

Склад проекту

№ з/п	Найменування матеріалів	На чому виконано	Масштаб	Номери креслень чи томів проектної документації
I. Графічні матеріали				
1.	Схема зонування території м. Коростень	папір	1:5 000	арх. № 190546
II. Текстові матеріали				
1.	Пояснювальна записка Книга 1	брошура	-	91432
2.	Пояснювальна записка Книга 2	брошура	-	91433

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	5
1.1. Основні терміни та поняття	5
1.2. Призначення та зміст зонінгу	13
1.3. Правові основи введення та сфера дії зонінгу.....	14
РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА.....	15
2.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою міста.....	15
2.2. Види забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон	15
2.3. Єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок	17
2.4. Класифікація територіальних зон	18
2.5. Перелік дозволених видів забудови та використання земельних ділянок в різних територіальних зонах	19
2.5.1. Громадські зони	19
2.5.2. Житлові зони	24
2.5.3. Рекреаційні зони	30
2.5.4. Зони транспортної інфраструктури	34
2.5.5. Зони інженерної інфраструктури	35
2.5.6. Комунально-складські зони	37
2.5.7. Виробничі зони	40
2.5.8. Спеціальні зони	43
РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА	45

ВСТУП

Містобудівна документація розроблена згідно з договором від 08.05.2015р. №515-01-2015 та д/у від 14.12.2015 р. № 3-2015, укладеними між ДП УДНДПМ «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білоконя та Виконавчим комітетом Коростенської міської ради. Згідно «Завдання на виконання проектно-вишукувальних робіт...», затвердженого Коростенським міським головою, у рамках договору розроблені «Внесення змін до генерального плану м. Коростень Житомирської області» та «План зонування території (зонінг) м. Коростень Житомирської області».

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

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

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

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

План зонування території (зонінг) м. Коростень в частині визначення переважних, супутніх та допустимих видів забудови земельних ділянок та схеми зонування міста, базується на рішеннях затвердженої містобудівної

документації та іншій інформації, наданій, згідно завдання на проектування, відділом архітектури, містобудування та земельних ресурсів виконавчого комітету Коростенської міської ради; містобудівні обґрунтування та детальні плани території, затверджені рішеннями Коростенської міської ради.

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

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

Робота виконана авторським колективом архітектурно-планувальної майстерні № 5 ДП УДНДПМ «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М.Білоконя (начальник - Лауреат Державної премії України в галузі архітектури Губенко Т.В.):

Посада	Підпис	П.І.Б.
Головний архітектор проекту		Петельська О. П.
Головний інженер проекту		Безкоровайна Л.Г.
Головний економіст проекту		Луконіна Л. В.
Провідний архітектор		Бучок В. С.
Архітектор		Юрченко Ф.М.
Інженер		Осмірко Г. О.

Робота є авторським твором, що використовується згідно ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» за призначенням. Забороняється тиражування твору без посилання на автора-розробника,

забороняється використання авторського твору, яке пов'язане із його змінами, що може призвести до порушення авторського права.

Авторський колектив висловлює подяку співробітникам Коростенської міської ради та управліннь міськвиконкому, які надавали допомогу та консультації щодо окремих розділів проекту.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Основні терміни та поняття

Наведені нижче терміни вживаються у таких значеннях:

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

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

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

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

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

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

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

Власник земельної ділянки – особа, яка у встановленому законодавством порядку оформила державний акт на право власності на земельну ділянку та може володіти, користуватись і розпоряджатись нею відповідно до її цільового

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Зонування – встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання земельних ділянок, об'єктів нерухомого майна та встановленням містобудівного регламенту.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

До малих архітектурних форм належать:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Призначення та зміст зонінгу

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

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

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

Зонінг призначений для:

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

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

а) текстові матеріали, в яких наведена:

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

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

б) графічні матеріали, що є невід'ємною складовою зонінгу - «Схему зонування м.Коростень».

