

- будівлі персоналу та охорони;
- господарські споруди для обслуговування системи;
- споруди технічного і інженерного забезпечення об'єкту електромережі;
- гостьові (тимчасові) автостоянки автомобілів персоналу;
- об'єкти пожежної охорони;
- газонне озеленення.

- **ІН-1-2 – зона коридорів ЛЕП**

Зона виділена для коридорів ліній електропередач. В цю зону включені охоронні зони магістральних ЛЕП напругою 35 кВт і вище, в межах яких можуть бути розміщені нежитлові будівлі і споруди за умови дотримання санітарно-захисних зон згідно нормативних вимог.

Переважні види використання:

- ЛЕП - 35 кВт і вище.

Супутні види дозволеного використання:

- сади, городи;
- зелені насадження спеціального призначення;

- розсадники рослин для озеленення санітарно-захисних зон.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- бази для зберігання продукції і матеріалів;
- виробничі бази житлового-експлуатаційних та інженерних служб;
- об'єкти інженерного забезпечення;
- об'єкти комунального господарства;
- транспортні комунікації;
- автотранспортні парки;
- об'єкти технологічного призначення транспортного вузла;
- майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- авторемонтні і автосервісні підприємства;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатопверхові, підземні і наземні гаражі, автостоянки на окремих земельних ділянках.

- **ПІН-1 – зона коридорів ЛЕП, що резервуються**

Зона передбачена з метою резервування територій для прокладання повітряних ЛЕП напругою 35 кВт і вище, які, згідно пропозицій генплану міста, мають бути перенесені з сельбищних зон у нові проектні коридори.

В зону включені території перспективних охоронних зон даних магістральних ЛЕП. В даній зоні можуть бути розміщені лише тимчасові будівлі та споруди, нове будівництво капітальної забудови не допускається.

В перспективі після будівництва магістральних ЛЕП, в коридорах охоронних зон від них можуть бути розміщені нежитлові будівлі і споруди за умови дотримання санітарно-захисних зон згідно нормативних вимог.

Переважні види використання:

- повітряні і кабельні ЛЕП;

Супутні види дозволеного використання:

- сади, городи;
- розсадники рослин для озеленення санітарно-захисних зон;
- санітарно-захисні зелені насадження.
- господарські майданчики.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- існуючі будівлі та споруди, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу, без права розбудови;
- тимчасові будівлі та споруди садівничих товариств;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- транспортні комунікації;
- тротуари в межах червоних ліній;
- велодоріжки;
- відкриті тимчасові автостоянки;
- об'єкти комунального господарства;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **ПІН-1д – зона коридорів ЛЕП, що підлягають демонтажу**

До зони віднесені коридори існуючих ЛЕП напругою 35 кВт і 110 кВт, які, згідно рішень генплану міста, пропонується демонтувати та перенести за межі сельбищної забудови.

В зону включені території в параметрах охоронних зон існуючих магістральних ЛЕП. В даній зоні можуть бути розміщені лише нежитлові будівлі і споруди за умови дотримання санітарно-захисних зон згідно нормативних вимог.

В перспективі, після перенесення існуючих магістральних ЛЕП (демонтаж), функціональний регламент даної зони буде відповідно змінений.

Переважні види використання:

- існуючі ЛЕП - 35 кВт і вище.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі на присадибних і садівничих ділянках за умови дотримання санітарно-захисних зон;
- існуючі тимчасові будівлі та споруди садівничих товариств;
- теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для вирощування квітів, фруктів, овочів;
- споруди для утримання домашніх тварин;
- сади, городи;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення санітарно-захисних зон;
- гаражі, вбудовані в житлові будинки за умови дотримання санітарно-захисних зон;
- окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства) за умови дотримання санітарно-захисних зон;
- транспортні комунікації;
- велодоріжки;
- господарські майданчики.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- тимчасові і стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності за умови дотримання санітарно-захисних зон;
- авторемонтні і автосервісні підприємства за умови дотримання нормативних вимог;
- гаражі або відкриті автостоянки;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **ІН-2в – підзона об'єктів інженерної інфраструктури (водопостачання)**

До підзони віднесені об'єкти магістральні мережі водопостачання, споруди водозаборів, водоочистки, насосні станції, господарські споруди для обслуговування систем.

Переважні види використання:

- водогони;
- споруди водозаборів;
- споруди водоочистки;
- насосні станції.
- санітарно-технічні споруди і устаткування для водозабезпечення.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські споруди для обслуговування систем;
- будівлі персоналу та охорони;
- тимчасові автостоянки автомобілів персоналу;
- газонне озеленення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- проїзна частина вулиць, проїздів, під'їздів;
- велодоріжки;
- пішохідні стежки, алеї, тротуари;
- городи, палісадники;
- гостьові (тимчасові) автостоянки;
- господарські майданчики;
- інші мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **ІН-2к – підзона об'єктів інженерної інфраструктури (водовідведення)**

- **ПІН-2к – підзона проєктованих об'єктів інженерної інфраструктури (водовідведення)**

До підзон віднесені об'єкти госпобутової та дощової каналізації, насосні станції, очисні споруди канілізації, очисні споруди дощових стоків, господарські споруди для обслуговування систем.

Дозволені і допустимі види використання території є спільними для обох зон: ІН-2к і ПІН-2к.

Переважні види використання:

- колектори госппобутової каналізації;
- КНС, КОС;
- об'єкти дощової каналізації;
- технічні споруди і устаткування об'єкту водовідведення..

Супутні види дозволеного використання:

- господарські споруди для обслуговування систем;
- гостьові (тимчасові) автостоянки автомобілів персоналу;
- пішохідні стежки, алеї, тротуари;
- газонне озеленення;
- городи, палісадники.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- транспортні комунікації;
- велодоріжки;
- гостьові (тимчасові) автостоянки;
- гаражі для спецтехніки;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- малі архітектурні форми;
- господарські майданчики;
- інші мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **ІН-2г – підзона об'єктів інженерної інфраструктури (газопостачання).**

До підзони віднесені об'єкти міської служби та магістральної мережі газопостачання.

Переважні види використання:

- магістральні мережі газопостачання;
- ГРС, ГРП;
- технічні споруди і устаткування підприємства газопостачання;
- будівлі адміністрації, персоналу та охорони підприємства.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські споруди для обслуговування систем;
- споруди технічного і інженерного забезпечення підприємства газопостачання.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження)

- транспортні комунікації;
- велодоріжки;
- гостьові (тимчасові) автостоянки;
- пішохідні стежки, алеї, тротуари;
- городи, палісадники;
- господарські майданчики;
- інші мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **ІН-2т– підзона об'єктів інженерної інфраструктури (теплопостачання)**

До підзони віднесені об'єкти тепломережі, котельні, господарські споруди для обслуговування систем.

Переважні види використання:

- котельні, бойлерні;
- споруди та установки тепломережі;
- будівлі адміністрації, персоналу та охорони підприємства.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські споруди для обслуговування систем;
- гаражі для спецтехніки підприємств теплопостачання;
- гостьові (тимчасові) автостоянки автомобілів персоналу;
- пішохідні стежки, алеї, тротуари;
- газонне озеленення, палісадники.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- транспортні комунікації;
- велодоріжки;
- відкриті стоянки короткотермінового зберігання вантажних автомобілів;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- малі архітектурні форми;
- господарські майданчики;
- інші мережі та споруди інженерної інфраструктури.

▲ КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ – КС:

● КС-3к – зона розміщення кладовища

До зони віднесене існуюче кладовище.

