



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,  
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ  
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ «ДІПРОМІСТО» ІМЕНІ Ю.М.БЛОКОНЯ

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

EN ISO 9001:2008  
Регістраційний номер:  
01.467.804

код 74.20.05 - послуги планування міст та в галузі садово-паркової архітектури:  
розробка плану зонування території міста Житомира

# ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА ЖИТОМИРА(ЗОНІНГ)

## ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

### КНИГА 1

Замовник: Управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища  
Житомирської міської ради

Договір № 518-11-2012 від 17.12.2012 р.

**Директор інституту**

**Начальник АПУ**

**Начальник АПМ-5,  
головний архітектор проекту**

**Головний інженер проекту**

**Начальник відділу НМЗМП**

**І.І. Шпилевський**

**В.О. Токар**

**Т.В. Губенко**

**Д.А. Жуков**

**А.О. Економов**

**Київ - 2015 р.**

# ЗМІСТ

<b>Вступ .....</b>	<b>3</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ .....</b>	<b>5</b>
1.1. Основні терміни та поняття .....	5
1.2. Призначення та зміст зонінгу .....	13
1.3. Правові основи введення та сфера дії зонінгу.....	15
<b>РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ     МІСТА.....</b>	<b>16</b>
2.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою міста.....	16
2.2. Види забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон .....	16
2.3. Єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок .....	18
2.4. Класифікація територіальних зон .....	19
2.5. Перелік дозволених видів забудови та використання земельних ділянок в різних територіальних зонах .....	21
<b>РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ     МІСТА .....</b>	<b>69</b>

## ВСТУП

«План зонування території міста Житомира (зонінг)» розроблений на замовлення Управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища Житомирської міської ради згідно договору від 17.12.2012 р. № 518-11-2012 «код 74.20.05 - послуги планування міст та в галузі садово-паркової архітектури: розробка плану зонування території міста Житомира » відповідно до завдання на розробку проекту.

«План зонування території міста Житомира...» розроблений на всю територію міста на основі генерального плану та проекту внесення змін до генерального плану м. Житомира відповідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативно-правових актів державної влади, а також відповідно документів, що визначають основні напрямки розвитку населеного пункту, охорони навколишнього природного середовища.

Зонінг створений з метою регулювання планування та забудови території міста з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, раціонального використання території; створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб; забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження інтересів громади та інвесторів; забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою; сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста з урахуванням екологічного стану та збереження об'єктів культурної спадщини.

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

«План зонування території міста Житомира...» містить графічні («Схему зонування території міста Житомира», М 1:10000 та «Схему зонування території міста Житомира. Планувальні обмеження», М 1:10000) і текстові матеріали.

«План зонування території міста Житомира...» в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та розроблення плану зонування міста, базується на рішеннях генерального плану, проекту внесення змін до генерального плану м. Житомира, плану червоних

ліній, затвердженої містобудівної документації, наданої органами місцевого самоврядування м. Житомира.

В роботі використані матеріали науково-проектної роботи «Зони охорони пам'яток, межі та режими використання історичних ареалів м. Житомир» (ПОГ «Інститут культурної спадщини» ВРОКСУ, Київ, 2015 р.).

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

- Земельного кодексу України (зі змінами);
- Водного кодексу України (зі змінами);
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (зі змінами) від 20.11.2012 р. № 5496-VI;
- Закону України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. № 2780-XII;
- Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 22.12.2011 р. № 4220-VI;
- Настанови про склад та зміст плану зонування території (зонінг) ДСТУ-Н. Б.Б.1.1-12:2011, Київ, 2011 р.;
- Наказу «Про затвердження порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» від 07.07.2011 р. № 109;
- ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- Профільних ДБН за типом об'єкту;
- ДСанПін «Планування та забудова населених пунктів» від 19.06.96 р. № 173;
- Профільних СанПін за типом об'єкту.

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

Посада	Підпис	П.І.Б.
Головний архітектор проекту, Лауреат Державної премії України в галузі архітектури		Губенко Т. В.
Головний інженер проекту		Жуков Д.А.
Провідний архітектор		Бучок В. С.
Провідний архітектор		Пустотін О. С.
Провідний інженер		Петельська О. П.
Провідний інженер		Козіна Н.П.
Провідний інженер		Луконіна Л. В.
Архітектор		Юрченко Ф.М.
Інженер		Осьмірко Г. О.

Робота є авторським твором, що використовується згідно ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» за призначенням.

Забороняється тиражування твору без посилання на автора-розробника, забороняється використання авторського твору, яке пов'язане із його змінами, що може призвести до порушення авторського права.

## РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

### 1.1. Основні терміни та поняття

Наведені нижче терміни вживаються у таких значеннях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Генеральний план розміщення об'єкта містобудування (тимчасової споруди)** – географічне зображення, що виконується на топографо-геодезичних матеріалах і відображає відповідно до вимог державних будівельних норм місцезнаходження і межі земельної ділянки, усі запроєктовані та існуючі, що зберігаються чи реконструюються, будівлі та споруди, проїзди, пішохідні доріжки, майданчики різного призначення з визначенням переліку усіх об'єктів, зображених на кресленні.

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

**Громадські слухання** – процедура, спрямована на врахування законних інтересів фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави при плануванні і забудові територій відповідно до вимог законодавства.

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

**Детальний план території** – містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території, уточнює положення генерального плану населеного пункту.

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

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

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

**Єдині зональні вимоги** – вимоги до функціонального призначення, параметрів забудови та іншого використання території, що діють в межах кожної

територіальної зони, встановленої в зонінгу відповідно до містобудівної документації, державних будівельних норм.

**Завдання на проектування** – документ, у якому містяться обґрунтовані в межах законодавства вимоги замовника (забудовника) до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта архітектури, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і який складається відповідно до наданих містобудівних умов та обмежень.

**Замовник** – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала у встановленому законодавством порядку відповідну заяву.

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

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

**Зона охорони археологічного культурного шару** – топографічно визначена територія чи водні об'єкти, в яких містяться археологічні об'єкти культурної спадщини або можлива їх наявність.

**Зони регулювання забудови** – території, що оточують комплексні охоронні зони і охоронні зони окремо розташованих пам'яток, або прилягають до них. Зони призначені для збереження традиційного характеру середовища, тобто історично сформованої структури міста, закріплення в ній і в ландшафті провідного значення пам'яток архітектури (архітектурних акцентів і містобудівних домінант), для збереження масштабних співвідношень в розплануванні й забудові, забезпечення архітектурної єдності нових будівель з історично сформованим середовищем.

**Зона охоронюваного ландшафту** – природна незабудована чи переважно природна з розосередженою забудовою територія за межами охоронної зони, з якою пам'ятка складає єдине композиційно-пейзажне ціле. Зона виділяється для збереження і реабілітації місцевостей, які є характерним історичним природним середовищем пам'ятки і відіграє разом з нею важливу роль в образі населеного місця або окремого пейзажі.

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

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

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

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

**Капітальний ремонт будівлі** – комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будівель і споруд із заміною або відновленням окремих конструкцій або їх елементів, інженерного обладнання без зміни геометричних розмірів об'єкта, функціонального призначення та його техніко-економічних показників.

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

**Комплексна охоронна зона** – охоронна зона, що встановлюється з метою охорони та доцільного використання неповторного історико-містобудівного утворення. Комплексна охоронна зона створюється як зона спеціального режиму охорони і використання найбільш цінних з історико-архітектурного та містобудівного погляду територій для збереження їх індивідуального образу.

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

**Мансарда** – приміщення, переважно житлове, рідше – виробниче (майстерня) або господарське, розташоване на горищі будинку під високим дахом.

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



композицію будинків, будівель, їх комплексів.

До малих архітектурних форм належать:

- альтанки, павільйони, навіси;
- паркові арки (аркади) і колони (колонади);
- вуличні вази, вазони і амфори;
- декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади;
- монументальна, декоративна та ігрова скульптура;
- вуличні меблі (лавки, лави, столи);
- садово-паркове освітлення, ліхтарі;
- сходи, балюстради;
- паркові містки;
- обладнання дитячих ігрових майданчиків;
- павільйони зупинок громадського транспорту;
- огорожі, ворота, ґрати;
- меморіальні споруди (надгробки, стели, обеліски тощо);
- рекламні та інформаційні стенди, дошки, вивіски;
- інші об'єкти, визначені законодавством.

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

**Містобудівна діяльність** – цілеспрямована діяльність державних органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

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

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

**Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки** – 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

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

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

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

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

**Об'єкти архітектури** – будинки і споруди житлово-цивільного, комунального, промислового та іншого призначення, їх комплекси, об'єкти благоустрою, садово-паркової та ландшафтної архітектури, монументального і монументально-декоративного мистецтва, території адміністративно-територіальних одиниць і населених пунктів.

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

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

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

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

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

**Охоронна зона** – територія, що виділяється для збереження найближчого середовища пам'ятки, головним чи суттєвим елементом якого вона є, а також для створення оптимальних умов огляду пам'ятки, забезпечення належного її функціонування, охорони від вібрацій, забруднень, затоплення, підтоплення та інших негативних техногенних і природних впливів.

