

Міністерство розвитку громад та територій України
Державне підприємство
Український державний проектний інститут
«УКРМІСЬКБУДПРОЕКТ»

ПРОЕКТ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА ДОПОВНЕНЬ ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО
ПЛАНУ м. СЕВЕРОДОНЕЦЬК ЛУГАНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА СЕВЕРОДОНЕЦЬК
ЛУГАНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Замовник: Северодонецька міська військово-
цивільна адміністрація
Северодонецького району
Луганської області

Шифр:1575-21

Директор інституту

Начальник АПМ, ГАП

Головний архітектор проекту



В.В. Фіоктістов

А.П. Марченко

А.Р. Салахов

м. Харків 2021 р.

План зонування території міста Северодонецьк Луганської області (зонінг) розроблено у відповідності з діючими нормами та правилами:

- ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (зі змінами) від 20.11.2012 р. № 5496-VI;
- Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 193 від 14.08.2015р. «Про затвердження Переліку класів об'єктів містобудівного кадастру».
- Постанова №926 від 01.09.21р. Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації.

Головний архітектор проекту



А.П. Марченко

Авторський колектив.

План зонування території, виконаний з врахуванням змін у законодавстві у сфері містобудування та планування території співробітниками архітектурно-планувальної майстерні інституту «Укрміськбудпроект» м. Харків.

Начальник АПМ, ГАП

А.П. Марченко

Головний архітектор проекту

А.Р. Салахов

Головний спеціаліст з економіки

С. Б. Падалка

Архітектор

В.Р. Данилко

Склад проекту плану зонування території м. Сєвєродонецька

Пояснювальна записка

Графічні матеріали:

1.Схема зонування території

М 1:5000

Розділ 2. Охорона навколишнього природного середовища – звіт про стратегічну екологічну оцінку

Виконавець-
ПП «Реал-Т»

Перелік матеріалів плану зонування території

А. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА.

Вступ.

Розділ 1. Загальні положення:

- 1.1. Основні терміни та поняття;
- 1.2. Основне призначення зонінгу;
- 1.3. Правові основи введення та сфера дії зонінгу;
- 1.4. Склад зонінгу.

Розділ 2. Режим забудови та використання території міста:

- 2.1. Види забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон;
- 2.2. Єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок.

Розділ 3. Структура функціонально-планувального зонування території міста.

Розділ 4. Класифікація територіальних і функціональних зон та підзон.

Розділ 5. Перелік дозволених та допустимих видів використання земельних ділянок в межах функціональних зон:

- 5.1. Громадські зони;
- 5.2. Житлові зони;
- 5.3. Рекреаційні зони;
- 5.4. Зони транспортної інфраструктури;
- 5.5. Зони інженерної інфраструктури;
- 5.6. Комунально-складські зони;
- 5.7. Виробничі зони;
- 5.8. Інші зони;

Розділ 6. Характеристика територіальних зон та містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок в межах територіальних зон.

Розділ 7. Планувальні обмеження, які діють на території міста.

Розділ 8. Органи реалізації зонінгу та їх компетенція:

- 8.1. Учасники відносин в сфері дії зонінгу та їх повноваження;
- 8.2. Застосування зонінгу під час розміщення об'єктів містобудування, будівництва та реконструкції.

Розділ 9. Регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок.

- 9.1. Загальні зональні погодження;
- 9.2. Спеціальні зональні погодження;
- 9.3. Порядок забудови та використання земельних ділянок, які на момент затвердження зонінгу не відповідають його вимогам;

9.4. Зміна виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб;

9.5. Умови, підстави та принципи вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для державних та суспільних потреб;

9.6. Встановлення сервітутів.

9.7. Отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки особою, яка має право власності чи користування на земельну ділянку з об'єктами нерухомого майна.

Розділ 10. Внесення доповнень та змін до зонінгу.

10.1. Підстави для внесення доповнень та змін до зонінгу, види змін та доповнень.

10.2. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою органів місцевого самоврядування.

10.3. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою юридичних та фізичних осіб.

Розділ 11. Об'єкти нерухомого майна невідповідні до зонінгу, погодження відхилень до зонінгу.

11.1. Території які за містобудівною документацією змінюють функціональне призначення.

11.2. Об'єкти нерухомого майна невідповідні до зонінгу.

11.3. Використання об'єктів нерухомого майна, що не відповідають зонінгу.

11.4. Погодження змін використання і забудови невідповідних ділянок, будинків, споруд.

Розділ 12. Додатки.

Б. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

ВСТУП

План зонування території міста Сєвєродонецьк Луганської області (зонінг) розроблений на основі рішень Генерального плану м. Сєвєродонецьк.

Замовник – Сєвєродонецька міська рада Луганської області та Сєвєродонецька міська військово-цивільна адміністрація Сєвєродонецького району Луганської області.

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

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. за № 3038-VI зі змінами;
- Закону України «Про основи містобудування»;
- Земельного кодексу України;
- Водного кодексу України;
- Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 22.12.2011р. № 4220- VI;
- ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» ;
- Наказу Мінрегіону «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень» від 31.05.2017 р. № 135;
- ДБН Б.2.2-12:2019 « Планування та забудова територій»;
- Постанови Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821.

Результатом запровадження плану зонування буде підвищення ефективності реалізації генплану, раціонального використання території міста в ринкових умовах з узгодженням приватних, громадських та державних інтересів а також забезпечення інформованості потенційних інвесторів щодо можливостей реалізації їх намірів і прозорості управлінських рішень в сфері містобудування, що стимулюватиме інвестиційну активність фізичних та юридичних осіб.

Роботи виконувались з урахуванням електронної кадастрової карти України в Луганській області.

Територія міста Сєвєродонецьк знаходиться в зоні дії місцевої системи координат Луганської області МСК-44(місцева система координат Луганської області УСК-2000, паспорт 2012).

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Основні терміни та поняття

Наведені нижче терміни вживаються у таких значеннях:

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

Вид використання територій – використання та забудова територій, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважний, супутній та допустимий вид використання, які є дозволеними за наявності переважних видів використання.

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

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

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.

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

Супутній вид використання територій (земельної ділянки) – вид використання, який є дозволенним та необхідним для забезпечення функціону-

вання 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 містобудівні регламенти.

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

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

1.2. Основне призначення зонінгу

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

Зонінг створюється 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.

Зонінг призначений для:

1. Забезпечення реалізації планів та програм (в т.ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку території міста, систем інженерного, тра-

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

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 епі-

деміологічного благополуччя населення», Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

План зонування території (зонінг) затверджується рішенням сесії міської Ради, розпорядженням керівника військово-цивільної адміністрації (в разі її утворення для виконання повноважень 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.

Зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту, з урахуванням детальних планів території.

Зонінг може розроблятися в складі генерального плану або як окремий документ на підставі затвердженого генерального плану.

Зонінг не визначає розміщення конкретних об'єктів та обсягів будівництва, а встановлює види використання території ділянок, умови та обмеження в межах визначених зон та підзон.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію зонінгу, граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність з містобудівним регламентом, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людей, для навколишнього середовища, об'єктів культурної спадщини та природно-заповідного фонду.

Види територіальних зон, перелік видів використання земельних ділянок, параметри забудов в складі регламентів конкретизуються в залежності від містобудівних особливостей населеного пункту, міських умов, рішень містобудівної документації.

1.4. Склад зонінгу

План зонування території (зонінг) м. Сєвєродонецьк – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених територіальних зон і функціональних підзон та являє собою сукупність текстових і графічних матеріалів у друкованому та електронному вигляді.

Графічні матеріали – схема зонування території міста, що розробляється у цифровій векторній формі в державній системі координат УСК 2000.

На схемі зонування території міста поділяються на територіальні зони у відповідності до існуючої планувальної структури та пропозицій генерального плану з подальшого розвитку територій.

Межі територіальних зон встановлюються відповідно до рішень генерального плану з урахуванням меж кварталів, мікрорайонів та інших плану-

вальних утворень природних меж, елементів інженерно-транспортної інфраструктури, кадастрових меж земельних ділянок.

На схемі зонування відображені межі територіальних зон і підзон та кодові позначення встановлені зонінгом.

Планувальні обмеження та червоні лінії вулиць розроблені в генеральному плані м. Сєверодонецьк та враховані в проекті плану зонування території міста Сєверодонецьк. В генплані визначені:

- прибережно-захисні смуги водних об'єктів;
- санітарно-захисні зони промислових, комунально-складських об'єктів та залізниці;
- охоронні та санітарно-захисні зони інженерної інфраструктури.

Графічні матеріали виконуються з умовними позначеннями, що кореспондуються з текстовими матеріалами.

Текстові матеріали – пояснювальна записка включає загальні положення, пояснення принципу зонування м. Сєверодонецька, містобудівні регламенти, що діють у межах міста та інформацію щодо зонінгу відповідних територіальних зон та функціональних об'єктів зонінгу.

В текстових матеріалах наводиться:

- перелік територіальних зон м. Сєверодонецьк – таблиця 1;
- єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок;
- перелік дозволених та допустимих видів використання земельних ділянок в межах територіальних зон;
- планувальні обмеження;
- органи реалізації зонінгу та їх компетенція;
- регулювання забудови та іншого використання земельних ділянок;
- внесення доповнень та змін до зонінгу;
- об'єкти нерухомого майна не відповідні до зонінгу.

Для проєкту «Внесення змін та доповнень до Генерального плану м. Сєверодонецька Луганської області» – Розроблення плану зонування території міста Сєверодонецьк здійснено відповідні етапи процедури стратегічної екологічної оцінки. ПП «Реал-Т» виконаний звіт про стратегічну екологічну оцінку документу державного планування.

РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА

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

Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території в межах м. Сєвєродонецьк 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.

Територіальні зони, відносно яких встановлюються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на «Схемі зонування території міста Сєвєродонецьк Луганської області» М 1:5000.

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 детальних планів території на окремі ділянки та приведені у відповідність до вказаної документації.

Території, що підпадають під дію планувальних обмежень є частинами територіальних зон (підзонами) і відрізняються 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.

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 недозволеним, якщо інше спеціально не визначене планом зонування території (зонінгом) або відповідним рішенням міської ради.

До допустимих видів забудови та використання земельних ділянок відносяться види забудови та використання, які не відповідають переліку пере-

важних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але можливі за умов спеціального погодження.

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

Види використання нерухомого майна, що відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів використання згідно з «Планом зонування території міста Сєверодонецьк Луганської області», є недозволеними для відповідної територіальної зони.

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

Обмеження забудови та умови використання об'єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих територіальних зон та їх підзон визначаються на основі «Плану зонування території міста Сєверодонецьк Луганської області», у відповідності до Генерального плану м. Сєверодонецьк, державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів тощо.

Генеральним планом міста Сєверодонецьк Луганської області, встановлюються межі розповсюдження обмежень. Режим використання земельної ділянки встановлюється з урахуванням планувальних обмежень, на основі державних норм, іншої нормативної документації.

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

На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах від підприємств, кладовищ, об'єктів з перевищенням допустимого рівня електромагнітного фону тощо, режим використання та межі поширення обмежень визначаються санітарно-епідеміологічною службою населеного пункту, управлінням з питань екології на основі ДСП 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019, містобудівної документації.

На територіях, що знаходяться в межах прибережної захисної смуги, режим використання об'єктів нерухомого майна та межі поширення обмежень визначають управління природних ресурсів, управлінням водного господарства на основі статей Водного кодексу України та актів Уряду України, підзаконних нормативно-правових актів та на основі містобудівної документації.

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.

На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють свою функцію, знаходяться в межах нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються уповноваженим органом містобудування та архітектури на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

В зонах присадибної забудови територій існуючих забудов домоволодіння, передбачено розміщення земельних ділянок з цільовими призначеннями: «для ведення особистого селянського господарства», або «для садівництва».

В зонах багатоквартирної житлової забудови передбачене розміщення існуючих гаражів.

В зонах садибної забудови можливі об'єкти громадського призначення (магазини, торгівельні павільйони, побутове обслуговування та інше). Поверховість – 1-3 поверхи.

В зоні промисловості та транспортної інфраструктури можливі об'єкти комерції, об'єкти громадського призначення (оптові склади-магазини, офісні будівлі та інше).

На територіях зон ринків можливо розміщення, окрім будівель ринку, об'єктів громадського призначення (магазини, об'єкти громадського харчування, майстерні, торгівельні майданчики, аптеки та інше).

В багатоквартирних житлових будинках можливе розміщення вбудованих та прибудованих об'єктів підприємницької діяльності.

РОЗДІЛ 3. СТРУКТУРА ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА

На основі аналізу існуючої забудови міста, а також перспективи функціонально-планувального розвитку територій, що передбачені генеральним планом, здійснений поділ території міста Северодонецьк на територіальні зони, за функціональним призначенням, за соціально-економічними, екологічними, інженерно-технічними та містобудівними характеристиками, взаємодоповнюючими функціональними видами призначення території, сукупностей цих видів.

Межі вказаних функціональних сукупностей територіальних зон встановлені по червоним лініям вулиць та іншим штучним та природним рубежам.

На схемі зонування наведено розподіл території міста на 46 територіальних зон.

В таблиці 1 наведено перелік територіальних планувальних зон м. Северодонецька згідно з наказом № 193 від 14.08.2015 р. Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження переліку класів об'єктів містобудівного кадастру».