Переважні види використання:

- кладовище;
- пам'ятні знаки на місцях поховань;
- пам'ятні знаки в честь пам'ятних подій, меморіальні пам'ятники.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі для обслуговування кладовища;
- майстерні по виготовленню ритуальних засобів;
- тимчасові автостоянки автомобілів персоналу;
- гостьові автостоянки автомобілів відвідувачів кладовища;
- громадські вбиральні;
- доріжки та алеї;
- елементи благоустрою, малі архітектурні форми;
- декоративне озеленення (квітники), алеї, сквери;
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- крематорій;
- культові споруди, каплиці;
- аптеки;
- відділення, дільничі пункти міліції;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- об'єкти пожежної охорони;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

● КС-4 – зона розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації

● КС-5 – зона розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації

Зони призначені для розміщення підприємств відповідного класу санітарної класифікації, які є джерелом шуму, тяжких запахів, пилу, вібрації і інших явищ, які можуть вплинути на навколишнє середовище.

Переважні види використання:

- санітарно-технічні споруди та установки комунального призначення;
- об'єкти складського призначення різноманітного профілю.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні будівлі, офіси, контори підприємств;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси, науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- спеціалізовані магазини гуртової, дрібногуртової, роздрібної торгівлі;

- магазини товарів першої необхідності;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), пов'язані з безпосереднім обслуговуванням працівників підприємств;
- гостьові (тимчасові) автостоянки для легкових автомобілів;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку для персоналу підприємств;
- аптеки;
- поліклініки, пункти надання першої медичної допомоги для обслуговування підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення санітарно-захисних зон;
- підприємства по ремонту побутової техніки;
- майданчики, споруди для контрольованого організованого тимчасового зберігання відходів при умові забезпечення їх вивозу і утилізації;
- об'єкти пожежної охорони;
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- адміністративні організації, офіси, контори інших підприємств;
- зали, клуби, центри багатоцільового і спеціального призначення;
- відкриті стоянки короткотермінового зберігання вантажних автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів і вантажних автомашин;
- станції технічного обслуговування автомобілів, авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові підземні і наземні гаражі, автостоянки на окремих земельних ділянках;
- ветеринарні пункти;
- антени сотового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **КС-шв – підзона відстійників шахтних вод.**

В дану зону включено існуючі відстійники шахтних вод – штучні водойми для виділення з відкачуваних з шахт підземних вод, створені з метою попереднього їх очищення з можливим подальшим використанням вод на потреби виробничих і комунальних підприємств.

▲ ВИРОБНИЧІ ЗОНИ – В:

- **В-2 – зона підприємств II класу шкідливості ($C33 \leq 500$ м)**

Зона передбачена для підприємств, виробництв та споруд II класу шкідливості, які є джерелом шуму і забруднення навколишнього середовища. Переважне розташування зони біля основних транспортних засобів, які забезпечують подачу сировини і вивіз продукції.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі території види використання повинні відповідати вимогам щодо допустимого рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, вимагається організація санітарно-захисних зон (СЗЗ) радіусом 500 м від джерел шкідливого впливу. Перелік дозволених видів діяльності в єдиній зоні можливий тільки при умові виконання нормативних санітарних вимог.

Переважні види використання:

- виробничі і промислові підприємства, технологічні об'єкти та установки II класу шкідливості: підприємства вугільної промисловості (відвали і терикони шахт); хімічні, машинобудівні, металообробні, текстильні підприємства і виробництва, виробництва будівельної промисловості, виробництва по обробці деревини, виробництва легкої промисловості, виробництва по обробці тваринних продуктів, харчових продуктів та смакових речовин, санітарно-технічні споруди та установки комунального призначення;
- підприємства, окремі будівлі і споруди з виробництвами меншого класу шкідливості відносно основного виробництва для даної зони (крім складів продовольства і продовольчої сировини);
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні будівлі, офіси, контори виробничих підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси, науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані із обслуговуванням підприємств;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- спеціалізовані магазини гуртової, дрібногуртової, роздрібної торгівлі по продажу товарів власного виробництва підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), пов'язані з безпосереднім обслуговуванням виробничих підприємств;
- гостьові (тимчасові) автостоянки автомобілів персоналу;
- аптеки;
- поліклініки, пункти надання першої медичної допомоги для обслуговування підприємств;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку для персоналу підприємства;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- об'єкти пожежної охорони;
- майданчики, споруди для контрольованого організованого тимчасового зберігання відходів при умові забезпечення їх вивозу і утилізації;
- санітарно-технічні споруди і устаткування комунального призначення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- адміністративні організації, офіси, контори інших підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю (крім складів продовольства і продовольчої сировини);
- відкриті стоянки короткотермінового зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- ветеринарні пункти і ветеринарні лікарні;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатопверхові підземні і наземні гаражі, автостоянки на окремих земельних ділянках;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- підприємства по утилізації відходів;
- антени сотового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **В-3 – зона підприємств III класу шкідливості ($C_{33} \leq 300$ м)**

Зона передбачена для підприємств, виробництв та споруд III класу шкідливості, які є джерелом шуму і забруднення навколишнього середовища. Переважне розташування зони біля основних транспортних засобів, які забезпечують подачу сировини і вивіз продукції.

Для максимального зменшення впливу на прилеглі території види використання повинні відповідати вимогам щодо допустимого рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, вимагається організація санітарно-захисних зон (СЗЗ) радіусом 300 м від джерел шкідливого впливу.

Переважні види використання:

- виробничі і промислові підприємства, технологічні об'єкти та установки III класу шкідливості: нафтової та газової, машинобудівної, металообробної та харчової промисловості;
- виробничі і промислові підприємства, технологічні об'єкти та установки: вугледобувні, хімічні, машинобудівні та металообробні, текстильні підприємства і виробництва, виробництва будівельної промисловості, виробництва по обробці деревини, виробництва по обробці тваринних продуктів, харчових продуктів та смакових речовин, санітарно-технічні споруди та установки комунального призначення;

- підприємства, окремі будівлі і споруди з виробництвами нижчого класу шкідливості відносно основного виробництва (крім складів продовольства і продовольчої сировини).

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні будівлі, офіси, контори виробничих підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси, науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані із обслуговуванням підприємств;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- спеціалізовані магазини гуртової, дрібногуртової, роздрібної торгівлі по продажу товарів власного виробництва підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), пов'язані з безпосереднім обслуговуванням виробничих підприємств;
- гостьові (тимчасові) автостоянки автомобілів персоналу;
- аптеки;
- поліклініки, пункти надання першої медичної допомоги для обслуговування підприємств;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку для персоналу підприємства;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- об'єкти пожежної охорони;
- майданчики, споруди для контрольованого організованого тимчасового зберігання відходів при умові забезпечення їх вивозу і утилізації;
- санітарно-технічні споруди і устаткування комунального призначення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- адміністративні організації, офіси, контори інших підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю (крім складів продовольства і продовольчої сировини);
- відкриті стоянки короткотермінового зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- ветеринарні пункти і ветеринарні лікарні;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатопверхові підземні і наземні гаражі, автостоянки на окремих земельних ділянках;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- підприємства по утилізації відходів;
- антени сотового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **В-4 – зона підприємств IV класу шкідливості (СЗЗ ≤ 100 м)**

Зона передбачена для підприємств, виробництв та споруд IV класу шкідливості, які є джерелом шуму, тяжких запахів, пилу, вібрації і інших явищ, які можуть вплинути на навколишнє середовище. Можуть бути дозволені деякі некомерційні послуги, які сприяють розвитку виробничої діяльності.