На «Схемі зонування м. Коростень» (схема розроблена відповідно до «Завдання на проектування...» на всю територію міста як схема загального зонування в масштабі 1:5000), з урахуванням червоних ліній, визначених проектом внесення змін до генерального плану, відображені територіальні зони, для яких визначаються переважні та допустимі види забудови та використання.

1.3. Правові основи 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 забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення», Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

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

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

РОЗДІЛ 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА

2.1. Загальні вимоги до забудови та благоустрою міста

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

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

1. Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території в межах м.Коростень приймаються на основі переліку переважних та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, єдиних умов та обмежень, що діють в межах територіальних зон, визначених планом зонування території і поширюються у рівній мірі на всі розміщені в одній зоні земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна незалежно від форм власності.
2. Територіальні зони, відносно яких встановлюються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на «Схемі зонування м. Коростень» (М1:5000).

3. Межі територіальних зон встановлені по червоним лініям, визначеним у генеральному плані, межах земельних ділянок, адміністративним межах міста тощо. Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розробки плану червоних ліній та (або) детальних планів території на окремі ділянки та приведені у відповідність до вказаної документації.
4. Території, що підпадають під дію планувальних обмежень є частинами територіальних зон (підзонами) і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями, при чому межі підзон співпадають з межами останніх та визначаються з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень.
5. До дозволених та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах окремих зон відносяться:
 - види забудови та використання, що за умов дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються (переважні види використання);
 - види забудови та використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки (супутні види використання). Якщо земельна ділянка не використовується за переважним видом забудови (використання), використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не вважається недозволенним, якщо інше спеціально не визначене Планом зонування території (зонінгом) або відповідним рішенням міської ради.
6. До допустимих видів забудови та використання земельних ділянок відносяться види забудови та використання, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але можливі за умов спеціального погодження.
7. Власники об'єктів нерухомого майна, що володіють ним довгостроково (на праві власності, постійного користування (оперативного управління чи повного господарського відання) або довгострокової оренди) мають право вибирати види використання, які дозволені у відповідній територіальній зоні, а також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до переліку, який передбачений «Планом зонування території (зонінгом) м. Коростень».
8. Види використання нерухомого майна, що відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів використання згідно з «Планом зонування території (зонінгом) м. Коростень», є недозволеними для відповідної територіальної зони.

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

1. Обмеження забудови та умови використання об'єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих територіальних зон та їх підзон визначаються на основі «Плану зонування території (зонінгу) м. Коростень», у відповідності до «Схеми існуючих планувальних обмежень», державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів тощо.
2. «Схемою існуючих планувальних обмежень», яка є складовою проекту внесення змін до генерального плану м.Коростень, встановлюються межі розповсюдження обмежень. Режим використання земельної ділянки встановлюється з урахуванням планувальних обмежень, на основі державних норм, іншої нормативної документації.
3. Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення землевпорядної документації.
4. На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах від підприємств, кладовищ, об'єктів з перевищенням припустимого рівня електромагнітного фону тощо, режим використання та межі поширення обмежень визначаються санітарно-епідеміологічною службою населеного пункту, управлінням з питань екології на основі ДСанПіН 173-096, ДБН 360-92**, містобудівної документації.
5. На територіях, що знаходяться в межах прибережної захисної смуги, режим використання об'єктів нерухомого майна та межі поширення обмежень визначають управління природних ресурсів, управління водного господарства на основі статей Водного кодексу України та актів Уряду України, підзаконних нормативно-правових актів та на основі містобудівної документації.
6. На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання та межі поширення обмежень визначають господарчо-комунальні управління на основі діючих нормативних документів та на основі містобудівної документації.
7. На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють свою функцію, знаходяться в межах нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються відділом архітектури, містобудування та земельних ресурсів виконавчого комітету Коростенської міської ради на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

