

ВСТУП

«План зонування території міста Буча» розроблений на замовлення Бучанської міської ради згідно договору від 27.08.2012 р. № 1361-01-2012 «Генеральний план, план зонування (зонінг) м. Буча Київської області» відповідно до завдання на розробку проекту.

«План зонування території м. Буча» розроблений 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 населеного пункту, охорони навколишнього природного середовища.

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

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

«План зонування території м. Буча» містить графічні («Схему зонування території м. Буча») та текстові матеріали.

«План зонування території м. Буча» в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та розроблення плану зонування міста, базується на рішеннях генерального плану та затвердженій містобудівній документації, наданій органами місцевого самоврядування м. Буча.

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

- Земельного кодексу України (зі змінами);
- Водного кодексу України (зі змінами);

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

Керівник розробки – директор ДП УДНДПМ «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М.Білоконя, заслужений архітектор України, Шпилевський І. І.

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

Посада	Підпис	П.І.Б.
Головний архітектор проекту, Лауреат Державної премії України в галузі архітектури		Губенко Т. В.
Головний економіст проекту, Лауреат Державної премії України в галузі архітектури		Акімова Л. А.
Головний інженер проекту, Лауреат Державної премії України в галузі архітектури		Муха В.Г.
Провідний архітектор		Бучок В. С.
Провідний інженер		Петельська О. П.
Провідний інженер		Луконіна Л. В.
Інженер Ік.		Осьмірко Г. О.
Архітектор Ік.		Пустотін О. С.

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. Буча Федоруку А. П., завідувачу відділу містобудування та архітектури м. Буча Ткаченко В. Г., співробітникам відділів міської ради, які надавали консультації стосовно окремих розділів проекту.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Основні терміни та поняття

Наведені нижче терміни вживаються у таких значеннях:

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

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

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

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

Будова – сукупність будівель і споруд (об'єктів) основного і допоміжного 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, будівельний паспорт.

Власник земельної ділянки – особа, яка у встановленому законодавством порядку оформила документ, що підтверджує на право власності або користування земельною ділянкою та може володіти, користуватись і розпоряджатись нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням

обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Капітальний ремонт будівлі – комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будівель і споруд із заміною або відновленням окремих конструкцій або їх

елементів, інженерного обладнання без зміни геометричних розмірів об'єкта, функціонального призначення та його техніко-економічних показників.

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

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

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

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

До малих архітектурних форм належать:

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

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

Містобудівна діяльність – цілеспрямована діяльність державних органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян,

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

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

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

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

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

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

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

Об'єкт – окремий будинок, споруда з інженерним обладнанням, постійного або тимчасового характеру, інженерні мережі та комунікації, а також їх комплекси, що можуть перебувати у будь-якій формі власності, мають архітектурне, містобудівне, культурно-історичне, соціальне або екологічне значення, на будівництво (розширення, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт або

консервацію) якого складається окремий проект (самостійний, об'єктний кошторис) та надається дозвіл на виконання будівельних робіт.

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

Об'єкт будівництва – 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 – 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 будівництва 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. Буча (житлової та громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, природоохоронні та інші), будинки та споруди, їх комплекси, комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури, об'єкти архітектурної діяльності.

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.

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

Перепланування (переобладнання) квартир, нежилых приміщень – ремонтно-будівельні роботи, що проводяться за відповідними проектами із

зміною фізичних параметрів цих приміщень, знесення або перенесення внутрішніх легких некапітальних перегородок, улаштуванням нових елементів і деталей, прорізів без втручання у зовнішні стіни, міжповерхові перекриття та інші несучі конструкції житлового будинку з метою поліпшення благоустрою квартири, її експлуатаційних теплотехнічних та інших показників без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у цьому будинку.

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

Проектна документація – 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Призначення та зміст зонінгу

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

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

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

Зонінг призначений для:

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

Згідно «Завдання на розроблення...» та умов договору містобудівна документація «План зонування території м. Буча» містить:

а) текстові матеріали, в яких міститься:

- інформація щодо загальних вимог до забудови та благоустрою міста; видів забудови та використання земельних ділянок; єдиних умов та обмеження

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

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

б) графічні матеріали – *Схема зонування території м. Буча М 1:5000*, що є невід'ємною частиною Зонінгу;

На *Схемі зонування території м. Буча М* (схема розроблена відповідно до «Завдання...», як схема загального зонування в масштабі 1:5000 з урахуванням червоних ліній, визначених генеральним планом) відображені територіальні зони, для яких визначаються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання території.

Планувальні обмеження, які діють на території міста (зони акустичного дискомфорту, санітарно-захисні зони, зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва; бережні захисні смуги; коридори проходження магістральних інженерних мереж, тощо), відображені на «Схемі існуючих планувальних обмежень», яка є складовою генерального плану м. Буча.