Вимагається організація СЗЗ радіусом 100 м і 50 м від джерел шкідливого впливу в залежності від класу підприємства. Перелік дозволених видів діяльності в єдиній зоні можливий тільки при умові забезпечення нормативних санітарних вимог.

- **ПВ-4 – зона проєктованих підприємств IV класу шкідливості (СЗЗ ≤ 100 м)**

Дозволені і допустимі види використання території є спільними для обох зон: В-4 і ПВ-4.

Переважні види використання:

- виробничі і промислові підприємства IV класу шкідливості: хімічні, металообробні, текстильні підприємства і виробництва, виробництва будівельної промисловості,

виробництва по обробці деревини, виробництва по обробці тваринних продуктів, харчових продуктів, смакових речовин.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні будівлі, офіси, контори виробничих підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси, науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані із обслуговуванням підприємств;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- спеціалізовані магазини гуртової, дрібногуртової, роздрібної торгівлі по продажу товарів власного виробництва підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), пов'язані з безпосереднім обслуговуванням виробничих підприємств;
- гостьові (тимчасові) автостоянки автомобілів персоналу;
- аптеки;
- поліклініки, пункти надання першої медичної допомоги для обслуговування підприємств;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку для персоналу підприємства;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- об'єкти пожежної охорони;
- майданчики, споруди для контрольованого організованого тимчасового зберігання відходів при умові забезпечення їх вивозу і утилізації;
- санітарно-технічні споруди і устаткування комунального призначення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- адміністративні організації, офіси, контори інших підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю (крім складів продовольства і продовольчої сировини);
- відкриті стоянки короткотермінового зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- ветеринарні пункти;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатопверхові підземні і наземні гаражі, автостоянки на окремих земельних ділянках;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- антени сотового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

● **В-5 – зона підприємств V класу шкідливості (СЗЗ ≤ 50 м)**

Зона призначена для виробничих підприємств V класу шкідливості. Вимагається організація СЗЗ радіусом 50 м від межі підприємства. Можуть бути дозволені деякі некомерційні послуги, які сприяють розвитку виробничої діяльності.

● **ПВ-5 – зона проєктованих підприємств IV класу шкідливості (СЗЗ ≤ 100 м)**

Дозволені і допустимі види використання території є спільними для обох зон: В-5 і ПВ-5.

Переважні види використання:

- виробничі і промислові підприємства V класу шкідливості: хімічні, металообробні, машинобудівні, текстильні підприємства і виробництва, будівельної промисловості, виробництва по обробці деревини, виробництва по обробці тваринних продуктів, харчових продуктів, смакових речовин.
- виробничі, складські підприємства V класу шкідливості;
- об'єкти складського призначення різноманітного профілю;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні будівлі, офіси, контори виробничих підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси, науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані із обслуговуванням підприємств;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- спеціалізовані магазини гуртової, дрібногуртової, роздрібної торгівлі по продажу товарів власного виробництва підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), пов'язані з безпосереднім обслуговуванням виробничих підприємств;
- гостьові (тимчасові) автостоянки автомобілів персоналу;
- аптеки;
- поліклініки, пункти надання першої медичної допомоги для обслуговування підприємств;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку для персоналу підприємства;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- об'єкти пожежної охорони;
- майданчики, споруди для контрольованого організованого тимчасового зберігання відходів при умові забезпечення їх вивозу і утилізації;
- санітарно-технічні споруди і устаткування комунального призначення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- адміністративні організації, офіси, контори інших підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- відкриті стоянки короткотермінового зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- ветеринарні пункти;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові підземні і наземні гаражі, автостоянки на окремих земельних ділянках;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- антени сотового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

- **В-6 – зона комерційно-виробничих підприємств, малого та середнього бізнесу**

Зона виділена для забезпечення правових умов формування територій для розміщення комерційних підприємств, об'єктів легкого виробництва, складування товарів, об'єктів для надання виробничих комерційних послуг, підприємств по обслуговуванню легкових автомобілів, об'єктів комунального господарства.

В дану зону також включені цінні території міста, що зараз зайняті промисловістю, з метою поступової переорієнтації промислових підприємств на комерційні види використання.

Особливістю зони є забезпечення умов використання ділянок при транспортних комунікаціях і вузлах, або на віддалених від центру міста територіях серед сельбищних утворень і виробничих зон, а також буферних ділянок між сельбищною і виробничою зонами.

В цій зоні також може бути розміщено виробництво V класу (із С33 не більше 50 м). Зона не використовується для розміщення нових об'єктів промисловості.

В зонах, розміщених поблизу сформованих сельбищних утворень, санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів мають бути організовані в межах їх ділянок і не розповсюджуватися на прилеглі території.

- **ПВ-6 – зона проєктованих комерційно-виробничих підприємств, малого та середнього бізнесу**

Дозволені і допустимі види використання території є спільними для обох зон: В-6 та ПВ-6.

Переважні види використання:

- окремі будівлі і споруди з виробництвами V класу за санітарною класифікацією за умови дотримання нормативних відстаней до житлової і громадської забудови;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- адміністративні установи, офіси, організації управління;
- фінансові установи;
- виробничо-лабораторні корпуси, науково-дослідні, проектні і конструкторські організації;
- служби оформлення замовлень;
- спеціалізовані магазини гуртової, дрібногуртової, роздрібної торгівлі за умови дотримання нормативних відстаней до житла;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети);
- виставкові комплекси;
- торгові центри, магазини, виставки товарів;
- підприємства побутового обслуговування;
- підприємства всіх видів підприємницької діяльності без шкідливого впливу.

Супутні види дозволеного використання:

- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- парковки перед об'єктами ділового, культурного, обслуговуючого і комерційного видів використання (з дотриманням нормативних вимог);
- громадські туалети;
- пункти надання першої медичної допомоги;
- аптеки;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку;
- малі архітектурні форми;
- господарські майданчики;
- об'єкти пожежної охорони;
- парки, сквери, бульвари;
- зелені насадження спеціального призначення;
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- готелі, мотелі;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- зали, клуби, центри багатопільового і спеціального призначення;
- розважальні центри;
- культові споруди;
- житлові комплекси в зонах, розміщених поблизу сформованих сельбищних утворень;
- ринки;
- заклади середньої спеціальної освіти;
- гуртожитки, пов'язані з виробництвом і освітою;
- об'єкти складського призначення різноманітного профілю за умови дотримання нормативних відстаней до громадської та житлової забудови;
- відкриті стоянки короткотермінового зберігання легкових автомобілів;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів;
- підприємства по обслуговуванню легкових автомобілів: станції технічного обслуговування автомобілів, авторемонтні підприємства, автозаправочні станції;
- антени сотового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

▲ СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ – С:

До спеціальних зон віднесені організації оборони, безпеки з військовими містечками і полігонами, освітні установи, що реалізують військові професійні програми, а також санітарно-захисні зони.

● **С-1 –зона спецтериторій**

Зона виділена для забезпечення правових умов розміщення об'єктів оборонного призначення. Види використання територій, параметри і характеристики забудови визначаються спеціально уповноваженими органами за процедурою отримання спеціального дозволу на будівництво.

● **С-2 –зона служб МНС**

Дана зона виділена для забезпечення правових умов розміщення об'єктів служб МНС (в т. ч. служби гірничо-рятувального загону). Види використання територій, параметри і характеристики забудови визначаються спеціально уповноваженими органами за процедурою отримання спеціального дозволу на будівництво.

