

МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ



ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
„УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ «ДНІПРОМІСТО» імені Ю.М. БІЛОКОНЯ”

EN ISO 9001:2008 Реєстраційний номер: 12 100 45785/01 TMS

Державні ліцензії: топографо-геодезичні роботи Серія АВ №547484 від 03.08.2010); проведення робіт із землеустрою (Серія АГ №583330); пожежна сигналізація та інші (Серія АГ №595095 від 20.05.2101)

арх. №92306

прим. № 2

м. ДНІПРО

ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА (ЗОНІНГ)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

Замовник: Департамент по роботі з активами Дніпровської міської ради

Договір: № 3/3 від 27.03.2020

Директор

Начальник архітектурно-планувальної майстерні №1

Головний архітектор проекту

В.о. начальника архітектурно-планувального управління, начальник ВНМЗМП



..... 1. Шпилевський
..... 2. Малишева
..... 3. Шидловська

..... А. Економов

Містобудівна документація «Внесення змін до плану зонування території міста Дніпра» (згідно затверджених містобудівних документацій: внесення змін до генерального плану та історико-архітектурного опорного плану міста) розроблена авторським колективом архітектурно-планувальної майстерні №1 (начальник О. Малишева) у складі:

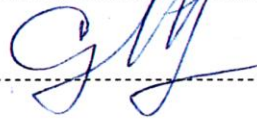
Архітектурно-планувальна частина

Головний архітектор проекту



Т. Шидловська

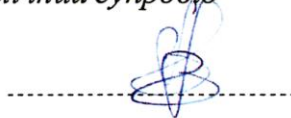
Головний фахівець



С. Марченко

Економічний супровід

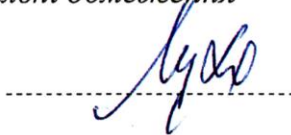
Головний фахівець



В. Сухина

Планувальні обмеження

Головний фахівець



В. Муха

Координаційно-адміністративну допомогу в роботі здійснювали: начальник головного архітектурно-планувального управління департаменту по роботі з активами Дніпровської міської ради, головний архітектор міста Волик Дмитро Володимирович, заступник начальника головного архітектурно-планувального управління Мішарін Віктор Михайлович.

СКЛАД ПРОЕКТУ

<i>Назва матеріалів</i>	<i>Вид</i>	<i>Архівний номер</i>
<i>I. Графічні матеріали</i>		
Схема зонування території міста. Масштаб 1:10000	креслення	192357
Схема планувальних обмежень. Масштаб 1:20000	креслення	192358
<i>II. Текстові матеріали</i>		
Пояснювальна записка	книга	92306
Розділ «Охорона навколишнього природного середовища (в обсязі звіту про Стратегічну екологічну оцінку)»	книга	92307
<i>III. Цифрові матеріали</i>		
Графічні та текстові матеріали	диск CD	626

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА	5
РОЗДІЛ I. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ.....	8
ГЛАВА 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	8
1. Основні терміни та поняття.....	8
2. Правові основи введення та сфери дії плану зонування територій	18
3. Призначення та зміст зонінгу	19
ГЛАВА 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА.....	21
4. Загальні вимоги до використання та забудови території міста	21
5. План зонування території міста (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок в межах зон	22
6. Єдині умови і обмеження для кожної територіальної зони (підзони)	24
7. Встановлення публічних сервітутів	26
РОЗДІЛ II. КАРТОГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ. ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА	27
ГЛАВА 1. ОПИС КАРТОГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ.....	27
8. План зонування території міста	27
9. Схема планувальних обмежень.....	27
ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН.....	28
10. Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон.....	28
11. Перелік територіальних зон та підзон визначених проектом:	34
12. Перелік переважних, супутніх, та допустимих видів використання земельних ділянок в межах територіальних зон.....	37
13. Містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок в територіальних зонах.....	78
ГЛАВА 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА.....	115
14. Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисних зон	115
15. Вимоги до територій, пов'язаних з охороною культурної спадщини	130
16. Рекомендації до розробки механізму впровадження «зонінгу»	134
ДОКУМЕНТИ.....	135
ДОДАТКИ	139

ПЕРЕДМОВА

«Внесення змін до плану зонування території міста (зонінг)», виконаний у відповідності до розробленої і затвердженої у 2020 році містобудівної документації «Внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпро» та науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів міста Дніпра» (ТОВ «Міжнародний центр культурної спадщини та культурних цінностей», Київ, 2019 р.).

Внесення змін до плану зонування території виконане згідно договору від 23.03.2020 №3/3 укладеного із Департаментом по роботі з активами Дніпровської міської ради.

Законодавчою базою для розроблення і впровадження плану зонування є нормативно-правові акти:

Конституція України надає територіальній громаді право самостійно вирішувати питання місцевого значення. Територіальна громада безпосередньо або через створені нею органи місцевого самоврядування керує майном і використанням ресурсів, що є матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування. Рішення органів місцевого самоврядування є обов'язковими для виконання на відповідній території.

Закон «Про місцеве самоврядування в Україні»

У відповідності зі статтями Закону виконавчі органи сільських, селищних і міських рад установлюють на відповідній території режим використання і забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність, Виконавчі органи місцевих рад надають забудовникам відповідно до закону містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»

Стаття 18 Закону визначає, що план зонування території міста (зонінг) – містобудівна документація, що розробляється з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Документація розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту території від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру та ін.

План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території.

Закон України «Про основи містобудування». Цим Законом встановлено право місцевих рад на затвердження плану зонування території для окремих частин населених пунктів або окремих розділів плану зонування території, а також право вносити зміни в ці розділи за поданням місцевого уповноваженого органу містобудування та архітектури.

Закон України «Про внесення змін у деякі законодавчі акти України щодо сприяння будівництву» від 16.09.2008 №509-VI.

ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»

Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень» від 31.05.2017 №135.

Інші законодавчі акти, якими встановлені повноваження місцевих рад у рішенні питань забудови територій населених пунктів, благоустрою територій і окремих земельних ділянок, а також передачі земельних ділянок у власність, користування або продаж.

Таким чином в Україні існує правова основа для розробки плану зонування території, що протягом ряду останніх років отримала свій розвиток і конкретизацію в законодавчих актах і методичних документах, розроблених з урахуванням закордонного та вітчизняного досвіду.

Внесення змін до плану зонування території, здійснене з урахуванням:

- ⌘ містобудівної документації «Внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпро» (ДП «ДІПРОМІСТО», м. Київ, 2019 р.);
- ⌘ науково-проектна документація «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро» (ТзОВ «Міжнародний центр культурної спадщини та культурних цінностей», м. Київ, 2019 р.)

При виконанні плану зонування території були визначені:

- ⌘ режими забудови та використання території міста;
- ⌘ зонування території міста;
- ⌘ планувальні обмеження;
- ⌘ характеристики територіальних зон міста.

Після затвердження внесення змін до плану зонування території головною метою запровадження їх у місті Дніпро стане забезпечення ефективної реалізації затвердженої містобудівної документації «Внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпро», раціонального використання території, створення повноцінного та безпечного для здоров'я середовища, стимулювання інвестиційної діяльності фізичних та юридичних осіб, урахування державних, громадських та приватних інтересів під час проведення містобудівної діяльності.

Внесення змін до плану зонування території м. Дніпра – це містобудівна документація, якою встановлюється функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх дозволених видів використання, умов і обмежень забудови та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Відповідно до ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території зміст зонінгу конкретизується з урахуванням місцевих особливостей та рішень органів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

Рішення даного проекту після затвердження сесією міської ради є обов'язковими для виконання всіма розташованими на території міста органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на території міста, при здійсненні ними містобудівної діяльності.

Графічні матеріали виконані на цифрованій картографічній основі масштабу 1:10000, яка була надана Замовником.

В складі містобудівної документації «Внесення змін до плану зонування території м. Дніпро» виконано розділ «Охорона навколишнього природного середовища (в обсязі Звіту про стратегічну екологічну оцінку)».

РОЗДІЛ І. РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ

ГЛАВА 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Основні терміни та поняття

Автостоянка (парковка, паркінг) - спеціально обладнане місце для тимчасової стоянки автотранспорту, позначене дорожніми знаками, має тверде покриття, огорожу; автостоянка може бути наземною, підземною, вбудовано-прибудованою та окремо розташованою.

Архітектурне рішення - авторський задум щодо просторової, планувальної, функціональної організації, зовнішнього вигляду, інтер'єрів об'єкта архітектури, а також інженерного та іншого забезпечення його реалізації, викладений в архітектурній частині проекту на всіх стадіях проектування і зафіксований у будь-якій формі.

Будівельний паспорт – визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 500 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Будівля – це споруда, що складається з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

Будинок – будівля для житла, розміщення підприємств, установ тощо.

Вбудоване приміщення - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі.

Вбудовано-прибудоване приміщення - приміщення, частина внутрішнього об'єму яких є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина – прибудованою.

Вихідні дані для проектування – містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, технічні умови, завдання на проектування.

Відчуження земельної ділянки – передача права власності на земельну ділянку (тобто права володіння, користування та права розпоряджатися землею) її власником іншій фізичній чи юридичній особі, територіальній громаді чи державі. Відчуження може бути платне (купівля-продаж, міна) і безоплатне (дарування, спадщина тощо).

Власність на землю – належність фізичній особі, юридичній особі, територіальній громаді чи державі земельної ділянки на праві володіння, користування та розпорядження нею.

Власник земельної ділянки – особа, яка в установленому законодавством порядку отримала державний акт на право власності та має право 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, яка визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Гранична висота забудови (блакитна лінія) – встановлюється для зони кожного типу, виходячи з архітектурно-композиційних, функціональних, економічних міркувань.

Громадські слухання – форма громадського обговорення проекту містобудівної документації, генерального плану, плану зонування території, та ін.

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 в установленому порядку та оформлений за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Детальний план території - містобудівна документація, що визначає зонування територій, розташування червоних ліній, інших ліній регулювання забудови, зон, у яких встановлюються планувальні обмеження, розміщення та функціональне призначення об'єктів містобудування, види забудови для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови міста.

Договір оренди землі — це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Допустимий вид забудови – вид забудови, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів забудови у плані зонування території для даної зони, але можливий при умові спеціального погодження після необхідного обґрунтування.

Єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок – установлені планом зонування території для кожної окремої зони з урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон:

- гранично допустимі поверховість будинків і споруд та щільність забудови;

- мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок;
- вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів;
- вимоги до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури;
- вимоги до озеленення та впорядкування територій;
- вимоги до утримання будинків і споруд;
- перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних).

Експертиза містобудівної документації - діяльність фахівців-експертів, які мають відповідні кваліфікаційні сертифікати і за дорученням замовника (забудовника) визначають відповідність змісту містобудівної документації законодавству, державним стандартам, нормам і правилам, рішенням органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань планування і забудови територій, соціального та економічного розвитку, раціонального використання земель та природних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища, санітарного та епідемічного благополуччя населення, пожежної та техногенної безпеки, цивільного захисту населення і територій, збереження культурної спадщини, соціальним стандартам життєдіяльності населення, а також вимогам завдань з розроблення містобудівної документації.

Жиле (житлове) приміщення – приміщення, яке належить до житлового комплексу (будинку), що відноситься до житлового фонду і є складовою квартири як самостійного об'єкта цивільно-правових відносин.

Забудова територій – розміщення та здійснення будівництва нових об'єктів, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування існуючих об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств (далі - будівництво).

Завдання на розроблення – 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 містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, технічних умов.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Зона – територія, стосовно якої (і відповідно до всіх земельних ділянок, які там розташовані) планом зонування території встановлюється містобудівний регламент дозволеного використання.

Зони охорони пам'ятки – встановлювані навколо пам'ятки: охоронна зона, зона регулювання забудови, зона ландшафту, який охороняється, зона охорони археологічного шару, в межах яких діє спеціальний режим.

Інженерна, транспортна та соціальна інфраструктури – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій, а також об'єктів соціального та культурно-побутового обслуговування населення, призначених для забезпечення стійкого розвитку та функціонування населеного пункту.

Існуючий вид використання земельної ділянки – вид використання земельної ділянки або будівлі на момент прийняття плану зонування території.

Історичний ареал – частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

Історико-архітектурний опорний план – науково-проектна документація, яка розробляється у складі генеральних планів історичних населених місць та в якій відображається інформація про нерухомі об'єкти культурної спадщини населеного пункту, пов'язану з ними історичну забудову (значні й рядові історичні будівлі); землі історико-культурного призначення; місця втрачених будинків, споруд, оборонних укріплень, що мали важливе історичне або містобудівне значення; дисгармонійні будівлі та споруди; пам'ятки природи, природні заповідники, цінні природні ландшафти; межі історичних ареалів населеного місця; межі зон охорони пам'яток культурної спадщини, що є діючими на час складання історико-архітектурного опорного плану.

Кадастровий номер – унікальний (не повторюється на всій території України) номер, який присвоюється при формуванні земельної ділянки і зберігається за нею на весь час її існування.

Капітальний ремонт – комплекс будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або покращенням експлуатаційних показників, із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій та інженерного обладнання без зміни будівельних габаритів об'єкта та його техніко-економічних показників.

Комплексна забудова території – упорядкування території шляхом забезпечення громадських та приватних інтересів, спрямованих на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, жилих будинків, благоустрою території, інших об'єктів містобудування. Комплексна забудова території може здійснюватися шляхом комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду і забезпечуватися одним або кількома інвесторами.

Консервація об'єкта культурної спадщини – сукупність науково обґрунтованих заходів, які дозволяють захистити об'єкти культурної спадщини від подальших руйнувань і забезпечують збереження їхньої автентичності з мінімальним втручанням у їхній існуючий вигляд.

Користувач або орендар земельної ділянки – особа, яка в установленому законодавством порядку отримала державний акт на право постійного користування або договір оренди земельної ділянки та має право володіти і користуватись нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній.

Лінії регулювання забудови – визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій.

Ліцензія (сертифікат) на проведення будівельної діяльності – документ державного зразка, який засвідчує право суб'єкта господарської діяльності на проведення певних видів будівельної діяльності (вишукувальні, проектні, будівельно-монтажні роботи) протягом визначеного строку за умови дотримання державних норм, стандартів, і правил.

Містобудівна діяльність – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян із створення та підтримання 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 і графічні матеріали, якими регулюється забудова та інше використання територій.

Містобудівний кадастр – система даних, яка містить дані генерального плану, плану зонування території чи детального плану, належність територій до відповідних зон, правовий статус, допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, єдині умови та обмеження забудови окремих земельних ділянок, відомості про функціональне призначення, поверховість та матеріал стін будівель, магістральні інженерні мережі, інші відомості згідно з державними будівельними нормами.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки - документ, що містить комплекс містобудівних і 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 містобудування, встановлені законодавством та затвердженою містобудівною документацією (містобудівний паспорт ділянки).

Намір забудови (земельної ділянки, території) - заява (клопотання) фізичної або юридичної особи, подана в установленому законодавством порядку щодо забудови земельної ділянки або певної території із зазначенням призначення будівлі, споруди та орієнтовних характеристик забудови.

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

Нерухомий об'єкт культурної спадщини – об'єкт культурної спадщини, який не може бути перенесений на інше місце без втрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності.

Нове будівництво – зведення нового об'єкта із заданими техніко-економічними показниками та призначенням, який споруджується за єдиним проектом в першу та наступні черги, на визначених для цього об'єкта, нових майданчиках або територіях, звільнених від існуючих будівель.

Об'єкт архітектури (архітектурної діяльності) - будинки і споруди житлового, цивільного, комунального, промислового та іншого призначення, їх комплекси, об'єкти благоустрою, садово-паркової та ландшафтної архітектури, монументального і монументально-декоративного мистецтва, території (частини територій) адміністративно-територіальних одиниць і населених пунктів.

Об'єкт культурної спадщини – місце, споруда (витвір), комплекс (ансамбль), їхні частини, пов'язані з ними 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 антропологічного, археологічного, естетичного, етнографічного, історичного, мистецького, наукового чи художнього погляду і зберегли свою автентичність.

Об'єкти містобудування – функціональні території міста (житлової і громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, охорони культурної та природної спадщини та інші), будинки та споруди, їх комплекси, комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури, об'єкти архітектурної діяльності.

Оренда землі – засноване на договорі строкове платне володіння, користування земельною ділянкою.

Пам'ятка культурної спадщини – об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом, до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

Переважаючий вид забудови – вид забудови, який відповідає переліку дозволених планом зонування території для даної зони та не потребує спеціального погодження.

Перепланування – ремонтно-будівельні роботи, що проводяться за відповідними проектами, а саме: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування і переулаштування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів з метою поліпшення благоустрою будинку (будівлі).

План благоустрою та озеленення – графічне зображення ділянки, що виконується на кресленні генерального плану і відображає відповідно до вимог державних будівельних норм запроектовані та існуючі, що зберігаються, зелені насадження з визначенням їх асортименту, малі архітектурні форми, обладнання майданчиків різного призначення з визначенням переліку усіх об'єктів, зображених на кресленні.

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

Площа земельної ділянки:

- геодезична – це площа проекції межі ділянки на площину проекції, на якій встановлена геодезична система координат. Геодезична площа визначається за координатами кутів повороту межі;
- фізична – це площа земної поверхні в межах ділянки з урахуванням нерівностей фізичної поверхні землі: схилів, ярів, пагорбів, западин тощо.

Погоджувальна комісія – комісія, що утворюється під час проведення громадських слухань для розгляду пропозицій (зауважень) фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави до проекту містобудівної документації, плану зонування території і для прийняття узгоджених рішень;

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

Прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Пристосування об'єкта культурної спадщини – сукупність науково-дослідних, проектних, вишукувальних і виробничих робіт щодо створення умов для сучасного використання об'єкта культурної спадщини без зміни притаманних йому властивостей, які є предметом охорони об'єкта культурної спадщини, в тому числі реставрації елементів, які становлять історико-культурну цінність.

