

ЗАТВЕРДЖЕНО:  
Рішення Запорізької  
міської ради  
**28.02.2018 №75**



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,  
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ  
Д Е Р Ж А В Н Е П І Д П Р И Є М С Т В О  
У К Р А І Н С Ь К И Й Д Е Р Ж А В Н И Й Н А У К О В О - Д О С Л І Д Н И Й І Н С Т И Т У Т  
П Р О Е К Т У В А Н Н Я М І С Т “ Д І П Р О М І С Т О ” І М Е Н І Ю . М . Б Л О К О Н Я

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

Е№ ISO 9001:2008  
Реєстраційний номер:  
01.467.804

**71410000-5 – ПОСЛУГИ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ (РОЗРОБЛЕННЯ  
ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ м. ЗАПОРІЖЖЯ  
(ДООПРАЦЮВАННЯ МАТЕРІАЛІВ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ  
м. ЗАПОРІЖЖЯ)**

**ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ м. ЗАПОРІЖЖЯ  
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА  
КНИГА 1**

**Замовник: Департамент архітектури та містобудування Запорізької міської ради  
Договір № 591-11-2017 від 03 липня 2017р.**

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

Київ - 2018 р.

## СКЛАД ПРОЕКТУ

№ з/п	Найменування матеріалів	На чому виконано	Масштаб	Номери креслень чи томів проектної документації
<b><i>I. Графічні матеріали плану зонування</i></b>				
1.	План зонування території міста	папір	1:10000	191213
<b><i>II. Текстові матеріали плану зонування</i></b>				
1.	Пояснювальна записка (Книга 1)	книга	-	91750
2.	Пояснювальна записка (Книга 2)	книга	-	91751

## ЗМІСТ

<b>ЗМІСТ</b> .....	3
<b>ВСТУП</b> .....	4
<b>РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ</b> .....	6
1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ.....	6
1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ ЗОНІНГУ.....	13
1.3. ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРА ДІЇ ЗОНІНГУ .....	15
1.4. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ. ПІДСТАВИ ДЛЯ ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ .....	15
<b>РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА</b> .....	16
2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ МІСТА.....	16
2.2. ВИДИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН.....	17
2.3. ЄДИНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК .....	19
2.4. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН .....	20
2.5. ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ.....	22
ЗОНИ ГРОМАДСЬКО-ДІЛОВІ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ.....	22
ЖИТЛОВІ ЗОНИ.....	35
РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ.....	50
КУРОРТНІ ЗОНИ.....	58
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ.....	62
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ.....	67
КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ.....	71
ВИРОБНИЧІ ЗОНИ.....	74
СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ.....	82
ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....	87
<b>РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА</b> .....	90
3.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ЗОНАХ ВПЛИВУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ ТА САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ.....	91
3.2. ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ОХОРОННИХ ЗОНАХ ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ.....	94

## ВСТУП

Містобудівна документація «71410000-5 – Послуги у сфері містобудування (розроблення плану зонування території м. Запоріжжя (доопрацювання матеріалів плану зонування території м. Запоріжжя)» розроблена на замовлення Департаменту архітектури та містобудування Запорізької міської ради згідно договору № 591-11-2017 від 03 липня 2017р., відповідно до «Технічного завдання на розроблення 71410000-5 – Послуги у сфері містобудування (розроблення плану зонування території м. Запоріжжя (доопрацювання матеріалів плану зонування території м. Запоріжжя)».

«71410000-5 – Послуги у сфері містобудування (розроблення плану зонування території м. Запоріжжя (доопрацювання матеріалів плану зонування території м. Запоріжжя)» є містобудівною документацією, розробленою на всю територію міста на основі генерального плану відповідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативно-правових актів державної влади, а також відповідно документів, що визначають основні напрямки розвитку міста, охорони та використання його культурної спадщини, навколишнього природного середовища.

«План зонування території м. Запоріжжя (доопрацювання матеріалів плану зонування території м. Запоріжжя)» (далі: План зонування території м. Запоріжжя (зонінг)) створений з метою регулювання планування та забудови території міста з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, раціонального використання території; створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб; забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку міста, взаємоузгодження інтересів громади та інвесторів; забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою; сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста з урахуванням історико-культурної спадщини та екологічного стану та збереження об'єктів культурної спадщини.

В Плані зонування території м. Запоріжжя (зонінгу) визначаються умови і обмеження використання території міста, надається обґрунтування меж територіальних зон, встановлюються містобудівні регламенти, визначаються види дозволеного (переважного та супутнього) та допустимого використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного та допустимого будівництва в цих зонах. План зонування території м. Запоріжжя (доопрацювання матеріалів плану зонування території м. Запоріжжя) містить графічні (Схема зонування території міста) та текстові матеріали, а також додатки, в яких надається інформація з процедурних питань.

Під час розроблення «Плану зонування території м. Запоріжжя (доопрацювання матеріалів плану зонування території м. Запоріжжя)» використовувались матеріали роботи «Плану зонування території (зонінгу) м. Запоріжжя: визначення умов використання земельних ділянок та обмежень забудови земельних ділянок в різних функціонально-планувальних зонах» (ДП УДНДПМ «Діпромісто» імені Ю.М. Білоконя, Київ 2012р.)

Проект «Плану зонування території м. Запоріжжя (доопрацювання матеріалів плану зонування території м. Запоріжжя)», в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та розроблення плану зонування міста, базується на рішеннях:

- Генерального плану міста Запоріжжя;
- Визначення меж та режимів використання історичних ареалів, зон охорони пам'яток м. Запоріжжя (затверджено Наказом Міністерства культури України від 31.07.2012 № 814, Київ, 2011р.);
- Затвердженої містобудівної документації, наданої Департаментом архітектури та містобудування Запорізької міської ради;

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

- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про благоустрій населених пунктів»;
- Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг); ДСТУ-Н. Б.Б.1.1-12:2011, Київ, 2012р.;
- ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- Профільні ДБН за типом об'єкту;
- ДСанПін «Планування та забудова населених пунктів» від 19.06.96 р. № 173;
- Профільні СанПін за типом об'єкту.

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

Начальник АПМ-5,

Лауреат Державної премії України в галузі архітектури, Головний архітектор проекту

Губенко Т.В.

Головний спеціаліст

Волобой І.Г.

Головний фахівець

Черней Т.С.

Керівник групи

Ткаченко В.Г.

Керівник групи

Мельник М.В.

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 обладнана відкрита площадка для постійного або тимчасового зберігання легкових автомобілів та інших мототранспортних засобів. (ДБН В.2.3-15:2007. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів).

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

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

**«Блакитна лінія»** – межа, що відзначає лінію висот забудованої ділянки, кварталу тощо. Складається історично і по-можливості зберігається в процесі реконструкції охоронних територій сучасних міст.

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

**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.

**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.

**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** – визначена законодавством процедура врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні.

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

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

**Документ дозвільного характеру** – дозвіл, висновок, рішення, погодження, свідоцтво, інший документ в електронному вигляді (запис про наявність дозволу, висновку, рішення, погодження, свідоцтва, іншого документа в Єдиному

державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань), який дозвільний орган зобов'язаний видати суб'єкту господарювання у разі надання йому права на провадження певних дій щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності та/або без наявності якого суб'єкт господарювання не може проваджувати певні дії щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності (відповідно до Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності»).

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

Допустимі види використання можуть бути дозволені за умови виконання визначених вимог і отримання спеціальних погоджень з відповідними органами, визначеними нормами чинного законодавства.

**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, що визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень – ДБН А.2.2-3-2014.

**Замовник** – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву (відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

**Земельна ділянка** – частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами на яку поширюється дія Зонінгу, та передбачені умови і обмеження забудови та іншого її використання (відповідно до ст.79 Земельного кодексу України).

**Зовнішня реклама** – реклама, що розміщується на спеціальних тимчасових і стаціонарних конструкціях-рекламоносіях, розташованих на відкритій місцевості, а також на зовнішніх поверхнях будинків, споруд, на елементах вуличного обладнання, над проїжджою частиною вулиць і доріг (відповідно до Закону України «Про рекламу»).

**Зона охорони пам'ятки (історико-культурної спадщини)** – встановлювані навколо пам'ятки охоронна зона, зона регулювання забудови, зона охоронюваного ландшафту, зона охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання (відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» та ДБН Б.2.2-3-2012).

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

**Зона охоронюваного ландшафту** – це природна чи переважно природна з розосередженою забудовою територія за межами охоронної зони, з якою пам'ятки, їх комплекси, ансамблі мають активний візуальний зв'язок. Вона визначається для збереження і реабілітації природних територій та утворень, які є характерним історичним середовищем пам'яток і відіграють важливу роль в образі населеного місця та пейзажах, що містять пам'ятки.

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

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

**Інвестиційна діяльність** – сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій (відповідно до ст. 2 Закону України «Про інвестиційну діяльність»).

**Інвестор** – суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування (відповідно до ст. 2 Закону України «Про інвестиційну діяльність»).

**Капітальний ремонт** – сукупність робіт на об'єкті будівництва, введеному в експлуатацію в установленому порядку, без зміни його геометричних розмірів та функціонального призначення, що передбачають втручання у несучі та огорожувальні системи, при заміні або відновленні конструкцій чи інженерних систем та обладнання, у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також благоустрій території (відповідно до ДБН А.2.2-3-2014).

**Консервація** – сукупність науково обґрунтованих заходів, які дозволяють захистити об'єкти культурної спадщини від подальших руйнувань і забезпечують збереження їхньої автентичності з мінімальним втручанням у їхній існуючий вигляд (відповідно до ст. 1 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

**Комплекс (будова)** – сукупність будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єднаних цільовим призначенням, зведення яких здійснюється, як правило, за єдиною проектною документацією (відповідно до ДБН А.2.2-3-2014).

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

**Мала архітектурна форма** – це елемент декоративного чи іншого оснащення об'єкта благоустрою.

До малих архітектурних форм належать: альтанки, павільйони, навіси; паркові арки (аркади) і колони (колони); вуличні вази, вазони і амфори; декоративна та ігрова скульптура; вуличні меблі (лавки, лави, столи); сходи, балюстради; паркові містки; огорожі, ворота, ґрати; інформаційні стенди, дошки, вивіски; інші елементи



благоустрою, визначені законодавством.) (відповідно до ст. 21 Закону України «Про благоустрій населених пунктів»).

**Машино-місце** (на автостоянці або в гаражі) – площа, необхідна для встановлення одного автомобіля, що складається із площі горизонтальної проекції нерухомого екіпажа з додаванням розривів наближення (захисних зон) до сусідніх екіпажів або будь-яких перешкод (відповідно до ДБН В.2.3-15:2007. «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»).

**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.

**Містобудівний розрахунок** – розрахунок щодо граничнодопустимих параметрів забудови, умови ув'язки: архітектурно-планувального та об'ємно-просторового рішення, системи обслуговування, інженерних комунікацій, транспортного обслуговування та благоустрою з існуючою забудовою із дотриманням чинних нормативних документів. Містобудівний розрахунок не є стадією проектування і розробляється та надається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об'єкту будівництва та його техніко-економічні показники (назва об'єкту, поверховість, площа забудови, загальна площа об'єкту, відповідність щільності забудови (при житловому будівництві) та інша інформація, яка на думку інвестора дає повне уявлення про його наміри.

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

**Нежиле приміщення** – приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду. Є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин (відповідно до ДБН В.2.2-15:2015 «Житлові будинки»).

**Нове будівництво** – будівництво будинків, будівель, споруд, їх комплексів, що здійснюється з метою створення об'єктів виробничого і невиробничого призначення, а також лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, в тому числі

добудова зупинених об'єктів незавершеного будівництва (відповідно до ДБН А.2.2-3-2014).