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

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

**Перепланування (переобладнання) квартир, нежилых приміщень** – ремонтно-будівельні роботи, що проводяться за відповідними проектами із зміною фізичних параметрів цих приміщень, знесення або перенесення внутрішніх легких некапітальних перегородок, улаштуванням нових елементів і деталей, прорізів без втручання у зовнішні стіни, міжповерхові перекриття та інші несучі конструкції житлового будинку з метою поліпшення благоустрою квартири, її експлуатаційних теплотехнічних та інших показників без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у цьому будинку.

**Право земельного сервітуту** – право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

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

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

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

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

**Реконструкція** – комплекс будівельних робіт, пов'язаних із зміною техніко-економічних показників або використанням об'єкта за новим призначенням в межах існуючих будівельних габаритів. Складовою частиною реконструкції об'єкта може бути його капітальний ремонт.

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

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

**Самовільне будівництво** – будівництво, реконструкція, реставрація та капітальний ремонт об'єктів, а також здійснення підготовчих робіт, що здійснюється юридичними та фізичними особами незалежно від форм власності та відомчої належності, з порушенням порядку, встановленого законодавством.

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

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

**Суб'єкти містобудування** – органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, що здійснюють управлінську,

регуляторну, професійну, господарську (в тому числі інвестиційну) та споживацьку діяльність у сфері містобудування.

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

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

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

**Територія пам'ятки** – земельна ділянка, на якій розташована пам'ятка і яка пов'язана з нею історично і функціонально та забезпечує її збереження і функціонування як об'єкта культурної спадщини.

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

**Тимчасові споруди** – житлові, культурно-побутові та інші будинки і споруди для обслуговування будівельників (дороги, склади, бетонорозчинні вузли та ін.) споруди виробничого призначення, необхідні для виконання будівельно-монтажних робіт, які розбираються по закінченні будівництва.

**Червоні лінії** – визначені в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих магістралей, вулиць, майданів, які відмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення.

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

## 1.2. Призначення та зміст зонінгу

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

Фізичні та юридичні особи знайомляться з інформацією, що стосується змісту зонінгу та мають керуватися ним під час формування та реалізації намірів будівництва, використання земельних ділянок та експлуатації об'єктів містобудування, а також вирішення інших питань використання території населеного пункту.

План зонування території (зонінг) затверджується на пленарному засіданні міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

Зонінг призначений для:

1. Забезпечення реалізації планів та програм (в т.ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку території міста, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного, історичного та культурного середовища.
2. Інформування власників та осіб, що бажають придбати об'єкт нерухомого майна, у т.ч. земельну ділянку, у власність або оренду щодо можливостей використання і забудови земельних ділянок.
3. Підвищення ефективності використання земельних ділянок, у т.ч. шляхом створення умов для залучення інвестицій у будівництво та впорядкування території населеного пункту.
4. Забезпечення вільного доступу громадян до інформації щодо використання території міста та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови.
5. Здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

Згідно «Технічного завдання...» та умов договору містобудівна документація «План зонування території міста Житомира...» містить:

а) текстові матеріали, в яких міститься:

- інформація щодо загальних вимог до забудови та благоустрою міста; видів забудови та використання земельних ділянок; єдиних умов та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок в межах територіальних зон; класифікації територіальних зон; переліку переважних, супутніх і допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон; містобудівних умов та обмежень для кожної територіальної зони; планувальних обмежень, що діють на території міста (зони обмеження містобудівної діяльності);
- інформація (у вигляді додатків) щодо визначення органів реалізації зонінгу та їх компетенції; регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок (загальні зональні погодження, спеціальні зональні погодження; порядок забудови та використання земельних ділянок, які на момент

затвердження зонінгу не відповідають його вимогам; зміна виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб; встановлення сервітутів; внесення доповнень та змін до зонінгу;

б) графічні матеріали – («Схема зонування території міста Житомира» М 1:10000 та «Схема зонування території міста Житомира. Планувальні обмеження») М 1:10000, що є невід'ємною частиною Зонінгу;

На *Схемі зонування території міста Житомира* (схема розроблена відповідно до «Завдання...», як схема загального зонування в масштабі 1:10000 з урахуванням плану червоних ліній) відображені територіальні зони, для яких визначаються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання території.

Планувальні обмеження, які діють на території міста (зони акустичного дискомфорту, санітарно-захисні зони, зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва; прибережні захисні смуги; коридори проходження магістральних інженерних мереж тощо), відображені на «Схемі зонування території міста Житомира. Планувальні обмеження», виконаної в масштабі 1:10000 відповідно до схеми планувальних обмежень у складі проекту внесення змін до генерального плану м. Житомира

### **1.3. Правові основи введення та сфера дії зонінгу**

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

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

План зонування території (зонінг) затверджуються на пленарному засіданні Житомирської міської ради та набуває юридичної сили у порядку визначеному законодавством України.

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

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

### **2.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою міста**

1. Планування територій м. Житомира забезпечується міською радою та її виконавчими органами відповідно до їх повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні, затвердженні та реалізації генерального плану міста, детальних планів території, проектів забудови території та іншої містобудівної документації, регулюванні використання території населеного пункту.
2. Містобудівна документація затверджується Житомирською міською радою. Власником розробленої містобудівної документації є територіальна громада м. Житомир.
3. Зміни до містобудівної документації м. Житомир вносяться згідно чинного законодавства.
4. Розміщення житлового, соціально-побутового, виробничого, інженерно-транспортного будівництва здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації.
5. Відведення земельних ділянок під всі види забудови здійснюється на основі містобудівної документації, згідно чинного законодавства.
6. Забудова та благоустрій здійснюються шляхом комплексної забудови території а також розміщення та будівництва окремих об'єктів та споруд в кварталах існуючої забудови.

### **2.2. Види забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон**

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



2. Територіальні зони, відносно яких встановлюються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на «Схемі зонування території міста Житомира» М1:10000.
3. Межі територіальних зон встановлені по червоним лініям, визначеним «Планом червоних ліній міста Житомир», межам земельних ділянок, адміністративним межам населеного пункту тощо. Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розроблення детальних планів території на окремі ділянки та приведені у відповідність до вищевказаної документації.
4. Території, що підпадають під дію планувальних обмежень є частинами територіальних зон (підзонами) і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями, при чому межі підзон співпадають з межами останніх та визначаються з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень.
5. До дозволених та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах окремих зон відносяться:
  - види забудови та використання, що за умов дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються (переважні види використання);
  - види забудови та використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки (супутні види використання). Якщо земельна ділянка не використовується за переважним видом забудови (використання), використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не вважається недозволенним, якщо інше спеціально не визначене Планом зонування території (зонінгом) або відповідним рішенням міської ради.
6. До допустимих видів забудови та використання земельних ділянок відносяться види забудови та використання, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але можливі за умов спеціального дозволу/погодження органу місцевого самоврядування шляхом обов'язкового розроблення та затвердження у встановленому законодавством порядку детального плану території.
7. Власники об'єктів нерухомого майна, що володіють ним довгостроково (на праві власності, постійного користування (оперативного управління чи повного господарського відання) або довгострокової оренди) мають право вибирати види використання, які дозволені у відповідній територіальній зоні, а також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до

переліку, який передбачений «Планом зонування території міста Житомира (зонінгом)».

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

### **2.3. Єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок**

1. Обмеження забудови та умови використання об'єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих територіальних зон та їх підзон визначаються на основі «Плану зонування території міста Житомира (зонінгу)», у відповідності до існуючих планувальних обмежень, державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів тощо.
2. *«Схемою зонування території міста Житомира. Планувальні обмеження»*, яка є складовою «Плану зонування території міста Житомира (зонінгу)», встановлюються межі розповсюдження обмежень. Режим використання земельної ділянки встановлюється з урахуванням планувальних обмежень, на основі державних норм, іншої нормативної документації.
3. Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення землепорядної документації.
4. На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах від підприємств, кладовищ, об'єктів з перевищенням припустимого рівня електромагнітного фону тощо, режим використання та межі поширення обмежень визначаються санітарно-епідеміологічною службою населеного пункту, управлінням з питань екології на основі ДСанПіН 173-096, ДБН 360-92\*\*, містобудівної документації.
5. На територіях, що знаходяться в межах прибережної захисної смуги, режим використання об'єктів нерухомого майна та межі поширення обмежень визначають управління природних ресурсів, управління водного господарства на основі статей Водного кодексу України та актів Уряду України, підзаконних нормативно-правових актів та на основі містобудівної документації.
6. На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання та межі поширення обмежень визначають господарчо-комунальні управління на основі діючих нормативних документів та на основі містобудівної документації.

