

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ



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

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

EN ISO 9001:2008
Реєстраційний номер:
01.467.804

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

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

**Замовник: Виконавчий комітет Токмацької міської ради
Договір № 922-01-2012 від 23.10.2012р.**

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

Київ - 2016 р.

СКЛАД ПРОЕКТУ

№ з/п	Найменування матеріалів	На чому виконано	Масштаб	Номери креслень чи томів проектної документації
<i>I. Графічні матеріали плану зонування</i>				
1.	Схема зонування території міста	папір	1:5000	190011
2.	Схема зонування території міста. Планувальні обмеження	папір	1:10000	189673
<i>II. Текстові матеріали плану зонування</i>				
1.	Пояснювальна записка (Книга 1)	книга	-	91370
2.	Пояснювальна записка (Книга 2)	книга	-	91371

ЗМІСТ

ВСТУП	4
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	16
2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ МІСТА	16
2.2. ВИДИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН.....	17
2.3. ЄДИНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	18
2.4. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН.....	19
2.5. ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ.....	21
<i>ЗОНИ ГРОМАДСЬКО-ДІЛОВІ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</i>	21
<i>ЖИТЛОВІ ЗОНИ</i>	30
<i>РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ</i>	36
<i>КУРОРТНІ ЗОНИ</i>	41
<i>ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</i>	42
<i>ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</i>	44
<i>КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ</i>	46
<i>ВИРОБНИЧІ ЗОНИ</i>	49
<i>СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ</i>	52
РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА	56
3.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ЗОНАХ ВПЛИВУ ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ ТА САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ	56
3.2. ВИМОГИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ОХОРОННИХ ЗОНАХ ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ ТА ОБ'ЄКТІВ ПРИРОДНО- ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ	59

ВСТУП

«План зонування території (зонінг) м. Токмак Запорізької області» розроблений на замовлення Виконавчого комітету Токмацької міської ради згідно договору № 922-01-2012 від 23.10.2012р., відповідно до «Завдання на виконання оновлення генерального плану м. Токмак та виготовлення плану зонування території».

«План зонування території (зонінг) м. Токмак» є містобудівною документацією, розробленою на всю територію міста на основі генерального плану відповідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативно-правових актів державної влади, а також відповідно документів, що визначають основні напрямки розвитку міста, охорони та використання його культурної спадщини, навколишнього природного середовища.

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

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

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

- Генерального плану міста Токмак,
- Затвердженої містобудівної документації, наданої Виконавчим комітетом Токмацької міської ради та Відділом розвитку інфраструктури міста виконавчого комітету Токмацької міської ради;
- «Історико-архітектурного опорного плану м. Токмак Запорізької області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів», що затверджений наказом Міністерства культури України за № 1094 від 05.11.2013р.

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

- Земельний кодекс України;
- Водний кодекс України;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI;
- Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. № 2780-XII;
- Закон України «Про благоустрій населених пунктів» від 22.12.2011р. № 4220-VI;
- Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг) ДСТУ-Н. Б.Б.1.1-12:2011, Київ, 2012р.;
- Наказ «Про затвердження порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» від 07.07.2011р. №109;
- ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;
- Профільні ДБН за типом об'єкту;
- ДСанПін «Планування та забудова населених пунктів» від 19.06.96 р. № 173;
- Профільні СанПін за типом об'єкту.

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

Начальник АПМ-5,

Лауреат Державної премії України в галузі архітектури, Головний архітектор проекту

Губенко Т.В.

Головний інженер проекту

Безкоровайна Л.Г.

Головний спеціаліст

Волобой І.Г.

Керівник групи

Ткаченко В.Г.

Керівник групи

Черней Т.С.

Керівник групи

Мельник М.В.

Робота є авторським твором, що використовується згідно ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» за призначенням. Забороняється тиражування твору без посилання на автора-розробника, забороняється використання авторського твору, яке пов'язане із його змінами, що може призвести до порушення авторського права.

Авторський колектив висловлює подяку міському голові м. Токмак Котелевському І.В., начальнику відділу розвитку інфраструктури міста виконавчого комітету Токмацької міської – головному архітектору міста Кюрджієву І.Х. за допомогу та консультації, надані під час розроблення проекту.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ ТА ПОНЯТТЯ.

Наведені нижче терміни вживаються у таких значеннях:

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

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

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

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

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

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

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

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

Генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, що визначає принципові рішення 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 запроектовані та існуючі, що зберігаються чи реконструюються, будівлі та споруди, проїзди, пішохідні доріжки, майданчики

різного призначення з визначенням переліку усіх об'єктів, зображених на кресленні.

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

Громадські слухання – форма громадського обговорення проекту містобудівної документації, плану зонування території (зонінгу).

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

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

Дозвіл на виконання підготовчих робіт – документ, що засвідчує право замовника та підрядника на виконання робіт до будівництва об'єкта: підготовка земельної ділянки, влаштування огороження будівельного майданчика та знесення будівель і споруд, порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки під забудову, спорудження тимчасових виробничих та побутових споруд, необхідних для організації і обслуговування будівництва, підведення тимчасових інженерних мереж, улаштування під'їзних шляхів, складування будівельних матеріалів.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Зона охоронюваного археологічного культурного шару – топографічно визначені території чи водні об'єкти, в яких містяться об'єкти культурної спадщини або можлива їх наявність, оголошені охоронюваними археологічними територіями рішеннями центрального органу виконавчої влади у сфері 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.