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

**Об'єкти архітектури (об'єкти архітектурної діяльності)** – 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 (частини територій) адміністративно-територіальних одиниць і населених пунктів (відповідно до ст. 1 Закону України «Про архітектуру діяльність»).

**Об'єкти будівництва** – будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси або їх частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури (відповідно до ст. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та ДБН А.2.2-3-2014).

**Об'єкт інвестування** – будь-яке майно, в тому числі основні фонди і оборотні кошти в усіх галузях економіки, цінні папери (крім векселів), цільові грошові вклади, науково-технічна продукція, інтелектуальні цінності, інші об'єкти власності, а також майнові права (відповідно до ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність»).

**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** – планувальна організація території м.Запоріжжя, його частини (групи земельних ділянок) зі спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою, комплексом об'єктів будівництва, що визначаються відповідно до меж м.Запоріжжя, їх функціональних зон (сельбищної, промислової тощо), житлових районів, мікрорайонів (кварталів), приміських зон відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні (відповідно до ст. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

**Пам'ятка** – об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення(невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України (відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

**Пам'ятка архітектури** – окремі будівлі, архітектурні споруди, що повністю або частково збереглися в автентичному стані і характеризуються відзнаками певної культури, епохи, певних стилів, традицій, будівельних технологій або є творами відомих авторів) (відповідно до ст. 2 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

**Пам'ятка містобудування** – історично сформовані центри населених місць, вулиці, квартали, площі, комплекси (ансамблі) із збереженою планувальною і просторовою структурою та історичною забудовою, у тому числі поєднаною з ландшафтом, залишки давнього розпланування та забудови, що є носіями певних містобудівних ідей (відповідно до ст. 2 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

**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** – до елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків (відповідно до наказу Держкомітету з питань ЖКГ України від 17.05.2005 № 76).

**Переобладнання** – улаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.). (відповідно до наказу Держкомітету з питань ЖКГ України від 17.05.2005 № 76).

**Право земельного сервітуту** – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (відповідно до ст. 98 Земельного кодексу України).

**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 мікрорайону (кварталу)** – розробляється з метою визначення пропозицій щодо розмірів та конфігурації земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки з прибудинковими територіями для подальшого розроблення відповідної землевпорядної документації, відображення меж земельних ділянок наявних житлових будинків та тих, що проектується, на які є правостановлюючі документи. Проект розподілу розробляється на всю територію мікрорайону (кварталу) (відповідно до ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013).

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

**Прибережна захисна смуга** – природоохоронна територія з режимом обмеженої господарської діяльності) (відповідно до ст. 61 Земельного кодексу України).

**Реконструкція** – перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, в наслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг. Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкту в цілому або його частин (за умови їх автономності) (відповідно до ДБН А.2.2-3-2014).

**Реставрація** – сукупність науково обґрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їхньої автентичності). (відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

**Самочинне будівництво** – житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. (відповідно до ст. 376 Цивільного кодексу України).

**Сервітут** – може бути встановлений щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки (відповідно до ст. 402 Цивільного кодексу України).

**Спеціальне зональне 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 діяльність у сфері містобудування.

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

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

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

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

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

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

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

## 1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ ЗОНІНГУ

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

Фізичні та юридичні особи мають право безперешкодно отримувати інформацію, що стосується завдання та змісту Зонінгу у повному обсязі та зобов'язані керуватися ним під час формування та реалізації намірів будівництва, використання земельних ділянок та експлуатації об'єктів містобудування, а також вирішення інших питань використання території міста.

План зонування території затверджується на пленарних засіданнях міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

План зонування території (зонінг) розроблений згідно з Конституцією України, Земельним кодексом України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Законом України «Про основи містобудування», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву», іншими Законами України та нормативно-правовими актами, якими регулюються питання забудови і використання території населених пунктів відповідно до вимог безпеки та охорони здоров'я населення, охорони навколишнього середовища, пам'яток історії та культури, а також містобудівельними документами, що визначають напрями територіального розвитку м. Запоріжжя.

Зонінг призначений для:

1. Забезпечення реалізації планів та програм (в т.ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку міської території, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного, історичного та культурного середовища;

2. Призначений для надання інформації щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухоме майно, в т.ч. земельну ділянку, у власність або оренду;

3. Підвищення ефективності використання земельних ділянок, в т.ч. шляхом створення умов для залучення інвестицій у будівництво та впорядкування міської території;

4. Забезпечення вільного доступу громадян до інформації щодо використання території м. Запоріжжя та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови;

5. Здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

6. Відповідно до «Технічного завдання на розроблення 71410000-5 – Послуги у сфері містобудування (розроблення плану зонування території м. Запоріжжя (доопрацювання матеріалів плану зонування території м. Запоріжжя) План зонування території м. Запоріжжя (доопрацювання матеріалів плану зонування території м. Запоріжжя) містить:

а) текстові матеріали, де визначені:

- загальні вимоги до забудови та благоустрою міста,
- види забудови та використання земельних ділянок,
- єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок,
- функціональна класифікація території міста,
- перелік переважних, супутніх та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в різних територіальних зонах,
- містобудівні умови та обмеження для кожної територіальної зони;
- планувальні обмеження, що діють на території міста (зони обмеження містобудівної діяльності)

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

На *Схемі зонування території міста* (схема розроблена відповідно до «Технічного завдання на розроблення 71410000-5 – Послуги у сфері містобудування (розроблення плану зонування території м. Запоріжжя (доопрацювання матеріалів плану зонування території м. Запоріжжя)», як схема загального зонування в масштабі 1:10000) відображені територіальні зони, для яких визначаються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання території.

Планувальні обмеження, які діють на території міста нанесені на *Схемі існуючих планувальних обмежень* (схема розроблена в масштабі креслення «Схема зонування території міста» М 1:10000 у складі Генерального плану міста). Зокрема нанесені такі планувальні обмеження, як: санітарно-захисні зони (фактори санітарно-гігієнічного характеру), планувальні обмеження від аеропорту, зони поширення інженерно-геологічних умов (фактори інженерно-геологічного характеру), що є несприятливими для будівництва; коридори проходження магістральних інженерних мереж, фактори природоохоронного характеру тощо.

При визначенні планувальних обмежень також слід враховувати положення документації «Визначення меж та режимів використання історичних ареалів, зон охорони пам'яток м. Запоріжжя (затверджено Наказом Міністерства культури України від 31.07.2012 № 814 Київ, 2011р.)».

### **1.3. ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРА ДІЇ ЗОНІНГУ**

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

План зонування території м. Запоріжжя розроблений та застосовується у відповідності до ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст.180 Земельного Кодексу України, Водного Кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про місцеві державні адміністрації», Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення», Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

План зонування території м. Запоріжжя затверджуються рішенням сесії міської ради та набуває юридичної сили у порядку визначеному законодавством України.

Порушення вимог Плану зонування території м. Запоріжжя тягне за собою відповідальність згідно чинного законодавства.

### **1.4. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ. ПІДСТАВИ ДЛЯ ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ.**

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

Підставами для розгляду питань про внесення змін до зонінгу можуть бути:

- звернення органів державної влади щодо внесення змін до зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;
- звернення органів виконавчої влади міста щодо внесення змін до зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва муніципального значення;

- рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території міста;
- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави щодо реалізації положень зонінгу які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів будівництва, знижує їх вартість, перешкоджає реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об'єднань;
- внесенням змін до генерального плану міста, необхідністю врахування пропозицій щодо забудови та землекористування.

Пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) щодо внесення змін до зонінгу направляються до виконавчого органу з питань архітектури Запорізької міської ради, який здійснює підготовку висновку з рекомендаціями щодо внесення змін до зонінгу, чи щодо їх відхилення. Цей висновок надається до Запорізької міської ради, яка приймає рішення про підготовку проекту внесення змін до зонінгу або про відхилення пропозицій щодо внесення відповідних змін.

Зміни до зонінгу розробляються як окремий документ.

Зміни до зонінгу, розробляються на підставі рішення Запорізької міської ради і затверджуються на сесії Запорізької міської ради.

Уточнення плану зонування території здійснюється при розробленні детальних планів територій. При наявності зонінгу детальні плани розробляються з метою уточнення для конкретних ділянок єдиних містобудівних умов та обмежень їх забудови, визначених планом зонування узагальнено, для зони в цілому.

Необхідність внесення змін або уточнень в зонінг обумовлюється у відповідному рішенні Запорізької міської ради та в завданні на розроблення містобудівної документації.

Матеріали внесення змін до зонінга проходять процедуру громадських слухань, погоджуються, у випадку необхідності із відповідними органами і затверджуються Запорізької міської ради.

Затверджений в установленому порядку детальний план території з матеріалами уточнень зонування та містобудівних регламентів стає невід'ємною частиною містобудівної документації (зонінгу), реєструється як уточнення зонінгу і вноситься в установленому порядку до містобудівного кадастру.

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

### **2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ МІСТА.**

1. Планування територій м. Запоріжжя забезпечується міською радою та її виконавчими органами відповідно до їх повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні та затвердженні Генерального плану міста, детальних планів території, та іншої містобудівної документації, регулюванні використання території міста.

2. Містобудівна документація затверджується Запорізькою міською радою. Власником розробленої містобудівної документації, незалежно від джерела фінансування, є Департамент архітектури та містобудування Запорізької міської ради, що виступав замовником такої містобудівної документації.



3. Зміни до містобудівної документації м. Запоріжжя (Плану зонування території міста (зонінгу) вносяться рішенням міської ради після погодження з Департаментом архітектури та містобудування Запорізької міської згідно чинного законодавства.

4. Розміщення житлового, соціально-побутового, виробничого, інженерно-транспортного будівництва здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації.

5. Всі об'єкти містобудування, що на день набуття чинності зонінгу, правомірно побудовані та введені в експлуатацію на території м.Запоріжжя, використовуються (експлуатуються) без отримання додаткових дозволів та погоджень.

6. Відведені земельні ділянки та інші існуючі на момент набуття чинності зонінгом об'єкти нерухомого майна, що за видом або способом використання, техніко-інженерними показниками не відповідають вимогам зонінгу, можуть використовуватися без визначення терміну приведення їх у відповідність до зонінгу, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини.

7. Відведення земельних ділянок під всі види забудови здійснюється на основі містобудівної документації, згідно чинного законодавства.

8. Забудова та благоустрій здійснюються шляхом комплексної забудови території, розміщення та будівництва окремих об'єктів та споруд в кварталах існуючої та проектної забудови.

9. Рішення щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду приймаються виконавчим комітетом Запорізької міської ради, на підставі містобудівної документації.

## **2.2. ВИДИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН**

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

2. Територіальні зони, відносно яких встановлюються переважні, супутні та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на схемі «Схема зонування території міста» (М 1:10000).

3. Межі територіальних зон встановлені по червоним лініям, визначеним у генеральному плані, межах земельних ділянок, адміністративним межах міста тощо. Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розробки плану червоних ліній та (або) детальних планів території на окремі ділянки (в масштабі 1:2000) та приведені у відповідність до вказаної документації.

4. Території, що підпадають під дію планувальних обмежень, виділені як підзони. Підзони отримуються шляхом накладення планувальних обмежень всіх типів, нанесених на «Схемі існуючих планувальних обмежень» (М 1:10000, розроблена у складі робіт Генерального плану міста). Підзона є частиною зони і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями. Межі підзон встановлені з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень та співпадають з межами останніх.