Перелік територіальних планувальних зон м. Сєвєродонецьк

Номер на плані	Код групи	Код підгрупи	Код класу в підгрупі	Код класу об'єктів	Назва класу об'єктів
	10			100 000	Група «Об'єкти функціонально-планувальної структури та зонування»
		01		100 100	Підгрупа «Об'єкти функціонально-планувальної структури»
			05	100 105	Функціонально-територіальні зони
1			05	100 105 01	Територіальна зона 1 «Центральна»
2			05	100 105 02	Територіальна зона 2
3			05	100 105 03	Територіальна зона 3
4			05	100 105 04	Територіальна зона 4
5			05	100 105 05	Територіальна зона 5
6			05	100 105 06	Територіальна зона 6
7			05	100 105 07	Територіальна зона 7
8			05	100 105 08	Територіальна зона 8
9			05	100 105 09	Територіальна зона 9
10			05	100 105 10	Територіальна зона 10
11			05	100 105 11	Територіальна зона 11
12			05	100 105 12	Територіальна зона 12
13			05	100 105 13	Територіальна зона 13
14			05	100 105 14	Територіальна зона 14

15			05	100 105 15	Територіальна зона 15
16			05	100 105 16	Територіальна зона 16
17			05	100 105 17	Територіальна зона 17
18			05	100 105 18	Територіальна зона 18
19			05	100 105 19	Територіальна зона 19
20			05	100 105 20	Територіальна зона 20
21			05	100 105 21	Територіальна зона 21
22			05	100 105 22	Територіальна зона 22
23			05	100 105 23	Територіальна зона 23
24			05	100 105 24	Територіальна зона 24
25			05	100 105 25	Територіальна зона 25
26			05	100 105 26	Територіальна зона 26
27			05	100 105 27	Територіальна зона 27
28			05	100 105 28	Територіальна зона 28
29			05	100 105 29	Територіальна зона 29
30			05	100 105 30	Територіальна зона 30
31 31А			05	100 105 31	Територіальна зона 31
32			05	100 105 32	Територіальна зона 32
33			05	100 105 33	Територіальна зона 33 (33А, 33Б)
34			05	100 105 34	Територіальна зона 34
35			05	100 105 35	Територіальна зона 35

36			05	100 105 36	Територіальна зона 36
37			05	100 105 37	Територіальна зона 37 (37А, 37Б)
38			05	100 105 38	Територіальна зона 38
39			05	100 105 39	Територіальна зона 39
40			05	100 105 40	Територіальна зона 40
41			05	100 105 41	Територіальна зона 41
42			05	100 105 42	Територіальна зона 42
43			05	100 105 43	Територіальна зона 43
44			05	100 105 44	Територіальна зона 44
45			05	100 105 45	Територіальна зона 45
46			05	100 105 46	Територіальна зона 46

РОЗДІЛ 4. КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ І ФУНКЦІОНАЛЬНИХ ЗОН ТА ПІДЗОН

На основі аналізу існуючої забудови, перспективи функціонально-планувального розвитку, який передбачений генеральним планом, виділені функціональні види використання територій. На схемі зонування відображені основні типи функціональних зон, що мають такі кодові позначки:

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ

- Г-1*** Зона розміщення об'єктів міського центру
- Г-2*** Громадські зони адміністративних, наукових, фінансових, ділових, торговельних установ
- Г-3*** Навчальні зони закладів освіти, вищих, середніх, спеціальних
- Г-4*** Культурні та спортивні зони, концертні зали, театри, стадіони
- Г-4-4*** Зона розміщення культових та обрядових споруд
- Г-5*** Зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів, соціальних
- Г-6*** Торговельні зони, магазини, ринки, об'єкти обслуговування населення

ЖИТЛОВІ ЗОНИ

- Ж-1*** Зона садибної забудови одноквартирних житлових будинків із зеленими ділянками
- Ж-2*** Зона блокованої забудови
- Ж-3*** Зона багатоквартирної житлової забудови (до 4-х поверхів)
- Ж-4*** Зона багатоквартирної житлової забудови (від 5 до 9 поверхів)

РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ

- Р-3*** Рекреаційні зони озеленених територій загального користування
- Р-3-3*** Рекреаційно-меморіальна зона
- Р-4*** Рекреаційні зони обмеженого користування, дачі та колективні сади

ЗОНА ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

- ТР-1-1*** Зона відводу залізниці
- ТР-1-2*** Зона розміщення залізничних і автовокзалів
- ТР-1-3*** Зона транспортної інфраструктури (термінали, АЗС, СТО, гаражі)
- ТР-2*** Території вулиць, майданів (в межах червоних ліній)

ЗОНА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ.

- ІН-1*** Головні об'єкти електропостачання
- ІН-2*** Зона інженерної інфраструктури.
- ІН-3*** Зона магістральних інженерних мереж

КУРОРТНІ ЗОНИ

КВТ Зона розміщення установ відпочинку і туризму

КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ

КС-3-1 Зони розміщення кладовищ

КС-3-2 Зона розміщення очисних споруд

КС-4-1 Зони складських об'єктів, баз, логістичних центрів

КС-5 Зони розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації

ВИРОБНИЧІ ЗОНИ

В-1 Зона розміщення підприємств 1-го класу санітарної класифікації

В-3 Зона розміщення підприємств 3-го класу санітарної класифікації

В-4 Зона розміщення підприємств 4-го класу санітарної класифікації

В-5 Зона розміщення підприємств 5-го класу санітарної класифікації

В-6 Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків

В-7 Зона комерційного призначення

СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ

С Зона об'єктів спеціального призначення

С-4 Зона озеленення спеціального призначення

РОЗДІЛ 5. ПЕРЕЛІК ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ФУНКЦІОНАЛЬНИХ ЗОН

5.1. Громадські зони

Зона розміщення об'єктів міського центру (Г-1)

Призначається для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, громадських установ, та інших багатофункціональних об'єктів на території населеного пункту та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає центральні та прилеглі до загальноміського центру території, а також може знаходитись в інших районах міста з багатофункціональним використанням території.

Переважні види використання:

1. Адміністративні будівлі, офіси, організації управління;
2. Окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу;
3. Окремі багатоквартирні житлові будинки з вбудовано-прибудованими об'єктами громадського призначення;
4. Юридичні установи;
5. Заклади освіти;
6. Заклади культури та мистецтва;
7. Заклади науки;
8. Будівлі охорони здоров'я та соціальної допомоги;
9. Культові споруди;
10. Відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
11. Об'єкти культурної спадщини;
12. Зелені насадження загального користування.

Супутні види використання:

1. Готелі, об'єкти туристичної інфраструктури, заклади громадського харчування;
2. Кредитно-фінансові установи;
3. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
4. Музеї, виставкові зали, художні галереї
5. Відділення зв'язку, поштові відділення;
6. Будівлі торгівлі та побутового обслуговування;
7. Аптеки.
8. Гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;

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

1. Заклади комунального обслуговування, громадські вбиральні;
2. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
3. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
4. Антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
5. Рекламні конструкції.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Зона розміщення громадських об'єктів (Г-2)

Призначається для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування населення та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона призначена для обслуговування населення, що мешкає в мікрорайонах. До зони відносяться елементи центрів районного значення.

Переважаючі види використання:

1. Адміністративні будівлі, офіси;
2. Ділові та фінансові установи;
3. Заклади науки;
4. Підприємства побутового обслуговування;
5. Об'єкти торгівлі;
6. Приймальні пункти, пральні та хімчистки;
7. Підприємства громадського харчування;
8. Окремі багатоквартирні житлові будинки з вбудовано-прибудованими об'єктами громадського призначення;
9. Зелені насадження загального користування
10. Об'єкти культурної спадщини

Супутні види використання:

1. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;

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

1. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
2. Підприємства з обслуговування індивідуальних транспортних засобів;
3. Виробничі підприємства без екологічних наслідків;

4. Заклади комунального обслуговування, громадські вбиральні;
5. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
6. Рекламні конструкції;
7. Антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Навчальна зона (Г-3)

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

Переважаючі види використання:

1. Учбові заклади I-II, III-IV рівнів акредитації;
2. Будівлі закладів освіти та виховання;
3. Зелені насадження обмеженого користування.

Супутні види використання:

1. Гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та вихованців;
2. Заклади культурно-просвітницького обслуговування;
3. Підприємства громадського харчування, об'єкти торгівлі;
4. Науково-дослідницькі центри;
5. Спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
6. Спортивні майданчики, тенісні корти;
7. Музеї;
8. Конференц-зали;
9. Виставкові центри;
10. Аптеки, реабілітаційні центри, медичні кабінети;
11. Підприємства побутового обслуговування;
12. 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. Антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Культурна та спортивна зона (Г-4)

Зона призначена для розташування культурно-мистецьких та спортивно-видовищних об'єктів. Створюється для організації дозвілля та відпочинку населення. В даній зоні окремо виділена підзона Г-4-4 – для розміщення культурових та обрядових споруд.

Переважні види використання:

1. Спортивні комплекси, стадіони;
2. Спортивні та туристичні центри;
3. Об'єкти фізичної культури та спорту;
4. Палаці культури;
5. Культурно-просвітницькі заклади;
6. Культурно-оздоровчі об'єкти;
7. Об'єкти культурної спадщини.

Супутні види використання:

1. Спортивні, мистецькі школи;
2. Підприємства громадського харчування, об'єкти торгівлі;
3. Підприємства побутового обслуговування;
4. Будівлі тимчасового проживання;
5. Пункти прокату;
6. Культові споруди;
7. Об'єкти туристичної інфраструктури;
8. Громадські вбиральні;
9. Парки, сквери, бульвари.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.
3. Антени стільникового, супутникового зв'язку.
4. Рекламні конструкції.
5. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування та забудова територій».

Зона розміщення культових та обрядових споруд (Г-4-4)

Переважні види використання:

1. Будівлі релігійних організацій;
2. Будівлі громадських організацій;
3. Об'єкти культурної спадщини.

Супутні види використання:

1. Підприємства громадського харчування, об'єкти торгівлі;
2. Будівлі тимчасового проживання;
3. Музеї;
4. Заклади побутового обслуговування;
5. Парки, сквери.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів (Г-5)

Призначаються для розміщення лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек інших лікувальних закладів.

Переважні види використання:

1. Лікарні, госпіталі, стаціонари усіх типів для дітей та дорослих із допоміжними будинками та спорудами;
2. Поліклініки, амбулаторії, диспансери без стаціонару, діагностичні і процедурні центри, консультативні поліклініки, тощо;
3. Поліклініки;
4. Реабілітаційні центри;
5. Оздоровчі заклади.

Супутні види забудови та іншого використання:

1. Аптеки;
2. Станції швидкої допомоги;
3. Підприємства громадського харчування, об'єкти торгівлі;
4. Культові споруди;
5. Будівлі тимчасового проживання;
6. Інтернати для перестарілих та інвалідів;

7. Дитячі будинки для дітей-сиріт і дітей без піклування батьків, інтернати для дітей-інвалідів, територіальні центри соціального обслуговування людей похилого віку та інвалідів;
8. Алеї, сквери, майданчики відпочинку.

Допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок (потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Тимчасові автостоянки, наземні і підземні для об'єктів оздоровчого обслуговуючого та комерційного призначення;
3. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;

Торгівельна зона (Г-6)

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

Переважні види використання:

1. Магазины, торговельні та ринкові комплекси, торгові центри;
2. Заклади громадського харчування;
3. Заклади побутового обслуговування населення;
4. Об'єкти туристичної інфраструктури;
5. Оптові ринки.

Супутні види використання:

1. Адміністративні споруди, офіси;
2. Відділення банків;
3. Сквери, бульвари.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Гаражі та стоянки для зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
3. Громадські вбиральні;
4. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
5. Антени стільникового, супутникового зв'язку;
6. Рекламні конструкції.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

5.2. Житлові зони

Зона садибної забудови (Ж-1; Ж-2)

Зона Ж-1 призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками та зблокованих житлових будинків на сусідніх земельних ділянках. Зона Ж-2 призначена для розташування зблокованих житлових будинків поверховістю до 3-х поверхів з виходом з кожної квартири на земельну ділянку.

Переважні види використання:

1. Окремі житлові будинки садибного типу з господарськими будівлями і спорудами;
2. Зблоковані житлові будинки на сусідніх земельних ділянках;
3. Зблоковані житлові будинки з виходом з кожної квартири на земельну ділянку (Ж-2).

Супутні види використання:

1. Адміністративні будівлі;
2. Загальноосвітні школи, що існували на момент розроблення зонінгу;
3. Дитячі дошкільні заклади, що існували на момент розроблення зонінгу;
4. Заклади культурно-просвітницького обслуговування;
5. Заклади охорони здоров'я;
6. Об'єкти фізичної культури та спорту;
7. Заклади громадського харчування, об'єкти торгівлі;
8. Заклади побутового обслуговування населення;
9. Заклади комунального обслуговування;
10. Гаражі вбудовано-прибудовані до житлових будинків;
11. Гаражні комплекси або окремо розміщені гаражі;
12. Паркінги, відкриті автостоянки;
13. Відділення зв'язку, поштові відділення;
14. Сади, городи;
15. Культові споруди;
16. Дитячі майданчики;
17. Проїзди, пішохідні зони, сквери, бульвари.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Громадські вбиральні;
3. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
4. Антени стільникового, супутникового зв'язку.
5. Рекламні конструкції.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Зона багатоквартирної житлової забудови (Ж-3)

Зона призначена для розміщення багатоквартирних житлових будинків до 4 поверхів включно, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення.

Переважні види використання:

1. Багатоквартирні житлові будинки до 4 поверхів;
2. Будівлі тимчасового проживання;
3. Багатоквартирні житлові будинки з об'єктами громадського призначення;
4. Об'єкти охорони культурної спадщини.

Супутні види використання:

1. Вбудовані та вбудовано-прибудовані в житлових будинках об'єкти громадського призначення;
2. Вбудовані в житлові будинки гаражі;
3. Гаражні комплекси або окремо розміщені гаражі;
4. Паркінги, відкриті автостоянки;
5. Адміністративні, офісні будівлі;
6. Заклади охорони здоров'я, аптеки;
7. Заклади культурно-просвітницького обслуговування;
8. Відділення банків;
9. Відділення зв'язку, поштові відділення;
10. Навчально-виховні комплекси;
11. Загальноосвітні школи;
12. Дитячі дошкільні заклади;
13. Об'єкти фізичної культури та спорту;
14. Заклади громадського харчування, об'єкти торгівлі;
15. Заклади побутового обслуговування населення;
16. Заклади комунального обслуговування;
17. Об'єкти туристичної інфраструктури;
18. Культурні споруди;

- 19.Гостьові паркувальні майданчики;
- 20.Майданчики у внутрішньо дворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
- 21.Малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- 22.Окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент розроблення Зонінгу;
- 23.Окремі житлові будинки до 9 поверхів, що існували на момент розроблення Зонінгу;
- 24.Проїзди, пішохідні зони, парки, сквери, бульвари.

