



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

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

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

EN ISO 9001:2008
Регістраційний номер:
01.467.804

Арх. №
Прим

О Н О В Л Е Н Н Я
П Л А Н У З О Н У В А Н Н Я м. М И К О Л А Є В А
В І Д П О В І Д Н О
Д О З А Т В Е Р Д Ж Е Н О Г О Г Е Н Е Р А Л Ь Н О Г О П Л А Н У М І С Т А

П О Я С Н Ю В А Л Ь Н А З А П И С К А
П Л А Н З О Н У В А Н Н Я Т Е Р И Т О Р І Ї (З О Н І Н Г) м М И К О Л А І В
К Н И Г А 1

Замовник: Управління містобудування та архітектури
Миколаївської міської ради

Договір № 536-11-2015 від 06.07.2015 р.

Директор інституту
Начальник АПУ
Начальник АПМ-5,
головний архітектор проекту
Головний інженер проекту
Начальник відділу НМЗМП

І.І. Шпилевський
В.О. Токар
Т.В. Губенко
Л.Г. Безкоровайна
А.О. Економов

Київ - 2015 р.

ЗМІСТ

Вступ	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	6
1.1. Основні терміни та поняття	6
1.2. Призначення та зміст зонінгу	14
1.3. Правові основи введення та сфера дії зонінгу.....	16
РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА.....	17
2.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою міста.....	17
2.2. Види забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон	17
2.3. Єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок	19
2.4. Класифікація територіальних зон	20
2.5. Перелік дозволених видів забудови та використання земельних ділянок в різних територіальних зонах	21
РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА	58

ВСТУП

Документація «Оновлення План зонування м. Миколаєва відповідно до затвердженого генерального плану міста» виконана згідно рішення Миколаївської міської ради від 18.06.2015р № 48/8, на замовлення Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради згідно договору від 06.07.2015 р. № 536-11-2015.

Мета розроблення вищевказаної містобудівної документації – оновлення плану м. Миколаїв в частині внесення змін до «Плану зонування м. Миколаєва (зонінгу)» (ДП УДНДПМ «ДПРОМІСТО» імені Ю.М.Білоконя, Київ, 2012 р.) за результатами громадських слухань – відповідно до «Протоколу засідання погоджувальної комісії по розгляду спірних питань по містобудівній документації «План зонування території м. Миколаєва» від 08.06.2015 р.» та пропозицій управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради.

Містобудівна документація План зонування території м. Миколаєва є містобудівною документацією, розробленою на основі генерального плану на всю територію міста 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 (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, узгодження інтересів громади та інвесторів; забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою; сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста з урахуванням стану навколишнього середовища та збереження об'єктів культурної спадщини.

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

Містобудівна документація (оновлена) складається з текстової частини у складі пояснювальної записки «План зонування території (зонінг) м. Миколаїв» та графічних матеріалів у складі «Схеми зонування території м. Миколаїв» та «Схеми зонування території м. Миколаїв. Планувальні обмеження».

План зонування території (зонінг) м. Миколаєва в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та схеми зонування міста, базується на рішеннях затвердженої містобудівної документації та іншій інформації, наданій, згідно завдання на проектування, Управлінням містобудування та архітектури Миколаївської міської ради:

- генеральний план м. Миколаєва (УДНДПМ «Дпромiсто», Київ, 2007 р.);
- матеріали земельного кадастру м. Миколаїв станом на 1.07.2015р.;
- історико-архітектурний опорний план м. Миколаєва (УСНРП «Укрпроектреставрація», Київ, 1995 р.);
- містобудівні обґрунтування, затверджені рішеннями Миколаївської міської ради.

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

- Земельного кодексу України;
- Водного кодексу України;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI;
- Закону України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. № 2780-XII;
- Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 22.12.2011 р. № 4220-VI;
- Настанови про склад та зміст плану зонування території (зонінг) ДСТУ-Н. Б.Б.1.1-12:2011, Київ, 2011 р.;
- Наказу «Про затвердження порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» від 07.07.2011 р. № 109;
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- Профільних ДБН за типом об'єкту;
- ДСанПін «Планування та забудова населених пунктів» від 19.06.96 р. № 173;
- Профільних СанПін за типом об'єкту.

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

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

Авторський колектив висловлює подяку начальнику Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради Мальченку В.В., заступнику начальника Управління містобудування та архітектури Миколаївської міської ради Нефедову О.А за консультативну допомогу стосовно окремих розділів проекту.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ

Наведені нижче терміни вживаються у таких значеннях:

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

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

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

«Блакитна лінія» – визначена в містобудівній документації максимально можлива висота будівель вздовж вулиці з урахуванням збереження зорового сприйняття пам'ятки архітектури, традиційного характеру середовища.