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

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

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

До малих архітектурних форм належать: 1) альтанки, павільйони, навіси; 2) паркові арки (аркади) і колони (колони); 3) вуличні вази, вазони і амфори; 4) декоративні фонтани і басейни, штучні паркові водоспади; 5) монументальна, декоративна та ігрова скульптура; 6) вуличні меблі (лавки, лави, столи); 7) садово-паркове освітлення, ліхтарі; 8) сходи, балюстради; 9) паркові містки; 10) обладнання дитячих ігрових майданчиків; 11) павільйони зупинок громадського транспорту; 12) огорожі, ворота, ґрати; 13) меморіальні споруди (надгробки, стели, обеліски тощо); 14) рекламні та інформаційні стенди, дошки, вивіски; 15) інші об'єкти, визначені законодавством.

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

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

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

Містобудівний регламент – використання земельних ділянок, що встановлюється у межах відповідних територіальних зон і визначає види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного

будівництва, реконструкції об'єктів будівництва і використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів.

Містобудівний розрахунок – розрахунок щодо граничнодопустимих параметрів забудови, умови ув'язки архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою і озелененню, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

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

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

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

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

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

Об'єкт архітектури – будинок, споруда житлово-цивільного, комунального, промислового або іншого призначення.

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

Об'єкт зовнішньої реклами (далі – ОЗР) – рекламний носій та спеціальна рекламна конструкція для його розміщення на будинках (будівлях) і спорудах,

спорудах спеціального призначення, відкритій місцевості, міських вулицях та площах, у зелених зонах, на елементах вуличного обладнання та інших об'єктах незалежно від форм власності та підпорядкованості.

Об'єкт інвестування – об'єкт інвестиційної діяльності, проектування та/або 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. Токмак (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. Токмак.

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

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

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

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

Передінвестиційна діяльність – сукупність дій юридичних та фізичних осіб щодо вивчення містобудівних та економічних умов, наукових, проектних, статистичних кадастрових та інших матеріалів, містобудівної документації, необхідної для вибору земельної ділянки і отримання дозволу на будівництво у встановленому порядку.

Право земельного сервітуту – право фізичної або юридичної особи, право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або

безоплатне користування чужою земельною ділянкою або ділянками із визначеною метою.

Природно-заповідний фонд – ділянки суші і водного простору, природні комплекси та об'єкти яких мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і виділені з метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонового моніторингу навколишнього середовища.

Проектна документація – 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 – документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок.

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

Прибережна захисна смуга – частина водоохоронної зони відповідної ширини вздовж річки, моря, навколо водойм, на якій встановлено більш суворий режим господарської діяльності, ніж на решті території водоохоронної зони.

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

Реконструкція – перебудова введених в експлуатацію в установленому порядку об'єктів будівництва, яка передбачає удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміну основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність, функціональне призначення, геометричні розміри тощо).

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

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

- за відсутності рішення виконкому міської ради, що дозволяє будівництво об'єктів чи розпорядження районної адміністрації при будівництві індивідуальних житлових будинків та господарських споруд, а також при відсутності містобудівних умов та обмежень;

- за відсутності проектної документації, затвердженої в установленому порядку;
- за відсутності дозволу на виконання будівельних робіт, або закінчення терміну дозволу на виконання робіт з нового будівництва, реконструкції та капітального ремонту об'єктів житлово-цивільного, виробничого призначення та індивідуальних житлових будинків понад 2-х поверхів;
- із грубим порушенням будівельних норм і правил, державних стандартів та державних будівельних норм;
- при будівництві з відхиленнями від узгодженого проекту;
- за відсутності дозволу на здійснення підготовчих робіт;
- за відсутності правовстановлюючих документів на право власності або користування земельною ділянкою (договір купівлі-продажу, свідоцтво про право на спадщину, державний акт на право власності або постійного користування договір оренди земельної ділянки, суперфіцію).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ ЗОНІНГУ

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

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

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

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

Зонінг призначений для:

1. Забезпечення реалізації планів та програм (в т.ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку міської території, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного, історичного та культурного середовища;
2. Призначений для надання інформації щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухоме майно, в т.ч. земельну ділянку, у власність або оренду;

3. Підвищення ефективності використання земельних ділянок, в т.ч. шляхом створення умов для залучення інвестицій у будівництво та впорядкування міської території;
4. Забезпечення вільного доступу громадян до інформації щодо використання території м. Токмак та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови;
5. Здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівельною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

Згідно «Завдання на виконання оновлення генерального плану м. Токмак та виготовлення плану зонування території» та умов договору, План зонування території (зонінг) містить:

а) текстові матеріали, де визначені:

- загальні вимоги до забудови та благоустрою міста,
- види забудови та використання земельних ділянок,
- єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок,
- функціональна класифікація території міста,
- перелік переважних, супутніх та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в різних територіальних зонах,
- містобудівні умови та обмеження для кожної територіальної зони;
- планувальні обмеження, що діють на території міста (зони обмеження містобудівної діяльності)
- інформація (у вигляді додатків) щодо визначення органів реалізації зонінгу та їх компетенції; регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок (загальні зональні погодження, спеціальні зональні погодження; порядок забудови та використання земельних ділянок, які на момент затвердження зонінгу не відповідають його вимогам; зміна виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб; встановлення сервітутів; внесення доповнень та змін до зонінгу;

б) графічні матеріали – *Схему зонування території міста та Схему зонування території міста. Планувальні обмеження*, що є невід'ємною частиною Зонінгу.

На *Схемі зонування території міста* (схема розроблена відповідно до «Завдання на виконання оновлення генерального плану м. Токмак та виготовлення плану зонування території», як схема загального зонування в масштабі 1:5000) відображені територіальні зони, для яких визначаються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання території.