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

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Громадські вбиральні;
3. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
4. Антени стільникового, супутникового зв'язку;
5. Рекламні конструкції.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Зона багатоквартирної житлової забудови (Ж-4)

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків від 5 до 9 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Переважаючі види використання:

1. Багатоквартирні житлові будинки від 5 до 9 поверхів;
2. Будівлі тимчасового проживання;
3. Багатоквартирні житлові будинки з об'єктами громадського призначення;
4. Об'єкти охорони культурної спадщини.

Супутні види використання:

1. Вбудовані та вбудовано-прибудовані в житлових будинках об'єкти громадського призначення;
2. Вбудовані в житлові будинки гаражі;
3. Гаражні комплекси або окремо розміщені гаражі;
4. Паркінги, відкриті автостоянки;
5. Адміністративні, офісні будівлі;
6. Заклади охорони здоров'я, аптеки;

7. Заклади культурно-просвітницького обслуговування;
8. Відділення банків;
9. Відділення зв'язку, поштові відділення;
10. Навчально-виховні комплекси;
11. Загальноосвітні школи;
12. Дитячі дошкільні заклади;
13. Об'єкти фізичної культури та спорту;
14. Заклади громадського харчування, об'єкти торгівлі;
15. Заклади побутового обслуговування населення;
16. Заклади комунального обслуговування;
17. Об'єкти туристичної інфраструктури;
18. Культові споруди;
19. Гостьові паркувальні майданчики;
20. Майданчики у внутрішньо дворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
21. Малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
22. Окремі житлові будинки садибного типу, що існували на момент розроблення Зонінгу;
23. Окремі житлові будинки до 4 поверхів, що існували на момент розроблення Зонінгу;
24. Проїзди, пішохідні зони, парки, сквери, бульвари.

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

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Громадські вбиральні;
3. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
4. Антени стільникового, супутникового зв'язку.
5. Рекламні конструкції

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Рекреаційні зони

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, ту-

ризму, спортивні та рекреаційні об'єкти, водойми, пляжі, спеціалізовані парки, лісопарки, міські ліси.

Переважні види використання:

1. Парки, у т.ч. спеціалізовані: дитячі, скульптурні, фестивальні;
2. Сквери, сади, міські ліси, лісопарки;
3. Культурно-оздоровчі об'єкти;
4. Спортивні та туристичні центри;
5. Водойми, пляжі;
6. Бульвари, зелені насадження загального користування, місця для відпочинку;
7. Об'єкти охорони культурної спадщини.

Супутні види використання:

1. Заклади громадського харчування, об'єкти торгівлі;
2. Заклади культурно-просвітницького обслуговування;
3. Заклади охорони здоров'я;
4. Заклади обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення;
5. Автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
6. Санаторно-оздоровчі заклади;
7. Об'єкти фізичної культури та спорту;
8. Відділення зв'язку, поштові відділення;
9. Ігрові майданчики;
10. Атракціони;
11. Спортивні майданчики;
12. Пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
13. Літні театри, естради;
14. Малі архітектурні форми.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Громадські вбиральні;
3. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
4. Антени стільникового, супутникового зв'язку;
5. Рекламні конструкції.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог Водного Кодексу та ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" та чинного законодавства.

Рекреаційно-меморіальна зона (Р-3-3)

Зона призначена для збереження місць пам'ятних історичних поховань, що однозначно виконують рекреаційну та культурну функцію. Як правило, рекреаційно-меморіальні території розташовані в зонах дії обмежень за вимогами охорони пам'яток культурної спадщини.

Переважні види використання:

1. Об'єкти пам'ятних історичних поховань;
2. Об'єкти охорони культурної спадщини.

Супутні види використання:

1. Культові споруди;
2. Автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
3. Пішохідні доріжки, проїзди;
4. Зелені насадження загального користування.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Рекреаційна зона обмеженого користування (Р-4)

Зона призначена для розміщення дач та колективних садів.

Переважні види використання:

1. Для колективного садівництва;
2. Для індивідуального садівництва;
3. Садові, дачні будинки;
4. Сади, городи.

Супутні види використання:

1. Теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
2. Резервуари для зберігання води;
3. Господарські споруди.

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

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Окремі 1-2 поверхові житлові (садибні) будинки, що можуть використовуватися для проживання та сімейного відпочинку, згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 29.04.2015 № 321.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог Водного Кодексу та ДБН Б.2.2-12:2019.

Зона установ відпочинку та туризму КВТ.

Зона призначається для розміщення туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, центрів обслуговування туристів.

Переважаючі види використання:

1. Туристичні бази;
2. Кемпінги;
3. Мотелі;
4. Пансіонати;
5. Будинки відпочинку.

Супутні види використання:

1. Підприємства торгівлі;
2. Підприємства громадського харчування;
3. Культурно-видовищні, мистецькі та заклади дозвілля;
4. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди;
5. Санаторно-оздоровчі заклади;
6. Заклади з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення;
7. Пункти прокату;
8. Відділення зв'язку, поштові відділення.

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

1. Споруди інженерної інфраструктури, пов'язані з функціонуванням закладів;
2. Громадські вбиральні;
3. Гостьові автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
4. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.5.4.

Зони транспортної інфраструктури

Зона відводу залізниці (ТР-1-1)

Зона формується об'єктами залізничного транспорту, об'єктами, пов'язаними з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом споруд, будівель, об'єктів залізничного транспорту.

Переважні види використання:

1. Смуги відводу залізниці;
2. Основні службово-технічні будівлі та споруди залізниці, вокзали;
3. Об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням об'єктів залізничного транспорту.

Супутні види використання:

1. Об'єкти громадського харчування, об'єкти торгівлі;
2. Заклади по обслуговуванню пасажирів та обслуговуючого персоналу;
3. Споруди інженерної інфраструктури;
4. Ділянки шумозахисних споруд, зелені насадження.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. Антени стільникового, супутникового зв'язку;
3. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та чинного законодавства.

Зона розміщення автовокзалів (ТР-1-2)

Переважні види використання:

1. Будівлі і споруди інфраструктури автомобільного транспорту;
2. Автовокзали;
3. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів автомобільного транспорту.

Супутні види використання:

1. Об'єкти громадського харчування, об'єкти торгівлі;
2. Вулиці, майдани, проїзди;
3. Громадські вбиральні.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
3. Відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
4. Рекламні конструкції.
5. Антени стільникового, супутникового зв'язку;

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

Зона транспортної інфраструктури (ТР-1-3)

Зона призначена для розміщення транспортних вузлів, підприємств і установ транспортного господарства, об'єктів, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку будівель та інших об'єктів транспорту.

Переважаючі види використання:

1. Об'єкти автомобільного транспорту та дорожнього господарства;
2. Підприємства автомобільного транспорту та електротранспорту;
3. Підприємства транспортних послуг;
4. Об'єкти дорожнього сервісу;
5. АЗС, АЗК;
6. Автостоянки;
7. Гаражні кооперативи;
8. Індивідуальні гаражі;
9. Паркінги.

Супутні види використання:

1. Підприємства торгівлі;
2. Підприємства громадського харчування;
3. Вулиці, майдани, проїзди.

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

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Рекламні конструкції;
3. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
4. Антени стільникового, супутникового зв'язку.

Територія вулиць, майданів, доріг (ТР-2)

До зони входять території, які за містобудівною документацією знаходяться в межах червоних ліній житлових вулиць, бульварів, площ та території доріг.

Переважні види використання:

1. Вулиці, майдани, проїзди, дороги;
2. Зупинки громадського транспорту з тимчасовими спорудами – кіосками з продажу проїзних квитків;
3. Наземні пішохідні переходи;
4. Шляхопроводи;
5. Інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху.

Супутні види використання:

1. Малі архітектурні форми;
2. Велосипедні доріжки;
3. Тротуари, хідники;
4. Зелені насадження;
5. Відкриті майданчики для зберігання транспортних засобів (паркувальні майданчики).

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

1. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності на зупинках громадського транспорту;
2. Рекламні конструкції;
3. Споруди інженерної інфраструктури.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та діючого законодавства.

5.5. Зони інженерної інфраструктури.

Головні об'єкти електропостачання (ІН-1)

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

Переважні види використання:

1. Теплоелектроцентрально;
2. Електропідстанції;
3. Об'єкти, що пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, ремонтом, реконструкцією об'єктів електропостачання;
4. Лінійні споруди електромереж;
5. Об'єкти передачі електричної енергії;
6. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Об'єкти, що згідно норм, можливо розміщати в охоронних зонах електромереж.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Зони інженерної інфраструктури (ІН-2)

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти теплопостачання, водопостачання, газопостачання, зливової каналізації та інші споруди інженерної інфраструктури.

Переважні види використання:

1. Водозабірні споруди;
2. Насосні станції;
3. ГРС, ГРП, ТЕЦ;
4. Котельні;
5. Основні, допоміжні та підсобні будівлі та споруди технічної інфраструктури.

Супутні види використання:

1. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
2. Зелені насадження спеціального призначення;
3. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони, які передбачені генеральним чи детальними планами.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
2. Антени стільникового, супутникового зв'язку.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Зона магістральних інженерних мереж (ІН-3)

Зона призначена для магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепломереж газопостачання, зливної каналізації.

Переважаючі види використання:

1. Магістральні мережі газопроводів високого тиску;
2. Об'єкти, що пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, ремонтом, реконструкцією магістральних мереж.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Об'єкти, що згідно норм, можливо розміщати в охоронних зонах газопроводів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, з врахуванням охоронної зони по 150 м від кожного газопроводу.

5.6. Комунально-складські зони

Зона розміщення кладовищ (КС-3-1)

Зона формується діючими та закритими кладовищами.

Переважні види використання:

1. Діючі кладовища;
2. Закриті кладовища;
3. Зелені насадження загального користування;
4. Об'єкти охорони культурної спадщини.

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. 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;
4. Антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
5. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019, ДСанПіН 2.2.2.028-99.

Зона розміщення очисних споруд (КС-3-2)

Зона призначена для розміщення очисних споруд.

Переважні види використання:

1. Очисні споруди;
2. Лінійні споруди;
3. Об'єкти, що пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, ремонтом, реконструкцією очисних споруд.

Супутні види використання:

1. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
2. Зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Зона розміщення очисних споруд потребує санітарно-захисної зони – 300 м.

Зона складських об'єктів, баз, логістичних центрів (КС-4-1)

Зона призначена для розміщення складів, баз, логістичних центрів, що потребують встановлення СЗЗ 100 м.

Переважні види використання:

1. Склади, торгові бази IV класу санітарної класифікації;
2. Логістичні центри;
3. Будівлі і споруди додаткових транспортних послуг;
4. Об'єкти поштового зв'язку.

Супутні види використання:

1. Об'єкти громадського харчування, об'єкти торгівлі;
2. Автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.

Допустимі види використання

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.
3. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 100 м.

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

Зона призначена для розташування об'єктів транспортно-складської забудови, що потребують встановлення СЗЗ 50 м.

Переважні види використання:

1. Склади, бази V класу санітарної класифікації;
2. Підприємства по обслуговуванню автомобілів;

3. Пожежні депо;
4. Підприємства комунального господарства;
5. Об'єкти поштового зв'язку.

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. Об'єкти громадського харчування, об'єкти торгівлі;
4. Автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
5. Індивідуальні гаражі;
6. Зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
3. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 50 м.

5.7. Виробничі зони

Зона розміщення підприємств I класу шкідливості (В-1)

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 1000 м.

Переважні види використання:

1. Основні, підсобні та допоміжні будівлі та споруди промислових підприємств I класу шкідливості.

Супутні види використання:

1. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. Об'єкти громадського харчування, об'єкти торгівлі;
3. Вулиці, майдани, проїзди;
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. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Зона розміщення підприємств III класу шкідливості (В-3)

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 300 м.

Переважні види використання:

1. Основні, підсобні та допоміжні будівлі та споруди промислових підприємств III класу шкідливості.

Супутні види використання:

1. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. Об'єкти громадського харчування, об'єкти торгівлі;
3. Вулиці, майдани, проїзди;
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. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості (В-4)

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 100 м. Зона формується підприємствами IV класу шкідливості

в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Переважні види використання:

1. Основні, підсобні та допоміжні будівлі та споруди підприємств IV класу шкідливості.

Супутні види використання:

1. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. Об'єкти громадського харчування, об'єкти торгівлі;
3. Вулиці, майдани, проїзди;
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. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2-2-12:2019.

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

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 50 м.

Переважні види використання:

1. Основні, підсобні і допоміжні будівлі та споруди підприємств V класу шкідливості.

Супутні види використання:

1. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. Об'єкти громадського харчування, об'єкти торгівлі;
3. Вулиці, майдани, проїзди;
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. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Зона розміщення підприємств без екологічних наслідків (В-6)

Зона призначена для розміщення підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджується за межі території підприємства.

Переважні види використання:

1. Основні, підсобні та допоміжні будівлі та споруди підприємств без екологічних наслідків.

Супутні види використання:

1. Адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
2. Об'єкти громадського харчування, об'єкти торгівлі;
3. Вулиці, майдани, проїзди;
4. Автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;

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

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

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2-2-12:2019.

Зона комерційного призначення (В-7)

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації промислових, комунально-складських та інших підприємств та об'єктів на комерційні види використання.

До цієї зони входять території міста, що зараз не використовуються за призначенням (території промислових підприємств та об'єктів, які зупинили виробничу діяльність).

Використання таких територій можливе лише на основі розробленого та затвердженого детального плану території або детального плану зонування в М 1:2000 в комплексі з містобудівними розрахунками.