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

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

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

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

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

Генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого

використання території населеного пункту. Генеральний план підлягає затвердженню у встановленому законодавством порядку.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Завдання на проектування – документ, у якому містяться обґрунтовані в межах законодавства вимоги замовника (забудовника) до планувальних,

архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта архітектури, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і який складається відповідно до наданих містобудівних умов та обмежень.

Замовник – фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку і подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування.

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

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

Зона охорони пам'ятки (історико-культурної спадщини) – територія, що безпосередньо прилягає до пам'ятки, на яку розроблено науково-проектну документацію, що визначає межі та режим використання пам'ятки і затверджена уповноваженими органами охорони культурної спадщини.

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

Зона охоронюваного ландшафту – територія характерного природного та містобудівного ландшафту, що історично сформувалася, на яку розроблено науково-проектну документацію, що визначає межі та режим використання зони і затверджена уповноваженими органами охорони культурної спадщини.

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

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

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

Інвестор – суб'єкт інвестиційної діяльності, що у передбачених чинним законодавством формах здійснює фінансування проектування та будівництва об'єктів інвестування, як правило до введення їх в експлуатацію, за рахунок

власних та залучених коштів, інтелектуальних цінностей, матеріалів та робіт, управляє та розпоряджається інвестованими коштами на свій розсуд у відповідності до затвердженої проектно-кошторисної документації з метою одержання прибутку або досягнення соціального ефекту.

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

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

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

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 – невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору та доповнює композицію будинків, будівель, їх комплексів.

До малих архітектурних форм належать:

- альтанки, павільйони, навіси;
- паркові арки (аркади) і колони (колонади);
- вуличні вази, вазони і амфори;
- декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади;
- монументальна, декоративна та ігрова скульптура;
- вуличні меблі (лавки, лави, столи);
- садово-паркове освітлення, ліхтарі;
- сходи, балюстради;
- паркові містки;
- обладнання дитячих ігрових майданчиків;
- павільйони зупинок громадського транспорту;

- огорожі, ворота, ґрати;
- меморіальні споруди (надґробки, стели, обеліски тощо);
- рекламні та інформаційні стенди, дошки, вивіски;
- інші об'єкти, визначені законодавством.

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

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

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

Містобудівна документація – затверджені у встановленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Об'єкт містобудування – функціональні території м. Миколаєва (житлової та громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, охорони культурної спадщини, природоохоронні та інші), будинки та споруди, їх комплекси,

комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури, об'єкти архітектурної діяльності.

Пам'ятка – об'єкт культурної спадщини національного або місцевого значення, який занесений до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або до Реєстру об'єктів культурної спадщини та пам'яток місцевого значення м.Миколаєва.

Пам'ятка архітектури – зафіксоване у матеріальній формі свідчення певного етапу розвитку архітектури: будинок, споруда, комплекс, що найбільш повно втілили в собі характерні риси окремих етапів розвитку архітектури, стилю, функціонального типу будівлі, та знаходиться під охороною держави.

Пам'ятка містобудування – зафіксоване у матеріальній формі свідчення певного етапу розвитку містобудування: вулиці, майдани, планувальна структура, що відображають певний етап розвитку містобудування та знаходяться під охороною держави.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Суб'єкти містобудування – органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, що здійснюють управлінську, регуляторну, професійну, господарську (в тому числі інвестиційну) та споживацьку діяльність у сфері містобудування.

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

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

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

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

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

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 відносно пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих магістралей, вулиць, майданів, які відмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення.

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

1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ ЗОНІНГУ

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

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

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

Зонінг призначений для:

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

Згідно «Завдання на розробку...» та умов договору містобудівна документація містить:

а) текстові матеріали, в яких наведена:

- інформація щодо загальних вимог до забудови та благоустрою міста; видів забудови та використання земельних ділянок; єдиних умов та обмежень забудови та іншого використання земельних ділянок в межах територіальних зон; класифікації територіальних зон; переліку переважних, супутніх і допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон; планувальних обмежень, що діють на території міста (зони обмеження містобудівної діяльності); містобудівних умов та обмежень для кожної територіальної зони;

- інформація (у вигляді додатків) щодо визначення органів реалізації зонінгу та їх компетенції; регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок (загальні зональні погодження, спеціальні зональні погодження; порядок забудови та використання земельних ділянок, які на момент затвердження зонінгу не відповідають його вимогам; зміни виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб; встановлення сервітутів; внесення доповнень та змін до зонінгу;

б) графічні матеріали, що є невід'ємною складовою зонінгу - «Схему зонування території м. Миколаїв», та «Схему зонування території м. Миколаїв. Планувальні обмеження».