Реабілітація – сукупність науково обґрунтованих заходів щодо відновлення культурних та функціональних властивостей об'єктів культурної спадщини.

Ремонт об'єкта культурної спадщини – сукупність проектних, вишукувальних і виробничих робіт, спрямованих на покращення технічного стану та підтримання в експлуатаційному стані об'єкта культурної спадщини без зміни властивостей, які є предметом охорони об'єкта культурної спадщини.

Реставрація – сукупність науково обґрунтованих заходів щодо укріплення (консервації) фізичного стану, розкриття найбільш характерних ознак, відновлення втрачених або пошкоджених елементів об'єктів культурної спадщини із забезпеченням збереження їхньої автентичності.

Ринкова вартість земельної ділянки – вартість земельної ділянки, яка сформована попитом покупців і пропозицією продавців на ринку нерухомого майна за взаємною згодою.

Санітарно-захисна зона – функціональна територія між промисловим підприємством або іншим виробничим об'єктом, відстань від гаражів, що є джерелом надходження шкідливих чинників в навколишнє середовище, і найближчою житловою забудовою (чи прирівняними до неї об'єктами), яка створюється для зменшення залишкового впливу цих факторів до рівня гігієнічних нормативів з метою захисту населення від їх несприятливого впливу.

Сервітут – право обмеженого користування чужим нерухомим майном.

Публічні сервітути встановлюються на підставі нормативного правового акту чи договору між адміністрацією міста та фізичною або юридичною особою.

Особисті сервітути встановлюються на підставі договору між приватними особами (фізичними та юридичними).

Супутній вид використання земельної ділянки – вид використання, який необхідний для повноцінного функціонування переважного виду використання земельної ділянки.

Схема зонування території – карта, на якій показано розташування і типи зон в межах міста, що відрізняються за видами використання земельних ділянок і вимогами до їх забудови, зафіксованими в плані зонування території та затвердженими міською радою.

Спеціальне погодження – погодження, яке після належного обґрунтування намірів, необхідно отримати на ті види землекористування та використання території, що не відповідають переліку переважних та супутніх для даної зони.

Процедура погодження щодо видів землекористування, використання території та об'єктів нерухомості, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але відносяться до допустимих видів використання, які потребують спеціальних погоджень, є рекомендованою і не може бути однаковою для усіх об'єктів.

Заявка на спеціальне зональне погодження направляється в головне архітектурно-планувальне управління департаменту по роботі з активами Дніпровської міської ради.

Заявка повинна містити належно обґрунтовані наміри, тобто заяву у довільній формі щодо бажаного використання земельної ділянки, або існуючих об'єктів та споруд, що знаходяться у власності або користуванні заявника та містобудівний розрахунок.

На підставі пропозицій заявника головне архітектурно-планувальне управління департаменту по роботі з активами Дніпровської міської ради у залежності від містобудівної ситуації по розміщенню об'єкту та врахування інтересів всіх сторін для уникнення конфліктних ситуацій, визначає у разі необхідності перелік додаткових погоджень відповідних служб та організацій.

Можливість застосування допустимих видів використання території, які потребують спеціальних погоджень, визначається за результатами розгляду матеріалів на засіданнях архітектурно-містобудівної ради.

Територія – частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами.

Територіальна зона – територія у визначених межах на схемі зонування, стосовно якої встановлено містобудівний регламент.

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

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

Торги (тендер) – визначення підрядника шляхом здійснення конкурсного відбору учасників проектування та будівництва, з метою визначення переможця торгів (тендера) згідно з процедурами, встановленими законом на електронному торговельному майданчику ProZorro.

Традиційний характер середовища – історично успадкований вигляд та об'ємно-просторова структура історичного населеного місця.

Цільове призначення земельної ділянки - використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

Ціна земельної ділянки – фактична сума грошей, за яку продана/придбана земельна ділянка.

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

2. Правові основи введення та сфери дії плану зонування територій

1. Нормативно-правовою базою плану зонування територій (зонінгу) є сукупність законодавчих та підзаконних актів, в тому числі державних норм, якими регламентується питання містобудування, земельних та майнових відносин, охорони здоров'я громадян, охорони природи, збереження та охорони культурної спадщини тощо, а також розподілу повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при вирішенні зазначених питань.

2. Застосування зонінгу здійснюється у відповідності до статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та статті 180 Земельного кодексу України для забезпечення дієвого механізму реалізації повноважень місцевих рад та їх виконавчих органів, органів виконавчої влади, визначених статтями 25, 31, 33, 73 та ін. Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» та статтями 15, 20, 21 та ін. Закону України "Про місцеві державні адміністрації", з урахуванням вимог Земельного кодексу України, Водного кодексу України, Законів України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про стратегічну екологічну оцінку» тощо.

3. Зонінг є містобудівною документацією, вимоги якої, відповідно до статті 144 Конституції України, є обов'язковими для виконання на відповідній території органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами, посадовими особами, які здійснюють та контролюють містобудівну діяльність на території міста, а також для судових органів - як підстава для вирішення спірних питань щодо забудови та іншого використання земельних ділянок.

4. Зонінг затверджується рішенням на сесійному засіданні міської ради і набуває відповідного юридичного статусу згідно з Законом «Про місцеве самоврядування в Україні» (ст. 73).

5. Зонінг застосовується поряд із:

- ⌘ нормами та стандартами, що встановлені відповідними уповноваженими органами виконавчої влади з метою забезпечення безпеки життєдіяльності та здоров'я людини, міцності споруд, збереження навколишнього природного середовища та історико-культурної спадщини, природно-техногенної безпеки, інших обов'язкових вимог;
- ⌘ іншими відповідними місцевими нормативно-правовими актами.

3. Призначення та зміст зонінгу

1. Зонінг призначений для:

- ⌘ забезпечення реалізації планів та програм (в тому числі в затвердженій містобудівній документації) розвитку міської території, систем інженерного та транспортного забезпечення, соціального обслуговування, збереження природного та культурно-історичного середовища;
- ⌘ встановлення гарантій і визначення щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухомість (в т.ч. земельну ділянку) у власність чи оформити право користування;
- ⌘ підвищення ефективності використання земельних ділянок, в тому числі шляхом створення умов для залучення інвестицій в будівництво та впорядкування міської території;
- ⌘ можливості зміни існуючого цільового призначення земельної ділянки, відповідно до положень плану зонування;
- ⌘ забезпечення вільного доступу громадян до інформації та їх участь в прийнятті рішень з питань землекористування та забудови;
- ⌘ здійснення ефективного контролю за містобудівною (будівельною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

2. Зонінг встановлює (ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»):

- ⌘ функціональне призначення;
- ⌘ вимоги до забудови;
- ⌘ вимоги до ландшафтної організації території.

Окремими рішеннями міської ради до зонінгу можуть долучатись додатки з інших питань, що відносяться до зонінгу.

3. Зонінг є інформаційною базою дії фізичних та юридичних осіб, які:

- ⌘ володіючи земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості на довгостроковій основі (на правах власності, довгострокової оренди, безстрокового користування), готують і здійснюють зміни функціонального призначення нерухомості, яка належить їм;
- ⌘ приймають участь в аукціонах, що проводяться міською радою, по наданню прав довгострокової оренди та власності на земельні ділянки з метою реконструкції та нового будівництва;

- ⌘ за своєю ініціативою звертаються до міської ради про надання земельної ділянки (ділянок) для нового будівництва, реконструкції, у власність або оренду;
- ⌘ переоформляють один вид прав власності на інший;
- ⌘ змінюють один вид використання на інший;
- ⌘ здійснюють інші дії, пов'язані з підготовкою та реалізацією планів по забудові та землекористуванню.

4. Введення зонінгу забезпечує:

- ⌘ відкриту інформацію про умови використання земельних ділянок на території міста;
- ⌘ спрощену процедуру надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;
- ⌘ створення підстав та умов для контролю на відповідність затвердженій містобудівній та проектній документації будівельних намірів забудовника, вже закінчених об'єктів містобудування та умов використання цих об'єктів;
- ⌘ створення інформаційної бази для судових органів, на яку необхідно спиратися при вирішенні спірних питань, пов'язаних з забудовою та використанням території міста та окремих земельних ділянок.

ГЛАВА 2. РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА

4. Загальні вимоги до використання та забудови території міста

а) Розміщення житлового, громадського, виробничого, інженерно-транспортного будівництва проводиться на підставі затвердженої містобудівної документації:

- ⌘ генерального плану;
- ⌘ плану зонування території;
- ⌘ детальних планів території;
- ⌘ внесення змін до вказаної документації, у випадках, передбачених законодавством;
- ⌘ іншої затвердженої документації (проектів розподілу території; тематичні схеми - розміщення АЗС, ринків і т. інше).

б) Забудова та благоустрій здійснюються шляхом організації комплексної забудови території або розташування та будівництва окремих будинків і споруд в кварталах існуючої забудови.

в) На основі детального плану здійснюються розташування та будівництво окремих об'єктів містобудування або нових об'єктів інженерного забезпечення кварталу, групи кварталів, мікрорайону, житлового району.

г) Зміни до генерального плану населеного пункту вносять шляхом розроблення проекту зміни до генерального плану населеного пункту відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (ст. 17. п. 9) та п. 6, ДБН Б.1.1-15:2012.

д) Розміщення тимчасових об'єктів для здійснення підприємницької діяльності проводиться у порядку, прийнятому міською радою відповідно до ст.28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, що затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 №244.

е) Зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій.

є) Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію Зонінгу, граничні розміри і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини.

ж) Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства. Зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території, забороняється.

5. План зонування території міста (зонінг). Переважні, супутні та допустимі види забудови земельних ділянок в межах зон

а) Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території міста та окремих ділянок приймаються на основі установленого зонінгом переліку переважних, супутніх і допустимих видів використання території, єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених планом зонування (див. Розділ II), і розповсюджуються у рівній мірі на всі, розміщені в межах відповідних зон, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності.

б) Розміщення об'єктів благоустрою (в тому числі малих архітектурних форм), транспортних та інженерних комунікацій, мереж і споруд комунальної (в тому числі громадських вбиралень) та інженерної інфраструктури може здійснюватися в межах будь якої планувальної зони.

в) Види використання земельної ділянки в межах певної територіальної зони визначаються її власником або користувачем в межах вимог, встановлених зонінгом, іншою містобудівною документацією та документацією із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України.

Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно, згідно із Законом України «Про використання земель оборони» .

г) Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та супутніх видів, єдині умови та обмеження, виділяються на схемі зонування території міста (масштаб 1:10000).

д) Межі територій зон встановлюються відповідно до генерального плану (або внесення змін до генерального плану) з урахуванням:

• червоних ліній;

- ⌘ меж земельних ділянок;
- ⌘ меж або ліній відводів для інженерних комунікацій;
- ⌘ адміністративних меж міста (районів в місті);
- ⌘ меж природних об'єктів;
- ⌘ інших меж.

е) До переважних видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

- ⌘ види забудови та використання територій, які при умові дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог, не можуть бути заборонені;
- ⌘ види забудови та використання, як супутні переважним видам, і, які по відношенню до останніх є допоміжними; при відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид використання таким не є, та вважається недозволеним, якщо інше спеціально не обумовлюється зонінгом стосовно до конкретних випадків та місць розташування нерухомості. Сумарна площа об'єктів супутнього виду використання не повинна перевищувати загальну площу переважних та допустимих видів використання.
- ⌘ розташування в межах територіальних зон супутніх видів забудови – інженерно-технічних об'єктів, споруд, комунікацій, що забезпечують реалізацію переважного виду використання в межах зазначених зон, відповідає містобудівним регламентам для всіх територіальних зон.

ж) До допустимих видів використання відносяться такі види, які не відповідають переліку дозволених видів забудови для даної територіальної зони, але їх розміщення можливе за умови позитивного результату розгляду передпроектних пропозицій архітектурно-містобудівною радою при уповноваженому органі містобудування та архітектури, отримання забудовником необхідних погоджень, передбачених чинним законодавством, а також із забезпеченням вимог будівельних, протипожежних та санітарних норм.

До допустимих видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

- ⌘ види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання спеціальних погоджень або спеціальних дозволів (спеціальних погоджень)

Розміщення об'єктів допустимих видів забудови допускається з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 та ДСП №173-96.

З) Для кожної зони встановлюються, як правило, декілька видів допустимого використання території, за винятком випадків, які особливо визначаються у текстовій частині, що входять до складу зонінгу.

и) Власники нерухомості, які володіють нею, мають право вибирати вид (або види) використання нерухомості, які є переважними до відповідних територіальних зон, і також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання у порядку, передбаченому чинним законодавством. Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності до переліку видів переважного та супутніх видів дозволеного використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством, за умов забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомості встановленого відповідно до законодавства.

к) Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних, супутніх та допустимих видів використання для окремих земельних ділянок (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація і т.д.) є також супутніми, при умові їх відповідності будівельним нормам та правилам, технологічним стандартам безпеки. Інженерно-технічні об'єкти, споруди, що розташовані на спеціально виділених для них земельних ділянках і які забезпечують використання та функціонування об'єктів нерухомості в масштабах однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких не потрібно отримання спеціальних узгоджень.

л) Разом переважні, супутні та допустимі види використання становлять дозволені для даної зони види використання території. Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально-правової зони та не можуть бути дозволені, у тому числі і за процедурою спеціального погодження.

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

6. Єдині умови і обмеження для кожної територіальної зони (підзони)

а) Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі «Схеми планувальних обмежень», державних будівельних та інших норм, чинного законодавства та затвердженої містобудівної документації.

б) Схемою планувальних обмежень встановлюються межі розповсюдження відповідних обмежень, на основі державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання кожної територіальної зони (підзони).

в) Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються при розробленні землепорядної документації відповідної земельної ділянки. Типи та види планувальних обмежень, що діють на території міста, вказані на «Схемі планувальних обмежень».

г) На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від промислових підприємств, кладовищ, складів та баз, об'єктів з перевищенням рівнів електромагнітного фону, інших СЗЗ, режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень і визначають з урахуванням вимог чинного законодавства, на основі СН 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019, ДСанПіН 2.2.2.028-99, проектів по встановленню (збільшенню/скороченню) СЗЗ, містобудівної документації, зокрема, детальних планів.

д) На територіях, які потрапляють до водоохоронних зон та прибережних захисних смуг режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначають відповідні уповноважені органи на основі статей Водного кодексу України, Постанов Кабінету Міністрів України та на основі містобудівної документації.

е) Використання територій, прилеглих до водних об'єктів, де не визначені межі земель водного фонду відповідно до чинного законодавства, можливо на підставі інформації відповідного уповноваженого органу:

Структурного підрозділу або організації, які належать до сфери управління центрального органу виконавчої влади який реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства та гідротехнічної меліорації земель, управління, використання та відтворення поверхневих водних ресурсів – Державного агентства водних ресурсів України (Держводагентство).

ж) На територіях з несприятливими інженерно-геологічними умовами (підтоплення, затоплення, на ділянках, що потребують інженерної підготовки для їх забудови) режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначають спеціалізовані міські (обласні) управління по інженерному захисту території міста на основі чинного законодавства.

з) На територіях, що потрапляють в охоронні зони пам'яток історії, архітектури та археології, зони регулювання забудови, об'єкти природно-заповідного фонду, режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначаються на основі Законів України: «Про природно-заповідний фонд України», «Про охорону культурної спадщини».

и) На територіях, які згідно містобудівної документації змінюють своє функціональне значення, потрапляють у зону реконструкції, на яких ведеться нове будівництво або реконструкція, режим (умови) використання та забудови, а також основні параметри забудови (гранично допустимі поверховість, щільність, мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок, вимоги до впорядкування вулиць, під'їздів та проїздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів, вимоги до озеленення та впорядкування територій, вимоги до утримання будинків і споруд, інші вимоги) визначаються уповноваженим органом містобудування та архітектури відповідно до зонінгу, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

7. Встановлення публічних сервітутів

а) Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості надання права обмеженого користування нерухомістю для реалізації громадських потреб (публічного сервітуту) – забезпечення проходу та проїзду через земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку та трубопроводів, забезпечення їх ремонту, а також виконання заходів, які забезпечують збереження культурного шару, інших громадських потреб, які не можуть бути встановлені інакше, ніж шляхом публічного сервітуту.

Публічний сервітут встановлюється на основі проекту розподілу територій кварталів і земельних ділянок.

б) Межі дії публічних сервітутів вказуються на плані земельної ділянки.

в) Умови використання земельної ділянки в межах публічного сервітуту визначаються відповідно чинного законодавства, угодою між органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки, угода реєструється в установленому порядку.

РОЗДІЛ II. КАРТОГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ. ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА

ГЛАВА 1. ОПИС КАРТОГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ

8. План зонування території міста

Схема зонування території є невід'ємною частиною плану зонування території (зонінгу) міста. На основі схеми зонування території встановлюється перелік переважних, супутніх та допустимих видів забудови та іншого використання території зон. На основі схеми зонування території встановлюються також єдині умови та обмеження для кожної територіальної зони (підзони).

Згідно п. 4.2 ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту.

Схема зонування території розробляється на основі містобудівної документації «м. Дніпро. Внесення змін до генерального плану розвитку міста» з урахуванням уточнень щодо планування території відповідно до наявної землевпорядної, містобудівної документації, матеріалів містобудівного кадастру, результатів містобудівного моніторингу та наявних планувальних обмежень.

При виконанні схеми зонування враховуються планувальні обмеження, які діють на території міста та проектні планувальні обмеження науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро».

Схема зонування території міста є базою для подальшого детального опрацювання параметрів забудови та іншого використання на території кожної окремої зони або окремої ділянки в місті.