Переважні види використання:

1. Основні, підсобні та допоміжні будівлі та споруди промислових, комунально-складських та інших підприємств.

Супутні види використання:

1. Об'єкти громадського призначення;
2. Підприємства по обслуговуванню автомобілів;
3. Автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2. Антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
3. Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності.

5.8. Спеціальні зони С

Призначені для розташування спецтериторій, використання яких не можливе без встановлення спеціальних вимог.

Зона спецтериторій, що призначається для установ з питань оборони та безпеки, освітніх закладів військового профілю.

Переважні види використання:

1. Об'єкти для розміщення та постійної діяльності Національної поліції, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції;
2. Об'єкти для розміщення та постійної діяльності підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління МВС; СБУ.
3. Об'єкти для розміщення та постійної діяльності органів, що належать до сфери управління Міноборони.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

Окремо виділена зона озеленення спеціального призначення для організації санітарно-захисних зон С-4

Переважні види використання:

1. Зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види використання:

1. Споруди інженерної інфраструктури.

Співвідношення видів функціонального призначення територій з видами цільового призначення земельних ділянок визначається згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821.

РОЗДІЛ 6. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

Містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок в межах територіальних зон

Територія міста Сєвєродонецька розділена на 46 територіальних зон, що наведено на «Схемі зонування території міста» М 1:5000.

Територіальні зони визначені за соціально-економічними, екологічними, інженерно-технічними і містобудівними характеристиками, взаємодоповнюючими функціональними видами призначення території, сукупностей цих видів.

Для кожної територіальної зони встановлений містобудівний регламент, який визначає вимоги до використання земельних ділянок, граничні параметри будівництва та реконструкції об'єктів, обмеження в використанні земельних ділянок та інше.

Території, що підпадають під дію планувальних обмежень є частинами територіальних зон (підзонами) і відрізняються 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.

Територіальна зона 1 «Центральна»

Територіальна зона 1 «Центральна» розташована в межах червоних ліній просп. Центральний від вул. Сметаніна до вул. Новикова. В межі територіальної зони входять квартали: 21; 22; 22А; 22Б; 43; 49А, 55; 60; 64.

Згідно генплану міста територіальна зона 1 «Центральна» сформована як загальноміський центр.

Територія зони призначена під громадську забудову та зелені насадження по всій довжині проспекту.

В територіальній зоні 1 «Центральна» визначені наступні функціональні зони: Г-1, Г-3, Г-4, Г-6, Р-3.

Переважні види використання земельних ділянок: адміністративні будівлі, заклади освіти, культури та спорту, торгові об'єкти та об'єкти громадського харчування, парки, сквери, зелені насадження загального користування. Супутні види використання земельних ділянок: заклади комунального обслуговування, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм для об'єктів освіти, культури та спорту та торгових об'єктів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм для закладів освіти, культури та торговельних об'єктів.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження відсутні.

Територіальна зона 2

Зона змішаного громадсько-рекреаційного призначення

Територіальна зона 2 знаходиться у північно-західній частині міста, в межах вул. Об'їзна, вул. Зелена, вул. Сметаніна, вул. Єгорова.

Більшу частину територіальної зони 2 займає ландшафтно-рекреаційна зона загальноміського значення (водойма, пляж, парк культури та відпочинку), спортивна зона та лікувальна зона.

В територіальній зоні 2 визначені наступні функціональні зони: Р-3, Г-4, Г-5, ТР-1-3, КС-5, Ж-1, Ж-3, Ж-4, В-6.

Переважні види використання земельних ділянок: парк, стадіон, спортивні об'єкти, лікарня, житлові будинки 4-9 поверхів, об'єкти транспортно-складської забудови та підприємства без екологічних наслідків.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури, культові споруди.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм для спортивних, рекреаційних об'єктів та лікувальних закладів, для зони багатоквартирної забудови Ж-4 – 9 поверхів; для зони багатоквартирної забудови Ж-3 – 4 поверхи.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм для спортивних, рекреаційних об'єктів та лікувальних закладів.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – територія зони частково розташована в зоні II поясу санітарного захисту Щедрищевського водозабору та в водоохоронній зоні озера Паркове.

Територіальна зона 3

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 3 знаходиться у північно-західній частині міста в межах вул. Сметаніна, вул. Зелена та вул. Юності. До складу територіальної зони 3 входить квартал 9.

Більшу частину територіальної зони 3 займають квартали садибної житлової забудови та лікувальна зона.

В територіальній зоні 3 визначені наступні функціональні зони: Ж-1, Г-5.

Переважні види використання земельних ділянок: індивідуальні житлові будинки, лікувальні заклади, амбулаторії.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – для садибної житлової забудови – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом), для лікувальних закладів – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм для садибної житлової забудови та лікувальних закладів.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – територія зони частково в зоні II поясу санітарного захисту Щедрищевського водозабору та в охоронній зоні водоводів.

Територіальна зона 4

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 4 знаходиться у центральній частині міста в межах вулиць: вул. Сметаніна, бульв. Дружби Народів, просп. Центрального та вул. Богдана Ліщини.

В межі зони 4 входять квартали: 1; 7; 10; 12; 13; 16; 20.

Територіальна зона 4 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 4 визначені наступні функціональні зони: Ж-3, Г-1, Г-2, Г-3, Г-4, Г-5, Р-3-3, В-7, С.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки до 4 поверхів, об'єкти громадського призначення.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури, культові споруди.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення, для зони багатоквартирної забудови Ж-3 – 4 поверхи.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – відсутні.

Територіальна зона 5

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 5 знаходиться у центральній частині міста між вул. Сметаніна, бульв. Дружби Народів, просп. Центральним та вул. Донецькою.

В територіальну зону 5 входять такі міські квартали: 24; 25; 26; 31.

Територіальна зона 5 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 5 визначені наступні функціональні зони: Ж-3, Г-2, Г-3.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки до 4 поверхів, об'єкти громадського призначення.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення, для зони багатоквартирної забудови Ж-3 – 4 поверхи.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – відсутні.

Територіальна зона 6

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 6 знаходиться в північній частині міста. Межа зони проходить вздовж вул. Об'їзна, вул. Єгорова, вул. Ломоносова та вул. Лисичанська. В межі територіальної зони 6 входить квартал 32.

Територіальна зона 6 складається з зон багатоквартирної житлової забудови, садибної забудови, громадських зон, зони транспортної інфраструктури.

В територіальній зоні 6 визначені наступні функціональні зони: Ж-1, Ж-3, Ж-4, Г-2, Г-5, Г-6, В-6, В-7, Р-3, ТР-1-3. Розміщення функціональних зон уточнюється в Детальному плані території кварталів 32, 35, 36.

Переважні види використання земельних ділянок: індивідуальні житлові будинки, багатоквартирні житлові будинки, об'єкти громадського призначення, транспортної інфраструктури, підприємства без екологічних наслідків, зелені насадження.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – для садибної житлової забудови Ж-1 – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом), для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-3 – 4 поверхи, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів, для об'єктів громадського призначення – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної інфраструктури, частково – санітарно-захисна зона навколо магістрального газопроводу, частково охоронна зона водоводу.

Територіальна зона 7

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 7 знаходиться в центральній частині міста в межах вулиць: бульвар Дружби Народів, просп. Центральний, просп. Хіміків, вул. Богдана Ліщини.

В межі територіальної зони 7 входять такі міські квартали: 2; 3; 8; 8-а; 11; 11-а; 11-б; 14; 15; 15-а; 17; 18; 18-а; 18-б; 19; 19-а; 19-б; 19-в.

Територіальна зона 7 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 7 визначені наступні функціональні зони: Ж-3, Ж-4, Г-1, Г-2, Г-3, Г-4, Г-4-4, Г-6, В-6, С.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки, навчальні заклади та інші об'єкти громадського призначення, підприємства без екологічних наслідків, об'єкти спеціального призначення.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення, для зони багатоквартирної забудови Ж-3 – 4 поверхи, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – відсутні.

Територіальна зона 8

Зона змішаної громадського-житлової забудови

Територіальна зона 8 знаходиться в центральній частині міста в межах вулиць: просп. Центральний,б Дружби Народів, вул. Донецька, просп. Хіміків.

В межі територіальної зони 8 входять такі міські квартали: 23; 23-а; 23-б; 23-в; 27;28; 28-а; 28-б; 30; 29; 29-а; 29-б.

Територіальна зона 8 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 8 визначені наступні функціональні зони: Ж-1, Ж-3, Ж-4, Г-1, Г-2, Г-3, Г-4-4, Г-6.

Переважні види використання земельних ділянок: садибна житлова забудова, багатоквартирні житлові будинки, навчальні заклади, ринок, торгові об'єкти та інші об'єкти громадського призначення, культові споруди.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення, для садибної житлової забудови Ж-1 – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом), для зони багатоквартирної забудови Ж-3 – 4 поверхи, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – відсутні.

Територіальна зона 9

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 9 знаходиться в північній частині міста в межах вулиць: вул. Ломоносова, вул. Лисичанська, просп. Хіміків та вул. Донецька.

В межі територіальної зони 9 входять міські квартали: 35; 36; 38; 39; 38-а; 39-а; 38-б; 39-б.

Територіальна зона 9 складається з зон садибної забудови, багатоквартирної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 9 визначені наступні функціональні зони: Ж-1, Ж-4, Г-1, Г-3, Г-4, Г-6.

Переважні види використання земельних ділянок: садибна житлова забудова, багатоквартирні житлові будинки, спортивні і торгові об'єкти та інші об'єкти громадського призначення.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення, для садибної житлової забудови Ж-1 – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом), для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – відсутні.

Територіальна зона 10

Зона змішаної громадсько-житлової забудови та об'єктів транспортної і інженерної інфраструктури

Територіальна зона 10 розташована в центральній частині міста та обмежена вулицями: просп. Хіміків, просп. Центральний, просп. Гвардійський, вул. Богдана Ліщини.

До складу територіальної зони 10 входять такі міські квартали: 4; 5; 6; 44; 45; 46; 47; 48; 56; 57.

Територіальна зона 10 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон, зони транспортної інфраструктури та інженерної інфраструктури.

В територіальній зоні 10 визначені наступні функціональні зони: Ж-3, Ж-4, Г-1, Г-2, Г-3, Г-4, Г-6, ТР-1-3, ІН-1, КС-5.

Переважають види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки, навчальні заклади, спортивні, торгові об'єкти та інші об'єкти громадського призначення, об'єкти транспортної інфраструктури та електропостачання.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення, для зони багатоквартирної забудови Ж-3 – 4 поверхи, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної інфраструктури та об'єктів електропостачання.

Територіальна зона 11

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 11 розташована в центральній частині міста та обмежена вулицями: просп. Хіміків, вул. Донецька, просп. Гвардійський, просп. Центральний.

До складу територіальної зони 11 входять такі міські квартали: 42; 41; 49-б; 50; 54.

Територіальна зона 11 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 11 визначені наступні функціональні зони: Ж-3, Ж-4, Г-2, Г-3, Г-5, Г-6.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки, навчальні заклади лікувальні заклади, торгові об'єкти та інші об'єкти громадського призначення.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення, для зони багатоквартирної забудови Ж-3 – 4 поверхи, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – відсутні.

Територіальна зона 12

Зона житлової забудови

Територіальна зона 12 знаходиться в центральній частині міста в межах вулиць: просп. Хіміків, вул. Лисичанська, вул. Гагаріна, вул. Донецька.

В межі територіальної зони 12 входять такі міські квартали: 40; 41-а; 50-а; 51.

Територіальна зона 12 складається з зон садибної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 12 визначені наступні функціональні зони: Ж-1, Г-5, Г-6, В-6.

Переважають види використання земельних ділянок: індивідуальні житлові будинки, лікувальні заклади, торгові об'єкти та інші об'єкти громадського призначення, підприємства без екологічних наслідків.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення, для са-

дибної житлової забудови Ж-1 – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом).

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм для житлових будинків та об'єктів громадського призначення.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – відсутні.

Територіальна зона 13

Зона транспортного та комунального використання

Територіальна зона 13 розміщена в північній частині міста та обмежена вулицями: шосе Будівельників, просп. Космонавтів, вул. Гагаріна та вул. Лисичанська, в межах кварталу 71.

Більшу частину зони займають транспортні та комунальні зони.

В територіальній зоні 13 визначені наступні функціональні зони: Ж-1, ТР-1-3, КС-3-1, КС-5, В-5, В-6, Г-1.

Переважні види використання земельних ділянок: гаражний комплекс, закрите кладовище, підприємства, що потребують санітарно-захисних зон – 50 м, підприємства без екологічних наслідків, комунально-складські об'єкти та об'єкти громадського призначення, невелика зона садибної забудови.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для садибної житлової забудови Ж-1 – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом).

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо кладовища, об'єктів транспортної інфраструктури, підприємства V класу шкідливості, котельні.

Територіальна зона 14

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 14 розміщена в східній частині міста та обмежена вулицями: вул. Гагаріна, просп. Космонавтів, просп. Гвардійський, вул. Донецька, в межах кварталу 52.

Територіальна зона 14 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон, зони інженерної інфраструктури та підприємства, що потребують санітарно-захисних зон – 50 м.

В територіальній зоні 14 визначені наступні функціональні зони: Ж-4, Г-1, Г-2, Г-3, Г-6, В-5, ІН-2, ТР-1-3.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки, навчальні заклади, торгові об'єкти та інші об'єкти громадського призначення, підприємства, що потребують санітарно-захисних зон – 50 м, об'єкти транспортної інфраструктури та інженерної інфраструктури.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної інфраструктури, інженерної інфраструктури та підприємства V класу шкідливості.

Територіальна зона 15

Зона змішаної громадсько-житлової забудови та транспортної інфраструктури.

Територіальна зона 15 розміщена на півдні центральної частини міста і обмежена вулицями: просп. Гвардійський, просп. Центральний, вул. Новікова, вул. Богдана Ліщини.