На оновленій «Схемі зонування території м. Миколаїв» (схема розроблена відповідно до «Завдання на розробку...» на всю територію міста як схема загального зонування в масштабі 1:10000) відображені територіальні зони, для яких визначаються переважні та допустимі види забудови та використання.

На оновленій «Схемі зонування території м. Миколаїв. Планувальні обмеження» (схема розроблена в масштабі Схеми зонування м. Миколаїв (М 1:10000) відображені планувальні обмеження, які діють на території міста (зони акустичного дискомфорту, санітарно-захисні зони, зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва; прибережні захисні смуги; коридори проходження магістральних інженерних мереж, охоронні зони об'єктів культурної спадщини).

1.3. ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРА ДІЇ ЗОНІНГУ

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

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

План зонування території (зонінг) затверджуються рішенням сесії міської ради та набуває юридичної сили у порядку визначеному законодавством України.

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

РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА

2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ МІСТА

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

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

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

2. Територіальні зони, відносно яких встановлюються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на *«Схемі зонування території м. Миколаїв» (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 та приведені у відповідність до вказаної документації.
4. Території зон, що підпадають під дію планувальних обмежень, виділені як підзони, що відображене на *«Схемі зонування території м. Миколаїв. Планувальні обмеження»* шляхом нанесення на *Схему зонування території м. Миколаїв* планувальних обмежень всіх типів. Підзона є частиною зони і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями. Межі підзон встановлені з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень та співпадають з межами останніх.
5. До дозволених та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах окремих зон відносяться:
 - види забудови та використання, що за умов дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються (переважні види використання);
 - види забудови та використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки (супутні види використання). Якщо земельна ділянка не використовується за переважним видом забудови (використання), використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не вважається недозволенним, якщо інше спеціально не визначене Планом зонування території (зонінгом) або відповідним рішенням міської ради.
6. До допустимих видів забудови та використання земельних ділянок відносяться види забудови та використання, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але можливі за умов спеціального погодження.
7. Власники об'єктів нерухомого майна, що володіють ним довгостроково (на праві власності, постійного користування (оперативного управління чи повного господарського відання) або довгострокової оренди) мають право вибирати види використання, які дозволені у відповідній територіальній зоні, а також змінювати один вид переважного використання на інший вид

переважного використання відповідно до переліку, який передбачений «Планом зонування території (зонінгом) м. Миколаїв».

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

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

1. Обмеження забудови та умови використання об'єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих територіальних зон визначаються на основі оновленого «Плану зонування території (зонінгу) м. Миколаїв», та у відповідності до «Схеми зонування території м. Миколаєва. Планувальні обмеження», державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів тощо.
2. «Схемою зонування території м. Миколаїв. Планувальні обмеження», яка є складовою оновленого «Плану зонування території (зонінгу) м. Миколаїв», 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 ДСанПіН 173-096, ДБН 360-92**, містобудівної документації.
5. На територіях, що знаходяться в межах прибережної захисної смуги, режим використання об'єктів нерухомого майна та межі поширення обмежень визначають управління природних ресурсів, управління водного господарства на основі статей Водного кодексу України та актів уряду України, підзаконних нормативно-правових актів та на основі містобудівної документації.
6. На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання та межі поширення обмежень визначають міські господарчо-комунальні управління на основі діючих нормативних документів та на основі містобудівної документації.

7. На територіях, що заходяться в межах зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічних об'єктів, режим використання та межі поширення обмежень визначаються згідно «Історико-архітектурного опорного плану м.Миколаїв», Законів України, чинних законодавчих та нормативних актів.
8. На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють свою функцію, знаходяться в межах зони реконструкції, або нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються Управлінням містобудівання і архітектури Миколаївської міської ради на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

2.4. КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

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

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

<i>ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ</i>	
<i>Г-1</i>	Ділова зона загальноміського центру
<i>Г-2</i>	Ділова зона центрів районного значення
<i>Г-3</i>	Навчальна зона
<i>Г-4</i>	Культурна та спортивна зона
<i>Г-5</i>	Лікувальна зона
<i>Г-6</i>	Торгівельна зона
<i>ЖИТЛОВІ ЗОНИ</i>	
<i>Ж-1</i>	Зона садибної забудови
<i>Ж-1n</i>	Зона перспективної садибної забудови
<i>Ж-3</i>	Зона мішаної малоповерхової від 2-х до 4-х поверхів житлової забудови та громадської забудови
<i>Ж-4</i>	Зона мішаної житлової забудови середньої поверховості та громадської забудови
<i>Ж-4n</i>	Зона перспективної мішаної житлової забудови середньої поверховості та громадської забудови
<i>Ж-5</i>	Зона мішаної багатоквартирної житлової забудови від 5 до 16 поверхів та громадської забудови
<i>РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ</i>	
<i>Р-1</i>	Рекреаційна зона природних ландшафтів
<i>Р-1ік</i>	Рекреаційна зона природних ландшафтів з об'єктами культурної спадщини
<i>Р-2</i>	Рекреаційна зона активного відпочинку
<i>Р-3</i>	Рекреаційна зона озеленених територій загального користування
<i>Р-3нз</i>	Рекреаційна зона озеленених територій загального користування з об'єктами природно-заповідного фонду