7. На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють свою функцію, знаходяться в межах нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються Департаментом містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради (згідно із Положенням про Департамент містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради) на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

## 2.4. Класифікація територіальних зон

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

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

<b>ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ</b>	
<b>Г-1</b>	Зона загальноміського центру з підзонами:
<b>Г-1д</b>	Підзона громадської, ділової та комерційної активності в межах загальноміського центру
<b>Г-1ж</b>	Підзона багатоквартирної житлової забудови в межах загальноміського центру
<b>Г-1з</b>	Підзона зелених насаджень загального користування в межах загальноміського центру
<b>Г-1-II</b>	Зона центрів районного значення
<b>Г-1-III</b>	Зона центрів місцевого значення
<b>Г-2-2</b>	Зона ділових центрів
<b>Г-2в</b>	Зона центрів виробничих утворень
<b>Г-3</b>	Навчальна зона
<b>Г-3ш</b>	Зона дошкільних та загальноосвітніх закладів
<b>Г-4</b>	Культурна та спортивна зона
<b>Г-4с</b>	Зона спеціалізованих спортивних центрів
<b>Г-5</b>	Лікувальна зона
<b>Г-5п</b>	Перспективна лікувальна зона
<b>Г-6</b>	Торгівельна зона
<b>ЖИТЛОВІ ЗОНИ</b>	
<b>Ж-1</b>	Зона садибної забудови
<b>Ж-1п</b>	Зона перспективної садибної забудови
<b>Ж-2п</b>	Зона перспективної блокованої малоповерхової житлової забудови
<b>Ж-3</b>	Зона мішаної малоповерхової від 2-х до 4-х поверхів житлової забудови та громадської забудови
<b>Ж-4</b>	Зона мішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови
<b>Ж-4п</b>	Зона перспективної мішаної багатоповерхової житлової забудови та

	громадської забудови
<b>Ж-5</b>	Зона перспективної багатоквартирної житлової забудови (зона реконструкції)
<b>РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ</b>	
<b>Р-1</b>	Рекреаційна зона природних ландшафтів
<b>Р-2</b>	Рекреаційна зона активного відпочинку
<b>Р-3</b>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування
<b>Р-5</b>	Зона садівничих товариств та дачної забудови
<b>КУРОРТНІ ЗОНИ</b>	
<b>КВТ</b>	Зона установ відпочинку та туризму
<b>КЛ</b>	Зона рекреаційно-лікувальна
<b>ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b>	
<b>ТР-1а</b>	Зона інфраструктури автомобільного транспорту
<b>ТР-1з</b>	Зона залізниці
<b>ТР-1п</b>	Зона інфраструктури повітряного транспорту
<b>ТР-2</b>	Зона вулиць в червоних лініях
<b>ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b>	
<b>ІН-1-1</b>	Зона інженерної інфраструктури
<b>ІН-1-2</b>	Зона інженерної інфраструктури
<b>ІН-2-1</b>	Зона інженерної інфраструктури
<b>ІН-2-2</b>	Зона інженерної інфраструктури
<b>КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ</b>	
<b>КС-2</b>	Зона розміщення об'єктів 2 класу санітарної класифікації
<b>КС-3</b>	Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації
<b>КС-4</b>	Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації
<b>КС-5</b>	Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації
<b>ВИРОБНИЧІ ЗОНИ</b>	
<b>В-3</b>	Зона підприємств III класу шкідливості
<b>В-4</b>	Зона підприємств IV класу шкідливості
<b>В-5</b>	Зона підприємств V класу шкідливості
<b>Ві</b>	Зона індустріальних парків
<b>ВКВ</b>	Виробничо-комерційна зона
<b>СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ</b>	
<b>С-1</b>	Зона меморіальних комплексів
<b>С-4</b>	Зона військових об'єктів
<b>С-4ж</b>	Зона військових об'єктів
<b>С-5</b>	Зона пенітенціарних установ
<b>С-6</b>	Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах
<b>СВ-2</b>	Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

## **2.5. Перелік дозволених та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон**

### *2.5.1 ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ*

#### *Зона загальноміського центру (Г-1)*

До зони відноситься загальноміський центр з багатофункціональним використанням території. До забудови висуваються додаткові вимоги та обмеження щодо охорони пам'яток культурної спадщини, які знаходяться на державному обліку.

В межах зони виділені підзони: **Г-1д** (підзона громадської, ділової та комерційної активності в межах загальноміського центру), **Г-1ж** (підзона багатоквартирної житлової забудови в межах загальноміського центру), **Г-1з** (підзона зелених насаджень загального користування в межах загальноміського центру).

#### *Підзона громадської, ділової та комерційної активності в межах загальноміського центру (Г-1д)*

##### *Переважні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. готелі, готельні комплекси, центри обслуговування туристів;
3. окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони до моменту затвердження Зонінгу;
4. проектні організації та наукові заклади;
5. банки, відділення банків;
6. юридичні установи;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. заклади культури та мистецтва;
9. музеї, виставкові зали, художні галереї;
10. культові споруди;
11. підприємства громадського харчування;
12. магазини;
13. підприємства побутового обслуговування населення;
14. торговельні комплекси;
15. розважальні комплекси;
16. відділки, дільничі пункти управління внутрішніх справ;
17. парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
3. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
4. установи освіти та виховання;
5. громадські вбиральні;
6. малі архітектурні форми.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження шляхом обов'язкового розроблення детального плану території):*

1. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання, гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. ринкові комплекси;

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

***Підзона багатоквартирної житлової забудови в межах загальноміського центру (Г-1ж)***

Підзона багатоквартирної житлової забудови в межах загальноміського центру виділена на територіях кварталів, де зберігається переважно житловий характер середовища. Підзона призначена для формування кварталів багатоквартирних житлових будинків від 3 поверхів без обмежень верхнього рівня поверховості (з урахуванням «блакитних» ліній) з високою щільністю забудови.

*Переважні види використання:*

1. багатоквартирні 3-9 поверхові житлові будинки;
2. багатоквартирні вище 9 поверхів житлові будинки, що існували на момент затвердження зонінгу;
3. будинки садибного типу до 3 поверхів, що існували на момент затвердження зонінгу;
4. гуртожитки;
5. дитячі дошкільні установи;
6. навчально-виховні комплекси;
7. загальноосвітні школи;

8. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
9. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення (з обмеженням часу відвідування);
10. бібліотеки;
11. приміщення для занять спортом;
12. підприємства побутового обслуговування населення;
13. магазини торговою площею до 200,0м<sup>2</sup>;
14. підприємства громадського харчування;
15. сквери, алеї, бульвари;
16. малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

1. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
2. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*;
3. окремі багатоквартирні житлові будинки вище 9 поверхів;;
4. виставкові зали, музеї;
5. відділення зв'язку, поштові відділення;
6. банківські відділення;
7. юридичні контори;
8. центри сімейної медицини;
9. аптеки;
10. кабінети лікарів, що займаються практикою;
11. поліклініки;
12. адміністративні споруди, офіси.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження шляхом обов'язкового розроблення детального плану території):*

1. спортивні зали, басейни;
2. готелі;
3. культові споруди;
4. відділки, дільничі пункти управління внутрішніх справ;
5. громадські вбиральні;
6. малі архітектурні форми.

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

### ***Підзона зелених насаджень загального користування в межах загальноміського центру (Г-1з)***

Підзона створюється для організації відпочинку населення. Підзона виділена на територіях парків, скверів, бульварів та інших озелених території в межах загальноміського центру.

*Переважні види використання:*

1. міські парки;
2. сквери, алеї, бульвари;
3. водні об'єкти: природні та штучні басейни, водойми;
4. доріжки, майданчики;
5. малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

1. культові споруди;
2. ігрові майданчики;
3. спортивні майданчики,;
4. комплекси атракціонів;
5. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва;

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. сезонні тимчасові заклади громадського харчування (літні кафе, ресторани).
2. спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди
3. окремі будівлі органів державної влади та місцевого самоврядування;
4. громадські вбиральні;
5. адміністративні будівлі (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
6. заклади торгівлі (за умови обов'язкового розроблення детального плану території).

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

### ***Зона центрів районного значення (Г-1-П)***

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

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



*Переважні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах соціальних об'єктів; а також об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. готелі, центри обслуговування туристів;
4. банки, відділення банків;
5. юридичні установи;
6. відділення зв'язку, поштові відділення;
7. установи освіти та виховання;
8. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
9. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
10. заклади культури та мистецтва;
11. музеї, виставкові зали, художні галереї;
12. культові споруди;
13. підприємства громадського харчування;
14. підприємства побутового обслуговування населення;
15. магазини, торговельні комплекси;
16. відділки, дільничі пункти управління внутрішніх справ;
17. парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. малі архітектурні форми;
3. громадські вбиральні.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. ринкові комплекси (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
2. розважальні комплекси (за умови обов'язкового розроблення детального плану території)
3. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
4. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, АЗК, СТО), при розміщенні вздовж магістральних вулиць.

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

### ***Зона центрів місцевого значення (Г-1-III)***

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

Зона формується осередками громадської забудови в житлових районах та мікрорайонах, де за містобудівною документацією розміщуються торговельні комплекси, установи і заклади обслуговування.

#### *Переважні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. банки, відділення банків;
4. юридичні установи;
5. відділення зв'язку, поштові відділення;
6. підприємства громадського харчування;
7. підприємства побутового обслуговування населення (приймальні пункти);
8. магазини, торговельні комплекси;
9. сквери, бульвари.