1.3. Правові основи введення та сфера дії зонінгу

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

Зонінг розроблений та застосовується у відповідності до ст. 180 Земельного Кодексу України, Водного Кодексу України, ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (зі змінами), Закону України «Про

місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про місцеві державні адміністрації», Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення», Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

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

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

РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА

2.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою міста

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

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

1. Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території в межах м. Буча приймаються згідно переліку переважних та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, єдиних умов та обмежень, що діють в межах територіальних зон, визначених планом зонування території і поширюються у рівній мірі на всі розміщені в одній зоні земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна незалежно від форм власності.
2. Територіальні зони, відносно яких встановлюються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на *«Схемі зонування території м. Буча» М 1:5000*.
3. Межі територіальних зон встановлені по червоним лініям, визначеним у генеральному плані, межах земельних ділянок, адміністративним межах населеного пункту тощо. Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розроблення плану червоних ліній та (або) детальних планів території на окремі ділянки та приведені у відповідність до вказаної документації.
4. Території, що підпадають під дію планувальних обмежень є частинами територіальних зон (підзонами) і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями, при чому межі підзон співпадають з межами останніх та визначаються з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень.
5. До дозволених та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах окремих зон відносяться:
 - види забудови та використання, що за умов дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються (переважні види використання);
 - види забудови та використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки (супутні види використання). Якщо земельна ділянка не використовується за переважним видом забудови (використання), використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не вважається недозволенним, якщо інше спеціально не визначене Планом зонування території (зонінгом) або відповідним рішенням міської ради.
6. До допустимих видів забудови та використання земельних ділянок відносяться види забудови та використання, які не відповідають переліку

переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але можливі за умов спеціального 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 м. Буча».
8. Види використання нерухомого майна, що відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів використання згідно з «Планом зонування території м. Буча», є недозволеними для відповідної територіальної зони.

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

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

України, підзаконних нормативно-правових актів та на основі містобудівної документації.

6. На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання та межі поширення обмежень визначають господарчо-комунальні управління на основі діючих нормативних документів та на основі містобудівної документації.
7. На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють свою функцію, знаходяться в межах нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються відділом містобудування та архітектури м. Буча (згідно Положення про відділ містобудування та архітектури м. Буча) на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

2.4. Класифікація територіальних зон

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

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

<i>ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ</i>	
<i>Г-1</i>	Зона загальноміського центру
<i>Г-2-1</i>	Зона центрів районного значення
<i>Г-2-1n</i>	Перспективна зона центрів районного значення
<i>Г-2-2</i>	Зона центрів місцевого значення
<i>Г-3</i>	Навчальна зона
<i>Г-3n</i>	Перспективна навчальна зона
<i>Г-4</i>	Культурна та спортивна зона
<i>Г-4n</i>	Перспективна культурна та спортивна зона
<i>Г-5</i>	Лікувальна зона
<i>Г-5n</i>	Перспективна лікувальна зона
<i>Г-6</i>	Торгівельна зона
<i>Г-6n</i>	Перспективна торгівельна зона
<i>ГТ</i>	Зона центру ділової та комерційної активності в зонах впливу магістральних вулиць та транспортних вузлів
<i>ЖИТЛОВІ ЗОНИ</i>	
<i>Ж-1</i>	Зона садибної забудови
<i>Ж-1n</i>	Зона перспективної садибної забудови
<i>Ж-2n</i>	Зона перспективної блокованої малоповерхової житлової забудови

Ж-3	Зона мішаної садибної та малоповерхової житлової забудови
Ж-4	Зона мішаної багатоквартирної середньо- та малоповерхової житлової забудови
Ж-5	Зона багатоквартирної забудови середньої поверховості
Ж-5n	Зона перспективної багатоквартирної забудови середньої поверховості
Ж-6	Зона мішаної багатоквартирної житлової забудови
Ж-6n	Зона перспективної багатоквартирної житлової забудови
Ж-7	Зона садівничих товариств та дачної забудови, що переводяться в садибну забудову
Ж-8	Зона садівничих товариств
РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ	
Р-1	Рекреаційна зона природних ландшафтів
Р-2	Рекреаційна зона активного відпочинку
Р-3	Рекреаційна зона озелених територій загального користування
Р-4	Рекреаційно-розважальна зона
КУРОРТНІ ЗОНИ	
КВТ-1	Зона установ відпочинку та туризму
КВТ-2	Зона установ відпочинку та туризму
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
ТР-1	Зона залізниці
ТР-2	Зона вулиць в червоних лініях
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
ІН-1	Зона інженерної інфраструктури
ІН-2-1	Зона інженерної інфраструктури
ІН-2-2	Зона інженерної інфраструктури
КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ	
КС-3	Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації
КС-3n	Зона розміщення перспективних об'єктів 3 класу санітарної класифікації
КС-5	Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації
КС-5n	Зона розміщення перспективних об'єктів 5 класу санітарної класифікації
ВИРОБНИЧІ ЗОНИ	
В-4	Зона підприємств ІV класу шкідливості
В-5	Зона підприємств V класу шкідливості
В-5n	Зона розміщення перспективних підприємств V класу шкідливості
ВКВ	Виробничо-комерційна зона
СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ	
С-1	Зона меморіальних комплексів
С-6	Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах
СВ-2	Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

2.5. Перелік дозволених видів забудови та використання земельних ділянок в різних територіальних зонах

2.5.1. Громадські зони

Зона загальноміського центру (Г-1)

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.

Переважні види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління, приміщення архівів;
2. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
3. окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу;
4. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу;
5. готелі, центри обслуговування туристів;
6. банки, відділення банків;
7. юридичні установи;
8. відділення зв'язку, поштові відділення;
9. заклади культури та мистецтва;
10. музеї, виставкові зали, художні галереї;
11. культові споруди;
12. підприємства громадського харчування;
13. магазини, торговельні комплекси;
14. підприємства побутового обслуговування населення;
15. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
16. 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. центри сімейної медицини, поліклініки;
5. аптеки, реабілітаційні центри;
6. кабінети лікарів, що займаються практикою;

7. малі архітектурні форми.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. окремі багатоквартирні житлові будинки (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
3. розважальні центри;
4. громадські вбиральні.