<i>P-4</i>	Рекреаційна зона
<i>P-5</i>	Рекреаційно-розважальна зона
<i>КУРОРТНІ ЗОНИ</i>	
<i>КВТ</i>	Зона установ відпочинку та туризму
<i>ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</i>	
<i>ТР-1з</i>	Зона залізниці
<i>ТР-1в</i>	Зона інфраструктури водного транспорту
<i>ТР-1а</i>	Зона інфраструктури автомобільного транспорту
<i>ТР-2</i>	Зона вулиць в червоних лініях
<i>ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</i>	
<i>ІН-1</i>	Зона інженерної інфраструктури
<i>ІН-2-1</i>	Зона інженерної інфраструктури
<i>ІН-2-2</i>	Зона інженерної інфраструктури
<i>КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ</i>	
<i>КС-2</i>	Зона розміщення об'єктів 2 класу санітарної класифікації
<i>КС-3</i>	Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації
<i>КС-4</i>	Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації
<i>КС-5</i>	Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації
<i>ВИРОБНИЧІ ЗОНИ</i>	
<i>В-3</i>	Зона підприємств III класу шкідливості
<i>В-4</i>	Зона підприємств IV класу шкідливості
<i>В-5</i>	Зона підприємств V класу шкідливості
<i>ВКВ</i>	Виробничо-комерційна зона
<i>СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ</i>	
<i>С-1</i>	Меморіальна зона
<i>С-4</i>	Зона військових об'єктів
<i>С-4-1</i>	Зона військових об'єктів
<i>С-5</i>	Зона пенітенціарних установ
<i>С-6</i>	Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах

2.5. ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ТА ДОПУСТИМИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ

Ділова зона загальноміського центру Г-1

Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає загальноміський центр з багатофункціональним використанням території. До зони відносяться елементи загальноміського центру вздовж вул. Радянська, просп. Леніна.

Переважні види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;

2. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
4. готелі, центри обслуговування туристів;
5. проектні організації та наукові заклади;
6. банки, відділення банків;
7. юридичні установи;
8. відділення зв'язку, поштові відділення;
9. учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації;
10. установи освіти та виховання;
11. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
12. заклади культури та мистецтва;
13. музеї, виставкові зали, художні галереї;
14. культові споруди;
15. підприємства громадського харчування;
16. магазини, торговельні комплекси;
17. підприємства побутового обслуговування населення;
18. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
19. парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Ділова зона центрів районного значення Г-2

Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах.

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

Переважні види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
4. готелі, центри обслуговування туристів;
5. банки, відділення банків;
6. юридичні установи;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. установи освіти та виховання;
9. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
10. заклади культури та мистецтва;
11. музеї, виставкові зали, художні галереї;
12. культові споруди;
13. підприємства громадського харчування;
14. підприємства побутового обслуговування населення;
15. магазини, торгівельні комплекси;
16. приймальні пункти пральні та хімчистки;
17. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
18. парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. малі архітектурні форми.
3. *Допустимі види використання*

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. розважальні комплекси;
3. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
4. громадські вбиральні;
5. пожежні депо;
6. малі архітектурні форми.

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

Навчальна зона Г-3

Зона призначена для розташування закладів середньої спеціальної та вищої освіти. Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ освіти. Елементи розміщені здебільшого вздовж вул. Нікольська, вул. Морехідна, пр. Миру тощо, в межах території, призначеної під такий вид забудови.

Переважні види використання:

1. учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації;
2. установи освіти та виховання;
3. наукові та науково-пошукові заклади;
4. центри наукової інформації;
5. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
6. спортивні майданчики, тенісні корти;
7. кінотеатри, конференц-зали;
8. виставкові центри, музеї;
9. підприємства громадського харчування;
10. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території);
11. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Культурна та спортивна зона Г-4

Зона призначена для розташування спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, стадіонів тощо. Створюється для організації дозвілля та відпочинку населення. Зона формується вздовж вул. Генерала Карпенка, вул. Васляєва, Одеського шосе тощо, в межах території, призначеної під такий вид забудови.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів;
2. відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

Лікувальна зона Г-5

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

Переважні види використання:

1. лікарні, госпіталі, диспансери;
2. пункти надання першої медичної допомоги;
3. поліклініки;
4. станції «Швидкої допомоги»;
5. шкільні заклади санаторного типу;
6. дитячі дошкільні заклади санаторного типу;
7. загальноосвітні школи-інтернати;
8. дитячі будинки-інтернати;
9. спеціалізовані дитячі дошкільні установи;
- 10.учбово-оздоровчі центри початкового навчання;
- 11.будинки-інтернати для людей похилого віку та ветеранів війни;
- 12.спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
- 13.спортивні майданчики, тенісні корти;
- 14.зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
- 15.підприємства громадського харчування.