Планувальні обмеження, які діють на території міста нанесені на *Схему зонування території міста. Планувальні обмеження* (схема розроблена відповідно до «Завдання на виконання оновлення генерального плану м. Токмак та виготовлення плану зонування території», в масштабі 1:10000. Зокрема нанесені такі планувальні обмеження, як: санітарно-захисні зони, зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва; коридори

проходження магістральних інженерних мереж, межі зон санітарної охорони, прибережні захисні смуги (нормативні параметри, згідно ВКУ) тощо.

1.3. ПРАВОВІ ОСНОВИ ВВЕДЕННЯ ТА СФЕРА ДІЇ ЗОНІНГУ

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

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

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

Порушення вимог Плану зонування території (зонінг) тягне за собою відповідальність згідно чинного законодавства.

РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА

2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ МІСТА.

1. Планування територій м. Токмак забезпечується міською радою та її виконавчими органами відповідно до їх повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні та затвердженні Генерального плану міста, детальних планів території, проектів забудови території, проектів розподілу території, та іншої містобудівної документації, регулюванні використання території міста.
2. Містобудівна документація затверджується Токмацькою міською радою. Власником розробленої містобудівної документації, незалежно від джерела фінансування, є територіальна громада м. Токмак в особі Виконавчого комітету міської ради, що виступав замовником такої містобудівної документації.
3. Зміни до містобудівної документації м. Токмак вносяться рішенням міської ради після погодження з Відділом розвитку інфраструктури міста виконавчого Токмацької міської ради згідно чинного законодавства.
4. Розміщення житлового, соціально-побутового, виробничого, інженерно-транспортного будівництва здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації.
5. Відведення земельних ділянок під всі види забудови здійснюється на основі містобудівної документації, згідно чинного законодавства.

6. Забудова та благоустрій здійснюються шляхом комплексної забудови території, розміщення та будівництва окремих об'єктів та споруд в кварталах існуючої та проектної забудови.
7. Рішення щодо комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду приймаються Токмацькою 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. Токмак приймаються на основі переліку переважних, супутніх та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, єдиних умов та обмежень, що діють у межах зон, визначених планом зонування території і поширюються у рівній мірі на всі розміщені в одній зоні земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна незалежно від форм власності.
2. Територіальні зони, відносно яких встановлюються переважні, супутні та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на схемі «Схема зонування території міста» (М 1:5 000).
3. Межі територіальних зон встановлені по червоним лініям, визначеним у генеральному плані, межах земельних ділянок, адміністративним межах міста тощо. Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розробки плану червоних ліній та (або) детальних планів території на окремі ділянки (в масштабі 1:2 000) та приведені у відповідність до вказаної документації.
4. Території, що підпадають під дію планувальних обмежень, виділені як підзони. Підзони отримуються шляхом накладення планувальних обмежень всіх типів, нанесених на «Схемі зонування території міста. Планувальні обмеження» (М 1:10 000). Підзона є частиною зони і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями. Межі підзон встановлені з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень та співпадають з межами останніх.
Межі підзон встановлені по прибережним захисним смугам мають бути уточнені після розробки спеціалізованого проекту.
Межі підзон можуть бути уточнені після розробки Плану зонування території на окремі райони міста в масштабі 1:2000.
5. До переважних, супутніх та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:
 - види забудови та використання, що за умов дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються (переважні види використання);
 - види забудови та використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки (супутні види

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

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

7. Власники об'єктів нерухомого майна, що володіють ним довгостроково (на праві власності, постійного користування (оперативного управління чи повного господарського відання) або довгострокової оренди) мають право вибирати види використання, які дозволені у відповідній територіальній зоні, а також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до переліку, який передбачений «Планом зонування території (зонінгом) м. Токмак».

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

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

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

2. «Схемою зонування території міста. Планувальні обмеження» (М 1:10 000), 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 нерухомості та межі поширення обмежень визначають управління природних ресурсів, управління водного господарства на основі статей Водного кодексу України та актів уряду України, підзаконних нормативно-правових актів та на основі містобудівної документації.

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

7. Згідно проекту «Історико-архітектурний опорний план м. Токмак Запорізької області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів», що затверджений наказом Міністерства культури України за № 1094 від 05.11.2013р., встановлюються межі і режими використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Токмак; встановлюється режими використання земельних ділянок, які знаходяться в межах вказаних зон.

8. На територіях, що знаходяться в межах зони охоронюваного археологічного культурного шару, режим використання та межі поширення обмежень визначаються згідно проекту «Історико-архітектурний опорний план м. Токмак Запорізької області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів», Законів України, чинних законодавчих та нормативних актів.

На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють свою функцію, знаходяться в межах зони реконструкції, або нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються Відділом розвитку інфраструктури міста виконавчого комітету Токмацької міської ради на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

2.4. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

(ФУНКЦІОНАЛЬНА КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА)

На основі аналізу існуючої забудови міста, територій, що входять до меж курорту, перспективи функціонально-планувального розвитку, який передбачений генеральним планом, виділено функціональні типи територій, що поділяються на територіально-планувальні елементи (зони).

Зонуванням встановлюються такі типи територій з відповідними зонами.