2.4. Класифікація територіальних зон

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

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

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ	
<i>Г-1</i>	Зона загальноміського центру
<i>Г-2-1</i>	Зона центрів районного значення
<i>Г-2-2</i>	Зона центрів місцевого значення
<i>Г-3</i>	Навчальна зона
<i>Г-4</i>	Культурна та спортивна зона
<i>Г-5</i>	Лікувальна зона
<i>Г-6</i>	Торгівельна зона
ЖИТЛОВІ ЗОНИ	
<i>Ж-1</i>	Зона садибної забудови
<i>Ж-1n</i>	Зона перспективної садибної забудови
<i>Ж-2</i>	Зона багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови
<i>Ж-2n</i>	Перспективна зона багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови
<i>Ж-4</i>	Зона мішаної багатоквартирної та садибної житлової забудови
РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ	
<i>Р-1</i>	Рекреаційна зона природних ландшафтів
<i>Р-2</i>	Рекреаційна зона активного відпочинку
<i>Р-3</i>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування
<i>Р-4</i>	Зона садівничих товариств та дачної забудови
<i>Р-5</i>	Зона садівничих товариств, що переводяться в садибну забудову
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
<i>ТР-1з</i>	Зона інфраструктури залізничного транспорту
<i>ТР-2</i>	Зона вулиць в червоних лініях
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
<i>ІН-1-1</i>	Зона інженерної інфраструктури
<i>ІН-1-2</i>	Зона інженерної інфраструктури
<i>ІН-2-1</i>	Зона інженерної інфраструктури
<i>ІН-2-2</i>	Зона інженерної інфраструктури
КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ	
<i>КС-3</i>	Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації
<i>КС-4</i>	Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації
<i>КС-5</i>	Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації
<i>КС-5n</i>	Перспективна зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації
ВИРОБНИЧІ ЗОНИ	
<i>В-3</i>	Зона підприємств III класу шкідливості
<i>В-4</i>	Зона підприємств IV класу шкідливості
<i>В-5</i>	Зона підприємств V класу шкідливості
<i>В-5n</i>	Перспективна зона підприємств V класу шкідливості

ВКВ	Виробничо-комерційна зона
СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ	
С-1	Меморіальна зона
С-6	Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах
СВ-1	Зона земель сільськогосподарського призначення

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

2.5.1. ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ

Зона загальноміського центру (Г-1)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. установи освіти та виховання;
2. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
3. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
4. малі архітектурні форми.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. розважальні комплекси;
3. громадські вбиральні;
4. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони.

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

Зона центрів районного значення (Г-2-1)

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. установи освіти та виховання;
2. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
3. заклади культури та мистецтва;
4. культові споруди;
5. центри обслуговування туристів;
6. підприємства побутового обслуговування населення;
7. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
8. дитячі дошкільні установи;
9. малі архітектурні форми.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. ринкові комплекси;
2. окремі багатоквартирні житлові будинки до 4 поверхів з житловим приміщенням у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
3. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;

4. кабінети лікарів, що займаються практикою;
5. громадські вбиральні;
6. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
7. автозаправні комплекси (вздовж магістральних вулиць).

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

Зона центрів місцевого значення (Г-2-2)

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

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

Переважні види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. центри обслуговування туристів;
3. відділення банків;
4. юридичні установи;
5. відділення зв'язку, поштові відділення;
6. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
7. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
8. музеї, виставкові зали, художні галереї;
9. підприємства громадського харчування;
10. підприємства побутового обслуговування населення (приймальні пункти);
11. магазини;
12. відділки, дільничі пункти управління внутрішніх справ;
13. сквери, бульвари.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Навчальна зона (Г-3)

Зона призначена для розташування закладів середньої спеціальної освіти. Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ освіти.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Культурна та спортивна зона (Г-4)

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

Переважні види використання:

1. спортивні комплекси;
2. універсальні спортивні комплекси (з трибунами);
3. спортивні центри
4. парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. спортивні школи;
2. басейни криті;
3. спортивні клуби;
4. спортивні майданчики;
5. тенісні корти;

6. готелі, центри обслуговування туристів;
7. пункти прокату;
8. інформаційні центри;
9. пункти першої медичної допомоги;
10. аптеки;
11. підприємства громадського харчування;
12. громадські вбиральні.