● **С-3 – навчальна підзона - автошкола**

Підзона призначається для функціонування автошколи ТСОУ.

Переважні види використання:

- спеціальні учбові корпуси;
- полігон для навчання керування автотранспортом, автодром;
- бібліотеки, архіви;
- учбово-виробничі майстерні;
- клубні приміщення спеціалізованого призначення;
- декоративне озеленення (газони, квітники).

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі для обслуговування автошколи (гаражі, майстерні тощо);
- гаражі та автостоянки тимчасового зберігання транспортних засобів для обслуговування об'єктів автошколи;
- майданчики, відпочинкові;
- малі архітектурні форми;
- аптеки, приміщення лікарсько-медичні, пункти надання медичної допомоги;
- магазини товарів першої необхідності;
- громадські вбиральні;
- об'єкти пожежної охорони (місця збереження протипожежного інвентарю, гідранти, резервуари);
- комунально-господарська та інженерно-технічна інфраструктура, необхідна для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- підприємства громадського харчування;
- гаражі та автостоянки тимчасового зберігання транспортних засобів обслуговування існуючих об'єктів у межах даної зони;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

● **С-сзз – зона зелених насаджень санітарно-захисних зон.**

● **ПС-сзз – пропонується зона зелених насаджень санітарно-захисних зон.**

Зони призначені для збереження і створення спеціальних зелених насаджень, як фактору захисту навколишнього середовища від негативного антропогенного впливу та умов функціонування зеленого господарства міста.

Дозволені і допустимі види використання території є спільними для обох зон: С-сзз та ПС-сзз.

Переважні види використання:

- озеленення санітарно-захисних зон (СЗЗ) виробничих підприємств, об'єктів транспорту, автодоріг, коридорів комунікацій тощо;
- озеленення прилеглих до зон 1 поясу санохорони водозаборів територій;
- багаторічні зелені насадження;
- розсадники декоративних рослин;
- декоративне озеленення: квітники, газони.

Супутні види дозволеного використання:

- ділянки садівництва (існуючі);
- сади, городи (існуючі);
- бульвари, доріжки та алеї;
- елементи благоустрою, малі архітектурні форми;
- декоративні, протипожежні водойми;
- господарські майданчики;
- майданчики для вигулу собак;
- транспортні комунікації.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- адміністративні споруди;
- культові споруди, каплиці;
- тимчасові споруди соціально-культурного, торговельного, побутового чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (павільйони, кіоски);
- стаціонарні споруди об'єктів підприємницької діяльності;
- гаражі та автостоянки тимчасового і постійного зберігання транспортних засобів, наземні і підземні;
- об'єкти автомобільного сервісу (СТО, АЗС);
- житлово-експлуатаційні і аварійно-диспетчерські служби;
- антени сотового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- об'єкти пожежної охорони;
- мережі та споруди інженерної інфраструктури.

▲ ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ – ІК:● ***ІК-1 – зона пам'яток історико-культурної спадщини***

Зона виділена для забезпечення правових умов використання територій, що мають історико-культурну цінність.

Переважні види використання:

- архітектурні ансамблі і комплекси;
- історико-культурні заповідники, музеї;
- меморіальні парки;
- меморіальні кладовища;
- пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;
- музеєфіковані археологічні об'єкти;
- ділянки історичного культурного шару укріплень;
- залишки стародавнього планування і забудови міста.

Супутні види дозволеного використання:

- громадські туалети;
- пішохідні доріжки, алеї;
- газонне озеленення, квітники.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- багаторічні насадження;
- малі архітектурні форми, вказівні знаки;
- павільйони для охорони, очікування транспорту з вбудованими кіосками;
- мережі і споруди інженерної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони.

РОЗДІЛ 3

ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЗА ПРИРОДНИМИ ТА АНТРОПОГЕННИМИ ЧИННИКАМИ (регламенти за окремими факторами)

Згідно з вимогами законодавства про охорону здоров'я, охорону культурної спадщини, природоохоронного законодавства, норм безпечної експлуатації технічних об'єктів на частинах території міста Червоноград встановлено обмеження на забудову та інше використання території. Такі обмеження включаються до переліку єдиних умов та обмежень використання території, встановлених для кожної зони, якщо їх дія поширюється рівним чином на всю територію відповідної зони.

Якщо дія таких обмежень стосується частини території певної зони, зазначені обмеження встановлені лише для земельних ділянок тієї частини зони, яка віднесена до відповідної підзони.

Територіальні границі впливу обмежень на забудову та інше використання території відображені на **Схемах зонування за відповідними регламентами**, які є невід'ємною складовою частиною Зонінгу.

Позначення обмежень у вигляді спеціального індексу відповідає позначенню територій їх дії на Схемах.

Зонінгом м. Червонограда визначено наступні планувальні обмеження, які впливають на забудову та інше використання території, для яких встановлюються відповідні підзони і регламенти:

- САН** - підзони за санітарно-гігієнічним регламентом;
- ЕКО** - підзони за екологічним регламентом;
- ГЕО** - підзони за інженерно-геологічним регламентом;
- ІА** - підзони за історико-архітектурним регламентом;
- Пл** - підзони за планувальним регламентом.

3.1. Обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок за вимогами охорони здоров'я та захисту життя (санітарно-гігієнічний регламент, індекс - САН).

Обмеження на забудову та інше використання земельних ділянок існують в межах санітарно-захисних зон (СЗЗ) промислових, сільськогосподарських, транспортних, комунальних, складських підприємств і об'єктів, транспортних магістралей, автозаправних станцій, а також, випромінюючих споруд телерадіостанцій, радіорелейних ліній, базових станцій стільникового зв'язку.

До основних санітарно-гігієнічних факторів відносяться:

- підзона **САН-1** – СЗЗ підприємств з умов забруднення повітряного басейну;
- підзона **САН-2** – СЗЗ з умов шуму (залізниця, магістральні вулиці, відкриті електропідстанції напругою 110, 35 кВ).
- підзона **САН-3** – СЗЗ та зони обмеження забудови з умов електромагнітного випромінювання (охоронні зони повітряних ЛЕП, радіостанції, базові станції стільникового зв'язку);
- підзона **САН-4** – СЗЗ з умов забруднення підземних вод (кладовище).

3.1.1. У підзоні **САН-1** в СЗЗ підприємств **не допускається** розміщувати:

- житлові будинки;
- дитячі дошкільні заклади;
- загальноосвітні школи;
- установи охорони здоров'я та відпочинку;
- спортивні споруди;
- сади, парки.

В межах санітарно-захисних зон підприємств **допускається** розміщувати:

- підприємства, їх окремі споруди з виробництвом меншого класу шкідливості, ніж виробництво, для якого встановлена СЗЗ при умові аналогічного характеру шкідливості;
- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади і бази (крім продовольчих);
- будинки управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, магазинів, підприємств громадського харчування, поліклінік, науково-дослідських лабораторій, пов'язаних з окремим, або групою підприємств;

- приміщення для чергового та аварійного персоналу, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації ЛЕП, нафто-газопроводи, артсвердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, інші технічні споруди, розсадники декоративних рослин.

3.1.2. У підзоні **САН-2** в межах СЗЗ з умов шуму від залізниць, магістральних вулиць та доріг **не допускається** розміщувати:

- житлові будинки;
- дитячі дошкільні заклади;
- загальноосвітні школи;
- установи охорони здоров'я та відпочинку;
- спортивні споруди (відкриті);
- парки.