ЗОНИ ГРОМАДСЬКО-ДІЛОВІ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ	
Г-1-I	Ділова зона загальноміського центру
Г-1-II	Ділова зона центрів районного значення
Г-1-III	Ділова зона центрів місцевого значення
Г-2	Зона науково-ділових центрів
Г-3	Навчальна зона (зона вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти)
Г-3д	Навчальна зона (зона дошкільних установ та закладів середньої освіти)
Г-4	Культурна та спортивна зона
Г-5	Лікувальна зона

Г-6	Торговельна зона
ГВТ	Зона центрів відпочинку та туризму
ЖИТЛОВІ ЗОНИ	
Ж-1	Зона садибної забудови
Ж-1n	Зона перспективної садибної забудови
Ж-3	Зона багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови
Ж-4	Зона мішаної садибної та багатоквартирної житлової забудови
Ж-5	Зона садівничих товариств, що переводяться в садибну забудову
ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ	
Р-1-1	Рекреаційна зона об'єктів природно-заповідного фонду
Р-1-2	Рекреаційна зона природних ландшафтів
Р-2	Рекреаційна зона активного відпочинку
Р-3	Рекреаційна зона озелених територій загального користування
Р-4	Рекреаційна зона обмеженого користування
Р-5	Рекреаційно-спортивна зона
КУРОРТНІ ЗОНИ	
КВТ	Зона установ відпочинку та туризму
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
ТР-1	Зона залізниці
ТР-2	Зона автомобільного транспорту
ТР-3	Зона вулиць в червоних лініях
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
ІН-1-1	Зона інженерної інфраструктури (об'єкти електромережі)
ІН-1-2	Зона інженерної інфраструктури (об'єкти тепло-, газопостачання; зв'язку та телебачення)
ІН-2-1	Зона інженерної інфраструктури (об'єкти водопостачання)
ІН-2-2	Зона інженерної інфраструктури (об'єкти каналізації)
КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ	
КС-2	Зона розміщення об'єктів 2-го класу санітарної класифікації
КС-3	Зона розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації
КС-4	Зона розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації
КС-5	Зона розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації
ВИРОБНИЧІ ЗОНИ	
В-1	Зона підприємств I класу шкідливості
В-4	Зона підприємств IV класу шкідливості
В-5	Зона підприємств V класу шкідливості

ВКВ	Виробничо-комерційна зона
СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ	
С-1	Меморіальна зона
С-4	Зона військових об'єктів
С-6	Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах
СВ-1	Зона земель сільськогосподарського призначення
СВ-2	Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

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

Г-1-І - ділова зона загальноміського центру

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

Переважаючі види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. житлові будинки, що існували на момент створення зонінгу;
4. готелі;
5. проектні організації та наукові заклади;
6. банки, відділення банків;
7. юридичні установи;
8. відділення зв'язку, поштові відділення;
9. заклади культури та мистецтва;
10. розважальні комплекси;
11. музеї, виставкові зали, художні галереї;
12. культові споруди;
13. підприємства громадського харчування;
14. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
15. парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

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

5. центри сімейної медицини, поліклініки;
6. аптеки;
7. кабінети лікарів, що займаються практикою;
8. підприємства побутового обслуговування населення;
9. 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. ринкові комплекси;
 3. громадські вбиральні;
 4. пожежні депо;
 5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
 6. тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності.
- Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92** та діючого законодавства.

Г-1-П - ділова зона районного значення

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

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

Переважаючі види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. готелі;
4. банки, відділення банків;
5. юридичні установи;
6. відділення зв'язку, поштові відділення;
7. заклади культури та мистецтва;
8. розважальні комплекси;
9. культові споруди;
10. підприємства громадського харчування;
11. магазини, торгівельні комплекси;
12. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
13. парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
2. установи освіти та виховання;
3. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
4. підприємства побутового обслуговування населення;
5. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
6. 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. ринкові комплекси;
 3. громадські вбиральні;
 4. пожежні депо;
 5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
 6. тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності.
- Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92** та діючого законодавства.

Г-1-III - ділова зона місцевого значення

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

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

Переважаючі види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. відділення банків;
3. юридичні установи;
4. підприємства громадського харчування;
5. магазини, торгівельні комплекси;
6. сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. приміщення для занять спортом, тренувальні зали;
2. спортивні майданчики;
3. центри сімейної медицини, аптеки, реабілітаційні центри;
4. кабінети лікарів, що займаються практикою;

5. підприємства побутового обслуговування (приймальні пункти пральні та хімчистки, перукарні);
6. малі архітектурні форми.

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

1. культові споруди;
 2. будівлі змішаного використання 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. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
 4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
 5. громадські вбиральні;
 6. тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності.
- Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360 - 92**.

Г-2 - зона науково-ділових центрів

Зона призначена для розташування адміністративних, наукових, ділових та супутніх до них об'єктів громадської забудови. Елементи центру розміщені вздовж вул. Леніна.

Переважаючі види використання:

1. наукові та науково-пошукові заклади;
2. навчальні науково-дослідні центри;
3. центри наукової інформації;
4. бібліотеки;
5. готелі;
6. адміністративно-офісні будівлі;
7. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
8. конференц-холи, конференц-зали;
9. виставочні зали, музеї;
10. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. підприємства громадського харчування;
2. торговельні центри, магазини;
3. підприємства громадського обслуговування;
4. відділення зв'язку, поштові відділення.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
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** та діючого законодавства.

Г-3 - навчальна зона (зона вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти)

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти закладів середньої спеціальної та вищої освіти.

Переважає види використання:

1. учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації;
2. наукові та науково-пошукові заклади;
3. центри наукової інформації;
4. центри комп'ютерного навчання;
5. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
6. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
7. спортивні майданчики, тенісні корти;
8. кінотеатри, конференц-зали;
9. виставочні зали, музеї;
10. танцювальні зали;
11. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
2. підприємства громадського харчування;
3. поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри;
4. кабінети лікарів, що займаються практикою;
5. центри дозвілля для молоді;
6. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
7. відділення зв'язку, поштові відділення.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
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** та діючого законодавства.