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

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

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

Лікувальна зона (Г-5)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

1. адміністративні будівлі;
2. гуртожитки та будинки, в тому числі сімейного типу, для проживання обслуговуючого персоналу;
3. підприємства громадського харчування.
4. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси;
5. спортивні майданчики, тенісні корти;
6. магазини торговельною площею до 40 м²;
7. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
8. відділення зв'язку, поштові відділення;
9. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
10. малі архітектурні форми;

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

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

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

Торгівельна зона (Г-6)

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

Переважаючі види використання:

1. магазини, торговельні та ринкові комплекси;
2. адміністративні споруди, офіси;
3. виставкові центри, павільйони;
4. підприємства громадського харчування;
5. підприємства побутового обслуговування населення;
6. сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. ресторани комплекси;
2. центри обслуговування туристів;
3. відділення банків;
4. юридичні установи;
5. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
6. малі архітектурні форми.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. готелі, готельно-ресторанні комплекси;
2. гаражі та стоянки для зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
3. підприємства по обслуговуванню автомобілів, при розміщенні вздовж магістральних вулиць;
4. громадські вбиральні.

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

2.5.2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ

Зона садибної забудови (Ж-1)

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

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

Переважаючі види використання:

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

3. окремі 2-3 поверхові блоковані багатоквартирні будинки, що існували на момент розроблення зонінгу;
4. магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.
5. окремі багатоквартирні будинки, що існували на момент розроблення зонінгу.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. заклади дитячого дошкільного виховання;
2. загальноосвітні школи (початкові, середні);
3. спортивні зали, басейни;
4. культові споруди;
5. аптеки;
6. підприємства побутового обслуговування;
7. підприємства громадського харчування;
8. магазини продовольчих і непродовольчих товарів торгівельною площею більше 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
9. громадські вбиральні;
10. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
11. гаражі та стоянки для зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
12. приймальні пункти ветеринарної допомоги.

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

Зона перспективної садибної забудови (Ж-1п)

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 2 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на суміжних ділянках.

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

До зони відноситься квартали перспективної садибної забудови.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. заклади дитячого дошкільного виховання;
2. загальноосвітні школи (початкові);
3. спортивні зали;
4. культові споруди;
5. аптеки;
6. відділення сімейної медицини;
7. підприємства побутового обслуговування;
8. підприємства громадського харчування.

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

***Зона багатоквартирної житлової забудови
та громадської забудови (Ж-2)***

Зона призначена для розташування багатоквартирних 2-5 поверхових житлових будинків та супутніх об'єктів повсякденного обслуговування. Зона формується, в основному на територіях існуючої сельбищної зони та в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Переважні види використання:

1. окремі багатоквартирні житлові будинки вище 5 поверхів, що існували на території зони на момент розробки зонінгу;
2. багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів;
3. магазини торговою площею до 60,0 м²;
4. гуртожитки;
5. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
6. бібліотеки;
7. приміщення для занять спортом;
8. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
9. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. адміністративні, офісні будівлі;
2. центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
3. аптеки;
4. підприємства громадського харчування;
5. відділення банків;
6. відділення зв'язку, поштові відділення;
7. підприємства побутового обслуговування;
8. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
9. для багатоквартирних житлових будинків – відкриті стоянки;
10. проїзди, розворотні майданчики;
11. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. культові споруди;
2. загальноосвітні школи (початкові).
3. заклади дитячого дошкільного виховання;
4. готелі;
5. дільничні відділення управління внутрішніх справ.

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

***Перспективна зона багатоквартирної житлової забудови
та громадської забудови (Ж-2п)***

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю до 5 поверхів та супутніх об'єктів повсякденного обслуговування.

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

Переважаючі види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Зона мішаної багатоквартирної та садибної забудови(Ж-4)

Зона призначена для розташування окремих багатоквартирних до 5 поверхів, блокованих 2-3 поверхових житлових будинків, будинків садибного типу та супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення.