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

Зона центрів районного значення (Г-2-1)

Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування. Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах та утвореннях.

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

Переважні види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. відділення банків;
3. юридичні установи;
4. відділення зв'язку, поштові відділення;
5. підприємства громадського харчування;
6. магазини, торгівельні комплекси;
7. торгівельно-розважальні центри;
8. приймальні пункти пральні та хімчистки;
9. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
10. парки, сквери, бульвари;
11. окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу;
12. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу.

Супутні види використання:

1. установи освіти та виховання;
2. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
3. виставкові зали, художні галереї;

4. клубні приміщення, концерт-холи;
5. культові споруди;
6. готелі, центри обслуговування туристів;
7. підприємства побутового обслуговування населення;
8. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
9. малі архітектурні форми.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. ринкові комплекси;
2. окремі багатоквартирні житлові будинки до 4 поверхів 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. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
4. центри сімейної медицини аптеки, реабілітаційні центри;
5. кабінети лікарів, що займаються практикою;
6. громадські вбиральні;
7. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
8. автозаправні комплекси (вздовж магістральних вулиць).

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

Перспективна зона центрів районного значення (Г-2-1п)

Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено розміщення об'єктів, що відносяться до адміністративних, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування або передбачені резервні території під такий вид забудови.

Переважні види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. відділення банків;
3. юридичні установи;
4. відділення зв'язку, поштові відділення;
5. підприємства громадського харчування;
6. магазини, торговельні комплекси;
7. торговельно-розважальні центри;
8. приймальні пункти пральні та хімчистки;
9. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;

10.парки, сквери, бульвари;

Супутні види використання:

1. установи освіти та виховання;
2. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
3. виставкові зали, художні галереї;
4. клубні приміщення, концерт-холи;
5. культові споруди;
6. готелі, центри обслуговування туристів;
7. підприємства побутового обслуговування населення;
8. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
9. малі архітектурні форми.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. окремі багатоквартирні житлові будинки з житловим приміщенням у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
2. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
3. центри сімейної медицини, аптеки, реабілітаційні центри;
4. кабінети лікарів, що займаються практикою;
5. громадські вбиральні;
6. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
7. автозаправні комплекси (вздовж магістральних вулиць).

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

Зона центрів місцевого значення (Г-2-2)

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

Зона формується осередками громадської забудови. До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються торгівельні комплекси, установи і заклади обслуговування.

Переважаючі види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. відділення банків;

3. юридичні установи;
4. відділення зв'язку, поштові відділення;
5. підприємства громадського харчування;
6. підприємства побутового обслуговування (приймальні пункти пральні та хімчистки, перукарні);
7. магазини, торгівельні комплекси;
8. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
9. сквери, бульвари;
10. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу.

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. малі архітектурні форми.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. культові споруди;
2. дитячі дошкільні заклади;
3. будівлі змішаного використання з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
4. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
5. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
6. архітектурні та художні майстерні;
7. громадські вбиральні;
8. пожежні депо, об'єкти пожежної охорони;
9. приймальні пункти ветеринарної допомоги.

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

Навчальна зона (Г-3)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. спеціалізовані учбові центри;
2. культові споруди;
3. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

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

Перспективна навчальна зона Г-3п

Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено розміщення об'єктів, що відносяться до установ освіти (на

сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Культурна та спортивна зона (Г-4)

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

Переважні види використання:

1. кінотеатри;

2. клуби, концертні зали;
3. розважальні комплекси;
4. універсальні спортивні комплекси (з трибунами);
5. спортивні комплекси;
6. стадіони;
7. парки, сквери, бульвари;

Супутні види використання:

1. спеціалізовані спортивні комплекси та центри;
2. спортивні школи;
3. криті басейни;
4. льодові арени, ковзанки;
5. спортивні клуби;
6. спортивні майданчики;
7. тенісні корти;
8. пункти прокату;
9. готелі, центри обслуговування туристів;
10. інформаційні центри;
11. пункти першої медичної допомоги;
12. аптеки;
13. підприємства громадського харчування;
14. громадські вбиральні.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. приміщення з ремонту спортивного обладнання;
2. споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів;
3. відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

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

Перспективна культурна та спортивна зона (Г-4п)

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

Переважні види використання:

1. розважальні комплекси;
2. кінотеатри;
3. універсальні спортивні комплекси (з трибунами);

4. спеціалізовані спортивні комплекси;
5. спортивні школи;
6. басейни криті та відкриті;
7. спортивні клуби;
8. спортивні майданчики;
9. тенісні корти;
10. парки, сквери, бульвари;
11. водно-оздоровчі комплекси.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Лікувальна зона (Г-5)

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

Переважаючі види використання:

1. лікарні, госпіталі, диспансери;
2. пункти надання першої медичної допомоги;
3. поліклініки, спеціалізовані поліклініки;
4. станції «швидкої допомоги»;
5. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори);

6. підприємства громадського харчування.