Супутні види використання:

1. гуртожитки та будинки (в тому числі сімейного типу) для проживання обслуговуючого персоналу;
2. аптеки, реабілітаційні центри;
3. кабінети лікарів, що займаються практикою;
4. адміністративні будівлі;
5. магазини торговельною площею до 40 м²;
6. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. культові споруди;
9. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
2. заклади судмедекспертизи;

3. гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

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

Торгівельна зона Г-6

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. будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. готелі, центри обслуговування туристів;
4. адміністративні споруди, офіси;
5. банки, відділення банків;
6. юридичні установи;
7. підприємства громадського харчування;
8. підприємства побутового обслуговування населення;
9. парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

ЖИТЛОВІ ЗОНИ

Зона садибної забудови (Ж-1)

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

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

До зони відноситься квартали сформованої та перспективної садибної забудови.

Переважає види використання:

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї;
3. магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. окремі багатоквартирні житлові будинки (лише за умови наявності містобудівних розрахунків або детального плану території);
2. заклади дитячого дошкільного виховання;
3. загальноосвітні школи (початкові, середні);
4. спортивні зали, басейни;
5. культові споруди;
6. аптеки;
7. пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;

8. підприємства побутового обслуговування;
9. підприємства громадського харчування;
10. громадські вбиральні;
11. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
12. аптеки;
13. відділення зв'язку, поштові відділення;
14. пожежні депо;
15. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО), при розміщенні вздовж магістральних вулиць;
16. ветеринарні приймальні пункти.

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

Зона перспективної садибної забудови (Ж-1п)

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

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

Переважні види використання:

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені заблоковані житлові будинки на 2 сім'ї;
3. магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

Супутні види використання:

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

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

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

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

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

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

Переважні види використання:

1. багатоквартирні житлові будинки до 4 поверхів;
2. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент розроблення Зонінгу;
3. окремі житлові будинки до 9 поверхів, що існували на момент розроблення Зонінгу;
4. магазини торговою площею до 60,0 м²;
5. гуртожитки;
6. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
7. бібліотеки;
8. виставкові зали, музеї;
9. заклади для занять спортом;

10. дитячі дошкільні установи;
11. навчально-виховні комплекси;
12. загальноосвітні школи;
13. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
14. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. житлові будинки до 9 поверхів;
2. культові споруди;
3. готелі;
4. громадські вбиральні;
5. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
6. ветеринарні приймальні пункти.

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

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

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

Переважні види використання:

1. 1-4 поверхові індивідуальні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
2. багатоквартирні житлові будинки вище 9 поверхів, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу;
3. багатоквартирні 5-9 поверхові житлові будинки;
4. гуртожитки;
5. бібліотеки;
6. виставкові зали, музеї;
7. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
8. приміщення для занять спортом;
9. дитячі дошкільні установи;
10. навчально-виховні комплекси;
11. загальноосвітні школи;
12. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
13. аптеки;
14. підприємства громадського харчування;
15. підприємства побутового обслуговування;
16. відділення банків;
17. юридичні контори;
18. відділення зв'язку, поштові відділення;
19. магазини торговою площею до 200,0 м²;
20. малі архітектурні форми;
21. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські.

Супутні види використання:

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

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

1. спортивні зали;
2. культові споруди;
3. готелі;
4. багатоповерхові гаражі;
5. пожежні депо;
6. тимчасові споруди для роздрібно́ї торгівлі.

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

***Зона перспективної мішаної житлової забудови середньої поверховості
та громадської забудови (Ж-4п)***

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
2. адміністративні споруди, офіси;

3. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
4. аптеки;
5. підприємства громадського харчування;
6. відділення банків;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. підприємства побутового обслуговування;
9. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
10. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**;

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. окремі, невеликі за площею, квартали садибної забудови (лише за умови наявності містобудівних розрахунків або детального плану території);
2. спортивні зали;
3. культові споруди;
4. готелі;
5. багатоповерхові гаражі;
6. пожежні депо;
7. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

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

Зона мішаної багатоквартирної житлової забудови від 5 до 16 поверхів та громадської забудови (Ж-5)

Зона призначена для розташування багатоквартирних 5-16 поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Переважні види використання:

1. багатоквартирні 5-16 поверхові житлові будинки;
2. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент розроблення Зонінгу;
3. окремі багатоквартирні будинки до 5-х поверхів, що існували на момент розроблення Зонінгу;
4. бібліотеки;
5. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
6. приміщення для занять спортом;

7. дитячі дошкільні установи;
8. навчально-виховні комплекси;
9. загальноосвітні школи;
10. малі архітектурні форми;
11. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські.