В межах СЗЗ з умов шуму від залізниць, магістральних вулиць та доріг **допускається** розміщувати:

- підприємства, їх окремі споруди;
- офісні, спортивно-розважальні комплекси, об'єкти торгово-побутового обслуговування;
- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі;
- склади, бази;
- сади і городи;
- стоянки для громадського та індивідуального транспорту;
- місцеві та транзитні комунікації ЛЕП;
- артсвердловини;
- інші технічні споруди;
- розсадники декоративних рослин.

Площа озелененої частини СЗЗ повинна складати не менше 50 % площі всієї СЗЗ.

3.1.3. У підзоні **САН-3**, в межах охоронних зон повітряних ліній електромереж (ПЛ) **забороняється** будівництво:

- громадських, житлових та дачних будинків;
- автозаправних станцій та сховищ пально-мастильних матеріалів;
- спортмайданчиків, стадіонів, ринків, зупинок громадського транспорту.

В охоронних та санітарно-захисних зонах ПЛ напругою до 330 кВ **дозволяється**:

- розміщення виробничих будівель та споруд;
- колективних гаражів та відкритих стоянок легкових транспортних засобів.

При цьому відстань по горизонталі від проекції крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків повинна становити:

- для ПЛ до 20 кВ – 2 м;
- для ПЛ 35 кВ, 110 кВ – 4 м.

В охоронних зонах ПЛ напругою 110-220 кВ за технічними умовами власників цих мереж та органів державної пожежної охорони **допускається**:

- розташування колективних гаражів легкових транспортних засобів;
- розташування виробничих будівель та споруд, виконаних з вогнетривких матеріалів та під'їзд до них у межах всієї охоронної зони, в тому числі під проводами ПЛ.

3.1.4. У підзоні **САН-4 В** межах СЗЗ кладовищ та інших об'єктів, що забруднюють підземні води, **забороняється** розміщення житлової та громадської забудови, використання підземних вод для питного і технічного використання.

У підзоні **САН-4** можуть розміщуватись виробничі зони та комунально-складські об'єкти з тимчасовим перебуванням людей, обладнані централізованим водопостачанням, при цьому не менше 50 % зони повинно бути озеленено.

Примітка до підрозділу 3.1. **При застосуванні технічних та технологічних засобів захисту межі СЗЗ та інших обмежень можуть бути змінені за погодженням з органами державного контролю за приналежністю питань.**

3.2. Обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок за природоохоронними вимогами (екологічний регламент, індекс - ЕКО).

До основних екологічних факторів, які створюють певні обмеження для містобудівної діяльності в місті, віднесені:

- підзона **ЕКО-1** – зони охорони водного басейну;
- підзона **ЕКО-2** – території зон санітарної охорони водозаборів (першого, другого, третього поясів).

3.2.1. Підзона **ЕКО-1** зумовлена вимогами охорони водного басейну і включає території в межах прибережних захисних смуг вздовж річок Західний Буг, Солокія (індекс **ЕКО-1.1**), де **забороняється**:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а також садівництво і городництво;
- зберігання та застосування пестицидів та добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів);
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим.

В межах міста в прибережній захисній смузі допускається за погодженням із органами охорони природи, розміщення окремих об'єктів виробничої та соціальної сфери, обладнаних централізованою каналізацією та очисткою поверхневих стоків перед їх скиданням в водотоки.

3.2.2. Підзони **ЕКО-2** – території обмеження забудови та іншого використання ділянок з умов забезпечення охорони підземних джерел водопостачання.

Підзона **ЕКО-2.1** – території в межах **першого поясу** санохорони підземних водозаборів (суворого режиму), де здійснюється планування, огороження, озеленення та монтування охоронної сигналізації; каналізування будівель з відведенням стічних вод у найближчу систему побутової чи промислової каналізації або на місцеві очисні споруди, розміщені на території другого поясу ЗСО; відведення стічних вод за межі цього поясу.

В межах підзони **ЕКО-2.1 забороняється**:

- перебування сторонніх осіб,
- розміщення житлових та господарських будівель;
- організація причалів плаваючих засобів;
- застосування пестицидів, органічних та мінеральних добрив;
- прокладання трубопроводів різного призначення за виключенням трубопроводів, що обслуговують водопровідні споруди;
- видобування гравію чи піску та проведення інших будівельно-монтажних робіт, безпосередньо не пов'язаних з будівництвом, реконструкцією та експлуатацією водопровідних споруд і мереж;
- скидання будь-яких стічних вод та випасання худоби;
- проведення головної рубки лісу.

Підзона **ЕКО-2.2** – території в межах **другого поясу** санохорони підземних водозаборів, де здійснюється:

- регулювання відведення територій під забудову населених пунктів, спорудження лікувально-профілактичних і оздоровчих закладів, промислових і сільськогосподарських об'єктів, а також внесення можливих змін у технологію виробництва промислових підприємств, пов'язаного з ризиком забруднення підземних вод стічними водами;
- благоустрій промислових і сільськогосподарських об'єктів, населених пунктів та окремих будівель, їх централізоване водопостачання, каналізування, відведення забруднених поверхневих вод тощо;

- виявлення, тампонування (або відновлення) всіх старих, недіючих, дефектних або неправильно експлуатованих свердловин та шахтних колодязів, які створюють небезпеку забруднення використовуваного водоносного горизонту.

В межах підзони **ЕКО-2.2 забороняється:**

- розміщення складів паливно-мастильних матеріалів, пестицидів, накопичувачів, шламосховищ та інших об'єктів, що створюють небезпеку хімічного забруднення підземних вод;
- розміщення кладовищ, скотомогильників, полів асенізації та фільтрації, гноєсховищ, силосних траншей, тваринницьких і птахівничих підприємств та інших сільськогосподарських об'єктів, що створюють загрозу мікробного зараження води;
- зберігання і застосування пестицидів та мінеральних добрив;
- закачування відпрацьованих (зворотніх) вод у підземні горизонти, підземне складування твердих відходів та розробка надр землі;
- проведення головної рубки лісу.

Підзона **ЕКО-2.3** – території в межах *третьог поясу* санохорони підземних водозаборів, де здійснюється:

- виявлення, тампонування (або відновлення) старих, недіючих, свердловин та таких, які неправильно експлуатуються, що створюють небезпеку забруднення використовуваного водоносного горизонту;
- буріння нових свердловин і проведення будь-якого нового будівництва за обов'язковим погодженням з органами державної санітарно-епідеміологічної служби та геології на місцях.

В межах підзони **ЕКО-2.2 забороняється:**

- закачування відпрацьованих (зворотніх) вод у підземні горизонти з метою їх захоронення, підземного складування твердих відходів і розробки надр землі, що може призвести до забруднення водоносного горизонту;
- розміщення складів паливно-мастильних матеріалів, а також складів пестицидів і мінеральних добрив, накопичувачів промислових стічних вод, нафтопроводів та продуктопроводів, що створюють небезпеку хімічного забруднення підземних вод.

3.3. Обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок за вимогами інженерно-геологічних умов (інженерно-геологічний регламент, індекс - ГЕО).

До основних інженерно-геологічних факторів відносяться:

- підзона **ГЕО-1** – території можливого затоплення повинню 1% забезпеченості;
- підзона **ГЕО-2** – території з просіданням поверхні землі внаслідок підроблюваності територій.