Супутні види використання:

1. будинки-інтернати для людей похилого віку та ветеранів війни;
2. дитячі дошкільні заклади санаторного типу;
3. шкільні заклади санаторного типу;
4. учбово-оздоровчі центри;
5. адміністративні будівлі;
6. гуртожитки та будинки, в тому числі сімейного типу, для проживання обслуговуючого персоналу;
7. аптеки;
8. реабілітаційні центри;
9. кабінети лікарів, що займаються практикою;
10. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
11. спортивні майданчики, тенісні корти;
12. магазини торговельною площею до 40 м²;
13. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
14. відділення зв'язку, поштові відділення;
15. культові споруди;
16. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
17. малі архітектурні форми;

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Перспективна лікувальна зона (Г-5п)

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

Переважаючі види використання:

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

3. поліклініки, лікарняні центри, пологові будинки;
4. шкільні заклади санаторного типу;
5. дитячі дошкільні заклади санаторного типу;
6. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені простори).

Супутні види використання:

1. будинки-інтернати для людей похилого віку;
2. загальноосвітні школи-інтернати;
3. дитячі будинки-інтернати.;
4. учбово-оздоровчі центри початкового навчання;
5. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
6. спортивні майданчики, тенісні корти;
7. підприємства громадського харчування;
8. аптеки, реабілітаційні центри;
9. адміністративні будівлі;
10. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
11. відділення зв'язку, поштові відділення;
12. культові споруди;
13. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Торгівельна зона (Г-6)

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

Переважні види використання:

1. магазини, торгівельні та ринкові комплекси;
2. центри обслуговування туристів;
3. адміністративні споруди, офіси;
4. виставкові центри, павільйони;

5. відділення банків;
6. юридичні установи;
7. підприємства громадського харчування;
8. підприємства побутового обслуговування населення;
9. сквери, бульвари.

Супутні види використання:

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

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

Перспективна торговельна зона (Г-6п)

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

Переважні види використання:

1. магазини, торговельні та ринкові комплекси;
2. центри обслуговування туристів;
3. адміністративні споруди, офіси;
4. виставкові центри, павільйони;
5. спортивні центри;
6. відділення банків;
7. юридичні установи;
8. підприємства громадського харчування;
9. підприємства побутового обслуговування населення;
10. сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. готельно-ресторанні комплекси;
2. готелі;

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

***Зона центру ділової та комерційної активності в зонах впливу
магістральних вулиць та транспортних вузлів (ГТ)***

Зона формується за рахунок різних об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням технологічних процесів транспортних вузлів (включаючи накопичення, зберігання, складування, транспортування продукції тощо) та об'єктів культурного, обслуговуючого та комерційного видів використання регіонального та загальнономіського значення.

Переважаючі види використання:

1. магазини оптової торгівлі, торговельні центри;
2. ринкові комплекси;
3. виставкові комплекси;
4. сервісні центри;
5. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
6. компанії інформаційних технологій (ІТ);
7. фінансові установи;
8. готелі, мотелі;
9. клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення;
10. автомобільні центри (спеціалізовані торговельні центри);
11. парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. культові споруди;
2. інформаційні центри;
3. рекламні агенції;
4. підприємства громадського харчування;
5. підприємства побутового обслуговування;
6. спортивні центри;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;

8. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
9. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗК);
10. пожежні депо;
11. малі архітектурні форми.

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

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів;
2. громадські вбиральні;

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

2.5.2. Житлові зони **Зона садибної забудови (Ж-1)**

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів (з мансардою) із земельними ділянками та заблокованих однодвоквартирних житлових будинків на суміжних ділянках.

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

Переважні види використання:

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї;
3. окремі 2-3 поверхові блоковані багатоквартирні будинки, що існували на момент розроблення зонінгу;
4. окремі багатоквартирні житлові будинки вище 4 поверхів, що існували на території зони до моменту прийняття зонінгу.

Супутні види використання:

1. магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
2. гаражі, вбудовано-прибудовані до житлових будинків;
3. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
4. сади, городи;
5. споруди для утримання дрібної худоби, птиці;
6. бані, сауни, басейни за умов каналізування стоків;
7. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;

8. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
9. господарські майданчики;
10. водні поверхні;
11. спортивні майданчики;
12. дитячі майданчики;
13. парки, сквери, бульвари;
14. проїзди, розворотні майданчики.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. заклади дитячого дошкільного виховання;
2. загальноосвітні школи (початкові, середні);
3. спеціалізовані школи (музичні, школи мистецтв);
4. спортивні зали;
5. культові споруди;
6. пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
7. аптеки;
8. підприємства побутового обслуговування;
9. підприємства громадського харчування;
10. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
11. приймальні пункти ветеринарної допомоги;
12. відділення зв'язку, поштові відділення;
13. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО), при розміщенні вздовж магістральних вулиць;
14. магазини площею понад 40 м²;
15. 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**.

Зона перспективної садибної забудови (Ж-1п)

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів (з мансардою) із земельними ділянками та зблокованих одноквартирних житлових будинків на суміжних ділянках.

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

Переважні види використання:

1. окремі житлові будинки садибного типу;

2. окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї;

Супутні види використання:

1. гаражі, вбудовано-прибудовані до житлових будинків;
2. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
3. сади, городи;
4. споруди для утримання дрібної худоби, птиці;
5. бані, сауни, басейни за умов каналізування стоків;
6. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
7. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
8. господарські майданчики;
9. водні поверхні;
10. спортивні майданчики;
11. дитячі майданчики;
12. парки, сквери, бульвари;
13. проїзди, розворотні майданчики;
14. магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

Зона призначена для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до 4 поверхів, з виходом з кожної квартири на земельну ділянку. Зона формується в межах території, призначеної під такий вид забудови.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. магазини торгівельною площею до 50 м², за виключенням спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
2. гаражі, вбудовані в житлові будинки;
3. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах ділянок без порушення принципів добросусідства);
4. бані, сауни, басейни за умов каналізування стоків;
5. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
6. сади, городи;
7. господарські майданчики;
8. дитячі майданчики;
9. сквери, бульвари, зелені насадження у внутрішньодворових просторах;
10. проїзди, розворотні майданчики.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Зона мішаної садибної та малоповерхової житлової забудови (Ж-3)

Зона призначена для розташування садибних та багатоквартирних 2-4 поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення.