Супутні види використання:

1. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
2. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**;
3. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
4. аптеки;
5. підприємства громадського харчування;
6. підприємства побутового обслуговування;
7. відділення банків;
8. юридичні контори;
9. відділення зв'язку, поштові відділення;
10. магазини торговою площею до 200,0 м²;
11. адміністративні споруди, офіси;
12. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. спортивні зали, басейни;
2. культові споруди;
3. готелі;
4. багатоповерхові гаражі;
5. пожежні депо;
6. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

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

РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ

Рекреаційна зона природних ландшафтів (Р-1)

Зона створюється з метою збереження природних ландшафтів з особливими умовами використання. Планувальні містобудівні заходи мають здійснюватись з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. До зони входять об'єкти прородно-заповідного фонду, парки,

лісопарки, прибережні зони, розташовані в південній частині міста та вздовж річок.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. теренкури;
2. бігові доріжки;
3. велосипедні доріжки;
4. пункти першої медичної допомоги;
5. пункти прокату спортивного інвентарю;
6. квітники, газони;
7. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
8. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

Використання території зони має здійснюватись відповідно до п.п. 5.1.-5.13. ДБН 360 - 92**.

***Рекреаційна зона природних ландшафтів
з об'єктами культурної спадщини (P-1ік)***

Зона створюється з метою збереження природних ландшафтів та об'єктів культурної спадщини. Планувальні містобудівні заходи мають здійснюватись з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища.

Переважні види використання:

1. зелені насадження загального користування;
2. ландшафти, що охороняються;
3. водні поверхні.

Супутні види використання:

1. квітники, газони;
2. малі архітектурні форми;
3. доріжки, майданчики для відпочинку;
4. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. музейні комплекси;
2. інженерне облаштування, інженерні споруди місцевого значення;
3. об'єкти з обслуговування зони.

Використання території зони має здійснюватись відповідно до ДБН 360 - 92**.

Рекреаційна зона активного відпочинку (P-2)

Зона призначена для виконання активних рекреаційних функцій. До зони входять міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення (існуючі пляжі, пляжна 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 споруди та обладнання, що забезпечують повноцінний відпочинок та користування водною поверхнею.

Переважаючі види використання:

1. пляжі;
2. обладнані місця відпочинку;
3. сезонні спортивні центри з плавальними басейнами;
4. рятувальні станції;
5. пляжне обладнання: солярії, аеросолярії з тіншовими навісами, лежачки, шезлонги, крісла для відпочинку, тіншові парасольки, тенти, кабінки для переодягання, душові, гардероби з роздягальнями, питні фонтанчики;
6. обладнання для занять водними видами спорту;
7. пункти прокату пляжного реманенту;
8. малі архітектурні форми;
9. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Супутні види використання:

1. пункти першої медичної допомоги;
2. технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням пляжів;

3. майданчики для дитячої гри, манежі для дітей ясельного віку;
4. громадські вбиральні.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. тимчасові стоянки човнів;
2. пірси, причали;
3. берегозахисні споруди.

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

Рекреаційна зона озелених територій загального користування (Р-3)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. культові споруди;
2. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
3. ігрові майданчики;
4. спортивні майданчики;
5. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
6. комплекси атракціонів;
7. танцювальні майданчики, дискотеки;
8. літні театри, естради;
9. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
10. малі архітектурні форми;
11. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

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

1. пункти надання першої медичної допомоги;
2. підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);
3. громадські вбиральні.

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

***Рекреаційна зона озелених територій загального користування
з об'єктами природно-заповідного фонду (Р-Зпз)***

Зона призначена для організації повсякденного відпочинку населення з особливими вимогами. До зони входять парки, сквери, бульвари та інші озеленені території, в межах яких знаходяться об'єкти природно-заповідного фонду.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

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

1. пункти надання першої медичної допомоги;
2. допоміжні споруди;
3. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
4. набережні.

Використання території зони здійснюється відповідно до вимог Водного Кодексу та ДБН 360 - 92**.

Рекреаційна зона (Р-4)

Зона призначена для розміщення дач та колективних садів. Зона створюється на основі ділянок садівничих товариств, що розташовані переважно в західній частині міста згідно з містобудівною документацією.

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. сади, городи;
3. зелені насадження вздовж вулиць, проїздів;
4. озеленені пішохідні проходи (алеї, бульвари).