Г-3д - навчальна зона (зона дошкільних установ та закладів середньої освіти)

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до закладів освіти та виховання.

Переважає види використання:

1. установи освіти та виховання;
2. загальноосвітні школи;
3. дитячі дошкільні установи;
4. центри раннього розвитку;
5. заклади позашкільної освіти;
6. центри комп'ютерного навчання;
7. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
2. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
3. спортивні майданчики, тенісні корти;
4. кабінети лікарів, медпункти;
5. підприємства громадського харчування;

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
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** та діючого законодавства.

Г-4 - культурна та спортивна зона

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

Переважає види використання:

1. універсальні спортивні комплекси (з трибунами);
2. спортивні арени (з трибунами);
3. стадіони;
4. спеціалізовані спортивні комплекси;
5. спортивні школи;
6. басейни криті та відкриті;
7. спортивні клуби;
8. розважальні комплекси;

9. кінотеатри;
10. установи культури та мистецтв;
11. виставкові центри;
12. спортивні майданчики;
13. парки, сквери, бульвари;
14. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

Г-5 - лікувальна зона

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

Переважаючі види використання:

1. лікарні, госпіталі, диспансери;
2. пункти надання першої медичної допомоги;
3. поліклініки;
4. станції «Швидкої допомоги»;
5. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);
6. спортивні майданчики;
7. аптеки, реабілітаційні центри;
8. кабінети лікарів, що займаються практикою;
9. підприємства громадського харчування.

Супутні види використання:

1. шкільні заклади санаторного типу;
2. дитячі дошкільні заклади санаторного типу;
3. загальноосвітні школи-інтернати;

4. дитячі будинки-інтернати;
5. спеціалізовані дитячі дошкільні установи;
6. будинки-інтернати для людей похилого віку та ветеранів війни;
7. гуртожитки та будинки (в тому числі сімейного типу) для проживання обслуговуючого персоналу;
8. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
9. адміністративні будівлі;
10. магазини торговельною площею до 40м²;
11. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
12. відділення зв'язку, поштові відділення;
13. культові споруди;
14. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
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** та діючого законодавства.

Г-6 - торговельна зона

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

Переважні види використання:

1. торговельні містечка, «аутлети»;
2. центри оптової торгівлі;
3. магазини, торговельні та ринкові комплекси;
4. магазини-склади;
5. виставкові центри;
6. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
7. банки, відділення банків;
8. юридичні установи;
9. підприємства громадського харчування;
10. підприємства побутового обслуговування населення;
11. парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. торговельно-складські бази;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
3. громадські вбиральні;
4. складські бази;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
6. тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності.

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

ГВТ - зона центрів відпочинку та туризму

Зона створюється на території, призначеній для відпочинку та оздоровлення, з метою формування центрів відпочинку та туризму і організації обслуговування відвідувачів. Зона формується осередками громадської забудови в рекреаційних зонах.

Переважаючі види використання:

1. готелі, туристичні готелі;
2. мотелі;
3. центри екстремальних видів спорту;
4. оздоровчі центри;
5. спортивно-розважальні центри, комплекси;
6. центри обслуговування туристів;
7. центри прокату;
8. інформаційні та екскурсійні бюро;
9. заклади культури та мистецтва;
10. виставкові павільйони;
11. зелені насадження загального користування.

Супутні види використання:

1. адміністративні будівлі, пов'язані з об'єктами зони;
2. експлуатаційно-технічні служби рекреаційної зони;
3. заклади торгівлі;
4. заклади громадського харчування;
5. відділення банків;

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

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

1. громадські вбиральні;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
3. тимчасові споруди торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності.

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

ЖИТЛОВІ ЗОНИ

Ж-1 - зона садибної забудови

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

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

До зони відноситься квартали сформованої та перспективної садибної забудови.

Переважаючі види використання:

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї.

Супутні види використання:

1. магазини торговельною площею до 40м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів
2. гаражі, вбудовані в житлові будинки;
3. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
4. сади, городи;
5. споруди для утримання дрібної худоби;
6. бані, сауни за умов каналізування стоків;
7. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
8. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
9. проїзди, розворотні майданчики;
10. господарські майданчики.

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

1. дитячі дошкільні установи;
2. навчально-виховні комплекси;
3. загальноосвітні школи (початкові, середні);
4. магазини площею понад 40 м²;
5. культові споруди;
6. аптеки;
7. пункти першої медичної допомоги;
8. кабінети лікарів, що займаються практикою, центри народної медицини;
9. підприємства побутового обслуговування;
10. підприємства громадського харчування;
11. ветеринарні приймальні пункти;
12. відділення зв'язку, поштові відділення;
13. об'єкти автосервісу за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
14. гаражі, що існували на момент створення зонінгу;
15. об'єкти інженерної інфраструктури.

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

Ж-1п - зона перспективної садибної забудови

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

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

Переважаючі види використання:

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї.

Супутні види використання:

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

10. господарські майданчики.

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

1. дитячі дошкільні установи;
2. навчально-виховні комплекси;
3. загальноосвітні школи (початкові, середні);
4. аптеки;
5. кабінети лікарів, що займаються практикою, центри народної медицини;
6. підприємства побутового обслуговування;
7. підприємства громадського харчування;
8. об'єкти інженерної інфраструктури.