Переважні види використання:

1. житлові 1-3 поверхові будинки садибного типу;
2. окремі багатоквартирні житлові будинки вище 4 поверхів, що існували на території зони до моменту прийняття зонінгу;
3. магазини торгівельною площею до 60,0 м²;
4. гуртожитки;
5. дитячі дошкільні установи;
6. загальноосвітні школи;
7. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
8. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
2. бібліотеки;
3. виставкові зали, музеї;
4. заклади для занять спортом;
5. навчально-виховні комплекси;
6. для житлових будинків садибного типу – вбудовано-прибудовані або окремо розміщені гаражі (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
7. для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані гаражі та відкриті стоянки;
8. проїзди, розворотні майданчики;
9. відділення сімейної медицини, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
10. аптеки;
11. підприємства громадського харчування;
12. відділення банків;
13. відділення зв'язку, поштові відділення;
14. підприємства побутового обслуговування;

15. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
16. для ділянок садибної забудови – теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів; сади, городи; бані, сауни, басейни за умов каналізування стоків;
17. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. адміністративні, офісні будівлі;
2. культові споруди;
3. готелі;
4. окремі групи багатоквартирних житлових будинків вище 5 поверхів (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
5. індивідуальні житлові будинки садибного типу (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
6. для ділянок садибної забудови – споруди для утримання дрібної худоби, птиці (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
7. громадські вбиральні;
8. дільничні відділення управління внутрішніх справ.

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

Зона мішаної багатоквартирної середньо- та малоповерхової житлової забудови (Ж-4)

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

Переважаючі види використання:

1. 1-3 поверхові індивідуальні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу;
2. багатоквартирні житлові будинки вище 5 поверхів, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу;
3. багатоквартирні 4-5 поверхові житлові будинки з обов'язковим розробленням детального плану території;
4. гуртожитки;
5. дитячі дошкільні установи;

6. навчально-виховні комплекси;
7. загальноосвітні школи;
8. поліклініки, відділення сімейної медицини, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
9. аптеки;
10. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
11. парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. бібліотеки;
2. виставкові зали, музеї;
3. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
4. приміщення для занять спортом;
5. підприємства громадського харчування;
6. підприємства побутового обслуговування;
7. відділення банків;
8. юридичні контори;
9. відділення зв'язку, поштові відділення;
10. магазини торговою площею до 200,0 м²;
11. малі архітектурні форми;
12. проїзди, розворотні майданчики;
13. вбудовані, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
14. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**;
15. для житлових будинків садибного типу – вбудовано-прибудовані або окремо розміщені гаражі (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
16. адміністративні споруди, офіси;
17. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
18. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
19. для ділянок садибної забудови – теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів; сади, городи; бані, сауни, басейни за умов каналізування стоків;

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. культові споруди;
2. готелі;

3. окремі житлові будинки вище 5 поверхів (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
4. індивідуальні житлові будинки садибного типу (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
5. для ділянок садибної забудови - споруди для утримання дрібної худоби, птиці (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
6. багатоповерхові гаражі;
7. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

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

Зона багатоквартирної забудови середньої поверховості (Ж-5)

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

Переважні види використання:

1. 1-4 поверхові індивідуальні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу;
2. багатоквартирні житлові будинки вище 5 поверхів, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу;
3. гуртожитки;
4. дитячі дошкільні установи;
5. навчально-виховні комплекси;
6. загальноосвітні школи;
7. поліклініки, відділення сімейної медицини, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
8. аптеки;
9. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
10. парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. бібліотеки;
2. виставкові зали, музеї;
3. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
4. приміщення для занять спортом;
5. підприємства громадського харчування;
6. підприємства побутового обслуговування;
7. відділення банків;

8. юридичні контори;
9. відділення зв'язку, поштові відділення;
10. магазини торговою площею до 200,0 м²;
11. малі архітектурні форми;
12. вбудовані, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
13. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**;
14. проїзди, розворотні майданчики;
15. адміністративні споруди, офіси;
16. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
17. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. окремі житлові будинки вище 5 поверхів (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
2. культові споруди;
3. готелі;
4. багатоповерхові гаражі;
5. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
6. об'єкти інженерної інфраструктури районного значення;

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

Зона перспективної

багатоквартирної забудови середньої поверховості Ж-5п

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

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

Переважає види використання:

1. багатоквартирні 4-5 поверхові житлові будинки;
2. гуртожитки;
3. бібліотеки;
4. виставкові зали, музеї;

5. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
6. приміщення для занять спортом;
7. дитячі дошкільні установи;
8. навчально-виховні комплекси;
9. загальноосвітні школи;
10. малі архітектурні форми;
11. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
12. парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. культові споруди;
2. окремі житлові будинки вище п'яти поверхів (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
3. окремі багатоквартирні житлові будинки з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
4. готелі;
5. багатоповерхові гаражі;
6. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

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

Зона мішаної багатоквартирної житлової забудови Ж-6

Зона призначена для розташування багатоквартирних 5-9 поверхових житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено багатоквартирну житлову забудову.