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

Загалом, необхідно своєчасно вживати відповідні заходи з рекультивації порушених внаслідок гірничо-хімічної промисловості території та захисту від шкідливої дії вод, а також виконувати всі заходи, передбачені спеціальними галузевими програмами із захисту території та населених пунктів.

3.3.1. До підзони **ГЕО-1** віднесені території можливого затоплення повинню 1%-забезпеченості рік Західний Буг та Солокія.

На територіях нового будівництва пропонується підсипка мінеральним ґрунтом з влаштуванням вертикального планування, поверхневого водовідведення, додаткова гідроізоляція підземних частин будинків і споруд, влаштування пристінних дренажів, влаштування додаткових водовідвідних лотків (каналів), ліквідація безстічних територій для пониження рівня ґрунтових вод.

Особливого значення набуває необхідність відведення поверхневих вод з територій, замкнених дамбами обвалування.

В комплексі із заходами по захисту від повеневих вод рік Західний Буг та Солокія, необхідно здійснити заходи проти підтоплення ґрунтовими водами.

3.3.2. До підзони **ГЕО-2** віднесені території за інженерно-геологічними умовами згідно ізолінії просідання поверхні в метрах, що відбулось завдяки антропогенної діяльності - підземного видобування покладів кам'яного вугілля.

За матеріалами генплану міста виділені чотири підзони:

- **ГЕО-2.1** – території, де спостерігається просідання поверхні землі до 0,1 м ;
- **ГЕО-2.2** – території, де спостерігається просідання поверхні землі від 0,1 до 0,5 м ;
- **ГЕО-2.3** – території, де спостерігається просідання поверхні землі від 0,5 до 1,2 м ;
- **ГЕО-2.4** – території, де спостерігається просідання поверхні землі більше ніж 1,2 м.

В зв'язку з тим, що територія міста знаходиться на підроблюваних територіях родовища кам'яного вугілля, проекти будинків і споруд, які будуються на даних територіях, необхідно розробляти на основі **гірничо-геологічного обґрунтування**.

3.4. Обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок за вимогами охорони культурної спадщини (історико-архітектурний регламент, індекс **IA).**

3.4.1. До основних історико-культурних факторів, які створюють певні обмеження для містобудівної діяльності відносяться:

- підзона **IA-1** - території пам'яток архітектури;
- підзона **IA-2** - охоронні зони пам'яток архітектури;
- підзона **IA-3** - територія історичного ареалу;
- підзона **IA-4a** - зона суворого регулювання забудови (категорія "А");
- підзона **IA-4б** - зона помірному регулювання забудови (категорія "Б");
- підзона **IA-4в** – зона помірному регулювання забудови (категорія "В");
- підзона **IA-5** – зона охоронюваного ландшафту;
- підзона **IA-6** – зона охорони археологічного культурного шару.

Межі територій і зон вказаних факторів визначаються згідно історико- архітектурного опорного плану, виконаного НДЛ-104 НУ "Львівська політехніка" (Львів, 2014 р.).

3.4.2. В межах територій пам'яток, їх охоронних зон та історичних ареалів (підзони: **IA-1, IA-2, IA-3**) поширюється принцип регенерації середовища.

В межах підзон **передбачається** збереження історичного планування та забудови, історичного середовища і ландшафту, виведення промислових підприємств, майстерень, складів та інших дисгармонуючих споруд, які наносять фізичну та естетичну шкоду пам'яткам та їхньому середовищу.

В межах підзон **не допускається**:

- прокладання комунікацій для транзитного транспорту;
- підземних інженерних мереж загальноміського значення;
- улаштування повітряних ліній електропередачі;
- встановлення торгівельних кіосків, рекламних щитів та інших споруд, що порушують сприймання пам'яток і навколишнє історичне середовище.

Слід передбачати тільки відновлювально-реставраційні роботи, консерваційні та ремонтні заходи, роботи щодо використання пам'яток і навколишньої історичної забудови, благоустрій території.

Нове будівництво може здійснюватись у межах завдань щодо доповнення характеру середовища, що склалося історично, у тісному планувальному, масштабному погодженні з оточенням.

Висота забудови у вказаних зонах **обмежується і встановлюється** не більше 15 м. Відхилення можливе за процедурою допустимих видів забудови.

Для забудови у вказаній підзоні до складу містобудівних умов та обмежень забудови ділянки необхідно включати вимоги щодо архітектурних рішень, на підставі Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", ст. 29 п.6.

3.4.3. В межах зони регулювання забудови, (підзони **IA-4a**, **IA-4б**, **IA-4в**) поширюється принцип реконструкції з обмеженим, частковим і активним перетворенням середовища.

Режим реконструкції залежить від історико-архітектурної цінності території, її розташування в структурі міста. В межах зони передбачається збереження історичного планування (або його елементів), цінної забудови і ландшафту, умов зорового сприйняття пам'яток, знесення дисгармонійних споруд.

Нове будівництво регламентується по висоті і довжині будинків, за композиційними прийомами, матеріалами, кольором і стильовими характеристиками; регулюється також благоустрій, озеленення та інші складові середовища.

Висота забудови регламентується не вище:

- для підзони **IA-4a** – 7 м,
- для підзони **IA-4б** – 10-11 м,
- для підзони **IA-4в** – 10-15 м.

Відхилення можливе за процедурою допустимих видів забудови.

Для забудови у вказаних підзонах в склад містобудівних умов та обмежень забудови ділянки необхідно включати вимоги щодо архітектурних рішень, на підставі Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" ст. 29 п.6.

3.4.4. На територіях з історичним культурним шаром (підзона **IA-1.6**) слід враховувати необхідність проведення археологічних досліджень. При виявленні у процесі досліджень унікальних археологічних пам'яток (фундаментів стародавніх храмів, давніх похоронних споруд, печер, житлових комплексів і оборонних систем тощо) при відповідному обґрунтуванні треба передбачати їх музеєфікацію.

3.5. Обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок за планувальними умовами (планувальний регламент, індекс **Пл.**)

3.5.1. Планувальний регламент і зонування за планувальним регламентом встановлюється на підставі диференціації цінності міської території згідно додатку 2.1 ДБН 360-92** та з врахуванням матеріалів грошової оцінки земель м. Червонограда, з метою підвищення ефективності використання міських земель.

3.5.2. У відповідності з вищевказаними документами територія міста поділена на три підзони, для яких встановлюється наступні **коефіцієнти містобудівної цінності**:

- підзона **Пл-3** – 1,25,
- підзона **Пл-4** – 0,87,
- підзона **Пл-5** – 0,62.

Вказані коефіцієнти можуть бути зменшені або збільшені експертним шляхом у 0,5-2 рази з урахуванням локальних факторів історико-культурної, середовищної та містоформуючої цінності ділянок.

3.5.3. Коефіцієнти цінності можуть застосовуватись при визначенні показників щільності забудови в складі зональних містобудівних регламентів.

3.5.4. Зонування за планувальним регламентом застосовується **при розрахунках кількості машино-місць для постійного зберігання автомобілів**, з відповідним приведенням до категорій згідно табл. 7.4а ДБН 360-92**, а саме:

– кількість машино-місць для постійного зберігання автомобілів на одну 2-х- або більшекімнатну квартиру в житлових будинків, що розміщуються у зонах міста:

- в центральній зоні (підзона **Пл-1**) – 1,0 маш.місце на 1 квартиру,
- в серединній зоні (підзона **Пл-2**) – 0,8 маш.місця на 1 квартиру,
- в периферійній зоні (підзона **Пл-3**) – 0,5 маш.місця на 1 квартиру.