9. Схема планувальних обмежень

Схема проектних планувальних обмежень розроблена у складі містобудівної документації «м. Дніпро. Внесення змін до генерального плану розвитку міста» є підґрунтям для розробки схеми зонування території міста. До неї ввійшли планувальні обмеження, обумовлені розміщенням промислових, комунально-складських та інших підприємств. Враховані санітарно-захисні зони II-V класу шкідливості від промислових та комунально-складських об'єктів, шумова зона залізниці та інших джерел шумового та електромагнітного забруднення. Крім того, виділяються території прибережно-захисних смуг та ПЗФ.

Існуючі санітарно-захисні зони від підприємств діють до моменту реалізації рішень «Внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпро» щодо їх зменшення (або ліквідації) до розмірів проектних санітарно-захисних зон або більш детального опрацювання при розробці генеральних (детальних) планів цих підприємств та прилеглих територій, зокрема, встановлення санітарно-захисних зон безпосередньо від джерел шкідливості, відповідно до п. 5.4. СН 173-96 при обов'язковому узгодженні проектних рішень з представниками підприємства.

Підзони з особливими умовами використання земельних ділянок встановлені на «Схемі планувальних обмежень» відповідно виду планувальних обмежень та позначені індексом (згідно ДБН Б.1.1-22:2017, додаток Д).

Режими використання в межах підзон встановлених «Схемою планувальних обмежень» приведений у розділі «Планувальні обмеження, які діють на території міста».

ГЛАВА 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

10. Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон

Згідно ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», пропонується наступні основні типи зон:

Г – громадські;

Ж – житлові;

Р – ландшафтно-рекреаційні;

К – курортні;

ТР – транспортної інфраструктури;

ІН – інженерної інфраструктури;

КС – комунально-складські;

В – виробничі;

С – спеціальні;

ІК – історико-культурного призначення.

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

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ Г.

Зона загальноміського центру Г-1. Призначається для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення, або груп цих об'єктів на території міста та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає центральні та прилеглі до загальноміського центру території, а також може знаходитись в інших районах міста з багатофункціональним використанням території.

Громадська зона Г-2. Призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктур. Зони призначення для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах. В зонах можуть розташовуватись житлові будинки.

Навчальна зона Г-3. Зони розміщення навчальних закладів. Призначається для розташування вищих навчальних закладів, закладів середньої спеціальної освіти, об'єктів наукового обслуговування та закладів з підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації. Зони встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Зона Г-3-1. Зона розміщення шкіл та ДНЗ.

Зона Г-3-2. Зона розміщення позашкільних навчальних закладів.

Зона Г-3-3. Зона розміщення спеціалізованих навчальних закладів.

Культурні та спортивні зони Г-4 (зони розміщення культурно-мистецьких та спортивних об'єктів). Призначаються для розташування великих культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів, стадіонів тощо.

Зона Г-4-1. Зона розміщення спортивних комплексів, та закладів.

Зона Г-4-2. Зона розміщення культурно-освітніх закладів, розважальних комплексів та закладів.

Зона Г-4-4. Зона розміщення культових та обрядових споруд.

Лікувальні зони Г-5 (зона розміщення лікувальних та оздоровчих закладів). Призначаються для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек, інших лікувальних закладів. Зону формують території, на яких розміщуються об'єкти, що відносяться до установ охорони здоров'я та соціального забезпечення.

Зона Г-5-1. Зона розміщення лікувальних закладів.

Зона Г-5-2. Зона розміщення соціальних закладів.

Торговельна зона Г-6 (зони розміщення об'єктів торгівлі). Призначаються для розташування магазинів, торговельних комплексів, ринків, ринкових комплексів. Зону формують території громадської забудови, на яких за містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж (зони житлової забудови).

Садибної забудови Ж-1 (зона садибної забудови). Призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків.

Змішаної житлової забудови Ж-7 (зона багатоквартирної житлової забудови). Призначається для розташування багатоквартирних житлових будинків різної поверховості, супутніх об'єктів побутового обслуговування, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Домінуюче функціональне використання території – житлова функція з включенням функцій громадського призначення.

Квартали вибіркової реконструкції садибної житлової забудови.

ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р.

Зона об'єктів природно-заповідного фонду Р-1. Зона встановлюються з метою збереження унікальних природних ландшафтів з особливими умовами використання, об'єктів природно-заповідного фонду. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей і ландшафтів; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватися з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. Використання території об'єктів ПЗФ повинно відбуватися відповідно до положень законодавства про об'єкти та території природно-заповідного фонду.

Рекреаційна зона активного відпочинку Р-2 (зона ландшафтно-рекреаційна загальноміського значення). Призначається для виконання активних рекреаційних функцій. До неї належать території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення та громадсько-рекреаційні центри. Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним переліком постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших об'єктів супутніх видів активності.

Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3. Зона зелених насаджень загального користування з високим рівнем благоустрою, призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні та інші спеціалізовані парки.

Рекреаційна зона розміщення лугопарків, лісопарків, гідропарків Р-3-2. Мета організації зони полягає в збереженні природних особливостей ландшафту, створенні умов для відпочинку населення з максимальним виявленням особливостей ландшафту і мінімальним впливом на природне середовище.

Рекреаційна зона обмеженого користування Р-4. Призначається для розміщення дач та колективних садів.

Зона перспективної зміни території садових товариств під садибну забудову.

КУРОРТНІ ЗОНИ К

Зона розміщення санаторіїв КЛ-2. Зони призначені для розміщення санаторіїв, санаторіїв-профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми.

Зона розміщення установ відпочинку і туризму КВТ. Призначається для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, баз відпочинку, кемпінгів, центрів обслуговування туристів та відпочиваючих.

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР

Зона транспортної інфраструктури ТР-1. До зони відносяться території смуг відводу залізниці, залізничних і автовокзалів, транспортних вузлів, підприємств, установ і організацій залізничного транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту.

Зона відводу залізниці ТР-1-1. До зони відносяться території смуг відводу залізниці, установ і організацій залізничного транспортного господарства.

Зона інфраструктури міського та позаміського транспорту Г-ТР-1-2. Призначається для розміщення об'єктів, які поєднують функції громадської забудови та транспортної інфраструктури: залізничні вокзали, автовокзали, річкові вокзали.

Зона транспортної інфраструктури населеного пункту ТР-1-3. Зона терміналів, транспортних вузлів, підприємств, АЗК, СТО, великих стоянок, гаражів, установ і організацій транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту.

Зона аеропортів ТР-1-4. Призначається для розміщення аеропортів, аеровокзалів, терміналів.

Зона транспортної інфраструктури ТР-2, до якої відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг, пішохідних вулиць, набережних, бульварів, площ, алей тощо.

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН

Зона інженерної інфраструктури ІН-1. Призначена для розміщення головних об'єктів електромережі.

Зона інженерної інфраструктури ІН-2. Призначена для розміщення головних об'єктів тепло мереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації.

Зона інженерної інфраструктури ІН-3. Призначена для розміщення магістральних мереж, водопостачання, каналізації, теплопостачання, газопостачання, зливової каналізації.

КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС

Зона розміщення об'єктів II класу санітарної класифікації – КС-2. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 500 м.

Зона розміщення кладовищ КС-3-1.

Призначається для розміщення кладовищ, що потребують встановлення СЗЗ 300 м.

Зона розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації – КС-4. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 100 м.

Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації – КС-5. Призначається для розміщення об'єктів, що потребують встановлення СЗЗ 50 м.

Зона розміщення комунальних об'єктів КС-6, що не потребують встановлення СЗЗ або із СЗЗ в межах підприємств.

ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В.

Зона розміщення підприємств II класу шкідливості В-2. Призначається для підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон 500 м.

Зона розміщення підприємств III класу шкідливості В-3. Призначається для підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон 300 м.

Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості В-4. Призначається для підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон 100 м.

Зона розміщення підприємств V класу шкідливості В-5. Призначається для підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон 50 м.

Зона розташування об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисної зони, або санітарно-захисна зона знаходиться в межах території підприємства – В-6.

Зона зміни функціонального призначення. Зона утворюється з метою поступової переорієнтації промислових, комунально-складських та інших амортизованих підприємств на інші види використання.

Використання території зони можливе на підставі проектів забудови території, погоджених в установленому порядку, в тому числі на основі детального плану території з урахуванням інвестиційних намірів, що не суперечать будівельним нормам, державним стандартам і правилам.

СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С.

Зона військових об'єктів С-2. Призначається для розташування підприємств, закладів і організацій державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки, військових містечок, освітніх закладів військового профілю.

Зона пенітенціарних установ С-3. Призначається для розміщення виправних колоній, тюрем, інших пенітенціарних установ.

Зона озеленення спеціального призначення С-4. Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно-захисних зон.

ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СВ-1

Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1.

Використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів, фермерських господарств.

ЗОНА ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК

Для населених пунктів, занесених до списку історичних населених місць України, визначаються зони, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання територій, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини.

При визначенні індексів кодування територіальних зон, які змінюють своє функціональне призначення відповідно до проекту «Внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпро» застосовується літера П (проектний), який ставиться перед кодом зони.

11. Перелік територіальних зон та підзон визначених проектом:

На основі аналізу існуючої забудови міста, перспективи функціонально-планувального розвитку, який передбачений «Внесенням змін до генерального плану розвитку м. Дніпро», виділено функціональні типи території, що поділяються на планувальні елементи - територіальні зони.

Згідно з ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території (зонінг)», у проекті «Внесення змін до плану зонування території м. Дніпро» пропонуються наступні територіальні зони (таблиця №1):

Таблиця 1. Перелік територіальних зон та підзон у м. Дніпро

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ Г	
Г-1	Зони загальноміського центру.
Г-2	Громадські зони.
П-Г-2	Проектні громадські зони.
Навчальні зони Г-3	
Г-3-1	Зони розміщення шкіл та ДНЗ.
П-Г-3-1	Проектні зони розміщення шкіл та ДНЗ.
Г-3-2	Зони позашкільних навчальних закладів.
Г-3-3	Зони спеціалізованих навчальних закладів.
Культурні та спортивні зони Г-4	
Г-4-1	Спортивні зони.
Г-4-2	Зони розміщення культурно-освітніх закладів, розважальних комплексів та закладів
Г-4-4	Зони розміщення культових та обрядових споруд.
Лікувальні зони Г-5	
Г-5-1	Зони розміщення лікувальних закладів.
Г-5-2	Зони розміщення соціальних закладів.
Торговельні зони Г-6	
Г-6	Зони розміщення об'єктів торгівлі.
П-Г-6	Проектні зони розміщення об'єктів торгівлі.
ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж	
Ж-1	Зони садибної житлової забудови.
П-Ж-1	Зони проектної садибної житлової забудови.
Ж-7	Зони існуючої змішаної багатоквартирної житлової забудови (різної поверховості).
П-Ж-7	Зони проектної змішаної багатоквартирної житлової забудови (різної поверховості).
	Квартали вибіркової реконструкції садибної житлової забудови.

ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р	
Р-1	Зони об'єктів природно-заповідного фонду.
Р-2	Рекреаційні зони активного відпочинку.
П-Р-2	Проектні рекреаційні зони активного відпочинку.
Р-3	Рекреаційні зони озеленених територій загального користування.
П-Р-3	Проектні рекреаційні зони озеленених територій загального користування.
Р-3-2	Рекреаційні зони розміщення лугопарків, лісопарків, гідропарків.
П-Р-3-2	Проектні рекреаційні зони розміщення лугопарків, лісопарків, гідропарків.
Р-3-4	Меморіальні зони.
Р-4	Рекреаційні зони обмеженого користування, для розміщення дач та колективних садів.
	Зони перспективної зміни території садових товариств під садибну забудову.
КУРОРТНІ ЗОНИ К	
КЛ-2	Зони розміщення санаторіїв, санаторіїв-профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми.
КВТ	Зони розміщення установ відпочинку і туризму.
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР	
ТР-1-1	Зони відводу інфраструктури залізничного транспорту
Г-ТР-1-2	Зони інфраструктури міського та позаміського транспорту.
ТР-1-3	Зони транспортної інфраструктури населеного пункту, терміналів, транспортних вузлів, підприємств, АЗК, СТО, та ін.
П-ТР-1-3	Зони проектної транспортної інфраструктури населеного пункту, терміналів, транспортних вузлів, підприємств, АЗС, СТО, та ін..
ТР-1-4	Зона аеропортів.
ТР-2	Зони транспортної інфраструктури. Території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг.
ТР-2-1	Зони пішохідних вулиць.
П-ТР-2-1	Проектні зони пішохідних вулиць.
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН	
ІН-1	Зони розміщення головних об'єктів електромережі.
П-ІН-1	Зони розміщення проектних об'єктів електромереж.
ІН-2	Зони розміщення головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливної каналізації.
ІН-3	Зони розміщення магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепломереж, газопостачання, зливної каналізації.
КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС	
КС-3-1	Зони розміщення діючих кладовищ (СЗЗ 300 м)
П-КС-3-1	Проектні зони розміщення проектних кладовищ (СЗЗ 300 м)
КС-4	Зони розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації (СЗЗ 100 м)
П-КС-4	Проектні зони розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації (СЗЗ 100 м)
КС-4-1	Зони розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації (СЗЗ 200 м)

КС-5	Зони розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації (СЗЗ 50 м)
П-КС-5	Проектні зони розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації (СЗЗ 50 м)
КС-6	Зони розміщення комунальних об'єктів що не потребують встановлення СЗЗ або із СЗЗ в межах підприємств
П-КС-6	Проектні зони розміщення об'єктів, що не потребують встановлення СЗЗ або із СЗЗ в межах підприємств
ВИРОБНИЧІ ЗОНИ	
В-2	Зони розміщення підприємств II класу шкідливості (СЗЗ- до 500м).
В-3	Зони розміщення підприємств III класу шкідливості (СЗЗ- до 300м).
В-4	Зони розміщення підприємств IV класу шкідливості (СЗЗ- до 100м).
П-В-4	Зони розміщення проектних підприємств IV класу шкідливості (СЗЗ- до 100м).
В-5	Зони розміщення підприємств V класу шкідливості (СЗЗ- до 50м).
П-В-5	Зони розміщення проектних підприємств V класу шкідливості (СЗЗ- до 50м).
В-6	Зони розміщення підприємств без екологічних наслідків.
П-В-6	Зони розміщення проектних підприємств без екологічних наслідків.
	Зони зміни функціонального призначення.
СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ	
С-2	Зони військових об'єктів
С-3	Зони пенітенціарних установ
С-4	Зони озеленення спеціального призначення
ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
СВ-1	Зони земель сільськогосподарського призначення
ЗОНИ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК	
ІК-ЗО	Зони охорони пам'яток
ІК	Зони регулювання забудови в межах історичних ареалів
ІК-ІЗ	Зони концентрації історичної забудови за межами історичних ареалів

Зазначені у таблиці №1 планувальні зони та підзони відображені на «Схемі зонування території міста».

Режими використання в межах підзон встановлених «Схемою планувальних обмежень» приведений у розділі «Планувальні обмеження, які діють на території міста».

12. Перелік переважних, супутніх, та допустимих видів використання земельних ділянок в межах територіальних зон

1. ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ Г:

Призначаються для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення, або груп цих об'єктів на території міста та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.

Г-1. Зона загальноміського центру

Переважні види використання:

- адміністративні будівлі органів управління;
- ділові та офісні будинки;
- фінансові установи;
- торговельні заклади;
- культурно-просвітницькі установи;
- громадські будинки та інші багатофункціональні об'єкти;
- готелі;
- хостели.

Супутні види використання:

- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, багатоповерхові та підземні гаражі для обслуговування даної зони;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- установи освіти;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- підприємства громадського харчування;
- громадські вбиральні;
- озеленені території загального користування.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- багатоквартирна житлова забудова;

- об'єкти побутового обслуговування населення;
- культові споруди;

Г-2, П-Г-2. Громадські зони.

Призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, торговельних установ, закладів обслуговування та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зони призначення для обслуговування населення, що мешкає в житлових районах. В зонах можуть розташовуватись житлові будинки.

Переважні види використання:

- адміністративні установи;
- наукові, науково-дослідні та проектні установи;
- ділові та бізнес-центри;
- фінансові установи;
- торговельні заклади;
- готелі;
- гуртожитки, хостели.

Супутні види використання:

- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, багатоповерхові та підземні гаражі для обслуговування даної зони;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- установи освіти;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- підприємства громадського харчування;
- заклади культури;
- громадські вбиральні;
- озеленені території загального користування.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- багатоквартирна житлова забудова;
- об'єкти побутового обслуговування населення;
- культові споруди;

- спорткомплекси (з басейном та без);
- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- автостоянки, багатоповерхові та підземні гаражі для постійного зберігання транспортних засобів.

Г-3-1, П-Г-3-1. Зони розміщення шкіл та ДНЗ

Призначаються для розташування шкіл та ДНЗ з метою концентрації освітніх функцій.

Переважні види використання:

- загальноосвітні школи;
- дошкільні навчальні заклади;

Супутні види використання:

- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- допоміжні будівлі для забезпечення діяльності закладів;
- об'єкти цивільного захисту.

Г-3-2. Зони розміщення позашкільних навчальних закладів.

Призначаються для розташування позашкільних навчальних закладів з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій.

Переважні види використання:

- дитячо-юнацькі спортивні школи;
- клуби;
- початкові спеціалізовані мистецькі навчальні заклади;
- дитячі бібліотеки.

Супутні види дозволеного використання:

- виставочні зали, музеї;
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- допоміжні будівлі для забезпечення діяльності закладів;
- об'єкти цивільного захисту.

Г-3-3. Зони розміщення спеціалізованих навчальних закладів.