До складу територіальної зони 15 входять квартали: 58; 59; 65; 66; 67; 69.

Територіальна зона 15 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон, зони транспортної інфраструктури та підприємств, без екологічних наслідків, комунальних об'єктів.

В територіальній зоні 15 визначені наступні функціональні зони: Ж-4, Г-2, Г-3, Г-6, В-6, В-7, КС-5, ТР-1-3.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки, навчальні заклади, торгові об'єкти та інші об'єкти громадського призначення, підприємства без екологічних наслідків, об'єкти транспортної інфраструктури, пожежне депо.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної інфраструктури.

Територіальна зона 16

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 16 розташована на півдні центральної частини міста та обмежена вулицями: просп. Центральний, просп. Гвардійський, вул. Донецька, вул. Вілєсова, просп. Космонавтів, вул. Новікова.

До складу територіальної зони 16 входять: квартал 61 та мікрорайон 73.

Територіальна зона 16 складається з зон багатоквартирної житлової забудови, навчальних, спортивних, торговельних та інших громадських зон.

В територіальній зоні 16 визначені наступні функціональні зони: Ж-4, Г-1, Г-2, Г-3, Г-4, Г-6, В-5, ТР-1-3, ІН-2, Р-3. Розміщення функціональних зон 73 мікрорайону уточнюється в Детальному плані території 73 мікрорайону.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки 5÷9 поверхів, адміністративні будинки, науково-дослідні та проектні організації, національний університет, заклади освіти, торгові центри, ринок, спортивні споруди та інші об'єкти громадського призначення, об'єкти транспортної інфраструктури, сквери.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної інфраструктури.

Територіальна зона 17

Зона змішаної забудови громадсько-транспортного призначення

Територіальна зона 17 розташована в центральній частині міста, обмежена вулицями: просп. Гвардійський, просп. Космонавтів, вул. Вілесова, вул. Донецька, в межах кварталу 72.

Територіальна зона 17 складається з громадських зон та зон транспортної інфраструктури.

В територіальній зоні 17 визначені наступні функціональні зони: Г-1, Г-2, ТР-1-3, Р-3.

Переважні види використання земельних ділянок: адміністративні будинки, національний університет, банки, та інші об'єкти громадського призначення.

начення, об'єкти транспортної інфраструктури, сквери, невелика зона багатоквартирної житлової забудови.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної інфраструктури.

Територіальна зона 18

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 18 розташована в південній частині центру міста та обмежена вулицями: вул. Вілесова, вул. Курчатова, вул. Новікова, просп. Космонавтів, в межах мікрорайону 78.

Територіальна зона 18 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 18 визначені наступні функціональні зони: Г-1, Г-2, Г-3, Г-4, Г-6, Р-3.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки 5÷9 поверхів, заклади освіти, спортивні, торговельні об'єкти та інші об'єкти громадського призначення, сквери.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – відсутні.

Територіальна зона 19

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 19 розташована в центральній частині міста та обмежена вулицями: просп. Гвардійський, вул. Курчатова, вул. Вілєсова, просп. Космонавтів, в межах 77 мікрорайону.

Територіальна зона 19 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 19 визначені наступні функціональні зони: Ж-4, Г-2, Г-3, Г-5, Г-6, Г-4-4, КС-5, Р-3.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки 5÷9 поверхів, заклади освіти, амбулаторія, культова споруда, торговельні об'єкти, ринок та інші об'єкти громадського призначення, сквери.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – відсутні.

Територіальна зона 20

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 20 розташована в центральній частині міста та обмежена вулицями: вул. Гагаріна, вул. Курчатова, просп. Гвардійський, просп. Космонавтів, в межах мікрорайону 76.

Територіальна зона 20 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 20 визначені наступні функціональні зони: Ж-4, Г-2, Г-3, ІН-1.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки 5÷9 поверхів, заклади освіти та інші об'єкти громадського призначення, об'єкти електропостачання.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – відсутні.

Територіальна зона 21

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 21 розташована в північній частині міста та обмежена вулицями: шосе Будівельників, вул. Курчатова, вул. Гагаріна, просп. Космонавтів, в межах мікрорайону 75.

Територіальна зона 21 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 21 визначені наступні функціональні зони: Ж-4, Г-2, Г-3, Г-6.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки 5÷9 поверхів, заклади освіти та інші об'єкти громадського призначення.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – відсутні.

Територіальна зона 22

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 22 розташована в центральній частині міста та обмежена вулицями: просп. Гвардійський, вул. Вілесова, вул. Курчатова, в межах мікрорайону 81.

Територіальна зона 22 складається з зон багатоквартирної житлової забудови, громадських зон та зони зелених насаджень.

В територіальній зоні 22 визначені наступні функціональні зони: Ж-4, Г-3, Г-5, Г-6, Г-1, ТР-1-3, Р-3. Розміщення функціональних зон уточнюється в Детальному плані території 81 мікрорайону.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки 5÷9 поверхів, заклади освіти, лікувальні заклади, торговельний центр та інші об'єкти громадського призначення, об'єкти транспортної інфраструктури.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної інфраструктури.

Територіальна зона 23

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 23 розташована в східній частині міста та обмежена вулицями: вул. Гагаріна, вул. Вілесова, просп. Гвардійський, вул. Курчатова, в межах мікрорайону 80.

Територіальна зона 23 складається з зон багатоквартирної житлової забудови, громадських зон та зони зелених насаджень.

В територіальній зоні 23 визначені наступні функціональні зони: Ж-3, Ж-4, Г-3, Г-6, Г-1, ТР-1-3, Р-3. Розміщення функціональних зон уточнюється в Детальному плані території 80 мікрорайону.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки від 4 до 9 поверхів, заклади освіти, торговельні центри та інші об'єкти громадського призначення, об'єкти транспортної інфраструктури.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної забудови Ж-3 – 4 поверхи, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної інфраструктури.

Територіальна зона 24

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 24 розташована в східній частині міста та обмежена вулицями: шосе Будівельників, вул. Вілесова, вул. Гагаріна, та вул. Курчато-ва, в межах мікрорайону 79.

Територіальна зона 24 складається з зон багатоквартирної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 24 визначені наступні функціональні зони: Ж-4, Г-3, Г-6, Г-1, ТР-1-3.

Переважні види використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки від 5 до 9 поверхів, заклади освіти, торговельний центр та інші об'єкти громадського призначення, об'єкти транспортної інфраструктури.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної інфраструктури.

Територіальна зона 25

Зона змішаної громадсько-житлової забудови

Територіальна зона 25 розташована в східній частині міста та обмежена вулицями: вул. Вілесова, вул. Гагаріна та проєктованими продовженням просп. Гвардійський і продовженням вул. Новікова до шосе Будівельників. До території зони входить територія мікрорайону 84.

Територіальна зона 25 складається з зон садибної житлової забудови, багатоквартирної житлової забудови та громадських зон.

В територіальній зоні 25 визначені наступні функціональні зони: Ж-1, Ж-2, Ж-4, Г-3, Г-6, Г-4, ТР-1-3. Розміщення функціональних зон уточнюється в Детальному плані території 84 мікрорайону.

Переважні види використання земельних ділянок: індивідуальні житлові будинки, багатоквартирні житлові будинки від 5 до 9 поверхів, заклади освіти, спорту, торговельні об'єкти та інші об'єкти громадського призначення, об'єкти транспортної інфраструктури.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для садибної житлової забудови Ж-1 – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом), для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної інфраструктури.

Територіальна зона 26

Зона транспортної та інженерної інфраструктури

Територіальна зона 26 розташована в східній частині міста та обмежена вулицями: шосе Будівельників, вул. Гагаріна, вул. Вілєсова та проектованим продовження вул. Новікова до шосе Будівельників.

Територіальна зона 26 займає територію мікрорайону 83.

Територіальна зона 26 складається з зон транспортної та інженерної інфраструктури, комунальних об'єктів та зелених насаджень.

В територіальній зоні 26 визначені наступні функціональні зони: КС-5, ТР-1-3, ІН-2, Г-1, Р-3.

Переважають види використання земельних ділянок: тролейбусне управління, котельня, об'єкти транспортної інфраструктури, проектне пожежне депо.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної інфраструктури та інженерної інфраструктури.

Територіальна зона 27

Проектована зона садибної житлової забудови

Територіальна зона 27 розташована в східній частині міста та обмежена вулицями: проєктованими продовженням просп. Гвардійського до ш. Будівельників, продовженням вул. Гагаріна, продовженням вул. Новікова до шосе Будівельників. Територіальна зона 27 займає територію проєктованого мікрорайону 88.

Територіальна зона 27 складається з зони садибної житлової забудови.

В територіальній зоні 27 визначені наступні функціональні зони: Ж-1, ІН-1. Розміщення функціональних зон уточнюється в Детальному плані території 87-88 мікрорайонів.

Переважні види використання земельних ділянок: індивідуальні житлові будинки та об'єкти інженерної інфраструктури.

Супутні види використання – об'єкти громадського призначення, автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для садибної житлової забудови Ж-1 – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом).

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є охоронна зона навколо ЛЕП.

Територіальна зона 28

Проектована зона садибної житлової забудови

Територіальна зона 28 розташована в східній частині міста та обмежена вулицями: проєктованими продовженням просп. Гвардійський до ш. Будівельників, продовженням вул. Гагаріна, продовженням вул. Новікова до ш. Будівельників та шосе Будівельників. Територіальна зона займає територію проєктованого мікрорайону 87.

Територіальна зона 28 складається з зони садибної житлової забудови та транспортної зони.

В територіальній зоні 28 визначені наступні функціональні зони: Ж-1, ІН-1, ТР-1-3. Розміщення функціональних зон уточнюється в Детальному плані території 87-88 мікрорайонів.

Переважні види використання земельних ділянок: індивідуальні житлові будинки, об'єкти транспортної інфраструктури та інженерної інфраструктури.

Супутні види використання – об'єкти громадського призначення, автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для садибної житлової забудови Ж-1 – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом).

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є охоронна зона навколо ЛЕП та санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної інфраструктури.

Територіальна зона 29

Зона лісів та садибної забудови

Територіальна зона 29 розташована в східній частині міста та обмежена проєктованими продовженням просп. Гвардійський, продовженням вул. Новікова, проєктною межею міста та автодорогою.

Територіальна зона 29 складається з зони лісів ДЛФ, садибної житлової забудови, зелених насаджень загального користування та зони інженерної інфраструктури.

В територіальній зоні 29 визначені наступні функціональні зони: Ж-1, ІН-1, ІН-2, КС-3-1, Р-3.

Переважний вид використання території цієї зони це ліси, які можуть використовуватися для рекреаційних цілей. Переважні види використання земельних ділянок: індивідуальні житлові будинки та об'єкти інженерної інфраструктури, закрите кладовище, АГНС, зелені насадження загального користування.

Супутні види використання – об'єкти громадського призначення, автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для садибної житлової забудови Ж-1 – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом).

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є охоронна зона навколо ЛЕП, санітарно-захисні зони навколо об'єктів інженерної інфраструктури та санітарно-захисна зона навколо кладовища.

Територіальна зона 30

Зона змішаної громадсько-житлової забудови та рекреаційного використання

Територіальна зона 30 розташована у південній частині міста та обмежена вулицями: вул. Вілесова, просп. Гвардійський, проєктована ним продовженням вул. Новікова, існуюча вул. Новікова та вул. Курчатова.

До території зони 30 входять мікрорайони: 82; 85-а; 85; 86.

Територіальна зона 30 складається з зони багатоквартирної житлової забудови, садибної житлової забудови, громадської забудови, зелених насаджень загального користування та зони інженерної інфраструктури.

В територіальній зоні 30 визначені наступні функціональні зони: Ж-1, Ж-4, Г-3, ІН-2, ТР-1-3, Р-3.

Переважний вид використання земельних ділянок: багатоквартирні житлові будинки до 9-ти поверхів, індивідуальні житлові будинки, об'єкти освіти та інші об'єкти громадського призначення, об'єкти транспортної та інженерної інфраструктури, ліси, які можуть використовуватися для рекреаційних цілей.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для садибної житлової забудови Ж-1 – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом, для зони багатоквартирної житлової забудови Ж-4 – до 9 поверхів.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної та інженерної інфраструктури.

Територіальна зона 31

Зона змішаного рекреаційного призначення, громадського, промислового призначення та транспортної інфраструктури

Територіальна зона 31 розташована в південній частині міста та обмежена вулицями: вул. Новікова, вул. Б. Ліщини, вул. Приміська селища Лісна Дача, східна межа міста вздовж дороги Сиротине-Метьолкіне.

Територіальна зона займає дуже велику площу, більшість якої займає лісовий масив, озеро Чисте та садівничі товариства, а також частину зони займає промислова зона, зона транспортної та інженерної інфраструктури, громадська забудова.

В територіальній зоні 31 визначені наступні функціональні зони: Р-3, Р-4, Г-2, Г-3, Г-4, Г-6, Г-4-4, В-7, ІН-1, ІН-2, ТР-1-3, КС-3-2, Ж-1.

Переважає вид використання земельних ділянок: ліси ДЛФ, водойма, рекреаційні об'єкти, садівництва, об'єкти освіти, торгівлі, спорту та інші об'єкти громадського призначення, промислові об'єкти, об'єкти транспортної та інженерної інфраструктури, індивідуальні житлові будинки, культові споруди.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для садибної житлової забудови Ж-1 – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом).

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є охоронна зона навколо ЛЕП, санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної, інженерної інфраструктури та промисловості, прибережна захисна смуга навколо озера Чисте.

Територіальна зона 32.

Зона інженерної, транспортної інфраструктури та промисловості

Територіальна зона 32 розташована в південній частині міста та обмежена вулицями: просп. Гвардійський, вул. Богдана Ліщини, вул. Пивоварова.

Територіальна зона 32 складається з промислової зони, зони транспортної та інженерної інфраструктури.

В територіальній зоні 32 визначені наступні функціональні зони: ІН-1, В-4, В-5, В-6, Г-1, ТР-1-3, КС-4-1.