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

Ж-3 - зона багатоквартирної житлової та громадської забудови

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

Переважаючі види використання:

1. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент створення Зонінгу;
2. багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів;
3. магазини торговельною площею до 60,0м²;
4. гуртожитки;
5. дитячі дошкільні установи;
6. навчально-виховні комплекси;
7. загальноосвітні школи;
8. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
9. 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 та відкриті стоянки;
3. для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
4. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
5. адміністративні, офісні будівлі;
6. бібліотеки;

7. заклади для занять спортом;
8. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
9. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
10. аптеки;
11. підприємства громадського харчування;
12. підприємства побутового обслуговування;
13. відділення банків;
14. відділення зв'язку, поштові відділення;
15. юридичні контори;
16. проїзди, розворотні майданчики;
17. гаражі, що існували на момент створення зонінгу.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. культові споруди;
2. готелі;
3. магазини та торговельні центри торговельною площею більше 60,0м²;
4. громадські вбиральні;
5. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
6. ветеринарні приймальні пункти;
7. пожежні депо;
8. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
9. об'єкти інженерної інфраструктури;
10. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**.

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

Ж-4 - зона мішаної садибної та багатоквартирної житлової забудови

Зону призначено для постійного проживання населення в багатоквартирних та садибних житлових будинках. Зона формується на територіях існуючої сельбищної зони, в кварталах, де суміжно сформована багатоквартирна та садибна забудова.

Переважаючі види використання:

1. житлові будинки садибного типу;
2. багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів;
3. магазини торговельною площею до 60,0м²;
4. дитячі дошкільні установи;
5. навчально-виховні комплекси;
6. загальноосвітні школи;
7. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;

8. 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 та відкриті стоянки;
3. для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
4. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
5. адміністративні, офісні будівлі;
6. бібліотеки;
7. заклади для занять спортом;
8. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
9. аптеки;
10. підприємства громадського харчування;
11. підприємства побутового обслуговування;
12. відділення банків;
13. відділення зв'язку, поштові відділення;
14. юридичні контори;
15. проїзди, розворотні майданчики;
16. гаражі, що існували на момент створення зонінгу.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. культові споруди;
2. готелі;
3. магазини та торговельні центри торговельною площею більше 60,0м²;
4. громадські вбиральні;
5. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
6. ветеринарні приймальні пункти;
7. пожежні депо;
8. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
9. об'єкти інженерної інфраструктури;
10. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**.

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

Ж-5 - зона садівничих товариств, що переводяться в садибну забудову

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. відділення сімейної медицини; центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
2. окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування (магазини, перукарні, кафе);
3. проїзди, розворотні майданчики;
4. водні поверхні;
5. спортивні майданчики;
6. дитячі майданчики;
7. сквери, бульвари;
8. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
9. окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки;
10. резервуари для зберігання води;
11. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**, в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. культові споруди;
2. відділення зв'язку, поштові відділення;
3. тимчасові споруди для роздрібною торгівлі;
4. об'єкти інженерної інфраструктури.

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

РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ

Р-1-1 - рекреаційна зона об'єктів природно-заповідного фонду

Зона створюється для збереження та охорони об'єктів природно-заповідного фонду. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватись з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. До зони входять об'єкти природно-заповідного фонду, розташовані в південно-східній та північній частині міста.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. теренкури;
2. бігові доріжки;
3. велосипедні доріжки;
4. місця відпочинку;
5. пункти прокату спортивного інвентарю;
6. квітники, газони;
7. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. окремі адміністративно-господарські будівлі зон відпочинку.

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

Р-1-2 - рекреаційна зона природних ландшафтів

Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватись з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. До зони входять парки, лісопарки, прибережні зони, розташовані здебільшого вздовж річок.

Переважні види використання:

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

7. пляжі;
8. водні поверхні.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
3. окремі адміністративно-господарські будівлі зон відпочинку.

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

P-2 - рекреаційна зона активного відпочинку

Зона призначена для виконання активних рекреаційних функцій. До зони входять міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення. Використання зони підпорядковується природоохоронній та оздоровчій функції. Зона повинна бути забезпечена високим рівнем благоустрою та належним переліком споруд для активного відпочинку.

Переважаючі види використання:

1. зелені насадження, ландшафтні зони;
2. обладнані місця відпочинку;
3. спортивні майданчики;
4. ігрові майданчики;
5. майданчики для відпочинку;
6. майданчики для дитячої гри, манежі для дітей ясельного віку;
7. малі архітектурні форми;
8. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Супутні види використання:

1. бігові доріжки;
2. велосипедні доріжки;
3. культові споруди;
4. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
5. громадські вбиральні.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. магазини торговельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

Р-3 - рекреаційна зона озелених територій загального користування

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

Переважаючі види використання:

1. зелені насадження загального користування;
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;
7. танцювальні майданчики;
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;
4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

Р-4 - рекреаційна зона обмеженого користування

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. проїзди, розворотні майданчики;
5. 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. споруди для утримання дрібної худоби;
3. окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки;
4. резервуари для зберігання води;
5. господарські будівлі для зберігання садового реманенту;
6. окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе;
7. 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. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

Р-5 - рекреаційно-спортивна зона

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

Переважні види використання:

1. зелені насадження загального користування;
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. спортивно-оздоровчі центри;
4. ігрові майданчики;
5. спортивні майданчики;
6. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
7. комплекси атракціонів;
8. спортивні клуби (риболовні, екстремального туризму, стрільби);
9. тир;
10. «мотузкове містечко», «Тарзан-парк»;
11. майданчики для спортивних ігор (пейнтбол);
12. траси для квадроциклів, велосипедистів;
13. танцювальні майданчики;
14. літні театри, естради;
15. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
16. малі архітектурні форми;
17. 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.
4. магазини торговельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

КУРОРТНІ ЗОНИ

КВТ - зона об'єктів відпочинку та туризму

Зона призначається для розміщення туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, центрів обслуговування, 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, автокемпінги;
4. місця для наметів;
5. мотелі;
6. туристичні бази (табори);
7. скаутські табори.