РОЗДІЛ 4.

ВИМОГИ ДО СКЛАДУ І ЗМІСТУ МІСТОБУДІВНОГО РОЗРАХУНКУ

У відповідності з п. 3.2 Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, затвердженого наказом Мінрегіонбуду №109 від 07.07.2011р., до заяви замовника додається містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкту будівництва, в якому приводиться розрахунок щодо граничнодопустимих параметрів забудови (за намірами замовника – *ред.*) умови ув'язки архітектурно-планувального та об'ємно-просторового рішення, системи обслуговування, інженерних комунікацій, транспортного обслуговування та благоустрою, з існуючою забудовою та дотриманням чинних нормативних документів.

При розробленні містобудівного розрахунку для допустимого виду забудови, приводяться техніко-економічні обґрунтування можливості і доцільності такого виду забудови, які підлягають погодженню за процедурою згідно п.1.4.

Регламентом плану зонування встановлюються наступні вимоги до містобудівного розрахунку:

4.1. Склад документації:

- пояснювальна записка;
- креслення.

4.2. Зміст документації:

4.2.1 Зміст пояснювальної записки:

- коротка характеристика існуючої містобудівної ситуації;
- інформація про рішення наявної містобудівної документації (генплан, план зонування, ДПТ);
- характеристика намірів забудови;
- основні техніко-економічні показники:
- площа ділянки;
- площа забудови, м² і %;
- площа замоцнення, м² і %;
- площа озеленення, м² і %;
- висота будівлі в стінах;
- загальна площа будівлі;
- корисна площа будівлі;
- розрахункова потреба в місцях паркування автотранспорту;
- кількість мешканців (для житлової забудови);
- розрахункова потреба в основних об'єктах обслуговування (для житлової забудови).

Для житлової забудови до пояснювальної записки додаються довідки управління освіти про наявність вільних місць в школах і дитсадках.

4.2.2. Перелік і зміст креслень:

- вкопювання з генплану міста;
- ситуаційна схема м. 1:10000, 1 : 5 000, 1 : 2 000, з показом ділянки забудови, ліній і зупинок громадського транспорту, наявних об'єктів обслуговування, в т. ч. школа, дитсадок, відстані до них;
- генплан забудови ділянки масштабу 1:500, 1:1000 з показом обмежень забудови, проектованої будівлі, елементів благоустрою, в т. ч. прибудинкових майданчиків, пішохідних підходів, під'їздів і місць паркування автотранспорту;
- плани поверхів, фасади, розрізи масштабу 1 : 100, 1 : 200, 1 : 500;
- розгортки з показом існуючої забудови масштабу 1 : 100, 1 : 200, 1 : 500;
- фотофіксація існуючого стану з врисованим проектованим об'єктом;
- модель об'ємно-просторового вирішення (для відповідальних об'єктів);
- розрахункова схема інсоляції існуючої і проектованої забудови (при потребі).

Примітка: *Масштаб креслень вибирається в залежності від розмірів об'єкта.*

4.2.3. **Креслення масштабу 1 :500** виконується на оновленому топогеодезичному зніманні.

4.2.4. **Містобудівний розрахунок** виконується і підписується сертифікованим архітектором.

РОЗДІЛ 5

ВСТАНОВЛЕННЯ ЄДИНИХ УМОВ І ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У КОЖНІЙ ЗОНІ

Єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок у кожній зоні встановлюються за формою згідно Порядку, затвердженого Наказом Мінрегіонбуду України № 109 від 07.07.2011р.

5.1. Розділ "Загальні дані":

5.2.1. Розділ "Загальні дані" формується за інформацією, приведеною в містобудівному розрахунку. При формуванні розділу орган архітектури і містобудування перевіряє правильність приведеної інформації, щодо цільового і функціонального призначення земельної ділянки і їх відповідності генплану та даному плану зонування, і в п. 9 вказує категорію виду забудови та іншого використання ділянки (переважний, супутній чи допустимий).

В залежності від категорії виду забудови та іншого використання ділянки подальший розгляд заяви замовника і підготовка містобудівних умов і обмежень здійснюється за процедурою згідно п.1.4 пояснювальної записки Зонінгу.

5.2.2. Техніко-економічні показники приймаються за містобудівним розрахунком. Всі показники є орієнтованими і можуть бути уточнені на наступних стадіях проектування.

5.2. Містобудівні умови та обмеження

5.2.1. Основні кількісні показники містобудівних умов та обмежень (пп. 1, 2, 3 форми) приводяться в зведеній таблиці в додатку до даної пояснювальної записки, відображають найбільш поширену типову ситуацію і можуть бути уточнені в залежності від конкретних умов.

5.2.2. Висота забудови приймається в стінах, за показниками, наведеними в зведеній таблиці містобудівних умов та обмежень забудови ділянок, але не більше вказаної в регламентах підзон **ІА-4** та **ІА-4 а, б, в** для ділянок, розташованих в даних підзонах, а також не більше вказаної в регламенті для ділянок, розташованих в підзоні **ЕКО-2**. Для ділянок, розташованих в декількох вказаних підзонах, приймається мінімальне значення висоти забудови.

5.2.3. Максимальний відсоток забудови ділянки

Максимальний відсоток забудови громадських зон приймається диференційовано, максимальна щільність встановлюється для зон загальноміського центру, центрів районного значення і торгових комплексів (**Г-1**, **Г-2** і **Г-6**). Для вказаних зон додатково рекомендується застосування коефіцієнту ефективності використання території **Кеф**, який визначається відношенням загальної площі будівель на ділянці до площі ділянки.

Для зон **Г-1**, **Г-2** і **Г-6** рекомендується $Кеф \geq 2$.

Максимальний відсоток забудови житлових територій визначається розрахунковим шляхом і приведений в розділі 7 "Обґрунтування і довідкові матеріали".

Для виробничих територій слід приймати граничний мінімальний відсоток забудови за додатком до СНиП II-89-80 "Генеральні плани промислових підприємств".

Верхня межа відсотку забудови для виробничих територій не встановлюється, нормування нижньої межі переслідує мету підвищення ефективності використання виробничих територій.

5.3.4. Максимально допустима щільність населення для житлової забудови приймається за показниками, наведеними в зведеній таблиці містобудівних умов та обмежень забудови ділянок.

Вказані показники прийняті:

- для садибної забудови – за додатком 3.2 ДБН 360-92**, для ділянки площею 0,05 га, при середньому складі сім'ї 3,5 люд.;

- в залежності від конкретної ситуації даний показник може бути уточнений за даними вказаного нормативного документу.

- для квартирної забудови (окремий будинок або група будинків) показники розраховуються за мінімальним розміром ділянки для окремого житлового будинку (п. 3.8 ДБН 360- 92**).

- у випадку виділення ділянки для комплексної забудови кварталу або мікрорайону квартирної житла з розміщенням школи, дитячих дошкільних установ, інших об'єктів обслуговування, граничну щільність населення слід приймати 450 люд./га.

5.3.5. Містобудівні умови та обмеження пп.. 4 – 14 форми визначаються за регламентами підзон і конкретними умовами розміщення ділянки.

РОЗДІЛ 6

ЗДІЙСНЕННЯ КОНТРОЛЮ ЗА ВИКОНАННЯМ ЗОНІНГУ (згідно із п/п. 3 п. 6 ст. 31 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні") .