Переважаючий вид використання земельних ділянок: промислові об'єкти, об'єкти транспортної та інженерної інфраструктури, об'єкти громадського призначення та комунально-складські об'єкти.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є охоронна зона навколо ЛЕП, санітарно-захисні зони навколо об'єктів транспортної, інженерної інфраструктури та промисловості.

Територіальна зона 33А

Зона комунально-складська

Територіальна зона 33А розташована в південно-західній частині міста. Зона обмежена вулицями: вул. Промислова, вул. Пивоварова, південною межею міста.

Територіальна зона 33А складається з комунально-складської зони та зони озеленення.

В територіальній зоні 33А визначені наступні функціональні зони: Р-3, КС-3-2.

Переважний вид використання земельних ділянок: очисні споруди промислово-побутових стічних вод, зелені насадження загального користування.

Супутні види використання – автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є охоронна зона навколо ЛЕП, частина території розташована в зоні затоплення від р. Сіверський Донець. Зона має свою санітарно-захисну зону навколо очисних споруд

Територіальна зона 33Б

Зона садівництв

Територіальна зона 33Б розташована в південно-західній частині міста. Зона обмежена вулицями вул. Пивоварова, вул. Приміська, південною межею міста.

Територіальна зона 33Б складається з зони садівництв.

В територіальній зоні 33Б визначені наступні функціональні зони: Р-4.

Переважний вид використання земельних ділянок: садівництво.

Супутні види використання споруди інженерної інфраструктури.

Допустимі види використання – індивідуальні житлові будинки, переведені із садових будинків.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є охоронна зона навколо ЛЕП, санітарно-охоронна зона очисних споруд, водоохоронна зона навколо озера, частина території розташована в зоні затоплення від р. Сіверський Донець.

Територіальна зона 34

Зона садівництв

Територіальна зона 34 розташована в південній частині міста та обмежена вул. Промислова, дорога від вул. Промислова до селища Павлоград, межа міста з селищем Павлоград.

Територіальна зона 34 складається з зони садівництв та рекреаційної зони з водоймою.

В територіальній зоні 34 визначені наступні функціональні зони: ІН-1, Р-3, Р-4.

Переважний вид використання земельних ділянок: садівництво, рекреаційна зона з водоймою.

Супутні види використання споруди інженерної інфраструктури.

Допустимі види використання – індивідуальні житлові будинки, переведені із садових будинків.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є охоронна зона навколо ЛЕП, санітарно-захисна зона очисних споруд та промислових підприємств, водоохоронна зона навколо озера, прибережна захисна смуга р. Сіверський Донець, частина території розташована в зоні затоплення від р. Сіверський Донець.

Територіальна зона 35

Зона інженерної інфраструктури та промисловості

Територіальна зона 35 розташована в південно-західній частині міста, обмежена вулицями: вул. Богдана Ліщини, просп. Гвардійський, вул. Пивоварова та просп. Хіміків.

Територіальна зона 35 складається з зони інженерної інфраструктури, промисловості та зони озеленення.

В територіальній зоні 35 визначені наступні функціональні зони: ІН-1, В-5, В-6, Г-1, Г-6, Р-3.

Переважний вид використання земельних ділянок: об'єкти інженерної інфраструктури, промислові об'єкти, адміністративні будівлі та інші об'єкти громадського призначення, зона озеленення.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є охоронна зона навколо ЛЕП, санітарно-захисна зона промислових підприємств.

Територіальна зона 36

Зона промисловості

Територіальна зона 36 розташована в південно-західній частині міста та обмежена вулицями: бульв. Дружби Народів, вул. Богдана Ліщини, просп. Хіміків, вул. Пивоварова.

Територіальна зона 36 складається з зони промисловості та зони озеленення.

В територіальній зоні 36 визначені наступні функціональні зони: В-7, ІН-2, Р-3, ТР-1-3, Г-6.

Переважний вид використання земельних ділянок: промислові об'єкти, частина із яких переорієнтовується на комерційну діяльність, об'єкти інженерної інфраструктури, торгові будівлі та інші об'єкти громадського призначення, зона транспортної інфраструктури та зона озеленення.

Супутні види використання : автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є охоронна зона навколо ЛЕП, санітарно-захисна зона промислових підприємств.

Територіальні зони 37

Промислова зона

Територіальна зони 37 розташовані в південно-західній частині міста, обмежена вулицями: вул. Промислова, вул. Пивоварова.

Територіальна зона 37 складається з промислової зони та зони інженерної інфраструктури.

В територіальній зоні 37 визначені наступні функціональні зони: В-1, ІН-1.

Переважні види використання земельних ділянок: промислові об'єкти переважно хімічної галузі, що мають санітарно-захисну зону 1000 м, об'єкти ТЕЦ та електропостачання.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – навколо зони є власна санітарно-захисна зона промислових підприємств.

Територіальні зони 37А

Промислова зона, зона транспортна та комунально-складська

Територіальна зони 37А розташовані в південно-західній частині міста, обмежена вулицями: вул. Промислова, вул. Пивоварова, вул. Богдана Ліщини, вул. Сметаніна.

Територіальна зона 37А складається з промислової зони та зони транспортної та комунально-складської забудови.

В територіальній зоні 37А визначені наступні функціональні зони: В-4, В-5, ТР-1-1, КС-5.

Переважні види використання земельних ділянок: промислові об'єкти, об'єкти залізничного транспорту, склади та бази.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – територія частково в санітарно-захисній зоні промислових підприємств.

Територіальні зони 37Б

Зона промисловості

Територіальна зона 37Б розташована в південно-західній частині міста та обмежена вулицями: бульв. Дружби Народів, вул. Богдана Ліщини, вул. Сметаніна, вул. Пивоварова.

Територіальна зона 37Б складається з зони промисловості та житлової зони.

В територіальній зоні 37Б визначені наступні функціональні зони: В-6, В-7, Г-2, Ж-3, ТР-1-3, С.

Переважний вид використання земельних ділянок: промислові об'єкти, частина із яких переорієнтовується на комерційну діяльність, багатоквартирні житлові об'єкти, об'єкти транспортної інфраструктури, об'єкти громадського призначення, зона спецпризначення.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної забудови Ж-3 – 4 поверхи

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – на території зони є санітарно-захисна зона промислових підприємств.

Територіальна зона 38

Зона промисловості та садівництва

Територіальна зона 38 розташована в південно-західній частині міста та обмежена: вул. Промислова, автодорога на селщ. Синецький, південно-західна ділянка межі міста.

Територіальна зона 38 складається з зони промисловості та зони садівництва.

В територіальній зоні 38 визначені наступні функціональні зони: В-6, В-4, КС-4-1, С-4, Р-4, КС-5, ТР-1-3.

Переважний вид використання земельних ділянок: промислові об'єкти, садівництва, об'єкти транспортної інфраструктури, кладовища, складські об'єкти, пожежне депо, зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Допустимі види використання – індивідуальні житлові будинки, переведені із садових будинків.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – санітарно-захисна зона промислових підприємств та закритого кладовища.

Територіальна зона 39

Зона промисловості

Територіальна зона 39 знаходиться в західній частині міста, обмежена вул. Промислова та дорога в промисловій зоні.

Територіальна зона 39 складається з зони промисловості та зони інженерної інфраструктури.

В територіальній зоні 39 визначені наступні функціональні зони: В-3, С-4, ІН-1.

Переважаючий вид використання земельних ділянок: промислові об'єкти, об'єкти інженерної інфраструктури, зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – навколо зони є власна санітарно-захисна зона промислових підприємств.

Територіальна зона 40

Зона садівництва та об'єктів промисловості

Територіальна зона 40 розташована в північній частині міста в долині ріки Борова. Зона обмежена: межею міста, водоохоронною зоною р. Борова, та дорогою промислової зони.

Територіальна зона 40 складається з зони садівництва, зони промисловості.

В територіальній зоні 38 визначені наступні функціональні зони: Р-4, В-5, В-4, С-4, КС-5, ТР-1-3, В-1, ІН-2.

Переважний вид використання земельних ділянок: садівництва, промислові об'єкти, об'єкти транспортної інфраструктури, пожежний полігон, зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Допустимі види використання – індивідуальні житлові будинки, переведені із садових будинків.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – санітарно-захисна зона промислових підприємств, прибережна захисна смуга р. Борова, частково в зоні II поясу санітарного захисту Щедрищевського водозабору

Територіальна зона 41

Зона колективних садів

Територіальна зона 41 розташована в північно-західній частині міста, обмежена відводом залізничної станції Передмостова та відводом залізничних колій, водоохоронною зоною р. Борова та проектною межею міста.

Територіальна зона 41 складається з зони садівництва, складської зони.

В територіальній зоні 41 визначені наступні функціональні зони: Р-4, Р-3, КС-4-1.

Переважний вид використання земельних ділянок: садівництва, проєктована логістична база, зелені насадження загального користування.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Допустимі види використання – індивідуальні житлові будинки, переведені із садових будинків.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – санітарно-захисна зона промислових підприємств, прибережна захисна смуга р. Борова, частково в зоні II поясу санітарного захисту Щедрищевського водозабору, охоронна зона залізниці.

Територіальна зона 42

Зона транспортної та промислової забудови

Територіальна зона 42 розташована в північно-західній частині міста, обмежена: автодорога Р-66, водоохоронна зона р. Борова, межа відводу залізниці в районі залізничної станції Передмостова, ділянка проектної міської межі.

Територіальна зона 42 складається з зони промисловості та зони транспортної інфраструктури.

В територіальній зоні 42 визначені наступні функціональні зони: В-4, В-5, ТР-1-1, ТР-1-3, Р-3.

Переважний вид використання земельних ділянок: промислові об'єкти, об'єкти залізниці та інші об'єкти транспортної інфраструктури, зелені насадження загального користування.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – частково в зоні II поясу санітарного захисту Щедрищевського водозабору, охоронна зона залізниці, санітарно-захисна зона промислових підприємств.

Територіальна зона 43

Зона недіючих промислових підприємств та комунально-складська зона

Територіальна зона 43 розташована в північно-західній частині міста та обмежена вул. Об'їзна, вул. Юності, вул. Сметаніна, вул. Богдана Ліщини.

Територіальна зона 43 складається з зони недіючих підприємств колишнього будівельного комплексу міста, комунально-складської зони та невеликої зони житлової забудови.

В територіальній зоні 42 визначені наступні функціональні зони: В-7, В-6, ТР-1-1, ТР-1-3, Р-3, Г-6, КС-5, Ж-3.

Переважний вид використання земельних ділянок: промислові об'єкти, які переорієнтовуються на комерційну діяльність, та інші промислові об'єкти, бази, торгові об'єкти, об'єкти залізниці та інші об'єкти транспортної інфраструктури, багатопверхові житлові будинки до 2-х поверхів, зелені насадження загального користування.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для зони багатоквартирної забудови Ж-3 – 4 поверхи.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – частково в зоні II поясу санітарного захисту Щедрищевського водозабору, охоронна зона залізниці, санітарно-захисна зона промислових підприємств.

Територіальна зона 44

Зона інженерної інфраструктури, виробничого використання та рекреаційна зона

Територіальна зона 44 розташована в північно-західній частині міста, обмежена проектною межею міста, вул. Об'їзна.

Територіальна зона 44 складається з зони інженерної інфраструктури, зони промисловості, зони транспортної інфраструктури, рекреаційної зони та лісів.

В територіальній зоні 44 визначені наступні функціональні зони: ІН-2, В-7, ТР-1-3, Р-3.

Переважає вид використання земельних ділянок: Щедрищевський водозабір, ГРС, промислові об'єкти, комерційні об'єкти, рекреаційні об'єкти, об'єкти транспортної інфраструктури, зелені насадження загального користування, ліси ДЛФ.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – в зоні II поясу санітарного захисту Щедрищевського водозабору, охоронна зона навколо ГНС, охоронна зона навколо об'єктів транспортної інфраструктури, прибережна захисна смуга р. Борова.

Територіальна зона 45

Житловий район Щедрищево

Територіальна зона 45 розташована в межах житлового району Щедрищево, в 2-х кілометрах на північний захід від міста.

Територіальна зона 45 складається з зони садибної забудови, зони садівництва рекреаційної зони та лісів.

В територіальній зоні 45 визначені наступні функціональні зони: Ж-1, Ж-3, Р-4, Г-5, КС-3-1.

Переважає вид використання земельних ділянок: індивідуальні житлові будинки, багатоквартирні житлові будинки, садівництва, оздоровчі табори, кладовище, ліси ДЛФ.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Допустимі види використання – індивідуальні житлові будинки, переведені із садових будинків.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм, для садибної житлової забудови Ж-1 – до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом), для зони багатоквартирної забудови Ж-3 – 4 поверхи.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови – відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – охоронна зона навколо закритого кладовища, прибережна захисна смуга р. Борова.

Територіальна зона 46

Лісопаркова зона з включенням об'єктів оздоровчого призначення.

Територіальна зона 46 розташована в північній частині міста, обмежена проектною межею міста та шосе Будівельників, вул. Об'їзна.

Територіальна зона 46 складається з зони лісів, інженерної інфраструктури, зони транспортної інфраструктури, оздоровчо-лікувальної зони, зони об'єктів громадського призначення, рекреаційної зони та лісів.

В територіальній зоні 46 визначені наступні функціональні зони: Г-5, ТР-1-3, КВТ-1, ІН-1, ІН-3, Г-2, Г-6, КС-5.

Переважаючий вид використання земельних ділянок: ліси ДЛФ, об'єкти електропостачання, магістральний газопровід, об'єкти громадського призначення, оздоровчо-лікувальні комплекси, рекреаційні об'єкти, турбази, об'єкти транспортної інфраструктури, проектоване пожежне депо, ліси ДЛФ.

Супутні види використання: автомобільні стоянки, споруди інженерної інфраструктури.

Гранична допустима висотність будівель – відповідно до будівельних норм.

Максимально допустимий відсоток забудови земельних ділянок – відповідно до будівельних норм.