Призначаються для розташування спеціалізованих навчальних закладів з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій.

Переважні види використання:

- вищі та середні спеціальні учбові заклади, в тому числі коледжі та ліцеї при вищих учбових закладах, об'єкти наукового обслуговування та заклади з підготовки, перепідготовки та підвищення кваліфікації кадрів;
- наукові та науково-пошукові заклади;
- спеціалізовані школи.

Супутні види дозволеного використання:

- кінотеатри, розважальні комплекси;
- виставочні зали, музеї, конференц-зали;
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- готелі, хостели;
- поліклініки, аптеки;
- магазини;
- перукарні;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- допоміжні будівлі для забезпечення діяльності закладів;

- багатоквартирна житлова забудова;
- підприємства зв'язку;
- об'єкти побутового обслуговування населення;
- культові споруди.

Г-4-1. Спортивні зони.

Призначаються для розміщення спортивних та спортивно-видовищних комплексів та об'єктів супутніх до них функцій.

Переважні види використання:

- універсальні спортивні комплекси (з трибунами);
- стадіони, криті спортивні арени;
- велотреки;
- спортивні зали, плавальні басейни, аквапарки (криті, відкриті);
- спортивні майданчики;
- водно-оздоровчі комплекси;
- пункти прокату спортивного інвентарю.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- заклади освіти;
- підприємства громадського харчування;
- громадські вбиральні;
- озеленені території загального користування.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- багатоквартирна житлова забудова;
- торговельні заклади;
- об'єкти побутового обслуговування;
- готелі;
- гуртожитки, хостели;

- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, багаторівневі гаражі (паркінги) для обслуговування даної зони;
- яхт-клуби та човнові станції;
- всі типи використання, дозволені в зонах Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі, прибудові чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення відповідно до нормативної документації та чинного законодавства.

Г-4-2. Зони розміщення культурно-освітніх закладів, розважальних комплексів та закладів.

Призначаються для розміщення культурно-мистецьких комплексів, культурно-видовищних закладів, спортивно-видовищних комплексів, закладів дозвілля та об'єктів супутніх до них функцій.

Переважні види використання:

- заклади культури та мистецтва;
- культурно-видовищні заклади та заклади дозвілля;
- музеї, виставкові зали, художні галереї;
- бібліотеки, клуби;
- розважальні комплекси;
- спортивно-розважальні комплекси;
- торгово-розважальні комплекси.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- інформаційні центри;
- торговельні заклади;
- готелі;
- підприємства громадського харчування;
- громадські вбиральні;
- озеленені території загального користування.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, багаторівневі гаражі (паркінги) для обслуговування даної зони;
- багатоквартирна житлова забудова;
- об'єкти побутового обслуговування;
- культові споруди.

Г-4-4. Зони розміщення культових та обрядових споруд.

Призначаються для розміщення культових та обрядових споруд, а також об'єктів супутніх до них функцій.

Переважні види використання:

- культові та обрядові споруди;
- релігійні комплекси та установи.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- торговельні заклади;
- підприємства громадського харчування;
- озеленені території загального користування.
- громадські вбиральні;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, багаторівневі гаражі (паркінги) для обслуговування даної зони.

Г-5-1. Зони розміщення лікувальних закладів

Призначаються для розміщення об'єктів, що відносяться до установ охорони здоров'я, а також об'єктів супутніх до них функцій.

Переважні види використання:

- лікарні;
- поліклініки;
- амбулаторії;
- аптеки;
- медичні центри;

- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- станції переливання крові (відповідно до містобудівної документації);
- будинки-інтернати для дорослих;
- будинки дитини.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- об'єкти торгівлі;
- заклади харчування;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- допоміжні будівлі для забезпечення діяльності закладів;
- культові споруди;
- об'єкти побутового обслуговування;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, багаторівневі гаражі (паркінги) для обслуговування даної зони;
- окремі багатоквартирні житлові будинки.

Г-5-2. Зони розміщення соціальних закладів.

Призначаються для розміщення об'єктів, що відносяться до установ соціального забезпечення, а також об'єктів супутніх до них функцій.

Переважні види використання:

- територіальні центри соціального обслуговування;
- будинки-інтернати для людей похилого віку;
- дитячі будинки-інтернати.

Супутні види дозволеного використання:

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- будинки для чергового персоналу;
- об'єкти торгівлі;
- заклади харчування.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- допоміжні будівлі для забезпечення діяльності закладів;
- культові споруди;
- об'єкти побутового обслуговування;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів, багаторівневі гаражі (паркінги) для обслуговування даної зони.

Г-6, П –Г-6. Торговельні зони.

Призначаються для розташування магазинів, торговельних комплексів, інших торговельних закладів, ринків, ринкових комплексів та інші об'єкти обслуговування населення.

Переважні види використання:

- об'єкти торгівлі (магазини, торгові комплекси, спеціалізовані магазини, комплекси з продажу та обслуговування автомобілів та інше);
- торговельні, розважальні об'єкти;
- ринки;
- ринкові комплекси.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні будівлі;
- готелі;
- гуртожитки, хостели;
- об'єкти транспортної та інженерної інфраструктури;
- підприємства громадського харчування;
- виставочні приміщення;
- відділення зв'язку, банків;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів, багатоповерхові та підземні гаражі (паркінги), майданчики для автотранспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- зелені насадження загального використання;
- громадські вбиральні;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;

- готелі;
- гуртожитки, хостели.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- окремі багатоквартирні житлові будинки;
- об'єкти побутового обслуговування;
- допоміжні будівлі різного профілю;
- всі типи використання, дозволені в зонах Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення відповідно до нормативних документів та чинного законодавства.

2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж:

Ж-1, П-Ж-1. Зони садибної житлової забудови (до 4-х поверхів).

Призначені для розташування одноквартирних житлових будинків до 4 поверхів (включно з мансардним поверхом) із земельними ділянками або зблокованих житлових будинків.

В зоні можуть розміщуватись об'єкти соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інші об'єкти.

Переважні види використання:

- одноквартирні житлові будинки до 4-х поверхів (включно з мансардним поверхом) господарські будівлі та споруди або зблоковані житлові будинки.

Супутні види дозволеного використання:

- дитячі дошкільні заклади, в тому числі зблоковані з загальноосвітніми школами;
- окремі, вбудовані чи прибудовані об'єкти соціального і культурно-побутового обслуговування населення;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- озеленені території загального користування.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- адміністративні будівлі місцевого значення;
- культові споруди;
- об'єкти торгівлі;
- заклади харчування;

- заклади медичного обслуговування населення загальною площею не більше 250 кв. м;
- об'єкти обслуговування транспорту (АЗС, СТО, автомийки тощо) на земельних ділянках, розташованих вздовж магістральних вулиць, а також на територіях садибної забудови, на яку розповсюджується дія обмежень по її використанню за функціональним призначенням (санітарно-захисні зони, охоронні зони, тощо).

Обмеження щодо використання земельних ділянок в межах СЗЗ відповідно розділу 14 даної пояснювальної записки.

Ж-7, П-Ж-7. Зони змішаної багатоквартирної житлової забудови (різної поверховості).

Призначаються для розташування багатоквартирних житлових будинків різної поверховості, супутніх об'єктів побутового обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

Земельні ділянки та розташовані на них індивідуальні житлові будинки, які існували до впровадження в дію зонінгу, граничні розміри і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність до містобудівного регламенту.

Переважні види використання:

- багатоквартирні житлові будинки різної поверховості;
- усі типи використання, дозволені у зонах Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі, прибудові чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення відповідно до нормативних документів та чинного законодавства.

Супутні види дозволеного використання:

- вбудовані, підземні, напівпідземні, багатоповерхові гаражі та відкриті стоянки; для зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН Б.2.2-12:2019;
- господарські, ігрові, спортивні майданчики;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- об'єкти побутового обслуговування населення;

Обмеження щодо використання земельних ділянок в межах СЗЗ відповідно розділу 14 даної пояснювальної записки.

Квартали вибіркової реконструкції садибної житлової забудови

Призначається для розташування садибної забудови та дозволених видів громадської забудови, багатоквартирної житлової забудови різної поверховості (з обґрунтуванням намірів забудови та іншого використання територій передпроектною, проектною або містобудівною документацією) з урахуванням вимог будівельних, протипожежних та санітарних норм.

При запровадженні масштабних реконструктивних заходів зміна функціонального призначення і визначення переважних, супутніх і допустимих видів використання території може здійснюватися на основі детального плану території зі схемою зонування території в його складі.

Для цих територій детальний план розробляється з урахуванням інвестиційних намірів власників та користувачів земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна в разі, якщо ці наміри не суперечать будівельним нормам, державним стандартам і правилам.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію зонінгу, граничні параметри яких не змінюються, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність новим містобудівним регламентам.

Зміна цільового використання (видів використання) земельних ділянок здійснюється у відповідності порядку, визначеному законодавством.

Переважні види використання:

- одноквартирні житлові будинки до 4-х поверхів (включно з мансардним поверхом) господарські будівлі та споруди або зблоковані житлові будинки;

Супутні види використання:

- дитячі дошкільні заклади, в тому числі зблоковані з загальноосвітніми школами.
- вбудовані, підземні, напівпідземні, багатоповерхові гаражі та відкриті стоянки;
- об'єкти соціально-культурно обслуговування населення;
- будівлі і споруди комунальної та інженерної інфраструктури,
- об'єкти торгівлі;
- заклади харчування;
- озеленені території загального користування.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- об'єкти дозволених видів громадської забудови;
- багатоквартирні житлові будинки різної поверховості;
- адміністративні будівлі місцевого значення;
- культові споруди;
- об'єкти обслуговування транспорту (АЗС, СТО, автомийки тощо) на земельних ділянках, розташованих вздовж магістральних вулиць;
- свердловини водопостачання;
- об'єкти побутового обслуговування населення;
- громадські вбиральні.

Об'єкти допустимих видів забудови розміщуються відповідно до будівельних, протипожежних та санітарних вимог.

3. ЛАНДШАФТНО- РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р:

Р -1. Зони об'єктів природно-заповідного фонду.

Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається відповідно до Закону «Про природно-заповідний фонд України» з урахуванням їх класифікації та цільового призначення.

Завдання, науковий профіль, характер функціонування і режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду, який в т.ч. визначає характер допустимої діяльності в них, визначаються у **положеннях** про них, які розробляються відповідно до цього Закону, і затверджуються: центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування і реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища - щодо територій та об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення; обласними державними адміністраціями - щодо територій та об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення.

На території існуючих міських парків, які віднесені до природно-заповідного фонду функція активного відпочинку може бути реалізована шляхом розроблення, погодження та затвердження відповідних проектів реконструкції та утримання територій.

Завдання, особливості природоохоронного режиму пам'яток природи визначаються на основі Закону «Про природно-заповідний фонд України» безпосередньо в їх **первинних облікових документах**.

Переважні види використання:

- об'єкти природно-заповідного фонду;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- будівництво, ремонт, реконструкція комунальних об'єктів, інженерних мереж і споруд, проїздів, під'їздів тощо.

Р-2, П-Р-2. Рекреаційні зони активного відпочинку

Призначаються для виконання активних рекреаційних функцій. До неї належать території загального користування з високим рівнем благоустрою, на яких розміщуються об'єкти для активного відпочинку населення.

Переважні види використання:

- фізкультурні майданчики;
- озеленені території;
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- водно-оздоровчі комплекси;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- споруди спортивного та розважального призначення;
- громадські вбиральні

Супутні види використання:

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- окремі адміністративно-господарські будівлі;
- громадські вбиральні;
- заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- пункти прокату спортивного інвентарю;
- відповідно обладнанні експозиційні зони, що встановлюються адміністрацією;
- відкриті автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- розважальні комплекси (ігротеки, танцмайданчики, дискотеки);
- станції прокату човнів та рятувальні станції, пристані;
- оранжереї.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- кінотеатри, концертні майданчики;
- човнові станції,
- яхтклуби;
- громадсько-рекреаційні центри;
- інші будівлі для адміністративних та господарських цілей, пов'язані з обслуговуванням даної зони.

Р–3, П–Р–3. Рекреаційні зони озелених територій загального користування.

Зона передбачає високий рівень благоустрою, призначається для повсякденного відпочинку населення і включає парки, сквери, сади, бульвари та інші спеціалізовані парки, пляжі.

Переважні види використання:

- озеленені території загального користування (парки, сади, сквери, бульвари, водойми);
- навчально-туристичні та екологічні стежки;
- об'єкти лендарту, інсталяції;
- спортивні майданчики;
- пляжі, набережні;
- громадські вбиральні.

Супутні види використання:

- споруди, шляхи, лінійні та інші об'єкти транспорту і зв'язку, пов'язані з обслуговуванням даної зони;
- відповідно обладнанні експозиційні зони, що встановлюються адміністрацією;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- оранжереї;
- пристані;
- фізкультурні майданчики;
- пункти прокату спортивного інвентарю.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- човнові станції, яхтклуби;
- споруди спортивного, розважального призначення, **об'єкти громадського харчування;**
- меморіальні комплекси;
- інші будівлі для адміністративних цілей, пов'язані з обслуговуванням даної зони;
- підземні гаражі для зберігання легкових автомобілів.

Р -3-2, П-Р-3-2. Рекреаційні зони розміщення лугопарків, лісопарків, гідропарків.

У зоні передбачається збереження природних особливостей ландшафту, створення умов для відпочинку населення з максимальним виявленням особливостей ландшафту і мінімальним впливом на природне середовище.

Переважні види використання:

- парки, лісові масиви;
- урочища;
- лісопарки, лугопарки, гідропарки;
- пляжі з відповідним обладнанням, набережні;
- спортивні майданчики;
- зони для занять водними видами спорту;
- елементи дизайну, об'єкти декоративного мистецтва;
- бігові доріжки, доріжки для скандинавської ходьби, теренкури;
- велосипедні доріжки, лижні траси;
- громадські вбиральні.

Супутні види використання:

- відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- допоміжні споруди, що пов'язані з організацією відпочинку;
- майданчики для пікніків;
- заклади прокату спортивного та туристичного інвентарю;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- окремі адміністративно-господарські будівлі;
- кінні бази, зоопарки;
- споруди спортивного та розважального призначення;
- заклади торгівлі та громадського харчування;

Р -3-4. Меморіальні зони

Призначені для збереження місць пам'ятних історичних поховань, забезпечення умов охорони існуючих меморіальних комплексів.

Переважні види використання:

- зелені насадження загального користування;
- парки, сквери, бульвари;
- меморіали, пам'ятники;
- декоративне садівництво;
- доріжки, майданчики для відпочинку;
- газони, луки для відпочинку;
- громадські вбиральні.

Супутні види дозволеного використання:

- відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- окремі адміністративно-господарські будівлі.

Р-4. Рекреаційні зони обмеженого користування для розміщення дач та колективних садів.

Призначається для розміщення дач та колективних садів, закладів супутніх до них функцій.

Переважні види використання:

- будівництво, реконструкція садових будинків, господарських будівель та споруд в межах садових ділянок;
- будівництво, реконструкція будівель правління, охорони, зберігання засобів пожежогасіння та інше на ділянках загального користування колективних садів;

- спортивні майданчики;
- багаторічні плодові та декоративні насадження, ягідні та овочеві культури.

Супутні види використання:

- адміністративні заклади;
- заклади громадського харчування, торгівлі;
- об'єкти та споруди комунальної, інженерно-транспортної інфраструктури;
- відкриті стоянки для легкових автомобілів.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- садибна житлова забудова (будівництво, реконструкція житлових будинків, господарських будівель та споруд);
- об'єкти обслуговування транспорту (АЗС, СТО, автомийки тощо) на земельних ділянках, розташованих вздовж магістральних вулиць, а також на територіях забудови, на яку розповсюджується дія обмежень по її використанню за функціональним призначенням (санітарно-захисні зони, охоронні зони, тощо) за умови дотримання вимог нормативних документів та чинного законодавства;
- об'єкти побутового обслуговування населення.

**Зони перспективної зміни території садових товариств
під садибну забудову.**

Існуючі садівничі і дачні райони дозволяється реконструювати в райони садибної забудови за умови розташування їх в сприятливих для житлової забудови умовах та доведення показників соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури до нормативів садибної забудови міських поселень.

При дотриманні зазначених територіально - планувальних вимог допускається розміщення видів використання земельних ділянок, дозволених для зони **Ж-1**.

Реконструкція садівничого або дачного району повинна бути обґрунтована містобудівною документацією.

4. КУРОРТНІ ЗОНИ К

КЛ -2. Зони розміщення санаторіїв, санаторіїв-профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми.

Зона призначена для розміщення курортних комплексів, санаторіїв, санаторіїв – профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми.

Переважні види використання:

- санаторії;
- санаторії-профілакторії;
- об'єкти фізичної культури та спорту.

Супутні види дозволеного використання:

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- заклади громадського харчування, торгівлі;
- технічні будівлі та споруди;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- кіноконцертні зали;
- дискотеки, розважальні комплекси.

КВТ. Зони розміщення установ відпочинку і туризму

Призначена для розміщення пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, баз відпочинку, кемпінгів, центрів обслуговування туристів та відпочиваючих, закладів супутніх до них функцій.

Переважні види використання:

- навчальні, туристичні та екологічні стежки;
- будинки відпочинку;
- пансіонати;
- об'єкти фізичної культури та спорту;
- туристичні бази;
- кемпінги;
- стаціонарні та наметові туристично-оздоровчі табори;
- дитячі туристичні станції;
- дитячі та спортивні табори;
- озеленені території.

Супутні види використання:

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- заклади громадського харчування, торгівлі;
- технічні будівлі та споруди;
- відділення зв'язку;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- яхтклуби;
- будинки рибалок та мисливців;
- курортні готелі;
- культові споруди;
- кіноконцертні зали;
- дискотеки, розважальні комплекси.

5. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР

Зону міського та зовнішнього транспорту формують земельні ділянки, які відносяться до земель транспорту (ст. 67 Земельного Кодексу України):

ТР -1-1. Зони інфраструктури залізничного транспорту

До зони відносяться території смуг відводу залізниці, залізничні колії як комплекс споруд з залізничним полотном, системою управління рухом, водовідведенням, штучними спорудами та санітарно-захисною смугою, установ і організацій залізничного транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів залізничного транспорту.

Переважні види використання:

- смуги відведення залізниці які, як правило, збігаються з санітарно-захисними зонами (100 м від осі крайньої залізничної колії);
- залізничне полотно та його облаштування;
- станції з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства;
- мережі сигналізації та зв'язку, водопостачання та каналізації;

- захисні та скріплювальні насадження, службові, культурно-побутові будівлі та інші споруди, необхідні для забезпечення роботи залізничного транспорту.

Супутні види дозволеного використання:

- станції технічного обслуговування;
- вулиці, автомобільні проїзди та під'їзди;
- складські приміщення;
- установи комунально-побутового призначення;
- будівлі і споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- існуючі житлові будинки обслуговуючого персоналу;
- спортивні споруди та майданчики.
- гаражі, автостоянки;

Будівництво об'єктів, що розміщуються в межах відведення та в санітарно-захисних зонах можливе за погодженням з відповідними органами.

Г-ТР -1-2. Зони інфраструктури міського та позаміського транспорту

Призначаються для розміщення об'єктів, які поєднують функції громадської забудови та транспортної інфраструктури: залізничні вокзали, автовокзали, річкові вокзали, об'єкти супутніх до них функцій .

Переважні види використання:

- залізничні вокзали;
- автовокзали;
- порти, річкові вокзали.

Супутні види дозволеного використання:

- відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, багатоповерхові та підземні гаражі;
- автомобільні проїзди та під'їзди;
- об'єкти торгівельного, комунально-побутового призначення;
- будівлі і споруди комунальної та інженерної інфраструктури;

- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- об'єкти обслуговування транспорту, АЗС, АЗК, АГЗП, АГЗС, СТО;
- складські приміщення;
- багаторівневі гаражі (паркінги), автостоянки;

ТР-1-3. Зони транспортної інфраструктури населеного пункту.

Призначені для розміщення терміналів, транспортних вузлів, підприємств, АЗК, СТО, великих стоянок, гаражів, установ і організацій транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту.

Переважні види використання:

- термінали;
- транспортні вузли;
- автотранспортні підприємства;
- об'єкти обслуговування транспорту: АЗС, АЗК, АГЗП, АГЗС, АГНКС, СТО;
- автостоянки;
- гаражі, багатоповерхові та підземні гаражі;
- установи і організації транспортного господарства (призначених для експлуатації, утримання, ремонту, розвитку надземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту);
- автомийки.

Супутні види дозволеного використання:

- інженерні мережі;
- складські приміщення;
- пункти охорони;
- заклади торгівлі та обслуговування;
- заклади громадського харчування;
- малі архітектурні форми;

- об'єкти та споруди комунальної та інженерної інфраструктури (в тому числі метрологічні, лабораторні центри, пов'язані з обслуговуванням мереж, обладнання, інженерної інфраструктури);
- громадські вбиральні;
- відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів.

ТР-1-4. Зони аеропортів

Призначені для розміщення аеропортів, терміналів, установ і організацій транспортного господарства, призначених для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів авіаційного транспорту.

Переважні види використання:

- аеропорти, аеродроми;
- будівлі та споруди, що забезпечують роботу авіаційного транспорту;
- вертольоті станції, включаючи вертольотодроми, службово-технічні території з усіма будівлями та спорудами;
- об'єкти обслуговування повітряного руху;
- засоби зв'язку, навігації та спостереження;
- об'єкти та засоби аварійно-рятувального та протипожежного забезпечення, забезпечення авіаційної безпеки, метеорологічного обслуговування, електрозабезпечення аеродрому;
- споруди та мережі інженерних комунікацій, що забезпечують роботу аеродромних об'єктів;
- ремонтні заводи цивільної авіації;
- під'їзні колії із смугами відведення;
- об'єкти необхідні для здійснення митного, прикордонного, санітарно-карантинного та інших видів контролю;
- об'єкти соціальної сфери.

Супутні види дозволеного використання:

- всі типи використання, дозволені в зонах ТР.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- автостоянки;

- гаражі, багатоповерхові та підземні гаражі;
- установи і організації транспортного господарства (призначених для експлуатації, утримання, ремонту, розвитку надземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту).

ТР-2. Зони транспортної інфраструктури. Території вулиць, майданів (у червоних лініях), доріг

Відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг.

Переважні види використання:

- проїзні частини вулиць і доріг із спорудами водовідведення, зупиночні кармани, пішохідні тротуари, вело доріжки міських вулиць, площі і майдани;
- підземні пішохідні переходи з виходами;
- захисні зелені насадження, газони вздовж проїзної частини;
- мости, тунелі, транспортні розв'язки, шляхопроводи;
- споруди метрополітену.

Супутні види дозволеного використання:

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- тролейбусні лінії та їх облаштування;
- споруди колійного, лінійного та енергетичного господарства трамвайних ліній;
- споруди сигналізації та зв'язку міського електротранспорту;
- інженерні споруди та комунікації, опори освітлення та електромережі, устаткування розподілу та контролю інженерних ресурсів (ШРП, ТП на опорах);
- огорожа вулиць та відбійники;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- елементи зовнішньої реклами;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку);

- паркувальні кармани для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- штучні дорожні нерівності («лежачі поліцейські»);
- шлагбауми;
- окремі дерева, рядова посадка дерев;
- рекламні носії та пристрої.

Об'єкти, що заборонені до розміщення в межах червоних ліній:

- тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності;
- малі архітектурні форми комерційного призначення;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- в зоні трикутника видимості розміщувати елементи вищі за 0,5 метри, включаючи зелені насадження.

6. ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН.

ІН-1, П-ІН-1. Зони розміщення головних об'єктів електромережі.

Призначені для розміщення головних об'єктів і ліній електромережі.

Переважні види використання:

- повітряні мережі електропередачі 330 кВ, 110 кВ, 35 кВ;
- електропідстанції, розподільчі пункти, інші головні об'єкти енергетики;
- генеруючі станції;
- ТЕС;
- поля фотоелектричних панелей (СЕС).

Супутні види використання:

- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- споруди транспортної та інженерної інфраструктури;
- складські та виробничі об'єкти, що пов'язані з експлуатацією енергетичного господарства;
- зелені насадження спеціального призначення;
- технологічні проїзди та проходи.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- комунальні, складські та промислові об'єкти.

ІН-2. Зони інженерної інфраструктури. Розміщення головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації .

Призначені для розміщення головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації.

Переважні види використання:

- ТЕЦ;
- котельні, ГРС, ГРП;
- свердловини водопостачання;

- водозабірні, водопровідні споруди;
- каналізаційні очисні споруди;
- очисні споруди зливової каналізації.

Супутні види використання:

- споруди транспортної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
- зелені насадження спеціального призначення;
- технологічні проїзди та проходи.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

ІН -3. Зони розміщення магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепломереж, газопостачання, зливової каналізації.

Призначені для розміщення магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепломереж, газопостачання, зливової каналізації.

Переважні види використання:

- лінійні інженерні об'єкти;
- охоронні та санітарні зони мереж.

Супутні види дозволеного використання:

- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією інженерних мереж;
- зелені насадження спеціального призначення.

7. КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС:

КС-3-1. Зони розміщення діючих кладовищ

Призначаються для ділянок існуючих діючих кладовищ, що потребують встановлення СЗЗ 300 м.

Переважні види використання:

- діючі кладовища;
- кладовища, закриті на кладовищенський період;

- меморіальні кладовища, кладовища-музеї;
- меморіальні парки;
- алеї, сквери.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі для обслуговування кладовищ;
- майстерні по виготовленню ритуальних засобів;
- громадські вбиральні;
- тимчасові автостоянки;
- об'єкти комунальної та інженерної інфраструктури.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- крематорії;
- культові споруди;
- оранжереї;
- відділення, дільничні пункти поліції;
- об'єкти пожежної охорони.

П-КС-3-1. Зони розміщення проектних кладовищ.

Призначаються для розміщення проектних кладовищ, що потребують встановлення СЗЗ 300 м.

Переважні види використання:

- проектні кладовища (за умови забезпечення санітарно-захисної зони 300 м);
- алеї, сквери.

Супутні види дозволеного використання:

- господарські будівлі для обслуговування кладовищ;
- майстерні по виготовленню ритуальних засобів;
- громадські вбиральні;
- тимчасові автостоянки;
- об'єкти комунальної, транспортної та інженерної інфраструктури;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- крематорії;
- культові споруди.
- оранжереї;
- відділення, дільничні пункти поліції;
- об'єкти пожежної охорони.

КС-2. Зона розміщення об'єктів II класу санітарної класифікації, призначається для розміщення об'єктів, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до 500 м.

КС-3. Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації, призначається для розміщення об'єктів, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно – захисних зон до 300 м.

КС-4, П-КС-4. Зони розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації – призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон 100 м.

КС-4-1. Зони розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації – призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон 200 м

КС-5, П-КС-5. Зони розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації – призначаються для розміщення об'єктів, що потребують встановлення санітарно-захисних зон 50 м, крім закритих кладовищ.

Переважаючі види використання:

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- бази для зберігання продукції і матеріалів;
- логістичні центри;
- головні виробничі потужності підприємств побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства по ремонту машин, виробничого і невиробничого обладнання;
- підприємства комунального господарства (парки комунального транспорту, бази експлуатації і ремонту житла та інженерних комунікацій);
- підприємства по переробці плодоовочевої продукції;
- спеціалізовані магазини по продажу будівельних матеріалів і виробів;

- пожежні депо;
- підприємства по сортуванню та утилізації побутових відходів.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні будівлі підприємств та ділові установи;
- об'єкти транспортної та інженерної інфраструктури;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні, бари, ресторани);
- науково-проектні організації і установи інформаційного забезпечення;
- пункти швидкої допомоги;
- магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;
- технічні бібліотеки;
- виставочні приміщення;
- відділення зв'язку, банків;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- об'єкти цивільного захисту населення;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів, багатоповерхові та підземні гаражі, гаражі боксового типу, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- зелені насадження санітарно-захисної зони;
- громадські вбиральні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- готелі;
- поліклініки;
- будинки культури, клуби;
- ринки продовольчі, оптові, дрібнооптові, роздрібної торгівлі;
- спортивні та оздоровчі комплекси для робітників підприємств;
- заклади середньої спеціальної освіти без гуртожитків;
- культові споруди;

- ветеринарні лікарні;
- майданчики для виходу собак.

КС-5-1 Зона існуючих закритих кладовищ (після завершення кладовищентського періоду).

Переважаючі види використання:

- кладовища закриті;
- меморіальні кладовища, кладовища-музеї;
- меморіальні парки;
- алеї, сквери
- об'єкти благоустрою та зеленого господарства.

Супутні види використання:

- господарські будівлі для обслуговування кладовищ;
- майстерні по виготовленню ритуальних засобів;
- громадські вбиральні;
- тимчасові автостоянки;
- об'єкти інженерної інфраструктури;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- культові споруди;
- оранжереї;
- відділення, дільничні пункти поліції;
- об'єкти пожежної охорони.

В СЗЗ нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ вищого класу.

Усі види дозволеного використання територій в межах зон визначені у главі 3, пункті 14 «Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисних зон» даної пояснювальної записки.

КС-6, П-КС-6. Зони розміщення об'єктів, які не потребують встановлення СЗЗ, або СЗЗ знаходиться в межах підприємства.

Призначаються для розміщення підприємств, що не є джерелом забруднення навколишнього середовища і не потребують встановлення санітарно-захисної зони, або СЗЗ від яких не розповсюджуються за межі території підприємства.

Переважні види використання:

- комунальні та складські підприємства з СЗЗ відповідно до параметрів визначених державними санітарними нормами ДСП – 173;
- усі види використання, що дозволені для підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджуються за межі території підприємства.
- об'єкти пожежної охорони.

Супутні види використання:

- адміністративні будівлі, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів, багатоповерхові та підземні гаражі, гаражі боксового типу, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- будівлі і споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- пункти надання швидкої медичної допомоги.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- будівлі та споруди, мережі систем інженерного забезпечення регіонального значення;

- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібної торгівлі;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів з умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

В СЗЗ нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ вищого класу.

8. ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В:

В-2. Зони розміщення підприємств II класу шкідливості (СЗЗ 500 м)

Призначаються для підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 300 м.

В-3. Зони розміщення підприємств III класу шкідливості (СЗЗ 300 м)

Призначаються для підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 300 м.

В-4. Зони розміщення підприємств IV класу шкідливості (СЗЗ 100 м)

Призначаються для підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 100 м.

В-5, П-В-5. Зони розміщення підприємств V класу шкідливості (СЗЗ 50 м)

Призначаються для підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 50 м.

Переважні види використання:

- виробничі і промислові підприємства II - V класів відповідно до параметрів визначених державними санітарними нормами ДСП – 173;
- усі види використання, які дозволені для підприємств II-V класу шкідливості

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні будівлі, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів, багатоповерхові та підземні гаражі, гаражі боксового типу, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- будівлі і споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- залізничні під'їзні колії, вантажні та контейнерні майданчики;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремих земельній ділянці;
- об'єкти пожежної охорони.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- будівлі та споруди, мережі систем інженерного забезпечення регіонального значення;
- підприємства з особливими умовами виробництва (пожежо-, радіаційно-, вибухонебезпечні та інше), в тому числі нафтобази;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;

- ветеринарні приймальні пункти;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- майданчики та споруди контролюваного організованого тимчасового збереження відходів з умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

В СЗЗ нижчого класу забороняється розміщувати об'єкти із СЗЗ вищого класу.

Усі види дозволеного використання територій в межах зон визначені у розділі «Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисних зон».

В-6, П-В-6. Зони розміщення підприємств без екологічних наслідків.

Призначаються для розміщення підприємств, СЗЗ від яких не розповсюджуються за межі території підприємства.

Переважні види використання:

- виробничі і промислові підприємства з СЗЗ відповідно до параметрів визначених державними санітарними нормами ДСП-173;
- усі види використання, які дозволені для підприємств від яких не розповсюджуються СЗЗ за межі території підприємства.

Супутні види дозволеного використання:

- адміністративні будівлі, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;

- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- зелені насадження спеціального призначення;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон;
- відкриті стоянки тимчасового збереження автомобілів, багатоповерхові та підземні гаражі, гаражі боксового типу, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- будівлі і споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- пункти надання швидкої медичної допомоги;
- залізничні під'їзні колії, вантажні та контейнерні майданчики;
- об'єкти пожежної охорони.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- будівлі та споруди, мережі систем інженерного забезпечення регіонального значення;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібної торгівлі з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- ветеринарні приймальні пункти;
- санітарно-технічні спорудження та обладнання комунального призначення;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів з умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

Зони зміни функціонального призначення

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації промислових, комунально-складських та інших амортизованих підприємств на інші види використання.

Призначається для розташування на територіях, звільнених від виробничої забудови, дозволених видів громадської, багатоквартирної житлової забудови різної поверховості або садибної забудови, інших видів використання з урахуванням вимог будівельних, протипожежних та санітарних норм

При запровадженні масштабних реконструктивних заходів зміна функціонального призначення і визначення переважних, супутніх і допустимих видів використання території може здійснюватися на основі детального плану території зі схемою зонування території в його складі.

Для цих територій детальний план розробляється з урахуванням інвестиційних намірів власників та користувачів земельних ділянок, об'єктів нерухомого майна в разі, якщо ці наміри не суперечать будівельним нормам, державним стандартам і правилам.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію зонингу, види використання та граничні параметри яких не змінюються, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність новим містобудівним регламентам, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людей та навколишнього середовища.

Зміна цільового використання земельних ділянок здійснюється у відповідності порядку, визначеному законодавством.

Переважні види використання:

- дозвалені види громадської, багатоквартирної житлової забудови різної поверховості, інші види використання з урахуванням вимог будівельних, протипожежних та санітарних норм, з обґрунтуванням намірів забудови та іншого використання територій передпроектною, проектною або містобудівною документацією;

Супутні види використання:

- на звільнених територіях - супутні види використання, дозвалені для зон Г, Ж та інших, за наявності необхідних погоджень або відповідно до наявної містобудівної документації.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- на звільнених територіях - допустимі види використання, дозвалені для зон Г, Ж та інших, за наявності необхідних погоджень або відповідно до наявної містобудівної документації;
- промислові, комунально-складські об'єкти, об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури, інші види використання за умови отримання необхідних спеціальних погоджень відповідно до глави 1 «Загальні положення», розділу I «Регулювання забудови та землекористування на основі плану зонування» дійсної містобудівної документації.

9. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С

С -2. Зони військових об'єктів

Призначаються для розташування підприємств та організацій Збройних Сил України, військових містечок, освітніх закладів військового профілю.

Також можуть використовуватися для розміщення засобів зв'язку, навігації та спостереження (радіотехнічного забезпечення), що належать підрозділам об'єднаної цивільно-військової системи організації повітряного руху України, з погодженням умов розміщення та експлуатації зазначених об'єктів з Міністерством оборони України.

Переважні види використання:

- військові бази, містечка, полігони, аеродроми;
- освітні установи, що реалізують військові професійні програми;
- підприємства, установи і організації оборони та безпеки;
- засоби зв'язку, навігації та спостереження (радіотехнічного забезпечення).