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Рекреаційно-розважальна зона (Р-5)

Зона створюється для організації відпочинку населення. До зони входять переважно прибережні території, що використовуються населенням для відпочинку.

Переважні види використання:

1. зелені насадження загального користування;
2. окремі адміністративно-господарські будівлі;
3. спортивні центри з плавальними басейнами;

4. аквапарки;
5. спортивні майданчики;
6. підприємства громадського харчування;
7. центри відпочинку;
8. розважальні центри;
9. атракціони;
10. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
11. пункти прокату;
12. магазини торгівельною площею до 40,0 м²;
13. пункти першої медичної допомоги.

Супутні види використання:

1. тимчасові павільйони;
2. споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів;
3. автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
4. інформаційні центри;
5. громадські вбиральні.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

КУРОРТНІ ЗОНИ

Зона установ відпочинку та туризму (КВТ)

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

Переважаючі види використання:

1. туристичні готелі;
2. готельні комплекси;
3. кемпінги;
4. місця для наметів;
5. мотелі;
6. туристичні бази (табори);

7. пансіонати;
8. будинки відпочинку.

Супутні види використання:

1. підприємства торгівлі;
2. підприємства громадського харчування;
3. культурно-видовищні, мистецькі заклади, заклади дозвілля;
4. спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди;
5. відділення зв'язку;
6. екскурсійні бюро, агенції;
7. пункти прокату;
8. підприємства побутового обслуговування;
9. малі архітектурні форми;
10. зелені насадження обмеженого користування;
11. квітники, газони.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Зона залізниці (ТР-1з)

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

Переважаючі види використання:

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

Супутні види використання:

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства з обслуговування транспортних засобів;
3. інженерні споруди;
4. малі архітектурні форми.

Допустимі види використання:

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

Зона інфраструктури водного транспорту (TP-1в)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства по обслуговуванню пасажирів;
3. готелі;
4. адміністративні споруди;
5. зелені насадження спеціального призначення;
6. магазини торговельною площею до 40м²;
7. інженерні споруди.

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

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

Зона інфраструктури зовнішнього автомобільного транспорту (ТР-1а)

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

Переважаючі види використання:

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

Супутні види використання:

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства по обслуговуванню пасажирів, водіїв та обслуговуючого персоналу;
3. готелі;
4. адміністративні споруди, офіси;
5. зелені насадження спеціального призначення;
6. магазини торговельною площею до 40м²;
7. інженерні споруди.

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

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

Зона вулиць в червоних лініях (ТР-2)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. реклама;
2. малі архітектурні форми;
3. велосипедні доріжки;
4. тротуари, хідники;
5. зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Зона інженерної інфраструктури (ІН-1)

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

3. зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Зона інженерної інфраструктури (ІН-2-1)

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Зона інженерної інфраструктури (ІН-2-2)

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

Переважні види використання:

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

5. огорожі.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

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

Переважні види використання:

1. діючі кладовища;

2. зливні станції;
3. парники, теплиці.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

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

Переважні види використання:

1. склади, бази IV класу шкідливості;
2. склади, бази V класу шкідливості;
3. транспортні парки по очищенню міста;
4. підприємства по обслуговуванню автомобілів;
5. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС)
6. підприємства комунального господарства;
7. гаражі;
8. наземні та підземні паркінги.

Супутні види використання:

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. об'єкти побутового обслуговування та торгівлі, але не більше 20м² торгової площі.
2. споруди інженерної інфраструктури.

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

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

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

Переважаючі види використання:

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

Супутні види використання:

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

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

1. магазини (непродовольчого спрямування);
2. підприємства побутового обслуговування;
3. споруди інженерної інфраструктури.

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

ВИРОБНИЧІ ЗОНИ

Зона підприємств II класу шкідливості (B-2)

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 500 м.

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

Супутні види використання:

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

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

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. комунікаційні коридори.
3. споруди інженерної інфраструктури.

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

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

Зона підприємств III класу шкідливості (В-3)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. комунікаційні коридори;
3. споруди інженерної інфраструктури.

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

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

Зона підприємств IV класу шкідливості (В-4)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. споруди інженерної інфраструктури.

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

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

Зона підприємств V класу шкідливості (В-5)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. споруди інженерної інфраструктури.

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

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

ВКВ - виробничо-комерційна зона.

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

Переважні види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
3. парки, сквери, бульвари;
4. фінансові установи;
5. торговельні комплекси;
6. розважальні центри;
7. готельні комплекси.

Супутні види використання:

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

4. підприємства побутового обслуговування.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. житлові комплекси (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
2. 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);
3. ринкові комплекси;
4. пожежні депо;
5. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів.

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.