Мінімально допустимі відстані до червоних ліній, ліній регулювання забудови – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Мінімально допустимі відстані до існуючих будинків та споруд – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Охоронні зони інженерних комунікацій – згідно норм ДБН Б.2.2-12:2019.

Планувальні обмеження – охоронна зона навколо газопроводу та об'єктів електропостачання, охоронна зона навколо об'єктів транспортної інфраструктури.

РОЗДІЛ 7. 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.

Генеральним планом міста Северодонецьк Луганської області, 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.

Загальні вимоги до ділянок, що знаходяться в зонах впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисних зонах

Екологічні та санітарні норми

Санітарно-захисні зони від підприємств III та IV- V класів шкідливості, комунальних, складських та транспортних підприємств, сільськогосподарських підприємств, 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 підприємств.

Санітарно-захисні зони від кладовищ, заборона на розміщення:

- Житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;
- Дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;
- Спортивних споруд, садів, садівницьких товариств;
- Заборона розглядати зону як резервну територію для розвитку сільбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається закриття об'єктів та, відповідно, скорочення СЗЗ;
- Вимоги до водозабезпечення будівель – обов'язкове підключення до мережі централізованого водопроводу.

Прибережні захисні смуги, смуги відведення меліоративних каналів:

- 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.

Зони санітарної охорони водозабору

Для джерела водопостачання ЗСО складається з трьох поясів:

- перший пояс (пояс суворого режиму), який включає територію розташування водозабірних споруд, майданчика водопровідних споруд і водопідвідного каналу;
- другий і третій пояси (пояси обмежень і спостережень), які включають територію, яка призначається для охорони джерел водопостачання від забруднення.

У першому поясі підземних джерел водопостачання та майданчика водопровідних споруд забороняється:

- всі види будівництва, які безпосередньо не пов'язані з експлуатацією, реконструкцією та розширенням водопровідних споруд;
- розміщення житлових та громадських будівель, проживання людей, у тому числі працюючих на водопроводі;
- прокладання трубопроводів різного призначення, за винятком тих, що обслуговують водопровідні споруди;

- випуск будь-яких стічних вод у розташуванні на її території водойми, випас худоби, купання людей, прання білизни, рибальство, застосування пестицидів, органічних та мінеральних добрив;
- проведення головної рубки лісу.

У межах другого поясу ЗСО підземних джерел згідно з п. 15.3.3 ДБН В.2.5-74:2013 повинно бути заборонено:

- розміщення кладовищ, скотомогильників, споруд з очищення стічних вод, полігонів твердих промислових відходів і побутових відходів, мулових ставків, об'єктів сільськогосподарського призначення (гноєсховищ, силосних траншей, тваринницьких ферм та пташників), а також інших підприємств, що можуть створити загрозу мікробного забруднення джерел водопостачання;
- зберігання і застосування пестицидів і мінеральних добрив;
- промислову рубку лісів;
- передбачити виконання робіт із санітарного благоустрою та водовідведення побутових і виробничих стічних вод.

Для водоводів та водопровідних мереж ширина санітарно-захисної смуги при прокладанні:

- в сухих ґрунтах не менше ніж 10 метрів при умовному діаметрі до 1000 мм;
- в мокрих ґрунтах (незалежно від умовного діаметра) – не менше ніж 50 метрів.

У межах санітарно-захисної смуги водоводів повинні бути відсутні джерела забруднення ґрунту та ґрунтових вод (вбиральні, помийні ями, гноєсховища, приймальники сміття тощо).

Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури та їх охоронні зони.

Магістральних електромереж (ЛЕП)

- 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-балансоутримувача мереж та присутності працівника підприємства під час проведення робіт

Магістральних мереж: магістрального газопроводу, водоводів, колекторів каналізації, колекторів зливової каналізації:

- здійснення діяльності щодо утримання та експлуатації інженерних мереж;
- заборона на будівництво будівель та споруд в охоронній зоні трубопроводів;
- заборона на будівництво, ліквідацію будівель та споруд, вирубаня дерев, встановлення загородження, проведення земляних робіт на глибині понад 0,3 м, розрівнювання ґрунту без письмового дозволу підприємства-балансоутримувача мереж та присутності працівника підприємства під час проведення робіт.

Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва

Зона підтоплення ґрунтовими водами – проведення комплексу заходів з метою пониження рівня ґрунтових вод та відведення зливових вод:

- заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до потрапляння шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям), схили поверхні – проведення заходів з укріплення та підвищення стійкості схилів;
- заборона на обґрунтованого влаштування терас;
- заборона на спорудження ставків, водосховищ;
- заборона на проведення робіт з використанням вибухівки, або механізмів, що динамічно впливають на ґрунти схилу;
- заборона на прокладання доріг або проїздів впоперек 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.

РОЗДІЛ 8. ОРГАНИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗОНІНГУ ТА ЇХ КОМПЕТЕНЦІЯ

8.1. Учасники відносин в сфері дії зонінгу та їх повноваження

Учасниками відносин в сфері дії Плану зонування території (зонінгу) є міська рада, військово-цивільна адміністрація (в разі її утворення для виконання повноважень міської ради), уповноважений орган містобудування та архітектури, інші структурні підрозділи міської ради (військово-цивільної адміністрації), міський орган земельних ресурсів, інші зацікавлені місцеві органи виконавчої влади, фізичні та юридичні особи.

З метою дотримання встановленого зонінгом, відповідно до законодавства, порядку забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок міська рада (військово-цивільна адміністрація):

- в межах своїх повноважень, визначених законом, приймає рішення щодо відповідного використання певних земельних ділянок у випадках, визначених Зонінгом;
- виконує інші функції відповідно до законодавства;
- забезпечує організацію виконання зонінгу;
- забезпечує контроль за виконанням зонінгу;
- готує проекти рішень з усіх питань, що передбачені зонінгом;
- інформує населення про зміст, завдання і процедури виконання зонінгу;
- під час надання спеціальних зональних погоджень залучає зацікавлених фізичних, юридичних осіб до обговорення намірів щодо забудови земельних ділянок;
- в межах компетенції здійснює розгляд спірних питань, що виникають під час виконання Зонінгу.

Уповноважений орган містобудування та архітектури:

- здійснює організаційне забезпечення виконання зонінгу, координацію діяльності інших підрозділів міської ради (військово-цивільної адміністрації), міських служб центральних органів виконавчої влади у сфері дії зонінгу;
- готує та надає за письмовим запитом фізичних, юридичних осіб інформацію про переважні, супутні і допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок у кожній зоні;
- готує містобудівні умови та обмеження або відмови у їх наданні;
- готує вихідні дані для проектування об'єктів містобудування;

- готує та подає міській раді пропозиції щодо надання певним земельним ділянкам статусу «вимушеної невідповідності вимогам зонінгу»;
- проводить аналітичні роботи щодо спостереження (моніторингу) процесів забудови та землекористування, розвитку інженерно-технічної інфраструктури, екологічного стану тощо;
- надає зацікавленим особам інформацію, яка міститься в зонінгу та затвердженій містобудівній документації;
- виконує інші обов'язки, пов'язані з дотриманням та реалізацією Плану зонування території (зонінгу);
- організовує підготовку пропозицій щодо внесення змін та доповнень до Плану зонування території (зонінгу);
- розглядає заяви на отримання спеціальних зональних погоджень на допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок; на зміну видів використання об'єктів нерухомого майна, що дозволені у відповідних зонах за спеціальними зональними погодженнями;
- розглядає заяви на отримання необхідних погоджень на відхилення від вимог зонінгу;
- розглядає містобудівну документацію та подає її для затвердження розглядає інші питання щодо реалізації зонінгу.

Фізичні та юридичні особи:

- при здійсненні містобудівної діяльності зобов'язані керуватися Планом зонування території (зонінгом) та іншою затвердженою містобудівною документацією;
- беруть участь у громадських обговореннях питань, що відносяться до спеціальних зональних погоджень в межах певної територіальної зони, якщо вони є власниками (користувачами) земельних ділянок або об'єктів нерухомого майна, розташованих в межах цієї територіальної зони, та на суміжній із визначеною зоною території;
- мають можливість у встановленому порядку одержувати інформацію про форми власності, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок, виконувати згідно цієї інформації передпроектні роботи (містобудівні розрахунки) та надавати їх в якості супроводжувальних матеріалів під час розгляду відповідних питань;
- мають право вимагати від органів влади та інших фізичних і юридичних осіб додержання Плану зонування території (зонінгу);

- мають право інформувати органи місцевого самоврядування, органи влади, інших фізичних і юридичних осіб про порушення, виявлені під час реалізації плану зонування (зонінгу).

8.2. Застосування зонінгу під час розміщення об'єктів містобудування, будівництва та реконструкції

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

Рішення про надання земельної ділянки, або дозволу на будівництво об'єктів містобудування, прийняті до набуття чинності зонінгу, є чинними протягом встановленого законодавством терміну дії дозволу.

Планування (розміщення) будь-яких об'єктів містобудування на території міста та їх будівництво здійснюється за умов відповідності Плану зонування території (зонінгу) і за умови отримання містобудівних умов та обмежень.

Особи, які мають земельну ділянку у власності або у користуванні та бажають здійснити будівництво або зміну виду використання земельної ділянки (в межах встановленого цільового призначення), мають ознайомитись із зонінгом та зобов'язані узгодити свої наміри забудови його вимогам, після чого отримують містобудівні умови та обмеження згідно Плану зонування території (зонінгу).

Особи, зацікавлені у будівництві об'єкта містобудування, що не мають у власності або користуванні відповідної земельної ділянки для такого будівництва, при здійсненні вибору земельної ділянки та місця розташування об'єкта на території міста повинні керуватися положеннями Плану зонування території (зонінгу). Для цього вони мають ознайомитися з зонінгом щодо поділу території міста на зони та переважні, супутні і допустимі види забудови та використання земельних ділянок, дозволені у кожній зоні, а також «Схемою зонування території міста», де відображене розміщення зон. Для будівництва на землях, що належать до державної або комунальної власності, зацікавлені особи вживають заходів щодо набуття права на землю згідно із земельним законодавством.

Надані містобудівні умови та обмеження не надають права на виконання будівельних робіт.

РОЗДІЛ 9. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

9.1. Загальні зональні погодження

Зональне погодження встановлює факт відповідності намірів власника або користувача земельної ділянки містобудівним та іншим умовам, що встановлені Планом зонування території (зонінгом) для відповідних територіальних зон, коли заявник має намір підтвердити відповідність своїх будівельних намірів містобудівним та іншим умовам та вимогам.

Результатом загального зонального погодження є отримання заявником відповідно до чинного законодавства містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, або висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури щодо відповідності проекту землеустрою чинній містобудівній документації. Загальне зональне погодження не потребує створення та отримання будь-яких додаткових документів дозвільного характеру.

Заявка на отримання загального зонального погодження направляється до уповноваженого органу містобудування та архітектури на ім'я керівника органу.

Заява про надання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту повинна містити:

- необхідну інформацію про земельну ділянку та копії правовстановлюючих документів на неї;
- інформацію щодо всіх існуючих об'єктів та об'єктів, які передбачено спорудити на земельній ділянці, характеристику цих об'єктів (загальна площа, поверховість, характер використання та ін.), можливість підключення їх до мереж інженерно-технічного забезпечення, інші характеристики.

До заяви на погодження проекту землеустрою додається проект землеустрою.

При отриманні заяви уповноважений орган містобудування та архітектури Северодонецької міської ради:

- готує містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкту;
- готує висновок уповноваженого органу містобудування та архітектури щодо відповідності проекту землеустрою чинній містобудівній документації.

Загальне зональне погодження здійснюється виключно при відповідності будівельних намірів заявника зонінгу, обов'язковим нормативам та стандартам.

9.2. Спеціальні зональні погодження

Будівництво об'єктів містобудування пов'язане з тими видами їх використання, які окремо наведені в списках для кожного типу територіальних зон (допустимі види використання, що потребують спеціального дозволу або погодження), потребують спеціального зонального погодження. Спеціальні зональні погодження здійснюються із обов'язковим наданням містобудівних розрахунків та передпроектних розробок.

Зазначені погодження можуть проводитись:

- на стадії отримання заявником відповідно до чинного законодавства містобудівних умов та обмежень;
- на стадії отримання заявником висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури щодо відповідності проекту землеустрою чинній містобудівній документації.

Спеціальне зональне погодження не потребує створення та отримання будь-яких додаткових документів дозвільного характеру.

Заявка на спеціальне зональне погодження направляється до уповноваженого органу містобудування та архітектури на ім'я керівника органу. Заявка повинна містити:

- заяву із обґрунтованими намірами забудови та містобудівними розрахунками;
- необхідну інформацію про земельну ділянку або інший об'єкт нерухомості та умови її власності;
- схему забудови ділянки з зазначенням всіх існуючих об'єктів та об'єктів, що передбачено збудувати або змінити їх характеристики: загальну інформацію про обсяг ресурсів, що будуть споживатися на запланованих об'єктах (енергозабезпечення, водоспоживання, чисельність працівників, вантажоперевезення, необхідність в під'їзних залізничних коліях та ін.), про вплив об'єкту на оточуюче середовище (об'єм викидів в атмосферу, кількість відходів виробництва та ступінь їх шкідливості і т. ін.), про перспективну кількість відвідувачів та необхідну кількість місць для паркування автомобілів;
- додаткові техніко-економічні обґрунтування розміщення об'єкту саме в обумовленому заявкою місці.

На підставі рішення виконкому Северодонецької міської ради (розпорядження керівника Северодонецької міської ВЦА) уповноважений орган містобудування та архітектури готує містобудівні умови та обмеження.

9.3. Порядок забудови та використання земельних ділянок, які на момент затвердження зонінгу не відповідають його вимогам

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

Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності до переліків видів переважного, супутнього, допустимого видів використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством, за умов забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомого майна.