#### *Супутні види використання:*

1. установи освіти та виховання;
2. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
3. відділки, дільничі пункти управління внутрішніх справ;
4. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
5. заклади культури та мистецтва;
6. музеї, виставкові зали, художні галереї;
7. готелі, центри обслуговування туристів;
8. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
9. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
10. житлово-експлуатаційні та аварійно-диспетчерські служби.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. громадські вбиральні;
3. малі архітектурні форми;
4. культові споруди.

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

### ***Зона ділових центрів (Г-2-2)***

Зона призначена для розміщення ділових центрів з управлінськими, науково-проектними, інформаційними функціями

#### *Переважаючі види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. бізнес-центри;
3. виставкові центри, експозиційні майданчики
4. готелі, готельні комплекси;
5. банки;
6. юридичні установи;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. заклади культури та мистецтва;
9. художні галереї;
10. наукові заклади, дослідні центри;
11. підприємства громадського харчування;
12. парки, сквери, бульвари;
13. водні поверхні.

#### *Супутні види використання:*

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. торгівельні комплекси;
3. розважальні комплекси;
4. підприємства побутового обслуговування;
5. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
6. культові споруди;
7. малі архітектурні форми.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. підприємства з обслуговування транспортних засобів;
3. громадські вбиральні.

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

### ***Зона центрів виробничих утворень (Г-2в)***

Зона призначена для обслуговування підприємств, що знаходяться в виробничих зонах.

Зону формують території здебільше громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються установи з провідними функціями (управлінські, науково-проектні, інформаційні) та заклади із супутніми функціями (об'єкти громадського харчування, торговельні заклади)

#### *Переважні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. банки, відділення банків;
3. виставкові центри;
4. юридичні установи;
5. відділення зв'язку, поштові відділення;
6. підприємства громадського харчування;
7. підприємства побутового обслуговування;
8. магазини, торговельні комплекси;
9. сквери, бульвари.

#### *Супутні види використання:*

1. установи охорони здоров'я (полікліники, амбулаторії, пункти першої медичної допомоги; аптеки);
2. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
3. малі архітектурні форми.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. пожежні депо.

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

### ***Навчальна зона (Г-3)***

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

#### *Переважні види використання:*

1. учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації;
2. наукові та науково-пошукові заклади;
3. центри наукової інформації;

4. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
5. спортивні майданчики, тенісні корти;
6. кінотеатри, конференц-зали;
7. виставкові центри, музеї;
8. підприємства громадського харчування;
9. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території в межах ділянок установ освіти);
10. малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

1. гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
2. поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри;
3. кабінети лікарів, що займаються практикою;
4. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
5. заклади торгівлі торгівельною площею до 100м<sup>2</sup>;
6. відділення зв'язку, поштові відділення;
7. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, що обслуговують об'єкти зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

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

***Зона дошкільних та загальноосвітніх закладів (Г-Зш)***

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ освіти та виховання дітей шкільного та дошкільного віку.

*Переважаючі види використання:*

1. загальноосвітні школи;
2. дитячі дошкільні установи;
3. навчально-виховні комплекси;
4. школи-інтернати;
5. спортзали, басейни, приміщення фізкультурно-оздоровчого призначення;
6. шкільні стадіони;

7. спортивні майданчики, тенісні корти;
8. ігрові майданчики, павільони;
9. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території в межах ділянок установ освіти);
10. малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

1. підприємства громадського харчування;
2. міжшкільні центри комп'ютерного навчання;
3. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, що обслуговують об'єкти зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. спеціалізовані учбові центри;
2. спеціалізовані школи-інтернати;
3. школи санаторного типу;
4. дитячі дошкільні установи санаторного типу;
5. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
6. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

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

***Культурна та спортивна зона (Г-4)***

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

*Переважаючі види використання:*

1. універсальні спортивні комплекси (з трибунами);
2. спортивні арени (з трибунами);
3. спеціалізовані спортивні комплекси;
4. спортивні школи;
5. басейни криті та відкриті;
6. спортивні клуби;
7. розважальні комплекси;
8. кінотеатри;
9. спортивні майданчики;
10. тенісні корти;
11. парки, сквери, бульвари;

## 12. водно-оздоровчі комплекси.

### *Супутні види використання:*

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

### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів;
2. інженерне облаштування, інженерні та комунальні споруди місцевого значення;
3. відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

### ***Зона спеціалізованих спортивних центрів (Г-4с)***

Зона призначена для розташування перспективних значних за площею спортивних об'єктів, що мають технічне спрямування.

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ спортивно-розважального та тренувального характеру.

### *Переважні види використання:*

1. комплекси технічних видів спорту;
2. центри вдосконалення водійської майстерності;
3. клуби технічної творчості;
4. тренувальні майданчики.

### *Супутні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси;
2. банки, відділення банків;
3. юридичні установи;
4. відділення зв'язку, поштові відділення;
5. спортивні школи;
6. готелі, центри обслуговування туристів;

7. мотелі;
8. виставкові комплекси;
9. аптеки;
10. пункти першої медичної допомоги;
11. інформаційні центри;
12. пункти прокату;
13. підприємства громадського харчування;
14. споруди для зберігання та обслуговування технічних засобів;
15. відкриті автостоянки для спеціалізованих транспортних засобів;
16. громадські вбиральні;
17. сквери, бульвари.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів;
2. відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
3. ангари;
4. пожежні депо;
5. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, АЗК, СТО) за умови обов'язкового розроблення детального плану території.

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

***Лікувальна зона (Г-5)***

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

*Переважні види використання:*

1. лікарні, госпіталі, диспансери;
2. пункти надання першої медичної допомоги;
3. поліклініки;
4. станції «Швидкої допомоги»;
5. шкільні заклади санаторного типу;
6. дитячі дошкільні заклади санаторного типу;
7. загальноосвітні школи-інтернати;
8. дитячі будинки-інтернати;
9. спеціалізовані дитячі дошкільні установи;



10. учбово-оздоровчі центри початкового навчання;
11. будинки-інтернати для людей похилого віку та ветеранів війни;
12. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
13. спортивні майданчики, тенісні корти;
14. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
15. підприємства громадського харчування.

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
2. заклади судмедекспертизи;
3. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

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

***Перспективна лікувальна зона (Г-5п)***

Зона призначена для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій. Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачене розміщення об'єктів, що відносяться до установ соціального забезпечення та охорони здоров'я (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

1. лікарні, госпіталі, диспансери;
2. пункти надання першої медичної допомоги;
3. поліклініки;

4. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори).

*Супутні види використання:*

1. будинки-інтернати для людей похилого віку та ветеранів війни;
2. учбово-оздоровчі центри початкового навчання;
3. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
4. аптеки, реабілітаційні центри;
5. адміністративні будівлі;
6. підприємства громадського харчування;
7. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
8. відділення зв'язку, поштові відділення;
9. магазини торговельною площею до 40 м<sup>2</sup>;
10. культові споруди;
11. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. шкільні заклади санаторного типу;
2. дитячі дошкільні заклади санаторного типу;
3. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
4. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

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

***Торгівельна зона (Г-6)***

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

*Переважні види використання:*

1. торгівельні комплекси;
2. ринкові комплекси;
3. магазини;
4. торгівельно-розважальні комплекси;
5. готелі, центри обслуговування туристів;
6. виставкові центри;
7. адміністративні споруди, офіси;

8. банки, відділення банків;
9. юридичні установи;
10. підприємства громадського харчування;
11. підприємства побутового обслуговування населення;
12. парки, сквери, бульвари.

*Супутні види використання:*

1. ресторани комплекси;
2. будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
4. малі архітектурні форми.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. громадські вбиральні.

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

### *2.5.2 ЖИТЛОВІ ЗОНИ*

#### *Зона садибної забудови (Ж-1)*

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів на окремих земельних ділянках та заблокованих одноквартирних житлових будинків на суміжних ділянках.

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

До зони відноситься квартали сформованої та перспективної садибної забудови.

*Переважні види використання:*

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені заблоковані житлові будинки на 2 сім'ї від 2-х до 4-х поверхів;
3. окремі житлові багатоквартирні будинки, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу.

*Супутні види використання:*

1. магазини торговельною площею до 60 м<sup>2</sup> м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
2. гаражі, вбудовані в житлові будинки;
3. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
4. сади, городи;
5. споруди для утримання дрібної худоби, птиці;
6. бані, сауни за умов каналізування стоків;
7. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
8. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
9. господарські майданчики;
10. проїзди, розворотні майданчики;
11. водні поверхні;
12. спортивні майданчики;
13. дитячі майданчики;
14. парки, сквери, бульвари.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження шляхом обов'язкового розроблення детального плану території):*

1. окремі багатоквартирні житлові будинки ;
2. заклади дитячого дошкільного виховання;
3. загальноосвітні школи (початкові, середні);
4. спеціалізовані школи;
5. спортивні зали, басейни;
6. культові споруди;
7. аптеки;
8. пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
9. підприємства побутового обслуговування;
10. підприємства громадського харчування;
11. магазини площею понад 60м<sup>2</sup>;
12. підприємства громадського харчування;
13. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
14. аптеки;
15. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, АЗК, СТО), при розміщенні вздовж магістральних вулиць;
16. пожежні депо;

17. приймальні пункти ветеринарної допомоги;

18. відділення зв'язку, поштові відділення.