6.1. Державний контроль за виконанням плану зонування **здійснюється виконавчим комітетом Червоноградської міської ради згідно з повноваженнями, делегованими йому законодавством, в тому числі місцевим органом містобудування та архітектури та інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю, місцевими підрозділами органів виконавчої влади згідно з їх компетенцією** в частині:

- додержання встановленого Зонінгом поділу території міста на зони за переважними і допустимими видами забудови та іншого використання земельних ділянок, та додержання всіма суб'єктами видів забудови та іншого використання земельних ділянок, встановлених для кожної зони;

- додержання всіма суб'єктами єдиних умов та обмежень використання земельних ділянок;

- додержання процедур, встановлених Зонінгом.

6.2. Відділом містобудування та архітектури здійснюється контроль за виконанням Зонінгу згідно із затвердженим положенням про нього.

6.3. Громадський контроль за виконанням вимог, встановлених Зонінгом, здійснюється об'єднаннями громадян, створеними згідно з вимогами законодавства, та всіма членами територіальної громади, обізнаними у цих вимогах.

6.4. Особи, які мають достовірні відомості про порушення вимог Зонінгу, допущені фізичними або юридичними особами після набуття чинності Зонінгу території м. Червонограда, мають право повідомити про це виконавчий комітет місцевої ради, орган містобудування та архітектури, інспекцію державного архітектурно-будівельного контролю шляхом подання заяви (подаються адреси відповідних служб) або за телефоном (подаються номери відповідних служб та час їх роботи).

6.5. **Відповідальність фізичних і юридичних осіб за порушення плану зонування** (згідно із ст. 376 Цивільного кодексу України та Законом України "Про відповідальність підприємств, установ, організацій за правопорушення у сфері містобудування")

Юридичні і фізичні особи, посадові особи, несуть дисциплінарну, адміністративну та кримінальну відповідальність, передбачену чинним законодавством, якщо вони винні у:

- порушенні вимог Зонінгу щодо додержання видів забудови та іншого використання земельних ділянок, встановлених для кожної зони, єдиних умов та обмежень використання земельних ділянок та інших встановлених ними обов'язкових вимог;

- порушенні процедур, встановлених Зонінгом;

- здійсненні самочинного будівництва без одержання дозволу на це в порядку, встановленому Зонінгом;

- порушенні погоджених у встановленому порядку проектів будівництва;

- здійсненні експлуатації збудованих об'єктів без прийняття їх у експлуатацію у встановленому порядку (тільки для об'єктів, для яких це передбачено);

- інших порушеннях Зонінгу та вимог законодавства.

РОЗДІЛ 7

ОБГРУНТУВАННЯ І ДОВІДКОВІ МАТЕРІАЛИ

В даному розділі приводяться довідкові матеріали для обґрунтування кількісних показників в містобудівних умовах і обмеженнях забудови ділянок.

7.1. Максимальний відсоток забудови в житлових зонах.

По аналогії з іншими населеними пунктами максимальний відсоток забудови становить:

- для садибної забудови – 70 %;
- для малоповерхової забудови – 45 %;
- для 4-поверхової забудови – 40 %;
- для 9-поверхової забудови – 30 %.

При комплексній забудові житлових утворень з розміщенням школи, дитячих дошкільних установ, інших об'єктів обслуговування максимальний відсоток забудови складає:

- для 4 - поверхової житлової забудови ~ 35 %;
- для 9 - поверхової житлової забудови ~ 28 %.

7.2 Максимальний відсоток забудови в зонах громадської забудови.

7.2.1. Торгові об'єкти.

Максимально допустимий відсоток забудови визначається розрахунково, за даними містобудівного розрахунку щодо техніко-економічних показників об'єкту забудови.

В межах ділянки необхідно виділяти зони для покупців, паркування легкового автотранспорту, розвантаження товарів:

- зона для покупців (мінімальна) рекомендується площею 20 м² на кожних 100 м² торгової площі;
- кількість машино-місць на стоянці приймати за табл. 7.6 ДБН 360-92**, площа 1 машино-місця – 25 м²;
- площа розвантажувального місця рекомендується 6×12=72 м² і додатково - майданчик для маневрів автотранспорту 12×12 = 144 м².

На прикладі розрахунку для магазину торговою площею 650 м² допустимий відсоток забудови становить 80 %.

Даним розрахунком не враховуються можливі вимоги щодо відступів від меж ділянки, червоних ліній, нормативні розриви від стоянки, тощо.

При розміщенні автостоянки або розвантажувальних місць в підземному рівні в розрахунок вносяться відповідні зміни.

7.2.2. Офісні об'єкти.

Максимально допустимий відсоток забудови ділянки визначається розрахунково за даними містобудівного розрахунку щодо техніко-економічних показників об'єкту забудови.

В межах ділянки необхідно виділяти зони для відвідувачів, паркування легкового автотранспорту, господарського під'їзду.

По аналогії розрахунку для офісного об'єкту на 100 працівників і 50 одночасних відвідувачів для офісного об'єкту на 100 працівників і 50 одночасних відвідувачів:

- нормативна площа ділянки за табл. 6.1 ДБН 360-92**: 100 × 18,5 = 1850 м²;
- площа зони для відвідувачів - 20 м²;
- кількість машино-місць парковки: (150 × 5):100 = 8;
- господарський під'їзд : 72 + 144 = 216 м².

Допустимий відсоток забудови становитиме 75 %.

7.2.3. Об'єкти громадського харчування

Максимально допустимий відсоток забудови ділянки визначається розрахунково за даними містобудівного розрахунку щодо техніко-економічних показників об'єкту забудови.

Приклад розрахунку для кафе на 100 місць:

- нормативна площа ділянки за табл. 6.1 ДБН 360-92** - 1750 м²;

- площа зони для відвідувачів - 20 м²;
- кількість машиномісць парковки - 8;
- розвантажувальне місце – 1 (72 м²);
- майданчик для маневру – 144 м².

Допустимий відсоток забудови становить 75%.

7.3. Мінімально допустимий відсоток забудови на територіях виробничих та комунальних підприємствах.

Мінімально допустимий відсоток забудови виробничих, транспортних, комунальних та інших підприємств незалежно від форми власності приймається згідно з додатком до діючого СНиП II – 89-80 "Генеральні плани промислових підприємств".

7.4. Максимально допустима щільність населення в садибній забудові

Максимально допустима щільність населення в садибній забудові приймається згідно з додатком 3.2 ДБН 360-92**.

Для демографічної ситуації м. Червонограда рекомендується користуватись показниками даної таблиці для сім'ї, що заселяється в проектовану забудову, складом із 3-3,5 осіб.

7.5. Максимально допустима щільність населення в багатоквартирній забудові.

Щільність населення при розміщенні на ділянці багатоквартирного будинку (групи будинків), без окремостоячих об'єктів обслуговування (школи, дитячі дошкільні установи, гаражі, спортивні споруди) розрахована диференційовано для забудови різної поверховості, за розміром мінімальної площі ділянки на 1 мешканця згідно з п. 3.8 ДБН 360-92**:

- 2 пов. – 332 люд/га ;
- 3 пов. – 429 люд/га
- 4 пов. – 495 люд/га ;
- 5 пов. – 585 люд/га
- 6 пов. – 653 люд/га;
- 7 пов. – 685 люд/га
- 8 пов. – 719 люд/га;
- 9 пов. – 820 люд/га.

При цьому, в межах ділянки мають бути розташовані всі прибудинкові майданчики згідно з табл. 3.2 ДБН 360-92** і гостьові автостоянки згідно з табл. 7.4а ДБН 360-92**.