5. Межі підзон встановлені по прибережним захисним смугам мають бути уточнені після розробки спеціалізованого проекту.

6. Межі підзон можуть бути уточнені після розробки Плану зонування території на окремі райони міста в масштабі 1:2000.

7. При визначенні планувальних обмежень також слід враховувати положення документації «Визначення меж та режимів використання історичних ареалів, зон охорони пам'яток м. Запоріжжя (затверджено Наказом Міністерства культури України від 31.07.2012 № 814 Київ, 2011р.)».

8. До переважних, супутніх та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

- види забудови та використання, що за умов дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються (переважні види використання);

- види забудови та використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки (супутні види використання).

Якщо земельна ділянка не використовується за переважним видом забудови (використання), використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не вважається недозволеним, якщо інше спеціально не визначене Планом зонування території (зонінгом) або рішенням міської ради.

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

10. 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 обирати види використання, які дозволені у відповідній територіальній зоні, а також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до переліку, який передбачений «Планом зонування території (зонінгом) м. Запоріжжя».

11. Види використання нерухомого майна, що відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів використання згідно «Плану зонування території (зонінгу) м. Запоріжжя», є недозволеними для відповідної територіальної зони.

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

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

2. «Схемою існуючих планувальних обмежень» (М 1:10000), встановлюються межі розповсюдження обмежень; на основі державних норм, іншої нормативної документації встановлюється режим використання земельної ділянки.

3. Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення землепорядної документації.

4. На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах від підприємств, кладовищ, об'єктів з перевищенням припустимого рівня електромагнітного фону тощо, режим використання та межі поширення обмежень визначаються санітарно-епідеміологічною службою міста, управлінням з питань екології на основі ДержСанПіН 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», містобудівної документації.

5. На територіях, що знаходяться в межах прибережної захисної смуги, режим використання об'єктів нерухомості та межі поширення обмежень визначають уповноважені управління на основі статей Водного кодексу України та актів уряду України, підзаконних нормативно-правових актів та на основі містобудівної документації.

6. На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання та межі поширення обмежень визначають міські господарчо-комунальні управління на основі діючих нормативних документів та на основі містобудівної документації.

7. До територій, які за містобудівною документацією (генеральним планом) змінюють своє функціональне призначення відносяться:

- ділянки, що згідно генерального плану потрапляють до зони розширення існуючих червоних ліній та/або до зони перспективних магістральних вулиць;
- території, за якими, згідно з положеннями генерального плану та детального плану зберігається існуюче використання на період реалізації положень генерального плану;
- території, які змінюють функціональне призначення згідно етапів реалізації генерального плану.

Види використання земельних ділянок на вказаних територіях на етапи реалізації, які передбачені генеральним планом м.Запоріжжя можуть бути такими, що не призведуть до неможливості реалізації функціонального призначення території, визначеного генеральним планом м.Запоріжжя та не шкодитимуть оточуючій забудові.

8. Згідно рішень документації «Визначення меж та режимів використання історичних ареалів, зон охорони пам'яток м. Запоріжжя (затверджено Наказом

Міністерства культури України від 31.07.2012 № 814 Київ, 2011р.)», встановлюються межі і режими використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Запоріжжя та режими використання земельних ділянок, які знаходяться в межах вказаних зон.

## 2.4. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

### (ФУНКЦІОНАЛЬНА КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА)

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

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

	<b><i>ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ</i></b>
<b><i>Г-1-I</i></b>	Громадсько-ділова зона загальноміського значення
<b><i>Г-1-II</i></b>	Ділова зона центрів районного значення
<b><i>Г-1-III</i></b>	Ділова зона центрів місцевого значення
<b><i>Г-3</i></b>	Навчальна зона
<b><i>Г-4</i></b>	Культурна та спортивна зона
<b><i>Г-5</i></b>	Лікувальна зона
<b><i>Г-6-I</i></b>	Торгівельна зона
<b><i>Г-6-II</i></b>	Зона центрів ділової та комерційної активності в межах впливу магістральних вулиць та транспортних вузлів
<b><i>ГВ</i></b>	Зона центрів відпочинку та туризму
<b><i>ГМК</i></b>	Зона музейних комплексів
	<b><i>ЖИТЛОВІ ЗОНИ</i></b>
<b><i>Ж-1</i></b>	Зона садибної забудови
<b><i>Ж-1n</i></b>	Зона перспективної садибної забудови
<b><i>Ж-3</i></b>	Зона мішаної житлової забудови середньої поверховості та громадської забудови
<b><i>Ж-4</i></b>	Зона мішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови
<b><i>Ж-5</i></b>	Зона мішаної малоповерхової житлової забудови
<b><i>Ж-6</i></b>	Зона мішаної середньоповерхової житлової забудови
<b><i>Ж-7</i></b>	Зона мішаної багатоповерхової житлової забудови
<b><i>Ж-8</i></b>	Зона житлової забудови з будинками подвійного використання
<b><i>Ж-9</i></b>	Зона житлової забудови з переважним розміщенням озелених

	територій та котеджної і блокованої забудови
<b>Ж-10</b>	Зона садівничих товариств, що переводяться в садибну забудову
	<b>РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ</b>
<b>Р-1</b>	Рекреаційна зона природних ландшафтів
<b>Р-1о</b>	Рекреаційна зона природних ландшафтів, що підлягають охороні як об'єкти державного значення
<b>Р-2</b>	Рекреаційна зона активного відпочинку
<b>Р-3</b>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування
<b>Р-4</b>	Рекреаційна зона обмеженого користування
<b>Р-5</b>	Рекреаційно-розважальна зона
<b>Р-5п</b>	Перспективна рекреаційно-розважальна зона
<b>Р-6</b>	Рекреаційно-спортивна зона
	<b>КУРОРТНІ ЗОНИ</b>
<b>КЛ</b>	Зона рекреаційно-лікувальна
<b>КВТ-I</b>	Зона установ відпочинку та туризму
<b>КВТ-II</b>	Зона установ відпочинку та туризму
<b>КВТ-III</b>	Зона установ відпочинку та туризму
	<b>ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b>
<b>ТР-1</b>	Зона залізниці
<b>ТР-2п</b>	Зона інфраструктури повітряного транспорту
<b>ТР-2р</b>	Зона інфраструктури річкового транспорту
<b>ТР-2а</b>	Зона інфраструктури автомобільного та електричного пасажирського транспорту
<b>ТР-3</b>	Зона вулиць в червоних лініях
<b>ТР-4</b>	Зона обслуговування об'єктів автотранспорту
	<b>ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</b>
<b>ІН-1-1</b>	Зона інженерної інфраструктури (об'єкти електромережі)
<b>ІН-1-1пн</b>	Зона інженерної інфраструктури (коридор проходження повітряної ЛЕП)
<b>ІН-1-2</b>	Зона інженерної інфраструктури (об'єкти тепло-, газопостачання)
<b>ІН-2-1</b>	Зона інженерної інфраструктури (об'єкти водопостачання)
<b>ІН-2-2</b>	Зона інженерної інфраструктури (об'єкти каналізації)
	<b>КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ</b>
<b>КС-2</b>	Зона розміщення об'єктів 2 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><i>B-2</i></b>	Зона підприємств II класу шкідливості
<b><i>B-3</i></b>	Зона підприємств III класу шкідливості
<b><i>B-4</i></b>	Зона підприємств IV класу шкідливості
<b><i>B-5</i></b>	Зона підприємств V класу шкідливості
<b><i>B-5n</i></b>	Перспективна зона підприємств V класу шкідливості
<b><i>Be</i></b>	Зона об'єктів енергетики
<b><i>Bm</i></b>	Зона технопарків
<b><i>BKB-I</i></b>	Виробничо-комерційна зона
<b><i>BKB-II</i></b>	Виробничо-комерційна зона
<b>СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ</b>	
<b><i>C-1</i></b>	Меморіальна зона
<b><i>C-4</i></b>	Спеціальна зона військових об'єктів
<b><i>C-4ж</i></b>	Спеціальна зона військових об'єктів
<b><i>C-5</i></b>	Зона пенітенціарних установ
<b><i>C-6-I</i></b>	Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах підприємств
<b><i>C-6-II</i></b>	Зона зелених насаджень в санітарно-захисних та охоронних зонах
<b>ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ</b>	
<b><i>CB-1</i></b>	Зона земель сільськогосподарського призначення
<b><i>CB-2</i></b>	Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій
<b><i>CB-3</i></b>	Зона земель підприємств лісового господарства

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

### ***G-1-I - громадсько-ділова зона загальноміського значення:***

Зона включає загальноміський центр з багатофункціональним використанням території. Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.

До забудови висуваються додаткові вимоги та обмеження щодо охорони пам'ятників історико-культурної спадщини, які знаходяться на державному обліку.

*Переважні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;

2. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. житлові будинки, що існували на момент розроблення Зонінгу;
4. багатоквартирні 3-9 поверхові житлові будинки;
5. готелі; центри обслуговування туристів;
6. фінансові установи;
7. юридичні установи;
8. відділення зв'язку, поштові відділення;
9. заклади культури та мистецтва;
10. бібліотеки, архіви;
11. музеї, музейні комплекси; виставкові зали, художні галереї;
12. магазини;
13. підприємства громадського харчування;
14. міські парки;
15. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари);
16. водні об'єкти: природні та штучні басейни, водойми;
17. житлові вулиці, провулки, проїзди;
18. доріжки, велодоріжки, майданчики.

*Супутні види використання:*

1. багатоквартирні 10-16 поверхові житлові будинки;
2. установи освіти та виховання;
3. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
4. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, аптеки;
5. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади, басейни;
6. гуртожитки, що існували на момент розроблення Зонінгу;
7. проектні організації та наукові заклади;
8. торговельні комплекси;
9. торговельно-розважальні комплекси;
10. підприємства побутового обслуговування;
11. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
12. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
13. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
14. громадські вбиральні;
15. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);

16. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. окремі багатоквартирні житлові будинки вище 16 поверхів (за умови розроблення детального плану території);
2. культові споруди;
3. ринкові комплекси (за умови розроблення детального плану території);
4. розважальні комплекси (за умови розроблення детального плану території);
5. друкарні, підприємства поліграфії;
6. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
7. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
8. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

***Г-1-II - ділова зона центрів районного значення***

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

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

*Переважаючі види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. житлові будинки, що існували на момент створення Зонінгу;
4. проектні організації та наукові заклади;
5. готелі; центри обслуговування туристів;
6. фінансові установи;
7. юридичні установи;
8. відділення зв'язку, поштові відділення;
9. заклади культури та мистецтва;
10. бібліотеки, архіви;
11. музеї, музейні комплекси; виставкові зали, художні галереї;



12. підприємства громадського харчування;
13. підприємства побутового обслуговування;
14. магазини;
15. зелені насадження загального користування (сквери, алеї, бульвари);
16. водні об'єкти: природні та штучні басейни, водойми;
17. житлові вулиці, провулки, проїзди;
18. доріжки, велодоріжки, майданчики.

*Супутні види використання:*

1. гуртожитки, що існували на момент створення Зонінгу;
2. установи освіти та виховання;
3. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
4. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою; аптеки;
5. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади, басейни;
6. торговельні комплекси;
7. торговельно-розважальні комплекси;
8. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
9. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
10. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
11. громадські вбиральні;
12. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
13. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
3. об'єкти автосервісу;
4. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

### ***Г-1-III - ділова зона центрів місцевого значення***

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 адміністративних районах - до зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються торгівельні 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. окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на момент розроблення Зонінгу;
4. готелі, центри обслуговування туристів;
5. фінансові установи;
6. юридичні установи;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. бібліотеки, архіви;
9. підприємства громадського харчування;
10. підприємства побутового обслуговування;
11. магазини;
12. зелені насадження загального користування (сквери, алеї, бульвари);
13. житлові вулиці, провулки, проїзди;
14. доріжки, велодоріжки, майданчики.