Супутні види використання:

1. підприємства торгівлі;
2. підприємства громадського харчування;
3. культурно-видовищні, мистецькі та дозвіллеві заклади;
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. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
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

ТР-1 - зона залізниці

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

Переважає види використання:

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

Супутні види використання:

1. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства з обслуговування транспортних засобів;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
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.

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

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

ТР-2 - зона інфраструктури автомобільного транспорту

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

Переважає види використання:

1. автостанція;
2. основні службово-технічні будівлі та споруди;

3. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів автомобільного транспорту;
4. підприємства по обслуговуванню пасажирів та персоналу.

Супутні види використання:

1. адміністративні споруди, офісні будівлі;
2. підприємства громадського харчування;
3. магазини торговельною площею до 60 м²;
4. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
5. підприємства з обслуговування транспортних засобів;
6. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
7. зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

ТР-3 - зона вулиць в червоних лініях

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

Переважаючі види використання:

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

Супутні види використання:

1. інформаційна реклама;
2. 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 стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів, але не більше 10 автомашин.

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

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

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

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

Переважає види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

ІН-1-2 - зона інженерної інфраструктури (об'єкти тепло-, газопостачання; зв'язку та телебачення)

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

Переважає види використання:

1. ГРП;
2. котельні;
3. теле-, радіостанції;
4. телевізійні вежі;
5. технологічні проїзди;
6. технологічні проходи;
7. 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. інші споруди інженерної інфраструктури;
2. гаражі, автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.

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

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

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

Переважні види використання:

1. водозабірні споруди;
2. ділянки водопровідних споруд;
3. насосні станції;
4. технологічні проїзди.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

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

Переважні види використання:

1. очисні споруди;
2. насосні станції;
3. зливні станції;
4. технологічні проїзди.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ

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

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

Переважаючі види використання:

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

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**.

КС-3- зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації

Зона створюється для розміщення кладовищ і потребує санітарно-захисних зон – 300м.

Переважаючі види використання:

1. діючі кладовища;
2. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ.

Супутні види використання:

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
2. культові споруди;
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. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
3. громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92**, ДСанПіН 2.2.2.02899 та діючого законодавства. Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок та містобудівних розрахунків.

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

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

Переважні види використання:

1. склади, бази IV класу санітарної класифікації;
2. склади, бази V класу санітарної класифікації;
3. багатоповерхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового та тривалого зберігання автотранспорту;
4. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, обслуговуванням та ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси);
5. підприємства з обслуговування вантажних автомобілів, автобусів;
6. автозаправні станції;
7. підприємства комунального господарства;
8. автотранспортні підприємства, автопарки.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

4. пожежні депо.

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

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

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

ВИРОБНИЧІ ЗОНИ

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

В-1 - зона підприємств I класу шкідливості

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 1000м. Зона формується підприємствами I класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Підприємства необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

Переважні види використання:

1. підприємства I класу шкідливості;
2. підприємства II класу шкідливості;
3. підприємства III класу шкідливості.

Супутні види використання:

1. підприємства IV класу шкідливості;
2. підприємства V класу шкідливості;
3. склади, бази III-V класу санітарної класифікації;
4. підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони;
5. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
6. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
7. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
8. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
9. зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

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

В-4 - зона підприємств IV класу шкідливості

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
3. автозаправні станції;
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. об'єкти побутового призначення та торгівлі, але не більше 20м²;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

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

В-5 - зона підприємств V класу шкідливості

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. адміністративні об'єкти, що існували на момент розроблення зонінгу;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
3. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
4. автозаправні станції;
5. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
6. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
7. зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

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

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 будинки (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. 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.

С-1 - меморіальна зона

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

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

Переважає 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.

С-4 - зона військових об'єктів

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. контрольно-пропускні пункти;
3. передавальні центри;
4. локатори.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. гуртожитки;
3. житлові будинки для проживання особового складу;
4. медичні пункти;
5. підприємства громадського харчування;
6. підприємства побутового обслуговування;
7. спортивні майданчики;
8. малі архітектурні форми.

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

С-6 - зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. транспортні комунікації;
2. малі архітектурні форми.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. адміністративні споруди, офісні будівлі;
2. торгівельні комплекси, магазини;
3. підприємства громадського харчування;
4. лазні;
5. стоянки автотранспортних засобів;
6. об'єкти автосервісу;
7. автозаправні станції за умови розміщення вздовж магістральних вулиць;
8. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.

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

СВ-1 - зона земель сільськогосподарського призначення

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. транспортні комунікації;
2. земельні ділянки, надані громадянами для ведення господарства в тому числі фермерські;

3. земельні ділянки, надані громадянами для ведення особистого підсобного господарства.

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

1. переробні підприємства;
2. магазини.

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

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

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

1. переробні підприємства;
2. адміністративні будівлі;
3. магазини;
4. автозаправні станції;
5. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд.

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

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

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

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

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

Межі дії планувальних обмежень нанесені на «Схему зонування території міста. Планувальні обмеження» (М 1:10000), що входить до складу до Плану зонування території міста (зонінгу). Межі охоронних зон історико-культурного призначення нанесені на креслення «Історико-архітектурний опорний план м. Токмак Запорізької області. Основне креслення», «Територіальний та розпланувальний розвиток м Токмак Запорізької області».