Переважні види використання:

1. багатоквартирні 5-9 поверхові житлові будинки;
2. окремі багатоквартирні будинки до 5-х поверхів, що існували на момент розроблення зонінгу;
3. окремі багатоквартирні будинки вище 5-ти поверхів, що існували на момент розроблення зонінгу;
4. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент розроблення зонінгу;
5. бібліотеки;
6. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
7. приміщення для занять спортом;
8. дитячі дошкільні установи;
9. навчально-виховні комплекси;
10. загальноосвітні школи;
11. малі архітектурні форми;
12. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські.

Супутні види використання:

1. поліклініки, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою, відділення сімейної медицини;
2. аптеки;
3. підприємства громадського харчування;
4. підприємства побутового обслуговування;
5. відділення банків;
6. юридичні контори, судові установи;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. магазини торговою площею до 200,0 м²;
9. адміністративні споруди, офісні приміщення;
10. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;

11. відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
12. гуртожитки;
13. вбудовані, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
14. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**;
15. проїзди, розворотні майданчики.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. окремі багатоквартирні житлові будинки вище 9 поверхів (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
2. спортивні зали, басейни;
3. культові споруди;
4. готелі;
5. багатоповерхові гаражі;
6. пожежні депо;
7. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

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

Зона перспективної багатоквартирної житлової забудови (Ж-6п)

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

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю до 9-ти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського та місцевого значення.

Переважні види використання:

1. багатоквартирні 5-9 поверхові житлові будинки;
2. бібліотеки;
3. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
4. приміщення для занять спортом;
5. дитячі дошкільні установи;
6. навчально-виховні комплекси;
7. загальноосвітні школи;
8. малі архітектурні форми;
9. зелені насадження загального користування (сквери, ландшафтні зони, бульвари, алеї);

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

Супутні види використання:

1. відділення сімейної медицини; центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
2. аптеки;
3. підприємства громадського харчування;
4. підприємства побутового обслуговування;
5. відділення банків;
6. юридичні контори;
7. відділення зв'язку, поштові відділення;
8. магазини торговою площею до 200,0 м²;
9. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
- 10.відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
- 11.гуртожитки;
- 12.вбудовані, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- 13.відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**;
- 14.проїзди, розворотні майданчики.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. окремі багатоквартирні житлові будинки вище 9 поверхів (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. спортивні зали, басейни;
4. культові споруди;
5. готелі;
6. багатоповерхові гаражі;
7. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

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

***Зона садівничих товариств та дачної забудови, що переводяться
в садибну забудову (Ж-7)***

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. споруди для вирощування квітів, овочів, фруктів;
4. сади, городи;
5. зелені насадження вздовж вулиць, проїздів;
6. 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. господарські будівлі для зберігання садового реманенту;
12. вбудовані гаражі;
13. 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 роздрібної торгівлі;
4. об'єкти інженерної інфраструктури міського значення.

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

Зона садівничих товариств (Ж-8)

Зона створюється на основі ділянок садівничих товариств, що розташовані в межах міста згідно з містобудівною документацією.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
2. об'єкти інженерної інфраструктури міського та районного значення.

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

2.5.3. Рекреаційні зони

Рекреаційна зона природних ландшафтів(Р-1)

Зона створюється з метою збереження природних ландшафтів з особливими умовами використання. До зони входять лісові масиви та прибережні зони, розташовані вздовж р. Рокач, р. Буча та каналів.

Переважні види використання:

1. ландшафтні зони;
2. водні поверхні, канали осушувальних систем;
3. ландшафти, що охороняються;
4. лісові масиви.

Супутні види використання:

1. лісопарки, лукопарки.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. малі архітектурні форми;
2. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва;
3. прогулянкові доріжки, майданчики відпочинку;
4. велотраси;
5. пляжні зони;
6. технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням пляжів;
7. інженерне облаштування, інженерні та комунальні споруди місцевого значення;
8. інженерні споруди, що забезпечують функціонування та режим зони;
9. берегозахисні споруди;
10. рибні господарства.

Будівництво і благоустрій у зоні мають здійснюватись відповідно до Водного Кодексу України та вимог п.п. 5.1.-5.13. ДБН 360-92**.

Рекреаційна зона активного відпочинку Р-2

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

Переважні види використання:

1. водні поверхні;
2. гідропарки;
3. пляжі;
4. човникові станції;
5. обладнані місця відпочинку;
6. спортивні центри з плавальними басейнами;

7. рятувальні станції;
8. пляжне обладнання: солярії, аеросолярії з тіншовими навісами, лежаки, шезлонги, крісла для відпочинку, тіншові парасольки, тенти, кабінки для переодягання, душові, гардероби з роздягальнями, питні фонтанчики;
9. обладнання для занять водними видами спорту;
10. водні атракціони;
11. аквапарки;
12. пункти прокату пляжного реманенту;
13. малі архітектурні форми;
14. зелені насадження загального користування;
15. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. тимчасові стоянки човнів, катамаранів;
2. пірси, причали;
3. берегозахисні споруди;
4. заклади громадського харчування;
5. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі;
6. берегозахисні споруди, набережні.