Супутні види дозволеного використання:

- громадські будівлі;
- парники, теплиці;
- господарські споруди;
- гаражі, відкриті стоянки;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- виробничі будівлі;
- установи зв'язку і інші комунікації, тимчасові споруди;
- житлові будинки і гуртожитки для військовослужбовців та членів їх сімей;
- об'єкти цивільного захисту;
- місця складування та зберігання енергоносіїв, хімікатів та інших матеріалів високої вибухопожежної небезпеки.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- об'єкти соціально-культурного призначення;
- підприємства громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування;

- об'єкти торгівлі;
- спортивні майданчики;
- малі архітектурні форми.

С -3. Зони пенітенціарних установ

Призначаються для розміщення виправних колоній, тюрем, інших пенітенціарних установ.

Переважні види використання:

- слідчі ізолятори;
- виховні колонії;
- колонії різного рівня безпеки;
- виправні центри;
- карцери.

Супутні види дозволеного використання:

- контрольно-пропускні пункти;
- адміністративні будівлі;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;
- медичні пункти;
- будівлі спеціальних служб;
- культові споруди;
- виробничі майстерні, приміщення для ремонтно-будівельних робіт;
- навчальні приміщення;
- лазні.

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

С-4. Зони озеленення спеціального призначення

Зони С-4 – зелених насаджень спеціального призначення виділені для забезпечення правових умов створення і збереження спеціальних зелених насаджень, як фактору захисту навколишнього природного середовища від негативного антропогенного впливу.

Переважні види використання:

- озеленення (посадка дерев, кущів, газонів) санітарно-захисних зон (СЗЗ) підприємств, шумових зон та технічних розривів від об'єктів транспорту, охоронних зон повітряних ліній електропостачання, коридорів інженерних мереж та інших комунікацій, санітарно-захисних зон охорони об'єктів водопостачання, територій зсувів, вздовж вулиць і доріг населених пунктів (за межами червоних ліній), тощо.

Супутні види дозволеного використання:

- пожежні депо;
- науково-дослідні та службові приміщення підприємств;
- стоянки для громадського та індивідуального транспорту.
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- об'єкти транспортної інфраструктури (елементи вулично-дорожньої мережі);
- розміщення закладів по наданню комерційних послуг та підприємницької діяльності;
- об'єкти обслуговування транспорту у тому числі яхт-клуби і човнові станції (у разі, якщо санітарно-захисні зони даних об'єктів не перевищують розміри існуючої зони).
- об'єкти комунально-виробничого призначення (гаражі, склади, виробничі об'єкти, СЗЗ яких не виходить за межі даної зони).

10. Зони територій сільськогосподарського призначення СВ-1

Згідно ст. 22 Земельного кодексу України до земель сільськогосподарського призначення належать: сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо). землі для здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності.

Зони земель сільськогосподарського призначення СВ-1 розповсюджуються лише на існуючі території. Нові земельні ділянки для сільськогосподарських потреб виділяти в межах міста забороняється.

11. Зони історико-культурного призначення ІК

Зонінгом визначені територіальні зони, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання території, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини – ІК-ІА; ІК – ЗО; ІК – ІЗ. Такі зони не є зонами певного функціонального призначення, проте в них присутні просторово-планувальні обмеження, пов'язані з охороною культурної спадщини.

13. Містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок в територіальних зонах

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ Г

Г-1, Г-2, П-Г-2. Зони загальноміського центру, громадські зони		
1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	Згідно рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану, затвердженої містобудівної документації, листа ТОВ «Міжнародний аеропорт «Дніпропетровськ» від 17.12.2019 №1.1/640 та ДБН В.2.2-9:2018, розділ 10.3, таблиця 10.2, ДБН В.2.2-20-2008, ДБН В.2.2-26-2010, ДБН В.2.2-28-2010 та інших профільних ДБН по видах забудови.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 розділ 6, таблиця 6.9, ДБН В.2.2-9:2018 розділ 5 та у відповідності до Державних будівельних норм по видах забудови та затвердженої містобудівної документації.
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	Не визначається
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" Розділ 9, таблиця 9.1, підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній не може бути меншою за необхідну для його технічного обслуговування. Мінімальна відстань до існуючих будинків та споруд визначається з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", санітарних норм та норм інсоляції.
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», додаток И.1, постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони. Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	--	---

Г-3-1, П-Г-3-1, Г-3-2, Г-3-3. Навчальні зони		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3:2018; ДБН В.2.2-4:2018, рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту (щодо інших об'єктів). Відповідно до ДБН В.2.2-4:2018: - заклади дошкільної освіти до двох поверхів(у великих містах, допускається будівництво триповерхових будівель, крім закладів спеціального типу); Відповідно до ДБН В.2.2-3:2018: - не більше трьох поверхів – закладів загальної середньої освіти (у великих містах, допускається будівництво чотириповерхових будівель закладів загальної середньої освіти); - профтехучилищ – не більше чотирьох поверхів; - навчальні корпуси закладів вищої освіти та інститутів післядипломної освіти слід передбачати такими, що мають умовну висоту не більше ніж 26,5 м; Висота поверху відповідно до ДБН приймається 3,3 м.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3:2018; ДБН В.2.2-4:2018, п.6.2 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, щодо інших об'єктів - відповідно до державних будівельних норм по видах забудови та затвердженої містобудівної документації.
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—

4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	До червоних ліній для закладів дошкільної освіти та закладів загальної середньої освіти – згідно з ДБН В.2.2-12:2019 Таблиця 9.1 – 25м., до житлових будинків – згідно з ДБН В.2.2-12:2019 Таблиця 9.1 – за нормами інсоляції та освітлення. Для інших об'єктів - згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Мінімальна відстань до існуючих будинків та споруд визначається з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", санітарних норм та норм інсоляції.
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.

Г-4-1, Г-4-2, Г-4-4. Культурні та спортивні зони		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо культурних та спортивних споруд; ДБН В.2.2-13-2003; ДБН В.2.2-16-2005, рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану, згідно з профільним ДБН за типом об'єкту (щодо інших об'єктів).
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо культурних та спортивних споруд; ДБН В.2.2-13-2003; ДБН В.2.2-16-2005, щодо інших об'єктів - відповідно до державних будівельних норм по видах забудови та затвердженій містобудівній документації
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Для культурних та спортивних споруд розраховується з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Таблиця 9.1, ДБН В.2.2-13-2003; ДБН В.2.2-16-2005 території для очікування відвідувачів розміщуються в межах земельної ділянки об'єкта, за межами червоних ліній вулиці. Для інших об'єктів - згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2. Відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній не може бути меншою за необхідну для його технічного обслуговування. Мінімальна відстань до існуючих будинків та споруд визначається з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", санітарних норм та норм інсоляції.
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	---	---

Г-5-1, Г-5-2 . Лікувальні зони		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001.
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, Жилих - не менше 3 м Для інших об'єктів згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній не може бути меншою за необхідну для його технічного обслуговування. Мінімальна відстань до існуючих будинків та споруд визначається з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", санітарних норм та норм інсоляції.
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	---	---

Г-6, П-Г-6. Торговельні зони		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі, ДБН В.2.2-23-2009 рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану, листа ТОВ «Міжнародний аеропорт «Дніпропетровськ» №1.1/640 від 17 грудня 2019р., а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту (щодо інших об'єктів)
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі; ДБН В.2.2-23-2009, щодо інших об'єктів - відповідно до державних будівельних норм по видах забудови та затвердженої містобудівної документації
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	—
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній не може бути меншою за необхідну для його технічного обслуговування. Мінімальна відстань до існуючих будинків та споруд визначається з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", санітарних норм та норм інсоляції.
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	--	---

ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж (зони житлової забудови)

Ж-1, П-Ж-1. Зони садибної житлової забудови		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, не вище 4 поверхів, затвердженої містобудівної документації та рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану, ДБН В.2.2-15-2005 та профільним ДБН за типом об'єкту
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	В кожному окремому випадку виходячи із містобудівної ситуації, виду забудови та містобудівної документації.
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, таблиця 6.6, державних будівельних норм, затвердженої містобудівної документації
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, від житлових - не менше 3 м (підпункт 6.1.33). Мінімальна відстань до існуючих будинків та споруд визначається з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", санітарних норм та норм інсоляції.
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	---	---

Ж-7, П-Ж-7. Зона змішаної багатоквартирної житлової забудови		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	Різної поверховості, але при висоті будівлі 45 м. і вище за умови відповідних погодженнях передбачених листом ТОВ «Міжнародний аеропорт «Дніпропетровськ» №1.1/640 від 17 грудня 2019р., якщо інше не визначено затвердженою містобудівною документацією та затвердженим історико-архітектурним опорним планом. При розміщенні об'єктів, відмінних від багатоквартирних житлових будинків враховувати профільні ДБН за типом об'єкту
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" таблиці 6.2, 6.4, державних будівельних норм, затвердженої містобудівної документації, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", дод. В.1, державних будівельних норм, затвердженої містобудівної документації.
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019, державних будівельних норм, санітарних норм та правил та затвердженої містобудівної документації. Відступ житлових будинків від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, від житлових - не менше 3 м (підпункт 6.1.33). Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту. Мінімальна відстань до існуючих будинків та споруд визначається з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", санітарних норм та норм інсоляції. При розміщенні об'єктів, відмінних від багатоквартирних житлових будинків враховувати профільні ДБН за типом об'єкту
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	---	---

ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р

Р-1. Зони об'єктів природно-заповідного фонду		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	Згідно з затвердженим детальним планом території
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Згідно з затвердженим детальним планом території
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно з затвердженим детальним планом території
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації. УТОЧНИТЬ
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Згідно з затвердженим детальним планом території. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173)

Р-2, П-Р-2. Рекреаційні зони активного відпочинку		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	Для нового будівництва - згідно з затвердженими детальними планами територій. Для реконструкції – згідно профільних ДБН за типом об'єкту
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Згідно з затвердженими детальними планами територій, профільними ДБН за типом об'єкту, та ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 8.2, таблиця 8.2, ДБН Б.2.2-5:2011
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Для нового будівництва - згідно з затвердженим детальним планом території; профільних ДБН Для реконструкції – згідно профільних ДБН за типом об'єкту
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	---	---

Р-3, П-Р-3, Р-3-2, П-Р-3-2, Р-3-4. Рекреаційні зони озелених територій загального користування		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	Для нового будівництва - згідно з затвердженими детальними планами територій. Для реконструкції – згідно профільних ДБН за типом об'єкту
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Згідно з затвердженими детальними планами територій, профільними ДБН за типом об'єкту, та ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 8.2, таблиця 8.2, ДБН Б.2.2-5:2011
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Для реконструкції – згідно профільних ДБН за типом об'єкту та ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільними ДБН за типом об'єкту.
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	---	---

Р-4. Рекреаційні зони обмеженого користування		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", затвердженої містобудівної документації та профільним ДБН за типом об'єкту
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", затвердженої містобудівної документації та профільним ДБН за типом об'єкту
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	---	---

КУРОРТНІ ЗОНИ К

КЛ-2. Зони розміщення санаторіїв		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	Визначається відповідно до Державних будівельних норм та затверджених детальних планів територій
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Для нового будівництва - згідно з затвердженими детальними планами територій; Для реконструкції – згідно профільних ДБН за типом об'єкту, ДБН Б.2.2-12:2019.
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Для нового будівництва - згідно з затвердженими детальними планами територій; для реконструкції – згідно профільних ДБН за типом об'єкту. Мінімально допустимі відстані до існуючих будівель та споруд приймати згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	---	---

КВТ. Зони установ відпочинку і туризму		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	Визначається відповідно до Державних будівельних норм та затверджених детальних планів територій
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Для нового будівництва - згідно з затвердженими детальними планами територій; Для реконструкції – згідно профільних ДБН за типом об'єкту, ДБН Б.2.2-12:2019 , ДБН Б.2.2-5:2011
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Для нового будівництва - згідно з затвердженими детальними планами територій; для реконструкції – згідно профільних ДБН за типом об'єкту. Мінімально допустимі відстані до існуючих будівель та споруд приймати згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	---	---

ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР

ТР-1-1, Г-ТР-1-2, ТР-1-3, П-ТР-1-3, ТР-1-4, ТР-2, ТР-2-1, П-ТР-2-1. Зони транспортної інфраструктури		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", ДБН В.2.3-15-2007, рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану, затверджених детальних планів територій, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру
---	---	--

ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН

ІН-1, П-ІН-1, ІН-2, ІН-3. Зони інженерної інфраструктури		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019, рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану, затверджених детальних планів територій, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по об'єктах визначених в розділі переважних та супутніх видів використання земельних ділянок для даних зон
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру
---	---	--

КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС

КС-2, КС-3-1, П-КС-3-1, КС-4, П-КС-4, КС-4-1, КС-5, П-КС-5, КС-6, П-КС-6. Комунально-складські зони		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019, рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану, затверджених детальних планів територій, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по об'єктах визначених в розділі переважних, супутніх і допустимих видів використання земельних ділянок для даних зон
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Державних та галузевих будівельних норм, СанПіН 173-96 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру
---	---	--

ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В

В-2, В-3, В-4, П-В-4, В-5, П-В-5, В-6, П-В-6. Зони промислових підприємств		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", рекомендацій затвердженого історико-архітектурного опорного плану, затверджених детальних планів територій, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по об'єктах визначених в розділі переважних, супутніх і допустимих видів використання земельних ділянок для даних зон
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" підрозділ 15.2 "Вимоги до протипожежних відстаней", таблиця 15.2, а також згідно з профільним ДБН за типом об'єкту.
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	Охоронні зони інженерних комунікацій - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» Охоронні зони об'єктів зв'язку - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	---	---

СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С

С-2. Зони військових об'єктів		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	Відповідно до закону України про використання земель оборони від 27 листопада 2003 року №1345-IV та затвердженої містобудівної документації.
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	Відповідно до закону України про використання земель оборони від 27 листопада 2003 року №1345-IV та затвердженої містобудівної документації.
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій".
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	<u>Охоронні зони інженерних комунікацій</u> - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони <u>Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту</u> - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". <u>Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи</u> - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» <u>Охоронні зони об'єктів зв'язку</u> - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	---	---

С-3. Зони пенітенціарних установ		
1	Гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	
2	Максимально допустима частка (відсоток) забудови земельної ділянки	
3	Максимально допустима щільність населення в межах відповідної земельної ділянки	—
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	
5	Планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони)	Згідно Закону України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.	<u>Охоронні зони інженерних комунікацій</u> - ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" розділ 11 «Інженерна інфраструктура», постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 №198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони <u>Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту</u> - Закони України "Про транспорт", "Про залізничний транспорт". <u>Охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи</u> - Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж» <u>Охоронні зони об'єктів зв'язку</u> - Закон України «Про телекомунікації», постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 №135 «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я Україна від 19.06.1996 №173). Згідно з витягом з Державного земельного кадастру.
---	--	---

ІК. Зона історико-культурного призначення ІК

Умови та обмеження по зонах ІК визначаються на підставі Закону України «Про охорону культурної спадщини», «Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 №318, інших законодавчих і нормативних документів та науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний плану. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро», розробленої та затвердженої у складі містобудівної документації «Місто Дніпро. Внесення змін до генерального плану розвитку міста»

До зон збереження культурної спадщини (ІК) відносяться: зони охорони пам'яток (КС-ЗО), зони регулювання забудови в межах історичних ареалів (ІК), зони концентрації історичної забудови за межами історичних ареалів (КС-ІЗ)

ГЛАВА 3. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА

14. Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисних зон

Відповідно розповсюдження меж планувальних обмежень, що діють на території міста, у відповідних територіальних зонах, на схемі зонування території міста окремі територіальні підзони не виділяються. Разом з тим при розміщенні об'єктів будівництва, реконструкції або іншого використання територій в межах впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисних зон слід враховувати обмеження, які розповсюджуються на зазначених територіях.

Межі СЗЗ промислово-виробничих підприємств, комунальних об'єктів, що позначені на схемах планувальних обмежень проекту «Місто. Дніпро. Внесення змін до генерального плану розвитку міста» діють до моменту скорочення їх параметрів за рахунок виконання інженерно-технічних заходів у встановленому законодавством порядку, або їх анулювання в разі перепрофілювання підприємства зі зміною технологічних процесів, що не потребують встановлення СЗЗ.

Дозволяється таке використання і забудова земельних ділянок, яке відповідає 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.

Відповідно до статті 151 глави 6 Житлового кодексу України дозволяється проведення поточного і капітального ремонту існуючого житлового фонду.

Дозволяється проводити реконструкцію житлово-громадської забудови, садових, дачних будинків, господарських будівель та споруд, гаражів в межах земельних ділянок фактичного розміщення об'єктів.

Межі територій, встановлені відповідно прибережно-захисних смуг водних об'єктів, мають бути уточнені після розробки технічної документації із землеустрою.

Межі території, встановлені відповідно зони обмеження забудови із умов авіаційного шуму від злітно-посадкової смуги аеродрому мають бути уточнені після розробки спеціалізованого проекту.

Межі територій, встановлені по існуючим об'єктам природно-заповідного фонду міста, мають бути уточнені після корегування їх площ відповідно сучасної містобудівної ситуації у визначеному законодавством порядку (Закону України «Про природно-заповідний фонд України») та розроблення спеціалізованої технічної документації із землеустрою щодо встановлення їх меж з винесенням в натуру.

Обмеження забудови та умови використання об'єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих територій визначаються у відповідності до планувальних обмежень, що визначені відповідно вимог державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та вимог природоохоронного законодавства, охорони об'єктів історико-культурної спадщини тощо.

Обмеження за вимогами охорони здоров'я та захисту життя визначені санітарно-гігієнічними нормами, зокрема вимогами ДСП «Планування та забудова населених пунктів», що затверджені Наказом МОЗ України від 19.06.1996 №173 зі змінами (далі ДСП №173-96); ДСанПіН 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України».