#### *Супутні види використання:*

1. установи освіти та виховання;
2. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
3. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою; аптеки;
4. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
5. спортивні майданчики;
6. торгівельні комплекси;
7. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
8. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;

9. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
10. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. об'єкти автосервісу;
3. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

***Г-3 - навчальна зона***

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. заклади освіти та виховання;
3. центри комп'ютерного навчання;
4. наукові та науково-пошукові заклади;
5. центри наукової інформації;
6. бібліотеки, архіви;
7. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
8. спортивні майданчики;
9. кінотеатри, конференц-зали;
10. виставочні зали, музеї;
11. танцювальні зали;
12. підприємства громадського харчування;
13. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори)
14. доріжки, велодоріжки, майданчики.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі об'єктів зони;
2. гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;

3. поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри, кабінети лікарів, що займаються практикою;
4. центри дозвілля для молоді;
5. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пралень та хімчисток);
6. відділення зв'язку, поштові відділення;
7. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
8. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
9. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. учбово-виробничі приміщення, майстерні професійного навчання;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

Зона призначена для розташування спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, кінотеатрів.

*Переважаючі види використання:*

1. установи культури та мистецтв;
2. виставкові центри, музеї;
3. розважальні комплекси;
4. кінотеатри, конференц-зали;
5. універсальні спортивні комплекси (з трибунами);
6. спортивні арени, стадіони;
7. спеціалізовані спортивні комплекси;
8. спортивно-оздоровчі комплекси;
9. спортивні школи;
10. басейни криті та відкриті;
11. спортивні клуби; банно-оздоровчі комплекси;
12. спортивно-розважальні комплекси, розважальні комплекси;
13. спортивні майданчики, майданчики для спортивних ігор тенісні корти;

14. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари);
15. доріжки, велодоріжки, майданчики.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі;
2. інформаційні центри;
3. готелі, центри обслуговування туристів;
4. пункти першої медичної допомоги, аптеки;
5. підприємства побутового обслуговування;
6. підприємства громадського харчування;
7. пункти прокату;
8. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
9. громадські вбиральні;
10. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
11. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. велотреки;
2. мотодроми;
3. автодроми;
4. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

***Г-5 - лікувальна зона***

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

*Переважні види використання:*

1. лікарні, госпіталі, диспансери;
2. поліклініки, пункти надання першої медичної допомоги;
3. станції «Швидкої допомоги»;
4. реабілітаційні центри;
5. дитячі дошкільні заклади санаторного типу;

6. шкільні заклади санаторного типу;
7. загальноосвітні школи-інтернати;
8. спеціалізовані дитячі дошкільні установи;
9. дитячі будинки-інтернати;
10. учбово-оздоровчі центри початкового навчання;
11. притулки для неповнолітніх;
12. будинки-інтернати для людей похилого віку та ветеранів війни;
13. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
14. спортивні майданчики;
15. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
16. доріжки, велодоріжки, майданчики;

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі;
2. гуртожитки та будинки (в тому числі сімейного типу) для проживання обслуговуючого персоналу;
3. кабінети лікарів, що займаються практикою, аптеки;
4. магазини, торговельною площею 60-80м<sup>2</sup>;
5. підприємства громадського харчування;
6. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пралень та хімчисток);
7. культові споруди;
8. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
9. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.
10. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

### ***Г-6-І - торговельна зона***

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

#### *Переважні види використання:*

1. магазини, торговельні та ринкові комплекси;
2. розважальні комплекси;
3. виставкові комплекси;
4. торговельно-розважальні комплекси ;
5. спортивні, спортивно-розважальні комплекси;
6. готелі, центри обслуговування туристів;
7. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
8. фінансові установи;
9. юридичні установи;
10. підприємства громадського харчування;
11. підприємства побутового обслуговування;
12. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари);
13. доріжки, велодоріжки, майданчики.

#### *Супутні види використання:*

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
2. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
3. громадські вбиральні;
4. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання (за умови розроблення детального плану території);
2. об'єкти автосервісу;
3. автозаправні станції (АЗС, АЗК);
4. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
5. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

***Г-6-II - зона центрів ділової та комерційної активності в зонах впливу  
магістральних вулиць та транспортних вузлів***

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

*Переважаючі види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. магазини, магазини оптової торгівлі, торговельні центри;
3. ринки, ринкові комплекси;
4. фермерські ринки;
5. сервісні центри;
6. виставкові комплекси;
7. фінансові установи;
8. готелі;
9. клуби багаточільового та спеціалізованого призначення;
10. автосалони, автомагазини;
11. вокзали;
12. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси, автосервісні комплекси);
13. автомобільні центри (спеціалізовані торговельні центри);
14. автозаправні станції (АЗС, АЗК);
15. складські бази за умови дотримання санітарно-захисних зон;
16. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари);
17. доріжки, велодоріжки, майданчики.

*Супутні види використання:*

1. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання (за умови розроблення детального плану території);
2. розважальні комплекси;
3. торговельно-розважальні комплекси;
4. спортивні, спортивно-розважальні комплекси;
5. логістичні центри;
6. інформаційні центри;



7. установи охорони здоров'я; кабінети лікарів, що займаються практикою;
8. підприємства громадського харчування;
9. підприємства побутового обслуговування;
10. банно-оздоровчі комплекси, бані, сауни;
11. відділення зв'язку, поштові відділення;
12. громадські вбиральні;
13. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
14. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
15. об'єкти сонячної енергетики;
16. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. виробничі бази V класу шкідливості;
2. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
3. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

***ГВ - зона центрів відпочинку та туризму***

Зона створюється на території Національного заповідника «Хортиця» з метою формування центрів відпочинку та туризму, організації обслуговування заповідника та одночасного збереження його природних особливостей.

Зона формується осередками громадської забудови на території Національного заповідника «Хортиця».

*Переважні види використання:*

1. окремі житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
2. готелі, туристичні готелі;
3. туристичні бази, бази відпочинку;
4. мотелі;
5. кемпінги;
6. турбази;
7. центри обслуговування туристів;
8. інформаційні та екскурсійні бюро;

9. заклади культури та мистецтва;
10. культурно-просвітницькі центри;
11. музеї;
12. заклади громадського харчування;
13. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари).

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі, пов'язані з об'єктами зони та функціонуванням заповідника;
2. експлуатаційно-технічні служби заповідника;
3. заклади освіти та виховання;
4. фінансові установи;
5. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. громадські вбиральні;
7. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
8. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. яхт-клуби;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

***ГМК - зона музейних комплексів***

Зона формується об'єктами культурно-просвітницького спрямування на території Національного заповідника «Хортиця».

*Переважні види використання:*

1. музеї;
2. історико-культурні комплекси;
3. просвітницькі заклади (клуби);
4. реставраційні павільйони;
5. виставкові павільйони;
6. етнографічні селища;
7. зелені насадження загального користування (сквери, алеї).

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі, пов'язані з об'єктами зони;
2. господарські будівлі, пов'язані з об'єктами зони;
3. заклади культури та мистецтв;
4. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
5. громадські вбиральні;
6. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. заклади громадського харчування;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони;
4. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»).

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

## **ЖИТЛОВІ ЗОНИ**

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

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

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

До зони відноситься квартали сформованої та перспективної садибної забудови.

*Переважні види використання:*

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені блоковані житлові будинки з окремим входом з кожної квартири;
3. багатоквартирні житлові будинки, що існували на момент створення зонінгу;
4. житлові вулиці, провулки, проїзди;
5. доріжки, велодоріжки, майданчики;
6. зелені насадження загального користування (сквери, алеї, бульвари).

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі;

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. ветеринарні приймальні пункти;
3. торговельні майданчики, складські будівлі в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства;
4. об'єкти автосервісу (СТО, АЗС, ремонтні майстерні автосервісу, автомийки тощо) при розміщенні вздовж магістральних вулиць (за умови обов'язкового розроблення містобудівного розрахунку або детального плану території);
5. майстерні;
6. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
7. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони;

8. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»).

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

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

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

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

#### *Переважаючі види використання:*

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені блоковані житлові будинки з окремим входом з кожної квартири;
3. житлові вулиці, провулки, проїзди;
4. доріжки, велодоріжки, майданчики;
5. зелені насадження загального користування (сквери, алеї, бульвари).

#### *Супутні види використання:*

1. заклади дитячого дошкільного виховання;
2. навчально-виховні комплекси;
3. загальноосвітні школи;
4. пункти першої медичної допомоги;
5. кабінети лікарів, що займаються практикою, центри народної медицини;
6. аптеки;
7. магазини, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
8. бані, сауни за умов централізованого каналізування стоків або наявності локальних очисних споруд;
9. гаражі, вбудовані в житлові будинки;
10. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
11. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
12. господарські майданчики;
13. споруди для утримання дрібної худоби;
14. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
15. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. ветеринарні приймальні пункти;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони;
4. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»).

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

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

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

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

*Переважаючі види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки 2-3 поверхи;
2. багатоквартирні житлові будинки 4-5 поверхів;
3. окремі житлові будинки вище 5-ти поверхів, що існували на момент створення зонінгу;
4. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент створення Зонінгу;
5. житлові будинки вище 5-ти поверхів, за умови розроблення містобудівного розрахунку або детального плану території;
6. гуртожитки;
7. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
8. житлові вулиці, провулки, проїзди;
9. доріжки, велодоріжки, майданчики;
10. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари).

*Супутні види використання:*

1. для житлових будинків садибного типу – теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
2. для житлових будинків садибного типу – вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки;
3. адміністративні, офісні будівлі;
4. фінансові установи;
5. юридичні установи;
6. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. дитячі дошкільні установи;
9. навчально-виховні комплекси;
10. загальноосвітні школи;
11. бібліотеки;
12. клуби багатocільового та спеціалізованого призначення;
13. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
14. аптеки;
15. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
16. магазини, торговельні центри;
17. підприємства громадського харчування;
18. підприємства побутового обслуговування;
19. підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
20. гаражі та відкриті автостоянки, що існували на момент створення Зонінгу;
21. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
22. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
23. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. готелі;
2. культові споруди;
3. ветеринарні приймальні пункти;
4. майстерні;
5. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
6. гаражі, підземні та напівпідземні (паркінги) за умови обов'язкового розроблення Детального плану території;

7. об'єкти автосервісу (СТО, АЗС, ремонтні майстерні автосервісу, автомийки тощо) при розміщенні вздовж магістральних вулиць за умови обов'язкового розроблення містобудівного розрахунку або Детального плану території;
8. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

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

##### *Переважні види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів;
2. окремі житлові будинки вище 9 поверхів, що існували на момент створення зонінгу;
3. житлові будинки вище 9 поверхів за умови розроблення містобудівного розрахунку або детального плану території;
4. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент створення Зонінгу;
5. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські
6. житлові вулиці, провулки, проїзди;
7. доріжки, велодоріжки, майданчики;
8. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари).