Меморіальна зона (С-1)

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

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

Переважаючі види використання:

1. закриті кладовища;
2. меморіальні парки.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Зона військових об'єктів (С-4)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. гуртожитки;
3. житлові будинки для проживання особового складу;
4. медичні пункти;
5. підприємства громадського харчування;
6. підприємства побутового обслуговування;
7. магазини торгівельною площею до 40 м²;
8. спортивні майданчики;
9. лазні;
10. малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

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

Зона військових об'єктів (С-4-1)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. контрольно-пропускні пункти;
2. проїзди.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони.

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

Зона пенітенціарних установ (С-5)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. контрольно-пропускні пункти,
2. адміністративні будівлі,
3. інженерні споруди, які необхідні для обслуговування даної зони,
4. медичні пункти,
5. будівлі спеціальних служб,
6. культові споруди,
7. виробничі майстерні, приміщення для ремонтно-будівельних робіт,
8. навчальні приміщення,

9. лазні.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА

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

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

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

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

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

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Екологічні та санітарні норми</i>	
зона шумового впливу від залізниці, аеропорту	-рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу
санітарно-захисні зони від підприємств III, IV, V класів шкідливості; санітарно-захисні зони від комунальних, складських та транспортних підприємств II,	-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;

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

	<ul style="list-style-type: none"> -заборона на прокладання доріг або проїздів впоперек схилю, -заборона на влаштування довгих перерв під час проведення земляних робіт, в т.ч. ремонту інженерних мереж, -заборона на створення перешкод рухові поверхневих або підземних вод без влаштування спеціального водовідведення
заболочені території	<ul style="list-style-type: none"> - необхідність застосування складних штучних основ та фундаментів; - заборона на влаштування сміттєзвалищ; - заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до потрапляння шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям); - заборона на розміщення трансформаторних підстанцій; <p>Проведення робіт щодо:</p> <ul style="list-style-type: none"> - захисту територій від паводків, - обвалування водних об'єктів; - штучного підвищення поверхні території шляхом підсипання або намівання ґрунту з обов'язковим попереднім відсипанням дренажного шару; - влаштування руслорегулюючих споруд і споруд, що регулюють та відводять поверхневий стік; - розчищення, спрямлення русел рік і струмків, облаштування їх берегів; - дренажні системи; інші споруди інженерного захисту
<i>Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури та їх охоронні зони</i>	
магістральних електромереж (ЛЕП)	<ul style="list-style-type: none"> -заборона на будівництво житлових, громадських та дачних будинків, -заборона на влаштування будь-яких звалищ, складів добрив, торфу, мастильних та паливних матеріалів; насадження дерев та багаторічних насаджень; розпалювання вогнищ, -заборона на влаштування спортивних майданчиків, стадіонів, зупинок громадського транспорту, ринків, -заборона на будівництво, реконструкцію, капітальний ремонт будівель та споруд без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт
магістральних водоводів,колекторів водовідведення, колекторів зливової каналізації, продуктопроводів	<ul style="list-style-type: none"> -здійснення діяльності щодо утримання та експлуатації інженерних мереж, -заборона на будівництво будівель та споруд в охоронній зоні трубопроводів, -заборона на будівництво, ліквідацію будівель та споруд, вирубаня дерев, встановлення загородження, проведення земляних робіт на глибині понад 0,3м, розрівнювання ґрунту без письмового дозволу підприємства, яке відає

	цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт
--	---

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

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

	<p>сфері охорони культурної спадщини відповідно до встановленого порядку;</p> <ul style="list-style-type: none"> -до початку проектних робіт обов'язковим є розроблення історико-містобудівного обґрунтування; -масштаб нових будівель, масштабність їхніх членувань, архітектурні форми, матеріали, кольорове вирішення фасадів повинні відповідати безпосередньо прилеглий історичній забудові
охоронні зони окремих пам'яток	<ul style="list-style-type: none"> -здійснення реставрації та реабілітації пам'ятки, забезпечення охорони традиційного характеру середовища, усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища; -нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини; -збереження пам'яток, історично сформованого розпланування, забудови, включаючи фонові будівлі, елементи ландшафту; -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; -забезпечення сприятливої для збереження пам'ятки гідрогеологічної обстановки, захисту від динамічних впливів; -забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини; -забороняється будівництво інженерних і транспортних мереж, складів, гаражів та інших будівель та споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища пам'ятки; -забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з реставрацією і пристосуванням пам'ятки, реконструкцією історичних будівель та інженерних мереж, благоустроєм території
зона регулювання забудови	<ul style="list-style-type: none"> -регламентація нового будівництва за функціональним призначенням, прийомами забудови, масштабом, композицією та будівельними матеріалами, благоустроєм, -забороняється розміщення промислових, транспортних, складських та інших споруд, -забороняється будівництво транспортних магістралей,

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