Обмеження за природоохоронними вимогами визначені на підставі природоохоронного законодавства, зокрема Водного кодексу України; Постанови Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 №2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони джерел водопостачання».

Обмеження за інженерно-геологічними умовами визначаються за узагальненими даними містобудівної документації «м. Дніпро. Внесення змін до генерального плану розвитку міста».

Обмеження, що пов'язані з охороною магістральних мереж інженерної інфраструктури та об'єктів на них визначаються на підставі вимог державних будівельних норм, зокрема Постанови Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» зі змінами, ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»; ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова», та інших нормативних документів.

Обмеження інших специфічних планувальних обмежень визначені на підставі вимог, визначених Постановою Кабінету Міністрів України від 11.12.1999 №2262 «Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності та режиму їх використання»; Постанови Кабінету Міністрів України від 17.01.1995 №33 «Положення про порядок забудови площ залягання корисних копалин загальнодержавного значення».

Обмеження за вимогами охорони пам'яток культурної спадщини визначені за матеріалами науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів міста Дніпра» (ТОВ «Міжнародний центр культурної спадщини та культурних цінностей», Київ, 2019 р.), затвердженої науково-проектної документації щодо визначення зон охорони та територій пам'яток, затвердженої містобудівної документації.

На «Схемі планувальних обмежень» відображені межі, що встановлюється в залежності від виду планувальних обмежень, які розповсюджуються на територію міста.

Перелік територій з особливими умовами використання та обґрунтування їх меж.

Відповідно розповсюдження меж планувальних обмежень, що діють на території міста, на території міста розповсюджуються:

- ⌘ обмеження, що пов'язані з дотримання санітарно-гігієнічних та природоохоронних норм (існуючі та проектні планувальні обмеження);
- ⌘ обмеження що пов'язані з поширенням інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва (існуючі планувальні обмеження);
- ⌘ обмеження, що пов'язані з охороною магістральних мереж інженерної інфраструктури та об'єктів на них (існуючі та проектні планувальні обмеження);
- ⌘ інші специфічні планувальні обмеження (існуючі та проектні планувальні обмеження);
- ⌘ обмеження використання територій за вимогами охорони пам'яток культурної спадщини (проектні планувальні обмеження).

Відповідно аналізу графічних матеріалів внесення змін до генерального плану визначені території з особливими умовами використання, в межах яких діють/ або передбачається дія планувальних обмежень.

Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зони впливу СЗЗ.

До планувальних обмежень відносяться СЗЗ від промислових підприємств і виробництв, санітарно-технічних споруд, об'єктів комунального призначення, які відносяться до II – V класу шкідливості, для яких нормативні СЗЗ становлять від 500 до 50 метрів, санітарних розривів (50 метрів) від інженерно - транспортних об'єктів.

Інші виробничі об'єкти, складські комплекси, бази – IV - V класу шкідливості (СЗЗ 100 м - 50 м).

Відповідно до ДСП 173-96 «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» (п. 5.4) – промислові та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідходних технологій повинні відокремлюватись від житлової забудови СЗЗ, та санітарними розривами.

СЗЗ слід встановлювати від джерела шкідливості до межі житлової забудови, ділянок громадських установ, будинків і споруд в т. ч. дитячих, навчальних, лікувально-профілактичних установ, закладів соціального забезпечення, спортивних споруд та інших, а також територій парків, скверів та інших об'єктів зеленого будівництва загального користування, ділянок оздоровчих та фізкультурно-спортивних установ, місць відпочинку, садовничих товариств та інших прирівняних до них об'єктів. СЗЗ встановлюються:

- ⌘ для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами забруднення повітря;
- ⌘ для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами шуму, ультразвуку, вібрації, електромагнітних випромінювань, іонізуючих випромінювань та інших шкідливих факторів - від будівель, споруд та майданчиків, де встановлено обладнання (агрегати, механізми), що створює ці шкідливості;
- ⌘ для теплових електростанцій, промислових та опалюваних котелень – від димарів та місць зберігання і підготовки палива, джерел шуму;
- ⌘ для санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення, а також сільськогосподарських підприємств – від межі об'єкту.

На зовнішній межі СЗЗ, зверненої до житлової забудови, концентрації та рівні шкідливих факторів не повинні перевищувати їх гігієнічні нормативи (ГДК), на межі курортно-рекреаційної зони – 0,8 від зазначеного нормативу. Територія СЗЗ не повинна розглядатись як резерв розширення підприємств, сільбищної території і прирівняних до них об'єктів. Основою для встановлення СЗЗ є санітарна класифікація підприємств та об'єктів виробничого і комунального призначення та санітарно-технічних споруд визначена ДСП 173-96 (додаток 4).

Система планувальних обмежень представлена з урахуванням зміни функціонального призначення певних ділянок міста після реалізації заходів передбачених рішеннями «Внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпро».

Зокрема, за останні роки в місті проведені заходи щодо унормування основних планувальних обмежень від промислових підприємств – Заводу прокатних валків; Металургійного заводу «Євраз»; Машинобудівного заводу ім.Макарова із суттєвим скороченням їх нормативних СЗЗ, практично до зовнішніх меж даних об'єктів, що і відображено на «Схемі проектних планувальних обмежень».

У межах СЗЗ необхідно створювати зелені насадження спеціального призначення відповідно вимог п. 5.13, ДСП № 173-96.

Примітка. В плані реалізації заходів щодо ведення міського моніторингу проектом передбачається широке впровадження екологізації виробничих процесів для підприємств 2 – 3 класів шкідливості з метою пониження їх впливу на довкілля та унормування СЗЗ, що і визначено ДБН Б. 2.2-12/2019 "Планування та забудова територій" (п. 14.11.2).

Територія СЗЗ має бути розпланованою та упорядкованою. Проекти СЗЗ слід розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства з першочерговою реалізацією заходів, передбачених у зоні.

В межах охоронних зон магістрального трубопровідного транспорту (нафто, газопроводів) з їх інфраструктурою забороняється:

- ⌘ споруджувати житлові, громадські, садові та дачні будинки;
- ⌘ розташовувати автозаправні та авто-газозаправні станції і склади паливно-мастильних матеріалів;
- ⌘ виділяти земельні ділянки для будівництва будь-яких гаражів і автостоянок, садових і дачно-садових товариств та будівництва паралельно трубопроводу автошляхів I-V категорій та залізниць;
- ⌘ влаштовувати будь-які звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, що спричиняють корозію;
- ⌘ влаштовувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати будь-які заходи, пов'язані з масовим скупченням людей;
- ⌘ розбирати і руйнувати водопропускні, берегоукріплювальні, земляні та інші споруди, що захищають об'єкти магістрального трубопровідного транспорту від руйнування, а прилеглу територію і навколишню місцевість від аварійного розливання продукту, який транспортується магістральним трубопроводом;
- ⌘ переміщувати та руйнувати знаки закріплення магістральних трубопроводів на місцевості, пошкоджувати або руйнувати лінійну частину цих трубопроводів, засоби електрохімічного захисту від корозії, кранове обладнання, засоби технологічного зв'язку і лінійної телемеханіки, інші складові магістральних трубопроводів;
- ⌘ відчиняти люки, хвіртки і двері не обслуговуваних підсилюючих пунктів кабельного зв'язку, загорож вузлів лінійної арматури, станцій катодного і дренажного захисту, лінійних і оглядових колодязів та інших лінійних споруд, відкривати і закривати запірну арматуру, вимикати і вмикати засоби зв'язку, енергозабезпечення і телемеханіки магістральних трубопроводів та інше.

Для ліній електропередачі із їх інфраструктурою встановлюються охоронні і санітарно-захисні зони.

Забороняється в охоронних зонах повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв виконувати будь-які дії, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме:

- ⌘ перебувати стороннім особам на території і в приміщеннях трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, відчиняти двері і люки цих споруд, здійснювати самовільне переключення електричних апаратів та підмикання до електричних мереж;

- ⌘ будувати житлові, громадські та дачні будинки;
- ⌘ влаштовувати будь-які звалища;
- ⌘ складати добрива, корми, торф, солому, дрова, інші матеріали;
- ⌘ розпалювати вогнища;
- ⌘ розташовувати автозаправні станції або інші сховища пально-мастильних матеріалів;
- ⌘ накидати на струмопровідні частини об'єктів електричних мереж і наближати до них сторонні предмети, підніматися на опори повітряних ліній електропередачі, електрообладнання трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, демонтувати їх елементи;
- ⌘ саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій новорічних ялинок;
- ⌘ влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, проводити будь-які заходи, пов'язані з великим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт;
- ⌘ запускати спортивні моделі літальних апаратів, повітряних зміїв;
- ⌘ здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі напругою 330 кВ і вище;
- ⌘ виконувати роботи із застосуванням ударних механізмів, скидати вантажі масою понад 5 т, скидати і зливати їдкі і ті, що спричиняють корозію, речовини, пально-мастильні матеріали (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередачі);
- ⌘ кидати якорі, проходити із закинутими якорями, ланцюгами, лотами, волокушами і тралами (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередачі), (п. 8 Постанови Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 зі змінами «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»).

У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їх представника забороняється:

- ⌘ будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, знесення будівель і споруд;
- ⌘ вантажні, землечерпальні, підривні, меліоративні, днопоглиблювальні роботи, вирубання дерев, розташування польових станів, загонів для худоби, установлення дротяного загородження, шпалер для виноградників і садів, а також поливання сільськогосподарських культур;

- » проїзд в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі машин, механізмів загальною висотою з вантажем або без нього від поверхні дороги понад 4,5 метра;
- » виконання земляних робіт на глибині понад 0,3 метра, а на орних землях - на глибині понад 0,45 метра, а також розрівнювання ґрунту (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередачі);
- » риболовля, збирання рослин, влаштування водопою, заготівля льоду (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередачі), (п.9, Постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 №209 зі змінами «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»).

Обмеження по розподільчих інженерних мережах:

Дані обмеження визначаються відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 (додаток И.1). Планомірність і взаємна ув'язка рішень з розвитку інженерних систем здійснюється на основі генерального плану. Проектна документація на будівництво або реконструкцію інженерних комунікацій та споруд, повинна розроблятися з урахуванням повного забезпечення районів сучасними комунальними послугами: каналізацією, водопостачанням, теплопостачанням, електропостачанням, телефонізацією, радіофікацією, дощовою каналізацією, газифікацією, санітарним очищенням.

Забудовникам, які здійснюють реконструкцію і реставрацію існуючих будівель, забудову кварталів, районів, необхідно керуватися комплексним підходом визначеним в даному проекті щодо інженерного забезпечення, який передбачає реконструкцію інженерних комунікацій і споруд з урахуванням вимог ДБН і методів їх прокладання в умовах реконструкції проїздів, вулиць, набережних, благоустрою парків, скверів.

При прокладанні інженерних комунікацій і розміщенні споруд необхідно враховувати: порядок взаємного розташування нових поряд з існуючими мережами і можливістю подальшого розвитку, максимальне збереження дорожніх покриттів і підвищення рівня благоустрою територій, збереження і надійне функціонування інженерних комунікацій, безпеку експлуатації і можливість проведення ремонтних робіт, максимальне збереження існуючих зелених насаджень.

Обмеження від транспортних комунікацій і споруд.

При новому будівництві або реконструкції існуючої забудови в зоні негативного впливу транспортних засобів на ділянках, що примикають до магістральних вулиць слід застосовувати відповідні шумозахисні прийоми планування, розміщувати спеціальні шумозахисні будинки, застосовувати шумозахисні вікна (подвійне застління - склопакети).

Заїзд до нових квартальних територій рекомендовано здійснювати з бічних проїздів вздовж магістральних вулиць загальноміського значення (відповідно п.2.3 ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів») та з районних магістралей чи вулиць місцевого значення.

Внутрішньо-квартальні під'їзди до одного будинку повинні мати ширину проїзної частини 4,2 м, а якщо під'їзд використовується для двох і більше будинків, ширина проїзної частини повинна бути 5,5 м з тротуарами шириною 1,5 м.

Відстані від автостоянок до житлових та громадських будівель слід приймати відповідно ДБН Б.2.2-12:2019.

Радіуси кривих на внутрішньо-квартальних проїздах повинні прийматись не менше 8,0 м, придатних для проїзду сміттєзбиральних і пожежних машин.

З метою безпеки руху пішоходів і транспорту, на прилеглих до внутрішньо-квартальних проїздів територіях не слід розміщувати зелені насадження, особливо низькорослих порід.

При будівництві житлових і громадських будівель слід передбачити будівництво гаражів підземних чи наземних, вбудованих чи розташованих окремо.

В межах червоних ліній вулиць можливо розміщувати елементи інженерно-транспортної інфраструктури, але не за рахунок ширини проїзної частини.

В межах проїзної частини магістральних вулиць повинна бути заборонена стоянка транспортних засобів.

«Кармани» для зупинок громадського транспорту повинні розміщуватись за рахунок розширення проїзної частини шириною не менше 3,0 м з улаштуванням в'їзних та виїзних шлюзів. Частини тротуарів в межах зупинок громадського транспорту повинні бути оснащені захисними огорожами.

В зонах садибної забудови зберігання легкових індивідуальних автомобілів повинно здійснюватись на присадибних ділянках, а перед входами до садиби можна організовувати автостоянки, але не за рахунок тротуарів.

В разі, коли для садибної забудови використовуються локальні очисні споруди, біля них слід будувати майданчики для безперешкодного заїзду та виїзду асенізаційних машин, але не за рахунок тротуарів і проїзної частини вулиць.

При майданчиках для розміщення сміттєзбиральних контейнерів слід передбачати автостоянки з в'їзними та виїзними шлюзами шириною 5,0 м, але не за рахунок тротуарів і проїзної частини вулиць.

Залізничні лінії потребують встановлення санітарно-захисної зони 100 м (відповідно п. 5.20 ДСП №173-96). При здійсненні спеціальних шумозахисних заходів розміри санітарно-захисної зони встановлюються з урахуванням забезпечення на території житлової забудови нормативних рівнів шуму, але не менше 50 м. При цьому не менше 50% площі санітарно-захисної зони повинно бути озеленено.

У межах СЗЗ залізниці необхідно створювати зелені насадження спеціального призначення відповідно вимог п. 5.20 ДСП №173-96.

У санітарно-захисній зоні залізниці не можна допускати розміщення:

- ⌘ житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;
- ⌘ дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;
- ⌘ спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;
- ⌘ охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.

У санітарно-захисній зоні допускається розташовувати:

- ⌘ пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;
- ⌘ приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим переліком складу, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони, (п. 5.12 ДСП № 173-96).

Згідно п. 30.19, ДБН В.2.3-19:2018 «Споруди транспорту. Залізниці колії 1520 мм. Норми проектування» територію санітарно-захисної зони можна використовувати для розміщення окремих споруд залізничного транспорту та інших власників. Якщо до цих споруд належать склади нафти та нафтопродуктів, автозаправні станції та інші об'єкти підвищеної небезпеки, необхідно дотримуватися відповідних норм, якими встановлюються мінімальні відстані до них від найближчих залізничних колій, де передбачається організований рух залізничного транспорту, та житлової забудови.

Потрібні відстані встановлюються із урахуванням перспективного розвитку залізничних колій та житлової забудови. При цьому слід керуватися вимогами ВБН В.2.2-58.1, ДБН Б.2.2-12 та «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів». Для захисту від шуму під час проходження рухомого складу необхідно виконувати заходи, визначені п.30.20, ДБН В.2.3-19:2018.

У смугах відводу залізниці допускається улаштування автомобільних доріг вантажного призначення і об'їзних доріг на межі міста (п.5.26 ДСП №173-96).

Об'єкти обслуговування транспорту (СТО, гаражі, автостоянки) потребують дотримання відстані до житлових і громадських будівель, а також до ділянок шкіл, дитячих ясел-садків, лікувальних закладів стаціонарного типу і закладів відпочинку (відповідно вимог п. 5.28, Додаток №10, ДСП № 173-96.).

В межах відстаней не можна допускати розміщення житлових і громадських будівель (ділянок шкіл, дитячих ясел-садків, лікувальних закладів стаціонарного типу і закладів відпочинку), п. 5.28, Додаток №10, ДСП № 173-96.

Смуги відведення (30 – 50 метрів)

Установлюються для захисту від забруднення, пошкодження, руйнування магістральних міжгосподарських та інших каналів на зрошувальних і осушувальних системах, гідротехнічних та гідрометричних споруд (Водний кодекс України, ст.91),

Санітарно-захисна зона кладовищ діючих 300 м, закритих 50 м (після закінчення кладовищного періоду)

У СЗЗ кладовищ не можна допускати розміщення:

- ⌘ житлових будинків з придомовими 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 розподільчої мережі, (Примітка п.3.5., ДСанПіН 2.2.2.028-99).

У СЗЗ від кладовища заборонено користуватися водою з колодязів та підземних джерел. Дані обмеження включаються до містобудівних паспортів відповідних ділянок. Нормативна СЗЗ кладовищ до завершення кладовищного періоду, діючих - 300 м; закритих із завершеним кладовищним періодом – 50 м в межі міст.

На виконання вимог ДСанПіН 2.2.2.028-99 щодо дотримання режиму господарської діяльності в межах СЗЗ кладовищ, з метою зменшення СЗЗ місцевим органам самоврядування необхідно прийняти рішення щодо повного припинення традиційних поховань на кладовищах, що розташовані на ділянках суміжних із житловою зоною міста. В перспективі, при виконання вимог п. 3.12, ДСанПіН 2.2.2.028-99 санітарно-захисна зона цих кладовищ, по закінченню кладовищного періоду, може бути зменшена до 50 м. Відповідно до вимог п. 3.12, примітка 1, ДСанПіН 2.2.2.028-99, в умовах міської забудови, яка склалася, рішення щодо реконструкції і капітального ремонту житлових та громадських будинків, розміщення нових об'єктів у зонах, що примикають до закритих кладовищ, приймаються за погодженням з місцевими органами державного санітарного нагляду залежно від природних умов (рельєф місцевості, гідрологія тощо) і ступеня інженерного обладнання території (забезпечення централізованим водопостачанням та водовідведенням прилеглої території).

Ділянки з несприятливими інженерно-геологічними умовами (рельєф, стан ґрунтів, ділянки, що потребують інженерної підготовки для їх забудови)

Межі ділянок з несприятливими інженерно-геологічними умовами визначаються «Схемою інженерної підготовки та захисту території» розробленою у складі «Внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпро» відповідно вимог ДБН Б.2.2-12:2019 (розділ 12).

Відповідно до планувальної організації території та характеру її використання подальше освоєння, забудова та проведення благоустрою таких ділянок території потребує виконання загальних та спеціальних заходів з інженерної підготовки території, а саме: вертикальне планування та організація відведення дощових та талих вод, інженерний захист від затоплення і підтоплення, підсипка території, ліквідація заболоченостей, розчищення русел річок, струмків, проведення протиерозійних, протизсувних заходів, рекультивация порушених територій.

Освоєння таких територій виконується відповідно до проектної документації. Перед початком проектування необхідне проведення інженерно - геологічних вишукувань. Умови освоєння ділянок, які потрапляють до цієї категорії, визначаються з урахуванням прогнозу зміни інженерно – гідрологічних умов та висновків відповідних інженерних служб. При освоєнні таких ділянок особливо необхідно дотримуватись умов комплексної забудови території та наявності єдиного рішення по інженерній підготовці всієї території під забудову, що виключає прояв ризиків розвитку несприятливих інженерно-геологічних процесів, а також врахування сейсмічності території відповідно класів наслідків відповідальності.

Щодо природоохоронних територій.

Режим використання територій та об'єктів ПЗФ, у відповідності до категорії заповідання, визначається Законом України «Про природно-заповідний фонд України».

Основні вимоги щодо режиму парків-пам'яток садово-паркового мистецтва визначені ст. 38 Закону України «Про природно-заповідний фонд України», а саме:

- » на території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва забороняється будь-яка діяльність, що не пов'язана з виконанням покладених на них завдань і загрожує їх збереженню.
- » на території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва забезпечується проведення екскурсій та масовий відпочинок населення, здійснюється догляд за насадженнями, включаючи санітарні рубки, реконструкції та догляду з підсадкою дерев і чагарників ідентичного видового складу, замість загинувших, вживаються заходи щодо запобігання самосіву, збереження композицій із дерев, чагарників і квітів, трав'яних газонів.
- » на території парків-пам'яток садово-паркового мистецтва може проводитися зонування відповідно до вимог, встановлених для ботанічних садів.

Утримання та реконструкція парків-пам'яток садово-паркового мистецтва провадиться за проектами, що розробляються спеціалізованими науковими та проектними установами і затверджуються органами, у підпорядкуванні яких перебувають ці парки, за погодженням з:

- » центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування і реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища - щодо парків-пам'яток садово-паркового мистецтва загальнодержавного значення;
- » обласними державними адміністраціями щодо парків-пам'яток садово-паркового мистецтва місцевого значення.

Власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених парками-пам'ятками садово-паркового мистецтва, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Основні вимоги щодо режиму пам'ятки природи визначені ст. 27 Закону України «Про природно-заповідний фонд України», зокрема: на території пам'яток природи забороняються суцільні, поступові, лісовідновні та прохідні рубки, видалення захаращеності, полювання та будь-яка інша діяльність, що загрожує збереженню або призводить до деградації чи зміни первісного їх стану.

Прибережні захисні смуги водних об'єктів. Якщо ПЗС не визначені на підставі наявності розробленого спеціалізованого проекту землеустрою, то необхідно враховувати містобудівні пропозиції щодо їх подальшого визначення які надані у «Внесення змін до генерального плану розвитку м. Дніпро» та є базовими щодо подальшої їх розробки.

Режим їх використання регламентується дією Водного Кодексу України (ст. 88, ст. 89). У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

- » розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- » зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- » влаштування літніх таборів для худоби;
- » будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- » миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- » влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо., (стаття 89, Водний кодекс України).

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Окрім того, до охоронних територій відносяться **зони санітарної охорони ділянок підземного водозабору**, режим використання яких регламентується постановою Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 №2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів».

Зони обмеження забудови для приаеродромної території.

Необхідно окремо виділити питання обмеження від роботи аеропорту МА «Дніпропетровськ». Відповідно постанови Кабінету Міністрів України від 28.11.1998 №1587 аеропорт входить в перелік регіональних (6 аеропортів України), що знаходяться на державному контролі. За даними аеропорту (лист від 17.04.2019 №11/21120), для приаеродромної території (радіусом 50,0 км від контрольної точки аеродрому) встановлені спеціальні вимоги щодо розташування різних об'єктів, а їх висота контролюється з урахуванням умов безпеки маневрування, зльоту та посадки повітряних суден.

На даній території встановлено особливий порядок здійснення діяльності, яка може впливати на безпеку авіації та створення перешкод для роботи засобів зв'язку, навігації та спостережень.

Визначення умов забудови, використання землі і споруд на приаеродромній території здійснюється органами місцевого самоврядування згідно із Законом за погодженням з експлуатантом аеродрому та уповноваженим органом з питань цивільної авіації (Державіаслужба, Укранерорух).

Для погодження місця розташування та висоти об'єкту на адресу аеропорту надсилається «лист-заява» щодо узгодження визначеного будівництва. Підлягає узгодженню вибір майданчиків для проектування, будівництва, реконструкції і технічного переоснащення у радіусі 10,0 км від контрольної точки; зокрема об'єктів заввишки 50,0 метрів стосовно висоти аеродрому, об'єктів заввишки 100,0 метрів і більше незалежно від їх розміщення, та інше по регламенту.

Зони історико-культурного призначення

До зон обмеження забудови та режимів їх використання відносяться об'єкти культурної спадщини, що визначені науково-проектною документацією «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро» (ТОВ «Міжнародний центр культурної спадщини та культурних цінностей», м. Київ, 2019 р.).

При визначенні номенклатури, меж і режимів використання територій зон охорони пам'яток керувались такими засадами: нові зони охорони пам'яток визначались згідно вимог державних будівельних норм і правил, виходячи з наявності в місті пам'яток архітектури й містобудування, а також пам'яток історії і монументального мистецтва, взятих на державний облік.

Також враховувалося територіальне розміщення тих об'єктів, що пропонуються для внесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України. Враховувались також території історичних кладовищ з пам'ятками історії, які розташовані на їх територіях.

Висновок. Система планувальних обмежень від промислово-виробничих територій (за експлікацією основного креслення) визначається нормативними СЗЗ відповідно ДСП 173-96 "Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів". Дані обмеження можуть знаходитись у динамічному стані відповідно перспективи проведення заходів щодо екологізації технологічних процесів, в тому числі і зниження їх нормативних СЗЗ особливо для об'єктів 1-3 класу санітарної класифікації по нормативно-визначеній процедурі (ДСП 173-96, п.5.7 «останній абзац»).

Система планувальних обмежень від комунікаційних об'єктів та об'єктів транспорту відноситься до постійного фактору присутності і буде залишатись такою і надалі. Магістральні газопроводи з системою ГРС створюють охоронні зони в межах 300 метрів від їх трасування. Це обмежує розвиток суміжних територій особливо у південному напрямку.

Система планувальних обмежень від природоохоронних територій представлена ділянками прибережних захисних смуг, об'єктів ПЗФ, їх перспективи, та зелених насаджень загального користування. Дані території виключаються з громадсько-житлової та промислової забудови і передбачається тільки для природоохоронного та рекреаційного використання.

Система планувальних обмежень від об'єктів культурної спадщини визначена науково-проектною документацією «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро» (ТОВ «Міжнародний центр культурної спадщини та культурних цінностей», м. Київ, 2019 р.). Дані обмеження та їх режими використання відносяться до постійного фактору присутності.

Таким чином, дані обмеження регламентують функціональне використання території міста, що і враховується проектним рішенням. Наявна система планувальних обмежень, що діє на території міста, є дієвим фактором що впливає на рішення проекту «м.Дніпро. Внесення змін до плану зонування території міста (Зонінг)».

15. Вимоги до територій, пов'язаних з охороною культурної спадщини

Охороні підлягають об'єкти культурної спадщини та традиційний характер цінного історичного середовища, сформований об'єктами культурної спадщини, значною та рядовою історичною забудовою. В контексті зонування територій пов'язані з охороною культурної спадщини додаткові обмеження накладаються: в зонах охорони пам'яток (ІК-ЗО), зонах регулювання забудови в межах історичних ареалів (ІК-ІА), в зонах концентрації історичної забудови за межами історичних ареалів (ІК-ІЗ). Режимні обмеження щодо збереження об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища визначаються загальною діючою нормативною базою (Закон України «Про охорону культурної спадщини», ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", тощо). Окрім цього режимні обмеження в межах зон охорони пам'яток (ІК-ЗО) визначаються науково-проектною документацією, якою вони були визначені (у разі її наявності). Режимні обмеження щодо збереження об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру середовища в межах історичних ареалів (ІК-ІА) та зонах концентрації історичної забудови за межами історичних ареалів (ІК-ІЗ) викладені в науково-проектній документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро».

Так для міста Дніпра, як для міста, занесеного до списку історичних населених місць України, було розроблено історико-архітектурний опорний план та визначені межі та режими використання історичних ареалів. В проекті «Місто Дніпро. Внесення змін до генерального плану розвитку міста» відповідно до науково-проектної документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро» було визначено три історичних ареали:

- ⌘ ареал «Центральний» - центральна частина міста;
- ⌘ ареал «Західний» - район Чечелівки та «Колонії Брянського заводу»;
- ⌘ ареал «Південний» - район житлової забудови заводу «Південмаш».

Загальні межі територій регулювання забудови історичних ареалів міста Дніпра співпадають з межами цих ареалів. З врахуванням місцезонаштування, насиченості об'єктами культурної спадщини, історико-архітектурної значності та масштабу історичних будівель на кварталах визначено режими охорони та використання історичних ареалів в контексті режимів перетворень на територіях регулювання забудови з їх диференціацією за трьома категоріями.

До територій регулювання забудови першої категорії (регулювання забудови з режимом мінімальних перетворень) відносяться території, розташовані за межами затверджених Зон охорони пам'яток архітектури, але які в майбутньому мають увійти в охоронні зони пам'яток культурної спадщини, для котрих ще не розроблені.

Зони охорони; території, на яких збереглося цілісне історичне середовище (наявна концентрація об'єктів культурної спадщини, значної та рядової історичної забудови, збережено історичне розпланування та в значній мірі архітектурно-просторова композиція, яка потребує збереження та відтворення втрачених якостей).

До територій регулювання забудови другої категорії (регулювання забудови з режимом обмежених перетворень) відносяться території, розташовані за межами затверджених Зон охорони пам'яток архітектури, але які в майбутньому мають увійти в Зони охорони пам'яток культурної спадщини, для котрих вони ще не розроблені; території на яких збереглося частково порушене історичне середовище, та регламентація забудови яких необхідна для збереження традиційного характеру середовища (наявна концентрація значної та рядової історичної забудови, збережено історичне розпланування та в суттєвій мірі архітектурно-просторова композиція, яка потребує збереження).

До територій регулювання забудови третьої категорії (регулювання забудови з режимом активних перетворень – території комплексної реконструкції) відносяться території, з порушенням історичним середовищем (відсутня концентрація об'єктів культурної спадщини, значної та рядової історичної забудови, відсутня архітектурно-просторова композиція, яка потребує збереження та відтворення втрачених якостей, за виключенням необхідності збереження в окремих випадках на червоних лініях кварталів та на територіях, що безпосередньо примикають до Зон регулювання забудови першої та другої категорій, масштабу забудови, співвідносного з масштабом забудови прилеглих територій, які відносяться до Зон регулювання забудови першої та другої категорій). Такі території підлягають комплексній реконструкції.

Загальні позиції режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів:

У випадку нового будівництва або реконструкції, задля запобігання його негативному впливу на цінні якості традиційного характеру середовища, в кожному конкретному випадку необхідне проведення аналізу історико-архітектурних особливостей цих якостей. Результатом такого аналізу має бути виявлення характеристик, оптимальних для гармонійного поєднання нового або реконструйованого об'єкту з цінним середовищем за висотою, поверховістю, силуетом, масштабом, масштабністю, композиційним та тектонічним ладом, фактурою, кольоровим та тоновим рішенням, планувальним модулем, тощо.

При намірах здійснення будівництва нової чи реконструкції існуючої споруди на ділянці (ділянках), яка знаходиться поруч із пам'яткою культурної спадщини, до прийняття рішення про відведення земельної ділянки під будівництво нової чи реконструкцію існуючої споруди необхідно в установленому порядку визначити та затвердити межі території цієї пам'ятки (за умови відсутності затвердженої території цієї пам'ятки).

За відсутності розроблених та затверджених в установленому порядку зон охорони пам'яток архітектури та містобудування, відстань від кожної новобудови до найближчої пам'ятки повинна бути не меншою ніж збільшена удвічі висота найвищої з цих двох будівель (пам'ятки або даної новобудови).

У випадку розробки в майбутньому науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання Зон охорони пам'яток, межі яких будуть накладатись на території регулювання забудови в межах історичних ареалів, пріоритет повинні мати режими використання Зон охорони пам'яток, затверджені відповідними органами охорони культурної спадщини, незалежно від граничних параметрів, які будуть вказані в цих режимах Зон охорони пам'яток.

Для точнішого визначення граничних параметрів забудови та детального формування вимог щодо використання територій у межах історичних ареалів (ІК-ІА), зонах концентрації історичної забудови за межами історичних ареалів (ІК-ІЗ) та територій площ в історичних ареалах, як ансамблеутворюючих просторово-композиційних вузлів, слід користуватися зазначеною науково-проектною документацією «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро». Для детального формування вимог щодо використання територій у межах зон охорони пам'яток (ІК-ЗО) слід користуватися науково-проектною документацією, якою вони були визначені (у разі її наявності) та загальною діючою нормативною базою.

Враховуючи пріоритетність режимів використання Зон охорони пам'яток над режимами регулювання забудови в межах історичних ареалів незалежно від граничних параметрів, визначених в цих зонах охорони, необхідно враховувати наступне. В зоні ІК-ІА (на територіях в межах історичних ареалів) визначені у Зонах охорони параметри забудови, якщо вони перебільшують допустимі параметри загальних режимів регулювання забудови в межах історичних ареалів, можуть застосовуватись лише у випадку, коли ці параметри співвідносяться із існуючим біля пам'ятки сталим середовищем та зокрема не перевищують існуючу безпосередньо біля пам'ятки забудову, яка визначає просторовий та масштабний характер цього сформованого середовища; або у випадку повної відсутності впливу на умови сприйняття всіх об'єктів культурної спадщини (екранування, фонування, фланкування) з будь-яких оглядових точок, з яких можуть сприйматися об'єкти культурної спадщини. При цьому необхідне забезпечення відсутності негативного впливу на якості традиційного характеру середовища та на умови сприйняття об'єктів культурної спадщини (особливо фонування композиційно акцентних частин об'єктів культурної спадщини), а також врахування вимоги щодо сприйняття з протилежних сторін вулиць проекції фонуючого об'єму з перевищенням не більше ніж на 33% висоти екрануючої цінної історичної забудови, розташованої на червоній лінії.

Для кварталів житлової та громадської забудови в межах історичних ареалів на територію яких є розроблений та затверджений детальний план території до затвердження проекту «Місто Дніпро. Внесення змін до генерального плану розвитку міста», який був затверджений рішенням Дніпровської міської ради від 02.09.2020 № 84/60, застосовуються граничні параметри забудови, встановлені затвердженими детальними планами.

В подальшому, граничні параметри забудови уточнюються (обґрунтовуються) шляхом розроблення аналітичної документації у складі детальних планів території за методикою, яка викладена у науково-проектній документації «Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів міста Дніпра», затвердженої у складі містобудівної документації «Місто Дніпро. Внесення змін до генерального плану розвитку міста».

Аналітична документація розробляється з урахуванням збереження провідної ролі об'єктів культурної спадщини та традиційного характеру цінного історичного середовища відповідно до режимів використання історичних ареалів.

Оновлені містобудівні регламенти реєструються в містобудівному кадастрі за умови позитивного результату розгляду зазначеної аналітичної документації архітектурно-містобудівною радою при уповноваженому органі містобудування та архітектури, отримання забудовником необхідних погоджень, передбачених чинним законодавством, дотримання вимог будівельних, протипожежних та санітарних норм.

Містобудівні регламенти, що реєструються, відповідно до «Положення про містобудівний кадастр», яке затверджене Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №559, здобувають статус обов'язкових для дотримання усіма учасниками містобудівної діяльності, власниками та користувачами земельних ділянок і власниками розташованих на них об'єктів нерухомості.

Додаткові обмеження щодо діяльності в межах територій, пов'язаних з охороною культурної спадщини, можуть накладатися з урахуванням діючої нормативної документації, насамперед у сфері охорони культурної спадщини.

16. Рекомендації до розробки механізму впровадження «зонінгу»

Після завершення роботи, згідно статті 21 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» задля врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, проводяться громадські слухання.

Згідно статті 20 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та наказу Міністерства Регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 №108 план зонування території підлягає розгляду на містобудівній раді.

Згідно статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування території затверджується на пленарних засіданнях міської ради протягом 30 днів з дня його подання.

ДОКУМЕНТИ

ДОДАТКИ