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

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

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

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Екологічні та санітарні норми</i>	
санітарно-захисні зони від промислових підприємств I-V класів шкідливості,	- заборона на розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл,

комунальних, складських та транспортних підприємств.	лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків; - заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.
санітарно-захисні зони від кладовищ	заборона на розміщення: - житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих; - дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів; - спортивних споруд, садів, садівницьких товариств; - джерел централізованого водопостачання, водозабірних споруд, споруд водопровідної розподільної мережі. - заборона розглядати зону як резервну територію для розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається закриття об'єктів та, відповідно скорочення СЗЗ. Вимоги до водозабезпечення будівель – обов'язкове підключення до мережі централізованого водопроводу
зона акустичного дискомфорту від залізниці	- рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу.
<i>Прибережні захисні смуги</i>	Заборона на: - розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження й залісення), а також садівництво та городництво; - зберігання та застосування пестицидів і добрив; - улаштування літніх таборів для худоби; - будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів; - улаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництв, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо; - миття та обслуговування транспортних засобів і техніки. Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.
<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:

	<ul style="list-style-type: none"> - штучне підвищення планувальних відміток поверхні території; - нормативне ущільнення ґрунту при засипанні котлованів та траншей; - забезпечення відведення стоку поверхневих вод; - улаштування гідроізоляції фундаментів, заглиблених споруд і комунікацій; - будівництво дренажів для запобігання підтопленню території; - заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям); - проведення робіт з локального захисту будинків, споруд, ґрунтів основ; - проведення робіт з водовідведення поверхневого стоку; - проведення робіт очищення вод, що скидаються (дренажні, поверхневі, стічні).
зона затоплення повенежими водами	<ul style="list-style-type: none"> - проведення робіт з захисту територій від паводків; - застосування складних штучних основ та фундаментів; - заборона на влаштування сміттєзвалищ; - заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям); - заборона на розміщення трансформаторних підстанцій.
схили поверхні	<ul style="list-style-type: none"> - проведення заходів з укріплення та підвищення стійкості схилів; - заборона необґрунтованого влаштування терас; - заборона на спорудження ставків; - заборона на проведення робіт з використанням вибухівки, або механізмів, що динамічно впливають на ґрунти схилу; - заборона на прокладання доріг або проїздів впоперек схилу; - заборона на влаштування довгих перерв під час проведення земляних робіт, в т.ч ремонту інженерних мереж; - заборона на створення перешкод рухові поверхневих або підземних вод без влаштування спеціального водовідведення.
<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	- 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.

3.2. 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.
охоронна зона пам'яток	- 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

	<p>пам'ятки;</p> <ul style="list-style-type: none"> - забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з реставрацією і пристосуванням пам'ятки, реконструкцією історичних будівель та інженерних мереж, благоустроєм території. <p>За погодженням із відповідним органом охорони культурної спадщини і відповідним органом з питань містобудування і архітектури можуть виконуватись:</p> <ul style="list-style-type: none"> - роботи, пов'язані зі збереженням, реабілітацією та відтворенням будинків і споруд, розпланування та впорядкування, що формують історичне середовище пам'ятки; - улаштування доріг і доріжок, в окремих випадках невеликих автостоянок, зовнішнього освітлення, озеленення та впорядкування, розміщення реклами, встановлення інформаційних стендів та вітрин, які стосуються пам'ятки, та забезпечення інших форм благоустрою, викликаних умовами сучасного використання, але такими, що не порушують традиційного характеру середовища пам'ятки та природного ландшафту, що підпорядкований пам'ятці; - земляні роботи, якщо вони не порушують середовища пам'ятки та наявних археологічних об'єктів; - заміна підприємств, майстерень, складів, які виводять з зони, та будівель, які зносять, будинками та спорудами чи зеленими насадженнями, що не заважають візуальному сприйняттю та збереженню пам'ятки і не порушують її оточення; - вибіркової реконструкції і збільшення розмірів окремих будівель, які не порушують традиційного характеру середовища у відповідності з розробленими і погодженими історико-містобудівними обґрунтуваннями.
режим використання території історичного ареалу	<ul style="list-style-type: none"> - збереження традиційного характеру середовища історичного ареалу, охорона і раціональне використання розташованих в його межах пам'яток і об'єктів культурної спадщини; - розроблення історико-містобудівних обґрунтувань має передувати проектній документації на будівництво, реконструкцію будівель і споруд повинно передувати розроблення історико-містобудівних обґрунтувань; - гранична висота нових будівель і споруд визначається обмеженнями, які встановлені режимами використання відповідних територій та зон охорони пам'яток.
зона охоронюваного археологічного культурного шару	<ul style="list-style-type: none"> - обстеження та розвідкове шурфування берегових ділянок річки Молочної, в межах міста, в першу чергу, мисовидних виступів та надзаплавних терас, огляд розораних ділянок, організація спеціальної експедиції; - попередній археологічний контроль відповідних ділянок з боку органів охорони культурної спадщини за участю археологів під час весняних сільськогосподарських робіт, а також при проведенні будівельних робіт. <p>Для забезпечення збереження наявних курганів та виявлення залишків зруйнованих необхідно:</p> <ul style="list-style-type: none"> - визначити майбутній статус кладовищ, запобігати

	<p>використанню насипів курганів для сучасних поховань;</p> <ul style="list-style-type: none"> - здійснення обстеження та археологічного нагляду за проведенням робіт на випадок виявлення залишків зруйнованих курганів під час проведення земляних робіт чи нового будівництва на вже забудованих ділянках міста; - обов'язкове попереднє археологічне обстеження у випадку проведенням будівельних робіт на нових територіях.
<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.