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

Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. культові споруди;
2. ігрові майданчики;
3. спортивні майданчики;
4. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
5. комплекси атракціонів;
6. танцювальні майданчики, дискотеки;
7. літні театри, естради;
8. виставкові павільони;
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. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
2. пункти надання першої медичної допомоги;
3. підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);
4. тимчасові споруди для громадського харчування;
5. громадські вбиральні;
6. інженерні споруди, що забезпечують функціонування та режим зони;
7. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

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

Рекреаційно-розважальна зона (Р-4)

Зона створюється для організації відпочинку населення. До зони входять переважно буферні території ділянок зелених насаджень загального користування, що використовуються населенням для відпочинку та розваг.

Переважні види використання:

1. зелені насадження загального користування;
2. водні поверхні;
3. окремі адміністративно-господарські будівлі;
4. спортивні центри з плавальними басейнами;
5. аквапарки;
6. спортивні майданчики;
7. центри відпочинку;
8. розважальні центри;
9. атракціони;

10. малі архітектурні форми;
11. доріжки, майданчики для відпочинку;
12. пункти прокату;
13. підприємства громадського харчування;
14. магазини торгівельною площею до 40,0 м²;
15. пункти першої медичної допомоги.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

2.5.4. Курортні зони

Зона установ відпочинку та туризму (КВТ-1)

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

Переважні види використання:

1. бази відпочинку підприємств і організацій;
2. будинки відпочинку;
3. курортні готелі;
4. туристичні комплекси;
5. туристичні бази;
6. пансіонати;
7. пансіонати сімейного типу;
8. спа-центри.

Супутні види використання:

1. спортивні майданчики;
2. спортивні зали;
3. спортивні центри з плавальними басейнами;
4. розважальні центри; клуби;
5. готельні комплекси;
6. господарські будівлі, пов'язані з функціонуванням зони.
7. інженерне обладнання, що сприяє розвитку та вдосконаленню роботи об'єктів зони;
8. зелені насадження обмеженого користування, квітники, газони.
9. танцювальні зали, дискотеки, відео зали;
10. екскурсійні бюро;
11. підприємства громадського харчування;
12. пункти прокату;
13. лазні, сауни;
14. підприємства торгівлі торгівельною площею до 40,0 м²;
15. відділення зв'язку;
16. відділення банків;
17. пункти першої медичної допомоги;
18. малі архітектурні форми.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства побутового обслуговування;
3. громадські вбиральні.

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

Зона установ відпочинку та туризму (КВТ-2)

Зона призначається для розміщення молодіжних таборів, дитячих спортивних баз, установ відпочинку для дітей, спортивних шкіл. До зони входять рекреаційні території, на яких згідно містобудівної документації розміщуються об'єкти туристичної інфраструктури.

Переважні види використання:

1. молодіжні табори відпочинку;
2. спортивні бази; спортивно-тренувальні бази;
3. дитячі оздоровчі табори;
4. дитячі оздоровчі центри;
5. дитячі спортивні бази;

7. позашкільні табори;
8. оздоровчі табори старшокласників;
9. дачі дошкільних установ;
10. дитячі туристичні бази.

Супутні види використання:

1. зелені насадження обмеженого користування, квітники, газони;
2. дитячі дошкільні заклади санаторного типу;
3. школи санаторного типу;
3. дитячі спортивні школи;
4. спортивні майданчики;
5. спортивні зали;
6. спортивні центри з плавальними басейнами;
7. дитячі центри розваг;
8. танцювальні зали, дискотеки, відео зали;
9. екскурсійні бюро;
10. підприємства громадського харчування;
12. пункти прокату;
13. підприємства торгівлі торгівельною площею до 40,0 м²;
14. відділення зв'язку;
15. відділення банків;
16. пункти першої медичної допомоги;
17. інформаційна реклама, малі архітектурні форми;
18. господарські будівлі, пов'язані з функціонуванням зони.
19. інженерне обладнання, що сприяє розвитку та вдосконаленню роботи об'єктів зони.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства побутового обслуговування;
3. громадські вбиральні.

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

2.5.5. Зони транспортної інфраструктури

Зона залізниці (ТР-1)

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.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. автостанції;
2. адміністративні споруди, офіси;
3. пункти надання першої медичної допомоги;
4. підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);
5. громадські вбиральні;
6. магазини торговельною площею до 40 м²;
7. споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
8. підприємства з обслуговування транспортних засобів;
9. інженерні споруди;
10. малі архітектурні форми.

Допустимі види використання:

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Зона вулиць в червоних лініях (ТР-2)

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

Переважні види використання:

1. зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків;
2. наземні та підземні 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. 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;
2. стаціонарні малі архітектурні форми.

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

2.5.6. Зони інженерної інфраструктури

Зона інженерної інфраструктури (ІН-1)

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. 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**.

Зона інженерної інфраструктури (ІН-2-1)

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Зона інженерної інфраструктури (ІН-2-2)

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

Переважні види використання:

1. каналізаційні насосні станції;
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**.

2.5.7. Комунально-складські зони

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

Зона створюється для розміщення кладовищ і потребує санітарно-захисної зони – 300 м.

Переважні види використання:

1. діючі кладовища;

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

Зона створюється для розміщення комунально-складських об'єктів і потребує санітарно-захисної зони – 300 м. Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено такий вид забудови (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

Переважні види використання:

1. склади, бази III класу шкідливості;
2. склади, бази IV класу шкідливості;

3. склади, бази V класу шкідливості;

Супутні види використання:

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.
2. зелені насадження спеціального призначення;
3. технологічні проїзди;
4. технологічні проходи.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
2. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
3. об'єкти побутового обслуговування та торгівлі, але не більше 20м² торгової площі;
4. громадські вбиральні.