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

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

До зони відноситься квартали перспективної садибної забудови, що передбачено містобудівною документацією (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачене резервування території під такий вид забудови.

Зона призначена, за умови обов'язкового розроблення детального плану території, для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на суміжних ділянках .

#### *Переважні види використання:*

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї;
3. магазини торгівельною площею до 60 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

#### *Супутні види використання:*

1. гаражі, вбудовані в житлові будинки;
2. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
3. сади, городи;
4. споруди для утримання дрібної худоби та птиці;
5. бані, сауни за умов каналізування стоків;
6. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
7. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
8. господарські майданчики;
9. проїзди, розворотні майданчики;
10. водні поверхні;
11. спортивні майданчики;
12. дитячі майданчики;
13. парки, сквери, бульвари.

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

1. заклади дитячого дошкільного виховання;
2. загальноосвітні школи (початкові, середні);
3. спортивні зали, басейни;
4. культові споруди;
5. аптеки;
6. пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
7. аптеки;
8. підприємства побутового обслуговування;
9. підприємства громадського харчування;
10. громадські вбиральні;
11. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
12. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, АЗК, СТО, гаражі), при розміщенні вздовж магістральних вулиць;
13. відділення зв'язку, поштові відділення.

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

***Зона перспективної блокованої малоповерхової  
житлової забудови (Ж-2п)***

Зона призначена для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до 4 поверхів, з виходом з кожної квартири на земельну ділянку. Зона формується в межах території, передбаченої містобудівною документацією під такий вид забудови. Обов'язковим є розроблення детального плану території.

*Переважні види використання:*

1. блоковані житлові будинки;
2. спарені житлові будинки;

*Супутні види використання:*

1. магазини торговельною площею до 60м<sup>2</sup>, за виключенням спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
2. гаражі, вбудовані в житлові будинки;
3. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах ділянок без порушення принципів добросусідства);
4. бані, сауни, басейни за умов каналізування стоків;
5. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);

6. сади, городи;
7. господарські майданчики;
8. дитячі майданчики;
9. сквери, бульвари, зелені насадження у внутрішньодворових просторах;
10. проїзди, розворотні майданчики.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. окремі квартали садибних житлових будинків;
2. окремі малоповерхові житлові будинки (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
3. заклади дитячого дошкільного виховання;
4. загальноосвітні школи;
5. культові споруди;
6. заклади громадського харчування;
7. відділення сімейної медицини;
8. аптеки;
9. приміщення для занять спортом;
10. приймальні пункти ветеринарної допомоги;
11. відділення зв'язку, поштові відділення;
12. об'єкти інженерної інфраструктури районного значення.

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

***Зона мішаної малоповерхової від 2-х до 4-х поверхів житлової забудови та громадської забудови (Ж-3)***

Зона призначена для розташування багатоквартирних 2-4 поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення. Зона формується, в основному, в центральній частині міста на територіях існуючої сельбищної зони та в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Переважні види використання:*

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

7. бібліотеки;
8. виставкові зали, музеї;
9. заклади для занять спортом;
10. дитячі дошкільні установи;
11. навчально-виховні комплекси;
12. загальноосвітні школи;
13. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
14. сквери, бульвари, зелені насадження у внутрішньодворових просторах;
15. малі архітектурні форми.

*Супутні види використання:*

1. для житлових будинків садибного типу – теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
2. для житлових будинків садибного типу – вбудовані або окремо розміщені гаражі;
3. для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
4. адміністративні, офісні будівлі, науково-дослідні установи;
5. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, реабілітаційні центри;
6. аптеки;
7. підприємства громадського харчування;
8. відділення банків;
9. відділення зв'язку, поштові відділення;
10. підприємства побутового обслуговування;
11. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
12. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів (за умови обов'язкового розроблення детального плану території) ;
2. культові споруди;
3. готелі;
4. громадські вбиральні;
5. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
6. приймальні пункти ветеринарної допомоги.



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

***Зона мішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови (Ж-4)***

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю від п'яти до дев'яти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

*Переважні види використання:*

1. багатоквартирні 5-9 поверхові житлові будинки;
2. окремі багатоквартирні будинки вище 9-ти поверхів, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу;
3. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на території зони на момент затвердження Зонінгу;
4. окремі житлові будинки садибного типу, що заплановані під будівництво на земельних ділянках, виділених для цієї мети на момент затвердження Зонінгу;
5. гуртожитки;
6. бібліотеки;
7. виставкові зали, музеї;
8. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
9. приміщення для занять спортом;
10. дитячі дошкільні установи;
11. навчально-виховні комплекси;
12. загальноосвітні школи;
13. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
14. аптеки;
15. підприємства громадського харчування,
16. підприємства побутового обслуговування;
17. відділення банків;
18. юридичні контори;
19. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
20. відділення зв'язку, поштові відділення;
21. малі архітектурні форми;
22. парки, сквери, бульвари, зелені насадження у внутрішньдворових просторах;

23.майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські.

*Супутні види використання:*

1. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
2. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*;
3. адміністративні споруди, офіси;
4. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.
5. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. спортивні зали;
2. ринкові комплекси;
3. магазини, заклади торгівлі;
4. культові споруди;
5. готелі;
6. багатоповерхові гаражі.

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

### ***Зона перспективної мішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови (Ж-4п)***

До зони відноситься квартали перспективної багатоквартирної житлової забудови. Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачена багатоквартирна забудова (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

Зона призначена, за умови обов'язкового розроблення детального плану території, для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю від п'яти до дев'яти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

*Переважні види використання:*

1. багатоквартирні 5-9 поверхові житлові будинки;
2. бібліотеки;
3. виставкові зали, музеї;
4. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;

5. приміщення для занять спортом;
6. дитячі дошкільні установи;
7. навчально-виховні комплекси;
8. загальноосвітні школи;
9. малі архітектурні форми;
10. парки, сквери, бульвари, зелені насадження у внутрішньдворових просторах;
11. майданчики у внутрішньдворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські.

*Супутні види використання:*

1. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
2. адміністративні споруди, офіси;
3. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, відділення сімейної медицини;
4. аптеки;
5. підприємства громадського харчування,
6. заклади торгівлі, магазини;
7. відділення банків;
8. відділення зв'язку, поштові відділення;
9. підприємства побутового обслуговування;
10. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
11. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*;

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. спортивні зали;
  2. культові споруди;
  3. готелі;
  4. багатоповерхові гаражі;
  5. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.
- Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

## *Зона перспективної багатоквартирної житлової забудови (зона реконструкції) (Ж-5)*

До зони відноситься існуючі квартали садибної та малоповерхової житлової забудови, що за містобудівною документацією реконструюються, під багатоквартирну житлову забудову.

Зона призначена, за умови обов'язкового розроблення детального плану території, для розташування багатоквартирних житлових будинків від п'яти до дев'яти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

### *Переважні види використання:*

1. багатоквартирні 5-9 поверхові житлові будинки;
2. бібліотеки;
3. виставкові зали, музеї;
4. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
5. приміщення для занять спортом;
6. дитячі дошкільні установи;
7. навчально-виховні комплекси;
8. загальноосвітні школи;
9. малі архітектурні форми;
10. парки, сквери, бульвари, зелені насадження у внутрішньдворових просторах;
11. майданчики у внутрішньдворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські.

### *Супутні види використання:*

1. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на території зони на момент затвердження Зонінгу;
2. малоповерхові багатоквартирні будинки до 4 поверхів, що існували на території зони на момент затвердження Зонінгу;
3. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі;
4. адміністративні споруди, офіси;
5. відділення банків;
6. відділення зв'язку, поштові відділення;
7. відділення сімейної медицини;
8. аптеки;
9. підприємства громадського харчування;
10. підприємства побутового обслуговування;
11. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;

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

13. заклади торгівлі.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. окремі житлові будинки вище дев'яти поверхів;
2. окремі багатоквартирні житлові будинки з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. спортивні зали;
4. культові споруди;
5. готелі;
6. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

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

### **2.5.3 РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ**

#### ***Рекреаційна зона природних ландшафтів (Р-1)***

Зона створюється з метою збереження природних ландшафтів з особливими умовами використання. Планувальні містобудівні заходи мають здійснюватись з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. До зони входять об'єкти природно-заповідного фонду, парки, лісопарки, прибережні зони, розташовані в південній частині міста та вздовж річок.

*Переважаючі види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. обладнані місця відпочинку;
2. теренкури;
3. бігові доріжки;
4. велосипедні доріжки;
5. пункти першої медичної допомоги;
6. квітники, газони;
7. малі архітектурні форми;

8. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження шляхом обов'язкового розроблення детального плану території):*

1. інженерне облаштування, інженерні та комунальні споруди місцевого значення;
2. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
3. окремі адміністративно-господарські будівлі зон відпочинку;
4. площинні спортивні майданчики;
5. дитячі ігрові майданчики.