Переважні види використання:

1. житлові 1-3 поверхові будинки садибного типу;
2. окремі 2-3 поверхові блоковані житлові будинки;
3. окремі багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів, що існували на момент введення зонінгу;
4. магазини торгівельною площею до 60,0 м²;
5. гуртожитки;
6. дитячі дошкільні установи;
7. загальноосвітні школи;
8. майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
9. внутрішньо кварталні проїзди, розворотні майданчики;
10. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
2. бібліотеки;
3. виставкові зали, музеї;
4. заклади для занять спортом;
5. навчально-виховні комплекси;
6. для житлових будинків садибного типу – теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
7. для житлових будинків садибного типу – вбудовані або окремо розміщені гаражі;
8. для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані гаражі та відкриті стоянки;
9. проїзди, розворотні майданчики;
10. відділення сімейної медицини, центри народної медицини, кабінети лікарів, що займаються практикою;
11. аптеки;
12. підприємства громадського харчування;
13. відділення банків;
14. відділення зв'язку, поштові відділення;
15. підприємства побутового обслуговування;
16. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
17. гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. адміністративні, офісні будівлі;
2. культові споруди;
3. готелі;
4. громадські вбиральні;
5. дільничні відділення управління внутрішніх справ.

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

2.5.3. РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ

Рекреаційна зона природних ландшафтів (Р-1)

Зона створюється з метою збереження природних ландшафтів з особливими умовами використання. До зони входять прибережні зони, території, розташовані в заплавах річок, лісові масиви.

Переважаючі види використання:

1. ландшафтні зони;
2. водні поверхні;
3. лісові масиви.

Супутні види використання:

1. лісопарки;
2. прогулянкові доріжки;
3. лукопарки.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Рекреаційна зона активного відпочинку (Р-2)

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

Переважаючі види використання:

1. водні поверхні;
2. гідропарки;
3. пляжі;
4. обладнані місця відпочинку;
5. спортивні комплекси;

6. спортивні центри з плавальними басейнами;
7. пляжне обладнання: солярії, аеросолярії з тіншовими навісами, лежачки, шезлонги, крісла для відпочинку, тіншові парасольки, тенти, кабіни для переодягання, душові, гардероби з роздягальнями, питні фонтанчики;
8. водні атракціони;
9. аквапарки;
10. пункти прокату пляжного реманенту;
11. малі архітектурні форми;
12. зелені насадження загального користування;
13. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Супутні види використання:

1. центри відпочинку;
2. розважальні центри;
3. атракціони;
4. рятувальні станції;
5. пункти першої медичної допомоги;
6. технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням пляжів;
7. майданчики для дитячої гри, манежі для дітей ясельного віку;
8. громадські вбиральні.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3

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

Переважаючі види використання:

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

Супутні види використання:

1. культові споруди;
2. ігрові майданчики;

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
2. пункти надання першої медичної допомоги;
3. підприємства громадського харчування (ресторани, кафе, бари);
4. тимчасові споруди для громадського харчування;
5. громадські вбиральні;
6. інженерні споруди, що забезпечують функціонування та режим зони;
7. тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

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

Зона садівничих товариств та дачної забудови (Р-4)

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

Переважаючі види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. культові споруди;

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

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

***Зона садівничих товариств та дачної забудови,
що переводяться до садибної забудови (P-5)***

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

2.5.4. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Зона інфраструктури залізничного транспорту (ТР-1з)

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

Переважає види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання:

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Зона вулиць в червоних лініях (ТР-2)

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

Переважає види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів, але не більше 10 автомашин;
2. стаціонарні малі архітектурні форми;
3. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони.

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

2.5.5. ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Зона інженерної інфраструктури (ІН-1-1)

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

Переважаючі види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Зона інженерної інфраструктури (ІН-1-2)

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

Переважаючі види використання:

1. ГРП;

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

Супутні види використання:

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
3. гаражі та стоянки для зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.
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.

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

Зона інженерної інфраструктури (ІН-2-1)

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

Переважаючі види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Зона інженерної інфраструктури (ІН-2-2)

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

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій міста.

Переважає види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

2.5.6. КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ

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

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

Переважає види використання:

1. діючі кладовища.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

Зона призначена для розташування механізованих транспортних об'єктів по очищенню міста, складів тимчасового збереження утильсировини без її перероблення, підприємств з обслуговування автомобілів (вантажні автомобілі, автобуси міського транспорту), автогазонаповнювальних компресорних станцій. Режим зони потребує

санітарно-захисної зони – 100 м. Об'єкти необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

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

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

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

Перспективна зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації (КС-5п)

Зона створюється для розміщення об'єктів, що потребують санітарно-захисних зон – 50м. Об'єкти необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

Переважаючі види використання:

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

Супутні види використання:

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

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

1. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2. торгівельні заклади;
3. підприємства громадського харчування.

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

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

2.5.7. ВИРОБНИЧІ ЗОНИ

Зона підприємств III класу шкідливості (В-3)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

Зона підприємств IV класу шкідливості (В-4)

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

Переважні види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

Зона підприємств V класу шкідливості (В-5)

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

Переважаючі види використання:

1. підприємства комунального господарства, склади, бази;
2. підприємства V класу шкідливості;
3. підприємства по переробці місцевої сировини;
4. підприємства харчової промисловості;
5. пожежні депо.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. заклади громадського харчування;
2. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
3. споруди інженерної інфраструктури.

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

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

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

Перспективна зона підприємств V класу шкідливості (B-5n)

Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачене розміщення підприємств з санітарно-захисною зоною – 50м (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови. Підприємства необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

Переважаючі види використання:

1. підприємства комунального господарства, склади, бази;
2. підприємства V класу шкідливості;
3. підприємства по переробці місцевої сировини;
4. підприємства харчової промисловості.

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. заклади громадського харчування;
2. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
3. споруди інженерної інфраструктури;

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

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

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

Виробничо-комерційна зона (ВКВ).

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації виробничих підприємств на комерційні види використання. До неї входять цінні території міста, що зараз зайняті об'єктами промисловості та виробничо-комунальними об'єктами.

Переважаючі види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. спортивні заклади;

3. торговельні комплекси;
4. розважальні центри;
5. готелі;
6. центри обслуговування туристів;
7. банки, відділення банків;
8. юридичні установи;
9. парки, сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. культові споруди;
3. підприємства громадського харчування;
4. підприємства побутового обслуговування;
5. фінансові установи.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. окремі багатоквартирні житлові будинки з житловим приміщенням у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання (за умови обов'язкового розроблення детального плану території);
2. ринкові комплекси;
3. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів.

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

2.5.8. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ

Меморіальна зона (С-1)

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

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

Переважні види використання:

1. закриті кладовища;
2. меморіальні парки;

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

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

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

Переважає види використання:

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

Супутні види використання:

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

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

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

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

Зона земель сільськогосподарського призначення (СВ-1)

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

Переважає види використання:

1. сільськогосподарські угіддя (рілля, городи, сіножаті, пасовища тощо);
2. водні поверхні;
3. господарські шляхи, прогони;
4. багаторічні насадження.

Супутні види використання:

1. інженерні комунікації;
2. транспортні комунікації;
3. земельні ділянки, надані громадянам для ведення господарства в тому числі фермерські;
4. земельні ділянки, надані культовим закладам для ведення сільського господарства;
5. земельні ділянки, надані іншим несільськогосподарським організаціям для ведення сільського господарства.

Допустимі види використання

(потребують спеціального дозволу або погодження):

1. переробні підприємства,
2. тепличні господарства;

3. розсадники;
4. ринки та базари.
5. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП).

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

РОЗДІЛ 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА

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

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

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

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

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

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Екологічні та санітарні норми</i>	
зона акустичного дискомфорту від залізничних колій, трансформаторних підстанцій	-рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу
санітарно-захисні зони від підприємств I-III та IV- V класів шкідливості, комунальних, складських та транспортних підприємств	-заборона на розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів; дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків; -заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств
санітарно-захисні зони від кладовищ	заборона на розміщення: - житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих; - дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів; - спортивних споруд, садів, садівницьких товариств; - джерел централізованого водопостачання, водозабірних споруд, споруд водопровідної розподільної мережі. - заборона розглядати зону як резервну територію для розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається закриття об'єктів та, відповідно скорочення СЗЗ. Вимоги до водозабезпечення будівель - обов'язкове підключення до мережі централізованого водопроводу
<i>Прибережні захисні смуги</i>	-заборона на будівництво будь яких споруд крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів; -заборона на окремі види діяльності: розорювання земель, садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів та добрив, миття та обслуговування транспортних засобів та техніки
<i>Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва</i>	
затоплення повеневими водами	-проведення робіт з захисту територій від паводків, -застосування складних штучних основ та фундаментів,

	<ul style="list-style-type: none"> -заборона на влаштування сміттєзвалищ, -заборона на розміщення споруд,що можуть призвести до попадання шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям, -заборона на розміщення трансформаторних підстанцій
зона підтоплення ґрунтовими водами	<ul style="list-style-type: none"> -проведення комплексу заходів з метою пониження рівня ґрунтових вод та відведення зливових вод, -заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до попадання шкідливих речовин до ґрунтових вод (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям)
схили поверхні	<ul style="list-style-type: none"> -проведення заходів з укріплення та підвищення стійкості схилів, -заборона не 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
заболочені території	<ul style="list-style-type: none"> - необхідність застосування складних штучних основ та фундаментів; - заборона на влаштування сміттєзвалищ; - заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до потрапляння шкідливих речовин у відкриті водойми (місць тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям); - заборона на розміщення трансформаторних підстанцій; <p>Проведення робіт щодо:</p> <ul style="list-style-type: none"> - захисту територій від паводків, <ul style="list-style-type: none"> - обвалування водних об'єктів; - штучного підвищення поверхні території шляхом підсипання або намивання ґрунту з обов'язковим попереднім відсипанням дренажного шару; - влаштування руслорегулюючтх споруд і споруд, що регулюють та відводять поверхневий стік; - розчищення, спрямлення русел рік і струмків, облаштування їх берегів; - дренажні системи; <p>інші споруди інженерного захисту</p>

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, яке відає цими мережами 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 0,3м, розрівнювання ґрунту без письмового дозволу підприємства, яке відає цими мережами та присутності працівника підприємства під час проведення робіт

**РЕГЛАМЕНТИ ДО ДІЛЯНОК, ЩО ЗНАХОДЯТЬСЯ
В ОХОРОННИХ ЗОНАХ ПАМ'ЯТОК КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ**

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<i>Охоронні зони культурної спадщини</i>	Режим використання забезпечує охорону об'єктів культурної спадщини
території пам'яток архітектури, історії, монументального мистецтва та археології	<p>-заборона на знесення, зміну призначення, нанесення написів та позначок на пам'ятці на території та в охоронній зоні пам'ятки без відповідного дозволу відповідних органів охорони культурної спадщини,</p> <p>-заборона на проведення будівельних робіт без відповідного дозволу органу охорони культурної спадщини та виконавчого комітету міської ради,</p> <p>-регламентація розміщення реклами,</p> <p>-заборона на зміну цільового призначення ділянки без відповідного дозволу органу охорони культурної спадщини та виконавчого комітету міської ради,</p> <p>-виконання розпоряджень та приписів щодо охорони пам'яток</p>
охоронні зони окремих пам'яток	<p>-здійснення реставрації та реабілітації пам'ятки;</p> <p>-дозволяється виконання робіт, пов'язаних з консервацією, реставрацією, пристосуванням, музеєфікацією пам'ятки, благоустроєм її території за спеціальними проектами, погодженими з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;</p> <p>-забезпечення сприятливої для збереження пам'ятки гідрогеологічної обстановки, захисту від динамічних впливів;</p> <p>-забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини;</p> <p>-забороняється будівництво інженерних і транспортних мереж, складів, гаражів та інших будівель та споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища пам'ятки;</p> <p>-забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з реставрацією і пристосуванням пам'ятки, реконструкцією історичних будівель та інженерних мереж, благоустроєм території</p>