Дозволяється експлуатація будівель і споруд, які не відповідають вимогам Плану зонування території (зонінгу), а також їх реконструкція і технічне переоснащення, якщо це не призведе до збільшення невідповідностей Зонінгу. Ніяка будівля або споруда, що не відповідає вимогам Зонінгу, не може бути змінена на іншу будівлю чи споруду, що також не відповідає вимогам Зонінгу. Забудова на територіях, що зарезервовані під конкретний об'єкт, здійснюється тільки у відповідності із вимогами Плану зонування території (зонінгом).

Зміна виду землекористування, який не відповідає дозволеним у даній зоні видам діяльності, може здійснюватися тільки за умов досягнення цієї відповідності. Зміна одного виду використання, який не відповідає вимогам Плану зонування території (зонінгу), на інший, що також не відповідає вимогам Зонінгу, не допускається.

У випадках, коли існуюча земельна ділянка за своїми характеристиками (малий розмір, недостатня ширина, складна ламана конфігурація, несприятливі інженерно-будівельні умови тощо), не дозволяє змінити її використання згідно вимогам, встановленим для територіальної зони, в якій вона розміщена, то на підставі висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури відповідним рішенням міської ради (розпорядженням керівника Сєвєродонецької міської ВЦА) земельній ділянці може надаватись статус «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу». При цьому тип використання зазначеної ділянки може бути збережений на термін, встановлений даним рішенням (розпорядженням).

Вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності та передача їх у приватну власність фізичним та юридичним особам забороняється, якщо цільове призначення ділянки не відповідає Зонінгу.

9.4. Зміна виду використання земельної ділянки, що перебуває у власності (користуванні) юридичних та фізичних осіб

Зацікавлена особа, яка є власником (користувачем) земельної ділянки і має намір змінити вид її використання на інший, повинна ознайомитись із списком переважних та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, встановленим Планом зонування території (зонінгом) для зони, в якій знаходиться земельна ділянка заявника.

При виникненні необхідності зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки, що перебуває у користуванні фізичної або юридичної особи та була надана із земель комунальної власності, користувач звертається із відповідним клопотанням до міської ради (військово-цивільної адміністрації), у якому обґрунтовує необхідність зміни цільового призначення.

У випадку можливості зміни цільового призначення (виду використання) земельної ділянки у межах переважних, супутніх та/або допустимих видів використання у відповідній територіальній зоні уповноважений орган містобудування та архітектури готує пропозиції щодо зміни цільового призначення земельної ділянки. У випадку, якщо земельна ділянка надана у користування фізичній або юридичній особі із земель приватної власності, зміну цільового призначення (виду використання) земельної ділянки здійснює її власник або користувач, що уповноважений власником у встановленому чинним законодавством порядку.

9.5. Умови, підстави та принципи вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для державних та суспільних потреб

Умови, підстави та порядок вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості для державних та суспільних потреб визначаються чинним законодавством.

Підставою для прийняття місцевими органами самоврядування рішень про вилучення земель для державних та громадських потреб є затверджена у встановленому порядку містобудівна документація.

Рішення про вилучення земельних ділянок для суспільних потреб може бути прийнято, лише за наступних вимог:

- доведеної необхідності відповідних державних або громадських потреб;
- неможливості реалізувати ці потреби інакше, як шляхом вилучення відповідних ділянок або їх частин.

Державними та громадськими потребами міста, які можуть бути підставою для вилучення земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості, є:

- необхідність будівництва об'єктів загального користування, житлового фонду, інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури у відповідності до затверджених проектів, а саме: бульварів, парків, скверів, набережних, пляжів, вулиць, доріг, мостів, тунелів, естакад та інших транспортних споруд, об'єктів та мереж інженерного обладнання, некомерційних об'єктів охорони здоров'я, об'єктів охорони правопорядку, пожежних частин та депо, загальноосвітніх некомерційних шкіл і тощо;
- підтверджена рішенням органів самоврядування міста необхідність комплексної реконструкції територій, забудованих зношеним або аварійним фондом, при умові виплати компенсації власникам нерухомості, або на основі домовленості між органами місцевого самоврядування, інвесторами, забудовниками, квартирнаймачами та власниками нерухомого майна про надання їм рівноцінного житла або надання іншої земельної ділянки з урахуванням вартості знесеного житла та облаштування ділянки.

9.6. Встановлення сервітутів

Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна надання права обмеженого користування ними для забезпечення громадських потреб (земельного сервітуту) – забезпечення проходів або (та) проїздів через земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електромереж, зв'язку, магістральних інженерних мереж, забезпечення їх ремонту, здійснення заходів, що забезпечують збереження культурного шару, інших громадських потреб, що не можуть бути встановлені інакше, ніж шляхом земельного сервітуту.

Межі земельних сервітутів позначаються на плані земельної ділянки.

Умови використання земельної ділянки в межах сервітуту (розмір та місце знаходження використовуваної частини земельної ділянки або об'єкта, спосіб використання або обмеження по способах використання, плата, термін дії тощо) визначаються угодою між міською радою та власником земельної ділянки (всі сервітути встановлюються відповідно до земельного законодавства на стадії розробки проектів відводу земельної ділянки).

9.7. Отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки особою, яка має право власності чи користування на земельну ділянку та/або об'єкт нерухомого майна

Власник (користувач) нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, що належить йому на праві власності чи користування та призначена для обслуговування та експлуатації цього майна, який має намір здійснити

будівництво (реконструкцію, нове будівництво, перепрофілювання) за встановленим функціональним призначенням об'єкта та цільовим призначенням земель (категорією), звертається до міської ради (військово-цивільної адміністрації в разі її утворення для виконання повноважень міської ради) із заявою про надання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкту та необхідним комплектом документів зазначених в заяві.

Уповноважений орган містобудування та архітектури визначає відповідність намірів забудовника та переданої документації вимогам Плану зонування території (зонінгу), містобудівній документації. У разі, якщо наміри забудови відносяться до переважного або супутнього виду використання (забудови) відповідної території, уповноважений орган містобудування та архітектури у визначений термін з моменту звернення надає заявникові містобудівні умови та обмеження, встановлені Зонінгом.

У разі, якщо наміри заявника щодо будівництва не відповідають вимогам законодавства, державним будівельним нормам, містобудівній документації, використанню території, визначеному планом зонування території (зонінгом), заявнику надається відповідь про таку невідповідність та рекомендації щодо можливої зміни намірів будівництва.

У разі, якщо наміри заявника щодо будівництва об'єкта віднесені планом зонування території (зонінгом) до допустимих видів використання, що потребують спеціального дозволу або погодження, заявнику може бути надана відповідь щодо необхідності здійснення спеціального зонального погодження.

Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, визначає центральний орган виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури.

РОЗДІЛ 10. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ

10.1. Підстави для внесення доповнень та змін до зонінгу, види змін та доповнень

Внесення доповнень та змін до Плану зонування території (зонінгу) здійснюється шляхом прийняття відповідних рішень міської ради, що забезпечують відповідність зонінгу Законам України, підзаконним нормативно-правовим актам та рішенням органів місцевого самоврядування.

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

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

Пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) щодо внесення змін до зонінгу направляються до уповноваженого органу містобудування та архітектури, яке ініціює внесення змін до зонінгу шляхом відповідного подання до міської ради (військово-цивільної адміністрації в разі її утворення для виконання повноважень міської ради).

10.2. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою органів місцевого самоврядування

Внесення змін до плану зонування території (зонінгу) допускається за умови їх відповідності генеральному плану міста.

Проект доповнень та змін зонінгу розглядається на слуханнях із залученням громадськості, що проводяться уповноваженим органом містобудування та архітектури у встановленому порядку.

Доповнення та зміни до зонінгу, що стосуються переліку переважних, супутніх та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок, меж територіальних зон можуть бути прийняті за умови позитивного виснов-

ку уповноваженого органу містобудування та архітектури Северодонецької міської ради (Северодонецької міської ВЦА).

10.3. Внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою юридичних та фізичних осіб

Підставою для розгляду питань про внесення доповнень та змін до зонінгу за ініціативою фізичних та юридичних осіб є заявка, що містить необхідні обґрунтування. Таким обґрунтуванням може бути доказ того, що встановлені Планом зонування території (зонінгом) обмеження: не дають можливості ефективно використовувати конкретний об'єкт (об'єкти) нерухомості; призводять до значного (порівняно з аналогічними об'єктами) зниження вартості конкретного об'єкту нерухомого майна; перешкоджають здійсненню особистих або громадських інтересів розвитку конкретної території або завдають шкоди цим інтересам.

Заявка подається до уповноваженого органу містобудування та архітектури та містить, окрім вищенаведених обґрунтувань, пропозиції щодо зміни характеристик дозволеного використання відповідних земельних ділянок, а також інформацію: щодо відповідності запропонованих характеристик використання нерухомості існуючому використанню суміжних об'єктів; щодо відповідності розмірів земельних ділянок запропонованому використанню; щодо впливу запропонованих змін на довкілля. Заявка може подаватись у формі запиту про надання спеціального зонального погодження.

Уповноважений орган містобудування та архітектури організовує розгляд заявки, що надійшла, відповідно до законодавства, до розгляду долучаються власники нерухомого майна, що розташоване поряд з об'єктом (об'єктами), відносно якого (яких) пропонуються зміни, а також представники органів, які уповноважені регулювати та контролювати забудову та землекористування.

У випадку, коли площа та конфігурація земельної ділянки унеможливають її використання відповідно до Плану зонування території (зонінгу), рішення щодо зміни зонінгу приймаються Северодонецькою міською радою (військово-цивільною адміністрацією в разі її утворення для виконання повноважень міської ради) тільки за наявності позитивного погодження уповноваженого органу містобудування та архітектури Северодонецької міської ради (Северодонецької міської ВЦА).

РОЗДІЛ 11. ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА НЕВІДПОВІДНІ ДО ЗОНІНГУ. ПОГОДЖЕННЯ ВІДХИЛЕНЬ ВІД ЗОНІНГУ

11.1. Території, які за містобудівною документацією змінюють своє функціональне призначення

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

- ділянки, що потрапляють до зони розширення існуючих червоних ліній та/або до зони перспективних магістральних вулиць;
- озеленені ділянки, які відносяться до перспективних рекреаційних територій та зелених насаджень загального користування;
- ділянки виробничих та комунальних підприємств, які передбачаються до закриття або перебазування за межі сельбищної зони та на території, які пропонуються для поліфункціонального використання.

11.2. Об'єкти нерухомого майна невідповідні до зонінгу

Об'єкти нерухомого майна, що існують на момент набуття чинності зонінгу, вважаються такими, що не відповідають Плану зонування території (зонінгу) якщо:

- ці об'єкти розміщені в створі червоних ліній, встановлених затвердженою містобудівною документацією (планом червоних ліній, в тому числі до детальних планів територій або проектів забудови, а при відсутності цих документів – параметрами вулиць, закладеними в генеральному плані);
- ці об'єкти мають вид використання, який не міститься в списку переважних, супутніх та допустимих у відповідній територіальній зоні;
- мають параметри відмінні від встановлених зонінгом відповідно до конкретних територіальних зон.

Таким об'єктам, якщо право власності на них зареєстровано у порядку, встановленому законодавством України, за пропозицією уповноваженого органу містобудування та архітектури Сєвєродонецької міської ради (Сєвєродонецької міської ВЦА) може бути надано статус «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу».

Статус «вимушеної невідповідності вимогам Зонінгу» не може бути надано виробничим підприємствам або іншим об'єктам, санітарно-захисні зони яких розповсюджуються за межі території підприємств і наносять значну шкоду власникам нерухомого майна, яке розміщене на суміжних територіях.

11.3. Використання об'єктів нерухомого майна, що не відповідають зонінгу

Об'єкти нерухомого майна, які не відповідають зонінгу, можуть існувати та використовуватись без встановлення термінів приведення цих об'єктів у відповідність Плану зонування території (зонінгу), окрім об'єктів нерухомого майна, які не відповідають не лише зонінгу, але й обов'язковим нормативам (стандартам), і при цьому існування та використання яких є небезпечним для життя та здоров'я людей, природного чи культурно-історичного середовища.

Відносно таких невідповідних об'єктів за пропозицією Уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури Сєверодонецької міської ради (Сєверодонецької міської ВЦА) на підставі висновків органів, до повноважень яких відноситься регулювання та контроль забудови та землекористування, встановлюються терміни приведення їх у відповідність до зонінгу, нормативів та стандартів або накладається заборона на використання таких об'єктів до часу приведення їх у відповідність до зонінгу, нормативам та стандартам.

Земельні ділянки та об'єкти нерухомого майна, що розміщені в межах червоних ліній, запланованих для прокладання транспортних та інженерних комунікацій, можуть бути відчужені з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законодавством.

Всі зміни невідповідних до зонінгу об'єктів, включаючи зміну видів їх використання та інтенсивність їх використання, будівельних параметрів, можуть відбуватися лише за умов, що такі зміни сприятимуть зменшенню невідповідності Плану зонування території (зонінгу).

Площа об'єктів нерухомого майна, вид використання яких не зазначений в переліку дозволених для відповідної територіальної зони, не може бути збільшена. На цих об'єктах не допускається збільшення обсягу продукції, що випускається або послуг, які надаються, без приведення технології виробництва у відповідність до екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних, інших нормативів і стандартів безпеки, охорони здоров'я людей.

Об'єкти нерухомого майна, які не відповідають зонінгу за будівельними параметрами (споруди, що блокують проходи або перешкоджають ходу людей, проїзду, ті, що мають збільшену площу або висоту, порівняно з дозволеними параметрами і т. ін.) утримуються, реконструюються лише за умов, що це не призводить до збільшення невідповідності цих об'єктів зонінгу.

11.4. Погодження змін використання і забудови невідповідних ділянок, будинків, споруд

Власники та користувачі земельних ділянок, будинків і споруд, які не відповідають зонінгу, погоджують наміри забудови щодо таких об'єктів у порядку спеціального зонального погодження, визначеного в розділі 5 (п.5.2) Плану зонування території (зонінгу).