##### *Супутні види використання:*

1. для житлових будинків садибного типу – теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
2. для житлових будинків садибного типу – вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки;
3. адміністративні, офісні будівлі;
4. фінансові установи;
5. юридичні установи;
6. відділення зв'язку, поштові відділення;



7. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
8. дитячі дошкільні установи;
9. навчально-виховні комплекси;
10. загальноосвітні школи;
11. бібліотеки;
12. клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення;
13. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
14. аптеки;
15. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
16. магазини, торговельні центри;
17. підприємства громадського харчування;
18. підприємства побутового обслуговування;
19. підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
20. гаражі та відкриті автостоянки, що існували на момент створення Зонінгу;
21. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
22. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
23. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. готелі;
2. культові споруди;
3. ветеринарні приймальні пункти;
4. майстерні;
5. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
6. об'єкти автосервісу (СТО, АЗС, ремонтні майстерні автосервісу, автомийки тощо) при розміщенні вздовж магістральних вулиць за умови обов'язкового розроблення містобудівного розрахунку або Детального плану території;
7. гаражі, підземні та напівпідземні (паркінги) за умови обов'язкового розроблення Детального плану території;
8. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

### ***Ж-5 - зона мішаної малоповерхової житлової забудови***

Зона малоповерхової мішаної забудови виділяється з метою формування житлових районів середньої щільності з розміщенням окремих садибних житлових будинків, блокованих багатоквартирних житлових будинків з присадибними ділянками, багатоквартирних житлових будинків поверховістю не вище 3 поверхів з дозволеним мінімальним переліком об'єктів обслуговування місцевого рівня.

#### *Переважні види використання:*

1. житлові будинки садибного типу, що існували на момент розроблення Зонінгу;
2. одноквартирні та багатоквартирні житлові будинки 1-3 поверхи;
3. гуртожитки;
4. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
5. житлові вулиці, провулки, проїзди;
6. доріжки, велодоріжки, майданчики;
7. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари).

#### *Супутні види використання:*

1. для житлових будинків садибного типу – теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
2. для житлових будинків садибного типу – вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки;
3. житлові будинки садибного типу за умови розроблення містобудівного розрахунку або Детального плану території;
4. адміністративні, офісні будівлі;
5. фінансові установи;
6. юридичні установи;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
9. дитячі дошкільні установи;
10. навчально-виховні комплекси;
11. загальноосвітні школи;
12. бібліотеки;
13. клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення;
14. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
15. аптеки;
16. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
17. магазини, торговельні центри;
18. підприємства громадського харчування;

19. підприємства побутового обслуговування;
20. підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
21. гаражі та відкриті автостоянки, що існували на момент створення Зонінгу;
22. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
23. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
24. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. готелі;
2. культові споруди;
3. ветеринарні приймальні пункти;
4. майстерні;
5. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
6. об'єкти автосервісу (СТО, АЗС, ремонтні майстерні автосервісу, автомийки тощо) при розміщенні вздовж магістральних вулиць за умови обов'язкового розроблення містобудівного розрахунку або Детального плану території;
7. гаражі, підземні та напівпідземні (паркінги) за умови обов'язкового розроблення Детального плану території;
8. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

***Ж-6 - зона мішаної середньоповерхової житлової забудови***

Зона формується на території існуючої сельбищної зони міста з метою формування житлових районів середньої щільності. До зони відноситься квартали мішаної житлової забудови, представлені одноквартирними та багатоквартирними 1-9 поверховими житловими будинками.

*Переважаючі види використання:*

1. житлові будинки садибного типу, що існували на момент розроблення Зонінгу;
2. багатоквартирні житлові будинки 2-3 поверхи;
3. багатоквартирні житлові будинки 4-5 поверхів;
4. окремі житлові будинки вище 5-ти поверхів, що існували на момент створення зонінгу;
5. житлові будинки вище 5-ти поверхів, за умови розроблення містобудівного розрахунку або детального плану території;

6. гуртожитки;
7. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
8. житлові вулиці, провулки, проїзди;
9. доріжки, велодоріжки, майданчики;
10. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари).

*Супутні види використання:*

1. для житлових будинків садибного типу – теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
2. для житлових будинків садибного типу – вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки;
3. адміністративні, офісні будівлі;
4. фінансові установи;
5. юридичні установи;
6. відділення зв'язку, поштові відділення;
7. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
8. дитячі дошкільні установи;
9. навчально-виховні комплекси;
10. загальноосвітні школи;
11. бібліотеки;
12. клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення;
13. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою,
14. аптеки;
15. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
16. магазини, торговельні центри;
17. підприємства громадського харчування;
18. підприємства побутового обслуговування;
19. підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
20. гаражі та відкриті автостоянки, що існували на момент створення Зонінгу;
21. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
22. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
23. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

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

1. готелі;
2. культові споруди;
3. ветеринарні приймальні пункти;
4. майстерні;
5. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
6. об'єкти автосервісу (СТО, АЗС, ремонтні майстерні автосервісу, автомийки тощо) при розміщенні вздовж магістральних вулиць за умови обов'язкового розроблення містобудівного розрахунку або Детального плану території;
7. гаражі, підземні та напівпідземні (паркінги) за умови обов'язкового розроблення Детального плану території;
8. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

***Ж-7 - зона мішаної багатопверхової житлової забудови***

Зона формується на території існуючої сельбищної зони міста з метою формування житлових районів високої щільності. До зони відноситься квартали мішаної житлової забудови, представлені одноквартирними та багатоквартирними 1-16 поверховими житловими будинками.

*Переважаючі види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів;
2. окремі житлові будинки вище 9 поверхів, що існували на момент створення зонінгу;
3. житлові будинки вище 9 поверхів за умови розроблення містобудівного розрахунку або детального плану території;
4. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
5. житлові вулиці, провулки, проїзди;
6. доріжки, велодоріжки, майданчики;
7. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари).

*Супутні види використання:*

1. адміністративні, офісні будівлі;
2. фінансові установи;
3. юридичні установи;
4. відділення зв'язку, поштові відділення;

5. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
6. дитячі дошкільні установи;
7. навчально-виховні комплекси;
8. загальноосвітні школи;
9. бібліотеки;
10. клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення;
11. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
12. аптеки;
13. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
14. магазини, торговельні центри;
15. підприємства громадського харчування;
16. підприємства побутового обслуговування;
17. підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
18. гаражі та відкриті автостоянки, що існували на момент створення Зонінгу;
19. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
20. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
21. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. готелі;
2. культові споруди;
3. ветеринарні приймальні пункти;
4. майстерні;
5. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
6. об'єкти автосервісу (СТО, АЗС, ремонтні майстерні автосервісу, автомийки тощо) при розміщенні вздовж магістральних вулиць за умови обов'язкового розроблення містобудівного розрахунку або Детального плану території;
7. гаражі, підземні та напівпідземні (паркінги) за умови обов'язкового розроблення Детального плану території;
8. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

### ***Ж-8 - зона житлової забудови з будинками подвійного використання***

Зона формується на території сельбищної зони Великого Лугу в кварталах існуючої садибної забудови з метою підтримки об'єктів оздоровчого призначення та для організації прийому, обслуговування відпочиваючих в садибній забудові (житлові будинки подвійного використання).

Загальними вимогами до організації зони є: реконструкція садибного житлового фонду за параметрами, що забезпечують можливість прийому відпочиваючих (поверховість забудови 1-3 поверхи, організація окремих входів); повне інженерне облаштування території забудови; заборона на утримання підсобного домашнього господарства; заборона на використання пестицидів та септиків на садибних ділянках.

#### *Переважаючі види використання:*

1. окремо розташовані житлові будинки котеджного типу, що мають окремий вхід, з апартаментами для відпочиваючих та розміром земельної ділянки не менше 0,10га.
2. окремо розміщені, вбудовані або прибудовані адміністративні установи та заклади обслуговування, пов'язані з обслуговуванням рекреаційно-лікувальної зони;
3. житлові вулиці, провулки, проїзди;
4. доріжки, велодоріжки, майданчики;
5. зелені насадження загального користування (сквери, алеї, бульвари).

#### *Супутні види використання:*

1. окремі житлові та адміністративно-господарські будівлі;
2. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
3. спортивні майданчики;
4. господарські майданчики;
5. бані, сауни за умов централізованого каналізування стоків або наявності локальних очисних споруд;
6. індивідуальні гаражі (окремий, вбудований або прибудований) на присадибній ділянці, але не більш ніж 2 транспортні одиниці на 1 земельну ділянку;
7. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
8. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
9. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;

2. окремо розміщені, вбудовані або прибудовані адміністративні установи та заклади обслуговування: магазини, підприємства громадського харчування, побутового обслуговування;
3. центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
4. аптеки;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

### ***Ж-9 - зона житлової забудови з переважним розміщенням озелених територій та котеджної і блокованої забудови***

Зона створюється з метою підтримки природних озелених та прибережних територій, що використовуються для організації відпочинку населення, та призначається для проживання і відпочинку дорослих та дітей. В зоні передбачається створення значних за площею озелених просторів, що мають вихід до прибережної зони і акваторії р. Дніпро, а також житлових комплексів. Загальний відсоток озеленення території зони повинен складати не менше 60%.

Загальними вимогами до організації зони є: повне інженерне облаштування забудови; поверховість забудови – не більше 2 житлових поверхів (дозволяється добудова мансардного поверху); зелені пішохідні проходи для загального користування між житловими комплексами; заборона на утримання підсобного домашнього господарства; заборона на використання пестицидів та септиків на присадибних ділянках.

Забудова в зазначеній зоні повинна здійснюватись комплексно, згідно розробленої та затвердженої документації з дотриманням вимог чинного законодавства.

#### *Переважні види використання:*

1. окремо розташовані житлові будинки котеджного типу, з апартаментами для відпочиваючих та розміром земельної ділянки не менше 0,10га;
2. спарені (блоковані) житлові будинки з розміром земельної ділянки не менше 0,20га;
3. житлові вулиці, провулки, проїзди;
4. доріжки, велодоріжки, майданчики;
5. зелені насадження загального користування (сквери, алеї, бульвари).

#### *Супутні види використання:*

1. окремі житлові та адміністративно-господарські будівлі;
2. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;



3. спортивні майданчики;
4. господарські майданчики;
5. бані, сауни за умов централізованого каналізування стоків або наявності локальних очисних споруд;
6. індивідуальні гаражі (окремий, вбудований або прибудований) на присадибній ділянці, але не більше, ніж 2 транспортні одиниці на 1 земельну ділянку;
7. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
8. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
9. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. окремо розміщені, вбудовані або прибудовані адміністративні установи та заклади обслуговування: магазини, підприємства громадського харчування, побутового обслуговування;
3. центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
4. аптеки;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

Забудова повинна забезпечуватись повним інженерним обладнанням у відповідності до санітарних норм та правил. Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92\*\*.

***Ж-10 - зона садівничих товариств, що переводяться в садибну забудову***

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

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування (магазини, перукарні, кафе);
2. відділення сімейної медицини; центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
3. аптеки;
4. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
5. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
7. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. майстерні;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

## **РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ**

### ***Р-1 - рекреаційна зона об'єктів природних ландшафтів***

Зона створюється з метою збереження унікальних природних ландшафтів – об'єктів. Мета організації зон полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватись з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. До зони входять парки, лісопарки, прибережні зони, розташовані в південній частині міста та вздовж річок.

*Переважаючі види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. об'єкти рекреаційного призначення, що існували на момент створення Зонінгу;

2. теренкури;
3. бігові доріжки;
4. велосипедні доріжки;
5. пункти прокату спортивного та ігрового інвентарю;
6. квітники, газони;
7. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
8. мережі інженерної інфраструктури.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. окремі адміністративно-господарські будівлі зон відпочинку;
2. об'єкти рекреаційного призначення за умови розроблення детального плану території;
3. об'єкти обслуговування, що існували на момент створення Зонінгу;
4. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
5. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

***Р-1о - рекреаційна зона природних ландшафтів, що підлягають охороні як об'єкти державного значення***

Зона виділена з метою забезпечення правових умов збереження унікальних природних просторів, що охороняються державою.

Перелік видів дозволеного використання та параметри об'єктів нерухомого майна, розміщених в зазначеній зоні встановлюються в індивідуальному порядку, пристосовно до кожного об'єкту уповноваженими органами згідно чинного законодавства.

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

Зона призначена для виконання активних рекреаційних функцій. До зони входять міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення. Призначена для організації лікування та відпочинку. До зони входять існуючі пляжі, припляжна зона з набором необхідних споруд. Використання зони підпорядковується природоохоронній та оздоровчій функції відповідно до Водного Кодексу та ДБН 360-92\*\*. Зона повинна бути

упорядженою та містити в собі споруди та обладнання, що забезпечують повноцінний відпочинок та користування водною поверхнею.

*Переважні види використання:*

1. обладнані місця відпочинку;
2. пляжі;
3. пляжне обладнання;
4. теренкури;
5. бігові доріжки;
6. велосипедні доріжки;
7. спортивні майданчики;
8. ігрові майданчики;
9. майданчики для відпочинку;
10. сезонні спортивні центри з плавальними басейнами.

*Супутні види використання:*

1. будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням пляжів;
2. пункти першої медичної допомоги;
3. рятувальні станції;
4. пункти прокату пляжного реманенту;
5. пункти прокату спортивного та ігрового інвентарю;
6. громадські вбиральні;
7. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
8. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. човникові станції;
2. тимчасові стоянки човнів;
3. пірси, причали;
4. берегозахисні споруди;
5. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

Зона призначена для організації повсякденного відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари, та інші озеленені території, що активно використовуються населенням для відпочинку, об'єкти відпочинку, 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. лісопарки, гідропарки;
3. сквери;
4. водні поверхні;
5. доріжки, велодоріжки, майданчики для відпочинку;
6. набережні.

#### *Супутні види використання:*

1. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
2. ігрові майданчики;
3. спортивні майданчики, стадіони;
4. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
7. танцювальні майданчики;
8. літні театри, естради;
9. комплекси атракціонів;
10. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
11. пункти надання першої медичної допомоги;
12. громадські вбиральні;
13. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
14. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);
3. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

Зона призначена для розміщення дач та колективних садів. Зона створюється на основі ділянок садівничих товариств.

##### *Переважні види використання:*

1. окремі 1-2 поверхові житлові будинки, дачні та літні (сезонного типу) будиночки, що можуть використовуватися для проживання та сімейного відпочинку, щільність забудови – 45 чол./га;
2. житлові вулиці, провулки, проїзди;
3. доріжки, велодоріжки, майданчики;
4. зелені насадження вздовж вулиць, проїздів.

##### *Супутні види використання:*

1. окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе;
2. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
3. резервуари для зберігання води;
4. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*, але не більше, ніж 2 транспортні одиниці на 1 земельну ділянку;
5. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

##### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. готельні комплекси;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

#### ***P-5 - рекреаційно-розважальна зона***

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

##### *Переважні види використання:*

1. спортивні центри, спортивно-оздоровчі центри, спортивно-розважальні центри та комплекси;
2. водно-спортивні комплекси; водно-оздоровчі комплекси;

3. сезонні спортивні центри з плавальними басейнами;
4. обладнання для занять водними видами спорту;
5. аквапарки;
6. торговельні комплекси;
7. торговельно-розважальні комплекси;
8. розважальні центри;
9. об'єкти культури та мистецтва
10. центри відпочинку;
11. підприємства громадського харчування;
12. водні поверхні;
13. пляжі;
14. пляжне обладнання;
15. зелені насадження загального користування;
16. доріжки, велодоріжки, майданчики для відпочинку.

*Супутні види використання:*

1. адміністративно-господарські будівлі;
2. інформаційні центри;
3. виставкові центри;
4. літні театри, естради;
5. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
6. танцювальні майданчики;
7. спортивні майданчики;
8. ігрові майданчики;
9. пункти прокату спортивного та ігрового інвентарю;
10. громадські вбиральні;
17. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
18. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
19. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. човникові станції;
2. тимчасові стоянки човнів;
3. яхт-клуби;
4. пірси, причали;
5. набережні;
6. берегозахисні споруди;

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

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

### ***P-5п - перспективна рекреаційно-розважальна зона***

Зона призначена для поступової трансформації територій під рекреаційні території для організації відпочинку населення.

Об'єкти містобудування на території зони, які на день набуття чинності Зонінгу, правомірно побудовані та введені в експлуатацію використовуються (експлуатуються) без отримання додаткових дозволів та погоджень.

#### *Переважні види використання:*

1. спортивні центри, спортивно-оздоровчі центри, спортивно-розважальні центри та комплекси;
2. водно-спортивні комплекси; водно-оздоровчі комплекси;
3. сезонні спортивні центри з плавальними басейнами;
4. обладнання для занять водними видами спорту;
5. центри відпочинку;
6. пляжі;
7. пляжне обладнання;
8. водні поверхні;
9. зелені насадження загального користування;
10. доріжки, велодоріжки, майданчики для відпочинку.

#### *Супутні види використання:*

1. адміністративно-господарські будівлі;
2. літні театри, естради;
3. танцювальні майданчики;
4. спортивні майданчики;
5. ігрові майданчики;
6. пункти прокату спортивного та ігрового інвентарю; громадські вбиральні;
7. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
8. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
9. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. розважальні центри;



2. підприємства громадського харчування;
3. пірси, причали;
4. набережні;
5. берегозахисні споруди;
6. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

### ***Р-6 - рекреаційно-спортивна зона***

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

#### *Переважаючі види використання:*

1. спортивні центри, спортивно-оздоровчі центри, спортивно-розважальні центри та комплекси;
2. сезонні спортивні центри з плавальними басейнами;
3. зелені насадження загального користування;
4. лісопарки, гідропарки;
5. спортивні парки;
6. водні поверхні;
7. доріжки, велодоріжки, майданчики для відпочинку;
8. набережні.

#### *Супутні види використання:*

1. підприємства громадського харчування;
2. атракціони, дитяча залізниця;
3. літні театри, естради;
4. танцювальні майданчики;
5. спортивні майданчики, майданчики для спортивних ігор;
6. ігрові майданчики;
7. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
8. громадські вбиральні;
9. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
10. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
11. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

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

1. човникові станції;
2. тимчасові стоянки човнів;
3. пірси, причали;
4. пункти надання першої медичної допомоги;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

## **КУРОРТНІ ЗОНИ**

### ***КЛ - зона рекреаційно-лікувальна***

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

*Переважні види використання:*

1. лікувально-оздоровчі заклади (санаторії різного профілю, санаторії-профілакторії тощо);
2. пансіонати;
3. бази відпочинку;
4. будинки відпочинку;
5. оздоровчі центри для молоді;
6. доріжки, велодоріжки, майданчики для відпочинку.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні та господарські будівлі, пов'язані з функціонуванням закладів;
2. культурно-видовищні, мистецькі та дозвіллеві заклади;
3. медичні заклади;
4. реабілітаційні центри;
5. центри народної медицини, кабінети лікарів;
6. аптеки;
7. плавальні басейни;
8. спортивні майданчики;
9. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
10. інформаційні та екскурсійні бюро;
11. магазини торгівельною площею до 40 м<sup>2</sup>;
12. підприємства громадського харчування;
13. зелені насадження обмеженого користування;

14. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
15. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
16. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

### ***КВТ-І - зона установ відпочинку та туризму***

Зона призначається для розміщення пансіонатів, курортних готелей, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, центрів обслуговування, парків в межах Національного заповідника «Хортиця».

*Переважні види використання:*

1. бази відпочинку;
2. спортивні та оздоровчі бази;
3. туристичні готелі;
4. туристичні табори;
5. дитячі табори;
6. будинки відпочинку;
7. доріжки, велодоріжки, майданчики для відпочинку.

*Супутні види використання:*

1. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
2. спортивні споруди, майданчики;
3. культурно-видовищні, мистецькі та дозвіллеві заклади;
4. підприємства торгівлі;
5. підприємства громадського харчування;
6. екскурсійні бюро;
7. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
8. громадські вбиральні;
9. зелені насадження обмеженого користування;
10. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
11. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);

12. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

***КВТ-II - зона установ відпочинку та туризму***

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

*Переважні види використання:*

1. бази відпочинку;
2. будинки відпочинку;
3. спортивні та оздоровчі бази;
4. туристичні готелі;
5. туристичні табори;
6. туристичні бази;
7. дитячі табори;
8. оздоровчі центри для молоді;
9. спортивні та оздоровчі бази;
10. позашкільні табори.

*Супутні види використання:*

1. центри розваг;
2. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
3. спортивні споруди, майданчики;
4. басейни;
5. господарські будівлі, пов'язані з функціонуванням установ та закладів;
6. підприємства торгівлі;
7. підприємства громадського харчування;
8. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
9. громадські вбиральні
10. зелені насадження обмеженого користування;
11. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
12. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
13. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

***КВТ-III - зона установ відпочинку та туризму***

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються заклади відпочинку та пов'язані з цією функцією об'єкти, оточені кварталами житлової забудови.

*Переважаючі види використання:*

1. бази відпочинку;
2. будинки відпочинку;
3. спортивні та оздоровчі бази;
4. туристичні готелі;
5. туристичні табори;
6. туристичні комплекси;
7. туристичні бази;
8. дитячі табори;
9. оздоровчі центри для молоді;
10. спортивні та оздоровчі бази;
11. позашкільні табори.

*Супутні види використання:*

1. групи будинків котеджного типу з апартаментами для відпочиваючих (за умови обов'язкового розроблення містобудівного розрахунку або детального плану території);
2. готелі;
3. центри розваг;
4. клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення;
5. спортивні центри, сезонні спортивні центри;
6. басейни;
7. спортивні майданчики;
8. господарчі будівлі, пов'язані з функціонуванням установ та закладів;
9. підприємства торгівлі;
10. підприємства громадського харчування;
11. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
12. громадські вбиральні;

13. зелені насадження обмеженого користування;
14. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
15. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
16. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони;
2. підприємства побутового обслуговування.

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

## ***ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ***

### ***ТР-1 - зона залізниці***

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

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі;
2. підприємства з обслуговування транспортних засобів;
3. інженерні споруди;
4. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони;
5. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»).

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. гаражі, підземні та напівпідземні (паркінги);
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

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

***ТР-2п - зона інфраструктури повітряного транспорту***

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. адміністративні будівлі;
2. підприємства по обслуговуванню пасажирів, та обслуговуючого персоналу;
3. готелі;
4. магазини;
5. зелені насадження спеціального призначення;
6. інженерні споруди;
7. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
8. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. гаражі, підземні та напівпідземні (паркінги);
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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. Такі об'єкти військового призначення та режимні території розміщуються згідно спеціального переліку та дозволу.

### ***ТР-2р - зона інфраструктури річкового транспорту***

Зона формується річковим портом, іншими об'єктами річкового транспорту, об'єктами, пов'язаними з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком будівель, об'єктів річкового транспорту.

#### *Переважаючі види використання:*

1. річковий вантажний порт;
2. річковий пасажирський порт;
3. підприємства IV-V класів шкідливості, технологічно пов'язані з функціонуванням порту;
4. пірси, причали;
5. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів річкового транспорту.

#### *Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі;
2. підприємства по обслуговуванню пасажирів;
3. готелі;
4. розважальні центри;
5. магазини;
6. підприємства громадського харчування;
7. інженерні споруди;
8. зелені насадження спеціального призначення;
9. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
10. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. торговельно-розважальні комплекси за умови розроблення детального плану території;
2. автосалони;
3. гаражі, підземні та напівпідземні (паркінги);



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

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

### ***TP-2a - зона інфраструктури автомобільного та електричного пасажирського транспорту***

Зона формується об'єктами пасажирського транспорту, об'єктами, пов'язаними з експлуатацією автомобільного та електричного пасажирського транспорту.

#### *Переважні види використання:*

1. автовокзал;
2. автостанція;
3. депо (тролейбусне, трамвайне, радан);
4. таксопарки;
5. ремонтні майстерні;
6. стоянки пасажирського транспорту;
7. основні службово-технічні будівлі та споруди;
8. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів автомобільного та пасажирського електротранспорту транспорту;
9. підприємства по обслуговуванню пасажирів та персоналу.

#### *Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі, офіси;
2. готелі;
3. магазини;
4. підприємства громадського харчування;
5. підприємства з обслуговування транспортних засобів;
6. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони;
7. зелені насадження спеціального призначення;
8. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
9. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони;
10. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»).

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. гаражі, підземні та напівпідземні (паркінги);

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

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

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

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

#### *Переважні види використання:*

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

#### *Супутні види використання:*

1. інформаційна реклама;
2. велосипедні доріжки;
3. тротуари, хідники;
4. зелені насадження спеціального призначення;
5. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
6. мережі інженерної інфраструктури.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів, але не більше 10 автомашин;
2. об'єкти інженерної інфраструктури.

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

### ***ТР-4 - зона обслуговування об'єктів транспорту***

Зона формується з об'єктів обслуговування автотранспорту (СТО, автомийок, автомобільних комплексів, автомобільних центрів) і передбачається вздовж магістральних вулиць та на виїздах з міста.

#### *Переважні види використання:*

1. багатоповерхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового зберігання автотранспорту;

2. багатоповерхові гаражі, наземні і підземні споруди для постійного зберігання автотранспорту;
3. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси);
4. автомобільні центри (спеціалізовані торгівельні центри);
5. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС).

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі;
2. підприємства громадського харчування;
3. підприємства роздрібної торгівлі;
4. підприємства по обслуговуванню пасажирів, водіїв та обслуговуючого персоналу;
5. інженерні споруди;
6. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
7. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. автостанції;
2. ринки криті;
3. ринки відкриті сезонні;
4. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

## ***ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ***

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

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти електричних мереж (електричні підстанції). Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

*Переважні види використання:*

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

4. огорожі.

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури інших галузей.

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

***ІН-1-1пл - зона інженерної інфраструктури  
(коридор проходження повітряної ЛЕП)***

До зони входять території проходження повітряної ЛЕП, санітарно-захисної та охоронної зони ЛЕП.

*Переважні види використання:*

1. повітряні лінії електропередачі;
2. інженерні споруди (опори);
3. електричні підстанції;
4. технологічні проїзди;
5. технологічні проходи;
6. огорожі.

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. колективні городи (відповідно до положень Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження правил охорони електричних мереж » від 14 березня 1997р. № 209);
2. виробничі будинки і споруди;

3. колективні гаражі, відкриті автостоянки.

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

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

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури інших галузей.

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

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

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

*Переважні види використання:*

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

6. технологічні проїзди.

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури інших галузей.

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

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

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

*Переважні види використання:*

1. очисні споруди;
2. насосні станції;
3. зливні станції;
4. відстійники;
5. споруди інженерної інфраструктури каналізації;
6. шламонакопичувач;
7. шламова насосна станція;
8. технологічні проїзди.

*Супутні види використання:*

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

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. об'єкти інженерної інфраструктури інших галузей.

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

### ***КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ***

#### ***КС-2- зона розміщення об'єктів II класу санітарної класифікації***

Зона створюється для розміщення сміттєспалювальних та сміттєпереробних заводів, полігонів твердих побутових відходів, ділянок компостування твердих побутових відходів та нечистот населеного пункту і потребує санітарно-захисних зон – 500м.

#### *Переважаючі види використання:*

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

#### *Супутні види використання:*

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони;
2. адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
3. зелені насадження спеціального призначення;
4. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
5. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. споруди з виробництва та розподілу газу, постачання теплоносіїв, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

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

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

#### *Переважаючі види використання:*

1. склади, бази IV класу санітарної класифікації;

2. склади, бази V класу санітарної класифікації;
3. багатоповерхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового та тривалого зберігання автотранспорту;
4. будівлі та споруди, пов'язані з експлуатацією, утриманням, обслуговуванням та ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси);
5. підприємства з обслуговування вантажних автомобілів, автобусів;
6. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
7. підприємства комунального господарства;
8. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
9. автотранспортні підприємства, автопарки.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. виробничі підприємства IV-V класу шкідливості;
3. об'єкти сонячної енергетики;
4. будівлі та споруди, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони;
5. будівлі для обслуговуючого персоналу;
6. притулки для тварин;
7. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
8. зелені насадження спеціального призначення;
9. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
10. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

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

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

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



Об'єкти необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. виробничі підприємства V класу шкідливості;
3. об'єкти сонячної енергетики;
4. будівлі та споруди, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони;
5. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. магазини (непродовольчого спрямування);
7. підприємства торгівлі;
8. підприємства побутового обслуговування;
9. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
10. зелені насадження спеціального призначення;
11. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
12. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

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

## **ВИРОБНИЧІ ЗОНИ**

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

### ***В-2 - зона підприємств II класу шкідливості***

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 500м. Зона формується підприємствами II 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 I класу шкідливості (за умови скорочення санітарно-захисної зони);
2. підприємства II класу шкідливості;
3. підприємства III класу шкідливості;
4. підприємства V класу шкідливості;
5. підприємства IV класу шкідливості;
6. підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони;
7. склади, бази II-V класу санітарної класифікації.

#### *Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
2. об'єкти сонячної енергетики;
3. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
4. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
5. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. зелені насадження спеціального призначення;
7. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. комунікаційні коридори;
2. об'єкти 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.

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

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

#### *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;
5. склади, бази III-V класу санітарної класифікації.

#### *Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
2. об'єкти сонячної енергетики;
3. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
4. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
5. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
6. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
7. зелені насадження спеціального призначення;
8. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. комунікаційні коридори;
2. об'єкти інженерної інфраструктури.

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

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

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

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 100м. Зона формується підприємствами IV класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид

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

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
2. об'єкти сонячної енергетики;
3. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
4. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
5. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
6. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
7. зелені насадження спеціального призначення;
8. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
9. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. торговельні підприємства;
2. заклади громадського харчування;
3. об'єкти побутового обслуговування;
4. комунікаційні коридори;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

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

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 50м. Зона формується підприємствами V класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид

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

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
2. об'єкти сонячної енергетики;
3. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
4. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
5. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
6. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
7. зелені насадження спеціального призначення;
8. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
9. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. торговельні підприємства;
2. заклади громадського харчування;
3. підприємства побутового обслуговування;
4. комунікаційні коридори;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

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

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією передбачено розміщення підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 50м. Підприємства необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
2. об'єкти сонячної енергетики;
3. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
4. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
5. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
6. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
7. зелені насадження спеціального призначення;
8. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
9. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. підприємства побутового обслуговування;
2. комунікаційні коридори;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

***Ве - зона об'єктів енергетики***

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються інженерні споруди, пов'язані з виробництвом електричної енергії.

*Переважні види використання:*

1. гідроелектростанції;
2. електростанції;
3. греблі;
4. водні поверхні;
5. інженерні споруди.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;

2. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони;
3. зелені насадження спеціального призначення;
4. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
5. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

***Вт - зона технопарків***

До зони входять території технопарків та об'єктів наукоємного виробництва.

*Переважні види використання:*

1. технопарки;
2. технополіси;
3. науково-дослідні центри;
4. підприємства наукоємного виробництва, випробувні полігони;
5. виставкові центри, експозиційні майданчики;
6. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
7. фінансові установи;
8. торговельні центри;
9. розважальні центри;
10. готелі;
11. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари).

*Супутні види використання:*

1. магазини;
2. підприємства громадського харчування;
3. підприємства побутового обслуговування;
4. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
5. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
6. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. підприємства обслуговування, що потребують великих автостоянок;
2. оптові ринки;
3. підприємства з обслуговування транспортних засобів;
4. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
5. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

***ВКВ-І - виробничо-комерційна зона***

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

*Переважає види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. житлові будинки, житлові комплекси (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
3. окремі багатоквартирні житлові будинки з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
4. фінансові установи;
5. юридичні установи;
6. лікувальні заклади, відділення сімейної медицини;
7. аптеки;
8. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
9. торговельні центри; торговельно-побутові комплекси;
10. торговельно-розважальні комплекси; розважальні центри;
11. готелі;
12. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари);
13. доріжки, велодоріжки, майданчики.

*Супутні види використання:*

1. підприємства громадського харчування;
2. підприємства побутового обслуговування;



3. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
4. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
5. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

### ***ВКВ-II - виробничо-комерційна зона***

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації промислових територій на спортивні та рекреаційно-розважальні види використання.

*Переважні види використання:*

1. розважальні центри;
2. центри відпочинку;
3. аквапарки;
4. спортивні центри з плавальними басейнами;
5. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
6. зелені насадження загального користування (парки, сквери, алеї, бульвари);
7. доріжки, велодоріжки, майданчики.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. інформаційні центри;
3. торговельні комплекси;
4. готелі;
5. підприємства громадського харчування;
6. пункти прокату пляжного реманенту;
7. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
8. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
9. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

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

1. тимчасові стоянки човнів, водні станції;
2. яхт-клуби;
3. пірси, причали;
4. набережні;
5. берегозахисні споруди;
6. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

### **СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ**

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

#### ***С-1 - меморіальна зона***

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

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються закриті кладовища (після завершення кладовищного періоду (не раніше, ніж через 15-20 років після останнього захоронення) та пов'язані з цією функцією об'єкти.

#### *Переважні види використання:*

1. закриті кладовища (після завершення кладовищного періоду (не раніше, ніж через 15-20 років після останнього захоронення));
2. меморіальні парки;
3. проїзди, доріжки, майданчики.

#### *Супутні види використання:*

1. культові споруди;
2. будівлі, необхідні для експлуатації та обслуговування меморіального парку;
3. зелені насадження спеціального призначення;
4. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
5. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

#### *Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

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

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

*Переважає види використання:*

1. військомат;
2. проїзди, доріжки, майданчики;
3. об'єкти військового призначення згідно спеціального переліку та дозволу.

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі;
2. спортивні споруди, майданчики;
3. об'єкти автосервісу, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
4. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
5. зелені насадження спеціального призначення;
6. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. гуртожитки;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

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

*Переважає види використання:*

1. багатоквартирні житлові будинки до 16 поверхів;
2. дитячі дошкільні установи;
3. навчально-виховні комплекси;
4. загальноосвітні школи;
5. магазини;

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

*Супутні види використання:*

1. адміністративні будівлі;
2. відділення зв'язку, поштові відділення;
3. фінансові установи;
4. юридичні установи;
5. бібліотеки;
6. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
7. аптеки;
8. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
9. підприємства громадського харчування;
10. підприємства побутового обслуговування;
11. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
12. зелені насадження загального користування (сквери, алеї, бульвари);
13. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
14. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
15. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. культові споруди;
2. майстерні;
3. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
4. гаражі, підземні та напівпідземні (паркінги) за умови обов'язкового розроблення Детального плану території;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

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

*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. інженерні споруди, які необхідні для обслуговування даної зони;
4. медичні пункти;
5. будівлі соціальних служб;
6. культові споруди;
7. виробничі майстерні, приміщення для ремонтно-будівельних робіт;
8. навчальні приміщення;
9. лазні;
10. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
11. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

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

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

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

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

Території зелених насаджень спеціального призначення формуються навколо промислових підприємств, кладовищ, магістральних інженерних комунікацій тощо.

*Переважні види використання:*

1. водні поверхні;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, пов'язаної з функціонуванням підприємств;
3. пішохідні доріжки;
4. багаторічні зелені насадження.

*Супутні види використання:*

1. об'єкти сонячної енергетики;

2. транспортні комунікації;
3. під'їзні колії;
4. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»);
5. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
2. стоянки автотранспортних засобів;
3. гаражі;
4. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
5. об'єкти автосервісу (СТО, ремонтні майстерні автосервісу, автомийки тощо) за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
6. автозаправні станції за умови розміщення вздовж магістральних вулиць (АЗС, АЗК);
7. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.

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

***С-6-II - зона зелених насаджень в санітарно-захисних та охоронних зонах***

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

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

*Переважаючі види використання:*

1. водні поверхні;
2. пішохідні доріжки;
3. багаторічні зелені насадження.

*Супутні види використання:*

1. транспортні комунікації;
2. під'їзні колії;
3. ділянки для ведення сільськогосподарської діяльності;

4. малі архітектурні форми (згідно до переліку МАФ, визначеному Законом України «Про благоустрій населених пунктів»)
5. мережі інженерної інфраструктури.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. адміністративні будівлі;
2. магазини;
3. торговельні комплекси;
4. підприємства громадського харчування;
5. пожежні депо, пожежні частини, пожежні пости;
6. гаражі, гаражні кооперативи;
7. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
8. об'єкти автосервісу (СТО, ремонтні майстерні автосервісу, автомийки тощо) за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
9. автозаправні станції (АЗС, АЗК) за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
10. об'єкти інженерної інфраструктури;

Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.

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

## ***ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ***

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

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

*Переважні види використання:*

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

*Супутні види використання:*

1. транспортні комунікації;
2. земельні ділянки, надані громадянами для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення

- товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
3. земельні ділянки, надані релігійним організаціям і об'єднанням громадян для ведення сільського господарства (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
  4. земельні ділянки, надані іншим несільськогосподарським організаціям для ведення сільського господарства (за умови обов'язкового розроблення Детального плану території);
  5. мережі інженерної інфраструктури.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. переробні підприємства (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
2. ринки та базари (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
3. магазини (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
4. об'єкти альтернативної енергетики (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
5. об'єкти інженерної інфраструктури.

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

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

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

*Переважаючі види використання:*

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



12. ветеринарні клініки, аптеки;
13. притулки для тварин.

*Супутні види використання:*

1. транспортні комунікації;
2. підприємства по виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств;
3. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. адміністративні будівлі (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
2. навчальні заклади сільськогосподарського спрямування (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
3. ринки та базари (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
4. магазини (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

***СВ-3 - зона земель підприємств лісового господарства***

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

*Переважні види використання:*

1. підприємства лісового господарства;
2. лісництво;
3. ліси;
4. розсадники;
5. підприємства по складуванню та переробці продукції;
6. будівлі для ремонту та технічного обслуговування сільськогосподарської техніки;
7. склади зберігання продукції.

*Супутні види використання:*

1. сільськогосподарські землі;
2. адміністративні будівлі;
3. транспортні комунікації;
4. об'єкти по виробничо-технічному обслуговуванню підприємств лісового господарства;

5. об'єкти, що пов'язані з функціонуванням та експлуатацією підприємств лісового господарства;
6. мережі інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією об'єктів зони.

*Допустимі види використання*

*(потребують спеціального дозволу або погодження):*

1. магазини;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

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

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

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

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

Виключенням є магістралі, вулиці, використання території яких визначається їх цільовим призначенням.

Межі дії планувальних обмежень нанесені на «Схему існуючих планувальних обмежень» (М 1:10000), що входить до складу до Генерального плану міста Запоріжжя.

Межі охоронних зон історико-культурного призначення нанесені на креслення «Історико-архітектурний опорний план», «Межі зон охорони пам'яток та межі історичних ареалів», розроблені у складі документації «Визначення меж та режимів використання історичних ареалів, зон охорони пам'яток м. Запоріжжя (затверджено Наказом Міністерства культури України від 31.07.2012 № 814 Київ, 2011р.)».

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

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

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

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Екологічні та санітарні норми</i>	
зона шумового впливу від залізниці, аеропорту	- рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу.
санітарно-захисні зони від промислових підприємств II, III, IV, V класів шкідливості; санітарно-захисні зони від комунальних, складських підприємств II, IV, V класів шкідливості.	<p>- заборона на розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків;</p> <p>- заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.</p>
санітарно-захисні зони сільськогосподарських підприємств	<p>- заборона на розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ; спортивних споруд, зелених насаджень загального користування;</p> <p>- заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій.</p>
санітарно-захисні зони від кладовищ	<p>заборона на розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для прийжджних;</li> <li>- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;</li> <li>- спортивних споруд, садів, садівницьких товариств;</li> <li>- джерел централізованого водопостачання, водозабірних споруд, споруд водопровідної розподільної мережі.</li> </ul> <p>- заборона розглядати зону як резервну територію для розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається закриття об'єктів та, відповідно скорочення СЗЗ.</p> <p>Вимоги до водозабезпечення будівель - обов'язкове підключення до мережі централізованого водопроводу</p>

<i>Фактори природоохоронного характеру</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>- ліквідація споруд, що спотворюють ландшафт;</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> </ul>
прибережні захисні смуги	<p>Заборона на:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- будівництво будь-яких споруд крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів;</li> <li>- на окремі види діяльності: розорювання земель, садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів та добрив, миття та обслуговування транспортних засобів та техніки.</li> </ul>
<i>Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва</i>	
зона підтоплення ґрунтовими водами	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведення комплексу заходів з метою пониження рівня ґрунтових вод та відведення зливових вод;</li> <li>- заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям).</li> </ul>
затоплення повенежими водами	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведення робіт з захисту територій від паводків;</li> <li>- застосування складних штучних основ та фундаментів;</li> <li>- заборона на влаштування сміттєзвалищ;</li> <li>- заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям);</li> <li>- заборона на розміщення трансформаторних підстанцій.</li> </ul>
заболочені території	<ul style="list-style-type: none"> <li>- необхідність застосування складних штучних основ та фундаментів;</li> <li>- заборона на влаштування сміттєзвалищ;</li> <li>- заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до потрапляння шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів,</li> </ul>

	<p>помийних та вигрібних ям);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на розміщення трансформаторних підстанцій.</li> </ul> <p>Проведення робіт щодо:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- захисту територій від паводків;</li> <li>- обвалування водних об'єктів;</li> <li>- штучного підвищення поверхні території шляхом підсипання або намівання ґрунту з обов'язковим попереднім відсипанням дренажного шару;</li> <li>- влаштування руслорегулюючих споруд і споруд, що регулюють та відводять поверхневий стік;</li> <li>- розчищення, спрямлення русел рік і струмків, облаштування їх берегів;</li> <li>- дренажні системи; інші споруди інженерного захисту.</li> </ul>
схили поверхні, зсуви	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведення заходів з укріплення та підвищення стійкості схилів;</li> <li>- заборона на обґрунтованого влаштування терас;</li> <li>- заборона на спорудження ставків, водосховищ;</li> <li>- заборона на проведення робіт з використанням вибухівки, або механізмів, що динамічно впливають на ґрунти схилу;</li> <li>- заборона на прокладання доріг або проїздів впоперек схилу;</li> <li>- заборона на влаштування довгих перерв під час проведення земляних робіт, в т.ч. ремонту інженерних мереж;</li> <li>- заборона на створення перешкод рухові поверхневих або підземних вод без влаштування спеціального водовідведення.</li> </ul>
<i>Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури та їх охоронні зони</i>	
магістральних електромереж (ЛЕП)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на будівництво житлових, громадських та дачних будинків;</li> <li>- заборона на влаштування будь-яких звалищ, складів добрив, торфу, мастильних та паливних матеріалів; насадження дерев та багаторічних насаджень; розпалювання вогнищ;</li> <li>- заборона на влаштування спортивних майданчиків, стадіонів, зупинок громадського транспорту, ринків;</li> <li>- заборона на будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт будівель та споруд без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт.</li> </ul>
магістральних водоводів, колекторів водовідведення, колекторів зливової каналізації, продуктопроводів	<ul style="list-style-type: none"> <li>- здійснення діяльності щодо утримання та експлуатації інженерних мереж;</li> <li>- заборона на будівництво будівель та споруд в охоронній зоні трубопроводів;</li> <li>- заборона на будівництво, ліквідацію будівель та споруд, вирубаня дерев, встановлення загородження, проведення</li> </ul>

	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.
--	--

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

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Охоронні зони історико-культурної спадщини</i>	Режим використання забезпечує охорону історичного середовища, об'єктів культурної спадщини.
зона історичного ареалу	<ul style="list-style-type: none"> <li>- збереження традиційного характеру середовища, охорона і раціональне використання розташованих в його межах пам'яток і об'єктів культурної спадщини;</li> <li>- розроблення історико-містобудівних обґрунтувань перед початком проектних робіт;</li> <li>- збереження існуючого характеру забудови у відповідності до типу міського середовища,</li> <li>- збереження сталої просторово-планувальної системи, форм благоустрою;</li> <li>- обмеження розміщення нових об'єктів з функціями, які мають тенденцію до активного розвитку, вимагають великих будівельних об'ємів.</li> </ul>
охоронна зона пам'яток	<ul style="list-style-type: none"> <li>- здійснення реставрації та реабілітації пам'ятки, забезпечення охорони традиційного характеру середовища, усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища;</li> <li>- нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;</li> <li>- збереження пам'яток, історично сформованого розпланування, забудови, включаючи фонові будівлі, елементи ландшафту;</li> <li>- 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;</li> <li>- забезпечення сприятливої для збереження пам'ятки гідрогеологічної обстановки, захисту від динамічних впливів;</li> <li>- забороняються містобудівні, архітектурні чи</li> </ul>

	<p>ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- забороняється будівництво інженерних і транспортних мереж, складів, гаражів та інших будівель та споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища пам'ятки;</li> <li>- забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з реставрацією і пристосуванням пам'ятки, реконструкцією історичних будівель та інженерних мереж, благоустроєм території.</li> </ul>
зона регулювання забудови	<ul style="list-style-type: none"> <li>- регламентація нового будівництва за функціональним призначенням, прийомами забудови, масштабом, композицією та будівельними матеріалами, благоустроєм,</li> <li>- забороняється розміщення промислових, транспортних, складських та інших споруд;</li> <li>- забороняється будівництво транспортних магістралей, естакад та інших транспортних та інженерних споруд, що порушують історичний вигляд середовища,</li> <li>- забороняються види діяльності, що змінюють історичне планування, цінну забудову, ландшафт, умови зорового сприйняття пам'яток;</li> <li>- 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.</li> </ul>
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, інженерних робіт тощо;</li> <li>- обов'язкове розроблення історико-містобудівних обґрунтувань, погодження проектів з органами культурної спадщини та відповідними органами з питань містобудування та архітектури.</li> </ul>
зона охорони археологічного культурного шару	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- здійснення обстеження та археологічного нагляду за проведенням робіт під час проведення земляних робіт чи нового будівництва на вже забудованих ділянках міста;</li><li>- обов'язкове попереднє археологічне обстеження у випадку проведенням будівельних робіт на нових територіях.</li></ul>
--	--

Секретар міської ради

Р.О. Пидорич