Будівництво і благоустрій у зоні мають здійснюватись відповідно до вимог п.п. 5.1.-5.13. ДБН 360-92\*\*.

***Рекреаційна зона активного відпочинку (Р-2)***

Зона призначена для виконання активних рекреаційних функцій. До зони входять міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення (пляжі, пляжна зона з набором необхідних споруд). Використання зони підпорядковується природоохоронній та оздоровчій функції відповідно до Водного Кодексу України та ДБН 360-92\*\*. Зона повинна бути упорядженою та містити споруди та обладнання, що забезпечують повноцінний відпочинок та користування водною поверхнею.

*Переважає види використання:*

1. водні поверхні;
2. гідропарки;
3. пляжі;
4. човникові станції;
5. обладнані місця відпочинку;
6. спортивні центри з плавальними басейнами;
7. рятувальні станції;
8. пляжне обладнання: солярії, аеросолярії з тінювими навісами, лежаки, шезлонги, крісла для відпочинку, тінюві парасольки, тенти, кабіни для переодягання, душові, гардероби з роздягальнями, питні фонтанчики;
9. обладнання для занять водними видами спорту;
10. водні атракціони;
11. аквапарки;
12. пункти прокату пляжного реманенту;
13. спортивні майданчики;

14. малі архітектурні форми;
15. зелені насадження загального користування;
16. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

*Супутні види використання:*

1. пункти першої медичної допомоги;
2. технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням пляжів;
3. майданчики для дитячої гри, манежі для дітей ясельного віку;
4. громадські вбиральні;

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. тимчасові стоянки човнів, катамаранів;
2. пірси, причали;
3. підприємства громадського харчування (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
4. підприємства торгівлі (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
5. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
6. берегозахисні споруди, набережні.

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

***Рекреаційна зона озелених територій загального користування (Р-3)***

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

*Переважні види використання:*

1. зелені насадження загального користування: міські парки, у т.ч. спеціалізовані: спортивні, дитячі, меморіальні, зоологічні, ботанічні, виставкові;
2. сквери;
3. водні поверхні;
4. доріжки, майданчики для відпочинку.

*Супутні види використання:*

1. культові споруди;
2. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
3. ігрові майданчики;
4. спортивні майданчики;

5. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
6. комплекси атракціонів;
7. літні театри, естради;
8. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. танцювальні майданчики, дискотеки;
2. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
3. малі архітектурні форми;
4. пункти надання першої медичної допомоги;
5. громадські вбиральні.

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

***Зона садівничих товариств та дачної забудови (Р-5)***

До зони відносяться ділянки садівничих товариств та дачної забудови, що розташовані в межах міста.

*Переважні види використання:*

1. окремі 1-2 поверхові дачні та літні (сезонного типу) будинки, що можуть використовуватися для проживання та сімейного відпочинку;
2. сади, городи;
3. зелені насадження вздовж вулиць, проїздів;
4. озеленені пішохідні проходи.

*Супутні види використання:*

1. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
2. окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки;
3. резервуари для зберігання води;
4. господарські будівлі для зберігання садового реманенту;
5. окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування (магазини, перукарні);
6. проїзди, розворотні майданчики;
7. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*, в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;



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

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

### *КУРОРТНІ ЗОНИ*

#### ***Зона установ відпочинку та туризму (КВТ)***

Зона призначається для розміщення туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, центрів обслуговування туристів, парків. До зони входять рекреаційні території, на яких згідно містобудівної документації розміщуються об'єкти туристичної інфраструктури.

*Переважаючі види використання:*

1. туристичні комплекси;
2. готельні комплекси;
3. молодіжні табори відпочинку;
4. спортивні бази; спортивно-тренувальні бази;
5. кемпінги;
6. мотелі;
7. туристичні бази (табори);
8. пансіонати сімейного типу;
9. спа-центри.

*Супутні види використання:*

1. спортивні майданчики;
2. спортивні зали;
3. спортивні центри з плавальними басейнами;
4. розважальні центри; клуби;
5. підприємства громадського харчування;
6. господарські будівлі, пов'язані з функціонуванням зони.
7. інженерне обладнання, що сприяє розвитку та вдосконаленню роботи об'єктів зони;
8. танцювальні зали, дискотеки, відео зали;
9. лазні, сауни;
10. підприємства торгівлі торгівельною площею до 60,0 м<sup>2</sup>;
11. відділення банків;
12. пункти першої медичної допомоги;
13. відділення зв'язку;
14. екскурсійні бюро;
15. пункти прокату;
16. підприємства побутового обслуговування;
17. малі архітектурні форми;

- 18.місця для наметів;
- 19.зелені насадження обмеженого користування;
- 20.квітники, газони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. споруди інженерної інфраструктури, пов'язані з функціонуванням закладів;
2. громадські вбиральні;
3. автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

***Зона рекреаційно-лікувальна (КЛ)***

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються санаторно-курортні заклади, заклади відпочинку та пов'язані з цією функцією об'єкти.

*Переважні види використання:*

1. лікувально-оздоровчі заклади (санаторії, санаторії-профілакторії тощо);
2. водолікарні.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні споруди, господарські будівлі, пов'язані з функціонуванням закладів;
2. аптеки;
3. центри народної медицини;
4. реабілітаційні заклади;
5. плавальні басейни;
6. спортивні майданчики;
7. пункти прокату;
8. інформаційні та екскурсійні бюро;
9. магазини торгівельною площею до 60 м<sup>2</sup>;
10. підприємства громадського харчування;
11. відділення зв'язку, поштові відділення;
12. малі архітектурні форми ;
13. зелені насадження обмеженого користування.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. споруди інженерної інфраструктури, пов'язані з функціонуванням закладів;

2. автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

#### **2.5.4 ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**

##### **Зона інфраструктури зовнішнього автомобільного транспорту (ТР-1а)**

Зона формується автовокзалом та автостанціями, іншими об'єктами зовнішнього автомобільного транспорту, об'єктами, пов'язаними з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком споруд, будівель, об'єктів автомобільного транспорту.

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства по обслуговуванню пасажирів, водіїв та обслуговуючого персоналу;
3. адміністративні споруди, офіси;
4. пункти надання першої медичної допомоги;
5. підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);
6. громадські вбиральні;
7. зелені насадження спеціального призначення;
8. малі архітектурні форми;
9. магазини торговельною площею до 60м<sup>2</sup>;
10. інженерні споруди.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

### ***Зона залізниці (ТР-1з)***

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

#### *Переважаючі види використання:*

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

#### *Супутні види використання:*

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства з обслуговування транспортних засобів;
3. адміністративні споруди, офіси;
4. пункти надання першої медичної допомоги;
5. підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);
6. громадські вбиральні;
7. магазини торговельною площею до 60 м<sup>2</sup>;
8. інженерні споруди;
9. малі архітектурні форми.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

### ***Зона інфраструктури повітряного транспорту (ТР-1п)***

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

*Переважні види використання:*

1. аеропорт цивільної авіації, інші об'єкти повітряного транспорту;
2. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів повітряного транспорту.

*Супутні види використання:*

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства по обслуговуванню пасажирів, та обслуговуючого персоналу;
3. готелі;
4. адміністративні споруди;
5. зелені насадження спеціального призначення;
6. магазини торговельною площею до 60 м<sup>2</sup>;
7. інженерні споруди.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

До зони можуть входити підприємства, заклади та організації, що виконують завдання з оборони та безпеки.

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

***Зона вулиць в червоних лініях (ГР-2)***

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

*Переважні види використання:*

1. зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків;
2. наземні пішохідні переходи;
3. підземні пішохідні переходи;
4. інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перетини в одному рівні).

*Супутні види використання:*

1. інформаційні засоби;

2. засоби зовнішньої реклами;
3. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
4. велосипедні доріжки;
5. тротуари, хідники;
6. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження ):*

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

2. малі архітектурні форми.

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

### **2.5.5. ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ**

#### **Зона інженерної інфраструктури (ІН-1-1)**

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

*Переважні види використання:*

1. електричні підстанції;
2. технологічні проїзди;
3. технологічні проходи;
4. огорожі.

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження ):*

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

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

#### **Зона інженерної інфраструктури (ІН-1-2)**

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

*Переважні види використання:*

1. ГРП;
2. котельні;
3. технологічні проїзди;
4. технологічні проходи;
5. огорожі.

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

***Зона інженерної інфраструктури (ІН-2-1)***

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

*Переважні види використання:*

1. водозабірні споруди;
2. ділянки водопровідних споруд;
3. технологічні проїзди;
4. технологічні проходи;
5. огорожі.

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

### ***Зона інженерної інфраструктури (ІН-2-2)***

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти каналізації міста.

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

*Переважні види використання:*

1. очисні споруди;
2. каналізаційно-насосні станції;
3. технологічні проїзди;
4. технологічні проходи;
5. огорожі.

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

### ***2.5.6. КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ***

#### ***Зона розміщення об'єктів 2 класу санітарної класифікації (КС-2)***

Зона створюється для розміщення сміттєпереробних підприємств, полігонів твердих побутових відходів і потребує санітарно-захисних зон – 500м. Зона (сміттєпереробний завод) розміщується в північній частині міста.

*Переважні види використання:*

1. сміттєпереробні заводи;
2. полігони твердих побутових відходів;
3. ділянки компостування твердих побутових відходів.

*Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
3. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
2. споруди інженерної інфраструктури.



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

### ***Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації (КС-3)***

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

*Переважні види використання:*

1. діючі кладовища;
2. зливні станції;
3. парники, теплиці.

*Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
3. культові споруди;
4. пункт прокату інвентарю;
5. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

### ***Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації (КС-4)***

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

*Переважні види використання:*

1. склади, бази IV класу шкідливості;
2. склади, бази V класу шкідливості;
3. транспортні парки по очищенню міста;

4. підприємства по обслуговуванню автомобілів;
5. автозаправні станції та автозаправні комплекси (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
6. підприємства комунального господарства;
7. гаражі;
8. наземні та підземні паркінги.

*Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
3. пожежні депо;
4. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
5. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти побутового обслуговування та торгівлі, але не більше 30 м<sup>2</sup> торгової площі.
2. споруди інженерної інфраструктури.

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

**Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації (КС-5)**

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

*Переважні види використання:*

1. склади, бази V класу шкідливості;
2. підприємства по обслуговуванню автомобілів;
3. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС)
4. підприємства комунального господарства;
5. боксові гаражі;
6. наземні та підземні паркінги;
7. пожежні депо;
8. автодроми (учбові).

*Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;

3. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
4. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження шляхом обов'язкового розроблення детального плану території):*

1. оптові ринки;
2. магазини (непродовольчого спрямування);
3. готелі, мотелі;
4. підприємства громадського харчування;
5. підприємства побутового обслуговування;
6. споруди інженерної інфраструктури (за умови спеціального погодження).

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

### *2.5.7 ВИРОБНИЧІ ЗОНИ*

#### ***Зона підприємств III класу шкідливості (В-3)***

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

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

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

### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження ):*

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. установи освіти на території зони, що існували на момент затвердження зонінгу;
3. заклади торгівлі;
4. підприємства громадського харчування;
5. підприємства побутового обслуговування персоналу;
6. комунікаційні коридори;
7. споруди інженерної інфраструктури.

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

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

### ***Зона підприємств IV класу шкідливості (В-4)***

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 100м. Зона формується підприємствами IV класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Підприємства необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

#### *Переважні види використання:*

1. підприємства комунального господарства, склади, бази;
2. підприємства IV класу шкідливості;
3. підприємства V класу шкідливості;
4. пожежні депо.

#### *Супутні види використання:*

1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
2. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС)
3. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
4. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
5. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
6. зелені насадження спеціального призначення.

### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. установи освіти на території зони, що існували на момент затвердження зонінгу;
3. заклади торгівлі;
4. підприємства громадського харчування;
5. підприємства побутового обслуговування персоналу;
6. споруди інженерної інфраструктури.

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

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

### ***Зона підприємств V класу шкідливості (В-5)***

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 50 м. Зона формується підприємствами V класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Підприємства необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

*Переважні види використання:*

1. підприємства комунального господарства, склади, бази;
2. підприємства V класу шкідливості;
3. пожежні депо.

*Супутні види використання:*

1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
2. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС)
3. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
4. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
5. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
6. зелені насадження спеціального призначення.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. заклади торгівлі;
2. підприємства громадського харчування;

3. підприємства побутового обслуговування персоналу;
4. споруди інженерної інфраструктури;
5. логістичний центр.

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

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

### ***Зона індустріальних парків (Ві)***

До зони входить території, спеціально організовані для розміщення нових виробництв, які забезпечені енергоносіями, інженерною інфраструктурою, необхідними адміністративно-правовими умовами, та керується спеціалізованою компанією.

#### *Переважні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління, центри підготовки кадрів;
2. виставкові центри, експозиційні майданчики;
3. фінансові установи;
4. бізнес-центри;
5. музеї;
6. виробничі підприємства;
7. підприємства комунального господарства, склади, бази;
8. логістичні центри;

#### *Супутні види використання:*

1. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
2. підприємства громадського харчування;
3. підприємства побутового обслуговування;
4. торговельні комплекси;
5. готелі, гуртожитки;
6. культові споруди;
7. пожежні депо;
8. зелені насадження спеціального призначення

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

3. підприємства з обслуговування транспортних засобів;
4. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС).

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

### ***Виробничо-комерційна зона (ВКВ).***

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації виробничих підприємств на комерційні види використання. До неї входять цінні території міста, що зараз зайняті об'єктами промисловості та виробничо-комунальними об'єктами. В межах зони обов'язковим є розроблення детального плану території.

#### *Переважні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. фінансові установи;
3. виставкові центри;
4. юридичні установи;
5. відділення зв'язку, поштові відділення;
6. торговельні комплекси;
7. розважальні центри;
8. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
9. готелі;
10. парки, сквери, бульвари.

#### *Супутні види використання:*

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

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. окремі багатоквартирні житлові будинки з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання ;
2. ринкові комплекси;
3. установи охорони здоров'я (полікліники, амбулаторії, пункти першої медичної допомоги; аптеки);
4. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів.

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

### **2.5.8 СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ**

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

#### ***Зона меморіальних комплексів (С-1)***

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

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

*Переважні види використання:*

1. закриті кладовища;
2. меморіальні парки.

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

#### ***Зона військових об'єктів (С-4)***

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

*Переважні види використання:*

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



### 3. локатори.

#### *Супутні види використання:*

1. культові споруди;
2. контрольно-пропускні пункти;
3. зелені насадження спеціального призначення;
4. адміністративні споруди;
5. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
6. пішохідні доріжки; проїзди.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. гуртожитки;
3. житлові будинки для проживання особового складу;
4. медичні пункти;
5. підприємства громадського харчування;
6. підприємства побутового обслуговування;
7. магазини торгівельною площею до 60 м<sup>2</sup>;
8. спортивні майданчики;
9. лазні;
10. малі архітектурні форми.
11. Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

#### ***Зона військових об'єктів (С-4ж)***

Зона призначена для розташування житла для військовослужбовців та членів їх сімей, об'єктів соціально-культурного призначення, соціального та доступного житла.

#### *Переважні види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки для проживання особового складу;
2. установи охорони здоров'я (полікліники, амбулаторії, пункти першої медичної допомоги; аптеки);
3. приміщення для занять спортом;
4. дитячі дошкільні установи;
5. загальноосвітні школи;
6. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
7. зелені насадження обмеженого користування;

8. проїзди, господарські майданчики.

*Супутні види використання:*

1. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
2. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
3. підприємства громадського харчування;
4. підприємства побутового обслуговування;
5. підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
6. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. спортивні зали;
2. багатоповерхові гаражі;
3. пожежні депо.

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

***Зона пенітенціарних установ (С-5)***

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

*Переважні види використання:*

1. слідчі ізолятори;
2. виховні колонії;
3. колонії різного рівня безпеки;
4. виправні центри;
5. карцери.

*Супутні види використання:*

1. контрольно-пропускні пункти;
2. адміністративні будівлі;
3. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
4. установи охорони здоров'я (згідно спеціального переліку);
5. культові споруди,
6. виробничі майстерні, приміщення для ремонтно-будівельних робіт,
7. навчальні приміщення,
8. лазні.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

***Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах (С-6)***

Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно захисних зон.

До зони входять озеленені території (зелені насадження спеціального призначення) з метою організації СЗЗ та покращення екологічної ситуації, створення «захисних бар'єрів» сельбищних територій від виробничих та комунальних об'єктів. Території зелених насаджень спеціального призначення формуються навколо промислових підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій тощо.

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. транспортні комунікації;
2. споруди інженерної інфраструктури;
3. малі архітектурні форми.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. стоянки автотранспортних засобів;
2. торговельні комплекси (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
3. пожежні депо;
4. адміністративні споруди;
5. науково-дослідні лабораторії;
6. допоміжні виробничі споруди (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
7. підприємства громадського харчування;
8. підприємства побутового обслуговування, лазні.

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

***Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ,  
організацій(СВ-2)***

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

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження шляхом обов'язкового розроблення детального плану території):*

1. адміністративні будівлі;
2. ринки та базари;
3. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП).

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

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

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням планувальних обмежень, які діють у межах зон, кварталів та поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна в межах цих зон та кварталів незалежно від форм власності. Виключенням є магістралі, вулиці, використання території яких визначається їх цільовим призначенням.

Межі дії планувальних обмежень нанесені на «Схемі зонування території міста Житомира. Планувальні обмеження» (М 1:10 000), що входить до складу Плану зонування території міста Житомира (зонінгу).

Території зон, що підпадають під дію планувальних обмежень, виділені як підзони, що відображене на «Схемі зонування території міста Житомира. Планувальні обмеження» шляхом нанесення на «Схему зонування території міста Житомира» планувальних обмежень всіх типів. Підзона є частиною зони і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями. Межі підзон встановлені з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень та співпадають з межами останніх.

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

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

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Екологічні та санітарні норми</i>	
зона шумового впливу від залізниці, аеродрому	-рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу
санітарно-захисні зони від підприємств III, IV, V класів шкідливості; санітарно-захисні зони від комунальних, складських та транспортних підприємств II, III, IV, V класів шкідливості	-заборона на розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків; -заборона розглядати зону як резервну територію для

	розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств
санітарно-захисні зони від кладовищ	заборона на розміщення: - житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих; - дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів; - спортивних споруд, садів, садівницьких товариств; - джерел централізованого водопостачання, водозабірних споруд, споруд водопровідної розподільної мережі. - заборона розглядати зону як резервну територію для розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається закриття об'єктів та, відповідно скорочення СЗЗ. Вимоги до водозабезпечення будівель - обов'язкове підключення до мережі централізованого водопроводу
<i>Прибережні захисні смуги</i>	-заборона на будівництво будь яких споруд крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів; -заборона на окремі види діяльності: розорювання земель, садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів та добрив, миття та обслуговування транспортних засобів та техніки
<i>Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва</i>	
зона підтоплення ґрунтовими водами	-проведення комплексу заходів з метою пониження рівня ґрунтових вод та відведення зливових вод, -заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям)
затоплення повеневими водами	-проведення робіт з захисту територій від паводків, -застосування складних штучних основ та фундаментів, -заборона на влаштування сміттєзвалищ, -заборона на розміщення споруд,що можуть призвести до попадання шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям, -заборона на розміщення трансформаторних підстанцій
схили поверхні, зсуви поверхні	-проведення заходів з укріплення та підвищення стійкості схилів, -заборона на обґрунтованого влаштування терас, -заборона на спорудження ставків, водосховищ, -заборона на проведення робіт з використанням вибухівки, або механізмів, що динамічно впливають на ґрунти схилу, -заборона на прокладання доріг або проїздів впоперек

	<p>схилу,  -заборона на влаштування довгих перерв під час проведення земляних робіт, в т.ч. ремонту інженерних мереж,  -заборона на створення перешкод рухові поверхневих або підземних вод без влаштування спеціального водовідведення</p>
заболочені території	<p>- необхідність застосування складних штучних основ та фундаментів;  - заборона на влаштування сміттєзвалищ;  - заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до потрапляння шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям);  - заборона на розміщення трансформаторних підстанцій;  Проведення робіт щодо:  - захисту територій від паводків,  - обвалування водних об'єктів;  - штучного підвищення поверхні території шляхом підсипання або намівання ґрунту з обов'язковим попереднім відсипанням дренажного шару;  - влаштування руслорегулюючих споруд і споруд, що регулюють та відводять поверхневий стік;  - розчищення, спрямлення русел рік і струмків, облаштування їх берегів;  - дренажні системи;  інші споруди інженерного захисту</p>
<i>Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури та їх охоронні зони</i>	
магістральних електромереж (ЛЕП)	<p>-заборона на будівництво житлових, громадських та дачних будинків,  -заборона на влаштування будь-яких звалищ, складів добрив, торфу, мастильних та паливних матеріалів;  насадження дерев та багаторічних насаджень;  розпалювання вогнищ,  -заборона на влаштування спортивних майданчиків, стадіонів, зупинок громадського транспорту, ринків,  -заборона на будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт будівель та споруд без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт</p>
магістральних водоводів,колекторів водовідведення, колекторів зливової каналізації	<p>-здійснення діяльності щодо утримання та експлуатації інженерних мереж,  -заборона на будівництво будівель та споруд в охоронній зоні трубопроводів,  -заборона на будівництво, ліквідацію будівель та споруд, вирубаня дерев, встановлення загородження, проведення земляних робіт на глибині понад 0,3м, розрівнювання ґрунту без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт</p>

**ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ОХОРОННИХ ЗОНАХ ПАМ'ЯТОК  
КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ТА ОБ'ЄКТІВ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ**

<b>Планувальні обмеження</b>	<b>Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження</b>
<i>Охоронні зони історико-культурної спадщини</i>	Режим використання забезпечує охорону історичного середовища, об'єктів культурної спадщини
території пам'яток	<ul style="list-style-type: none"> <li>-заборона на знесення, зміну призначення, нанесення написів та позначок на пам'ятці на території та в охоронній зоні пам'ятки без відповідного дозволу відповідних органів охорони культурної спадщини,</li> <li>-заборона на проведення будівельних робіт без відповідного дозволу органу охорони культурної спадщини та виконавчого комітету міської ради,</li> <li>-регламентація розміщення реклами,</li> <li>-заборона на зміну цільового призначення ділянки без відповідного дозволу органу охорони культурної спадщини та виконавчого комітету міської ради,</li> <li>-виконання розпоряджень та приписів щодо охорони пам'яток</li> </ul>
комплексна охоронна зона	<ul style="list-style-type: none"> <li>-вся містобудівна документація, що розробляється на цю територію чи її частини, підлягає погодженню з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини, відповідно до чинного законодавства;</li> <li>-заборона містобудівних, архітектурних чи ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт без відповідних погоджень та дозволів центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;</li> <li>-заборона на прокладання транспортних комунікацій, інженерних мереж, які порушують підземні частини пам'яток або гідрологічний режим території;</li> <li>-заборона на встановлення повітряних ліній електромереж і трансформаторних пунктів, обладнання, благоустрій, які не відповідають вимогам охорони пам'яток та збереження традиційного характеру середовища;</li> <li>-забезпечення сприятливої гідрогеологічної обстановки, чистоти повітряного басейну, захисту від динамічних впливів, пожежної безпеки;</li> <li>-здійснення нового будівництва за проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини відповідно до встановленого порядку;</li> <li>-до початку проектних робіт обов'язковим є розроблення</li> </ul>



	<p>історико-містобудівного обґрунтування;</p> <p>-масштаб нових будівель, масштабність їхніх членувань, архітектурні форми, матеріали, кольорове вирішення фасадів повинні відповідати безпосередньо прилеглий історичній забудові</p>
охоронні зони окремих пам'яток	<p>-здійснення реставрації та реабілітації пам'ятки, забезпечення охорони традиційного характеру середовища, усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища;</p> <p>-нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;</p> <p>-збереження пам'яток, історично сформованого розпланування, забудови, включаючи фонові будівлі, елементи ландшафту;</p> <p>-дозволяється виконання робіт, пов'язаних з консервацією, реставрацією, пристосуванням, музеєфікацією пам'ятки, благоустроєм її території за спеціальними проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;</p> <p>-забезпечення сприятливої для збереження пам'ятки гідрогеологічної обстановки, захисту від динамічних впливів;</p> <p>-забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;</p> <p>-забороняється будівництво інженерних і транспортних мереж, складів, гаражів та інших будівель та споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища пам'ятки;</p> <p>-забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з реставрацією і пристосуванням пам'ятки, реконструкцією історичних будівель та інженерних мереж, благоустроєм території</p>
зона регулювання забудови	<p>-регламентація нового будівництва за функціональним призначенням, прийомами забудови, масштабом, композицією та будівельними матеріалами, благоустроєм,</p> <p>-забороняється розміщення промислових, транспортних, складських та інших споруд,</p> <p>-забороняється будівництво транспортних магістралей, естакад та інших транспортних та інженерних споруд, що порушують історичний вигляд середовища,</p> <p>-забороняються види діяльності, що змінюють історичне планування, цінну забудову, ландшафт, умови зорового</p>

	<p>сприйняття пам'яток,  -при будівництві нових, реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд обов'язкове проведення всебічних композиційних обґрунтувань рішень щодо поверховості, типу будинків, розміщення, функціонального призначення, композиційних зв'язків з історичним центром, які мають виконуватися в рамках передпроектних проробок чи містобудівного (історико-містобудівного) обґрунтування</p>
зона охоронюваного ландшафту	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на зміну ландшафту,</li> <li>- заборона на проектування нових житлових, промислових та інших об'єктів, що негативно впливають на довкілля,</li> <li>- заборона діяльності, що може призвести до порушення умов збереження рослинності,</li> <li>- регламентація реконструкції існуючих будівель та споруд за висотою, масштабом та стилем,</li> <li>-регламентація на проведення земельних, іженерних робіт тощо</li> </ul>
<i>Охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду</i>	
охоронна зона та територія об'єктів природно-заповідного фонду	<ul style="list-style-type: none"> <li>-заборона на будівництво промислових та інших об'єктів, що можуть призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду,</li> <li>-заборона на розміщення житлових будинків, інженерних споруд та комунікацій,</li> <li>-заборона на зміну цільового призначення земельних ділянок,</li> <li>- заборона діяльності, що не пов'язана з виконанням функціонального призначення ділянки і загрожує збереженню пам'ятки,</li> <li>- обов'язковий догляд за насадженнями, реконструкція та догляд з підсадженням дерев та чагарнику,</li> <li>-збереження композиції з дерев, чагарнику, квітів, газонів,</li> <li>-ліквідація споруд, що спотворюють ландшафт</li> </ul>