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

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

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

1. магазини (непродовольчого спрямування);
2. підприємства побутового обслуговування;
3. готельні комплекси;
4. підприємства громадського харчування;
5. споруди інженерної інфраструктури;
6. тренувальні майданчики автомобільних видів спорту;
7. тренувальні бази автомобільних видів спорту;
8. мототреки, траси для картінгу.

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

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

Зона призначена для розташування складських підприємств, підприємств з обслуговування автомобілів. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 50м. Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено такий вид забудови (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

Переважні види використання:

1. логістичні центри;
2. склади, бази V класу шкідливості;
3. автозаправні станції (АЗС, АЗК);
4. пожежні депо.

Супутні види використання:

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
2. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
3. технологічні проїзди;
4. підприємства по обслуговуванню автомобілів;
5. зелені насадження спеціального призначення.

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

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

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

2.5.8. Виробничі зони

Зона підприємств IV класу шкідливості (В-4)

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

Переважні види використання:

1. підприємства IV класу шкідливості;
2. підприємства V класу шкідливості;
3. склади, бази.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

Зона підприємств V класу шкідливості (В-5)

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.

Переважні види використання:

1. підприємства V класу шкідливості;
2. склади, бази.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

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

Зона розміщення перспективних підприємств V класу шкідливості (В-5п)

До зони входять території, на яких передбачається розміщення підприємств V класу шкідливості, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 50м. Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено такий вид забудови (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

Переважні види використання:

1. склади, бази;
2. підприємства V класу шкідливості.

Супутні види використання:

1. пожежні депо;

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. об'єкти енергетики;
3. споруди інженерної інфраструктури

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

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

(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. передавальні центри;
3. культові споруди;
4. підприємства громадського харчування;
5. підприємства побутового обслуговування.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. житлові комплекси до 5 поверхів (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
2. окремі багатоквартирні житлові будинки з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
3. ринкові комплекси;
4. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів;
5. АЗС, АЗК (при розміщення вздовж магістральних вулиць).

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

2.5.9. Спеціальні зони

Зона меморіальних комплексів (С-1)

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

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

Переважні види використання:

1. закриті кладовища;
2. меморіальні парки.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. стоянки автотранспортних засобів;
2. торгівельні заклади;
3. пожежні депо;
4. адміністративні споруди;
5. підприємства громадського харчування;
6. підприємства комунального господарства.

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

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

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

Переважні види використання:

1. спеціалізовані центри по вирощуванню рослин;
2. розсадники;
3. спеціалізовані центри з продажу рослин;
4. водні поверхні;
5. багаторічні насадження.

Супутні види використання:

1. інженерні комунікації;
2. технологічні проїзди;
3. підприємства по виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств.

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

1. стоянки автотранспортних засобів;
2. торгівельні заклади.

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

РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА

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

«Схемою існуючих планувальних обмежень», яка є складовою генерального плану м. Буча, встановлюються межі розповсюдження планувальних обмежень. Режим використання земельної ділянки встановлюється з урахуванням планувальних обмежень, на основі державних норм, іншої нормативної документації.

Території зон, що підпадають під дію планувальних обмежень всіх типів, розглядаються 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.

**РЕГЛАМЕНТИ ДЛЯ ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ В ЗОНАХ ВПЛИВУ
ІНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНИХ КОМУНІКАЦІЙ ТА
В САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОНАХ**

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Екологічні та санітарні норми</i>	
зона акустичного дискомфорту від залізничних колій, аеродрому НВП «Антонов», трансформаторних підстанцій	- рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу
санітарно-захисні зони від підприємств I-III та IV- V класів шкідливості, комунальних, складських та транспортних підприємств	<ul style="list-style-type: none"> - заборона на розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків; - заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств
санітарно-захисні зони від кладовищ	<p>заборона на розміщення:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Вимоги до водозабезпечення будівель – обов'язкове підключення до мережі централізованого водопроводу</p>
санітарно-захисні розриви (санітарні відстані) до оздоровчих та медичних закладів	- заборона на будівництво промислових та інших об'єктів, що можуть призвести до негативного впливу на території закладів;
<i>Прибережні захисні смуги</i>	<ul style="list-style-type: none"> - заборона на будівництво будь яких споруд крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів; - заборона на окремі види діяльності: розорювання земель, садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів та добрив, миття та обслуговування транспортних засобів та техніки

<i>Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва</i>	
зона підтоплення ґрунтовими водами	<ul style="list-style-type: none"> - проведення комплексу заходів з метою пониження рівня ґрунтових вод та відведення зливових вод, - заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям)
схили поверхні	<ul style="list-style-type: none"> - проведення заходів з укріплення та підвищення стійкості схилів, - заборона на обґрунтованого влаштування терас, - заборона на спорудження ставків, водосховищ, - заборона на проведення робіт з використанням вибухівки, або механізмів, що динамічно впливають на ґрунти схилу, - заборона на прокладання доріг або проїздів впоперек 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 мереж: магістрального газопроводу, водоводів, колекторів каналізації, колекторів зливної каналізації,	<ul style="list-style-type: none"> - здійснення діяльності щодо утримання та експлуатації інженерних мереж, - заборона на будівництво будівель та споруд в охоронній зоні трубопроводів, - заборона на будівництво, ліквідацію будівель та споруд, вирубаня дерев, встановлення загородження, проведення земляних робіт на глибині понад 0,3 м, розрівнювання ґрунту без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт