

Мінрегіон України
ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
„УКРАЇНСЬКИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ І ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ
ЦИВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА „УКРНДПІЦВІЛЬБУД”

**ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ
МІСТА БОРИСПІЛЬ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

17256

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ

Директор

О.П.Чижевський

Заступник директора з питань
містобудівного проектування
на місцевому рівні

О.І.Ханенко

Керівник АПБ-9, ГАП

С.Б.Маркітаненко

Київ-2017

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка стор.
1	2	3
	Титульний аркуш	
	Зміст	
	Склад проекту	
	Гарантійний запис ГАПа	
серія АА № 0003273	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	
	Список авторського колективу	
	I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	
	ВСТУП	
	1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА БОРИСПІЛЬ	
	2. СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА БОРИСПІЛЬ	
	3. СПИСКИ ПЕРЕВАЖНИХ, ДОЗВОЛЕНИХ, ДОПУСТИМИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	
	3.1. Містобудівні умови та обмеження громадських зон	
	3.1.1. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Г1	
	3.1.2. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Г2	
	3.1.3. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Г3	
	3.1.4. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Г4	
	3.1.5. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Г5	
	3.1.6. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Г6	
	3.1.7. Містобудівні умови та обмеження громадських зон ГТ	
	3.2. Містобудівні умови та обмеження рекреаційних зон	
	3.2.1. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Р2	
	3.2.2. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Р3	

1	2	3
	3.2.3. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Р4	
	3.3. Містобудівні умови та обмеження зони житлової забудови	
	3.3.1. Містобудівні умови та обмеження зони садибної житлової забудови Ж1	
	3.3.2. Містобудівні умови та обмеження зони блокованої житлової забудови Ж2	
	3.3.3. Містобудівні умови та обмеження зони багатоквартирної житлової забудови Ж3	
	3.3.3.1. Містобудівні умови та обмеження зони багатоквартирної житлової забудови Ж3.М	
	3.3.4. Містобудівні умови та обмеження зони багатоквартирної житлової забудови Ж4	
	3.3.4.1 Містобудівні умови та обмеження зони багатоквартирної житлової забудови Ж4.П	
	3.4. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон	
	3.4.1. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон В-4	
	3.4.2. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон В-5	
	3.4.3. Містобудівні умови та обмеження виробничих зон ВКВ	
	3.5. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури	
	3.5.1. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури ТР-13	
	3.5.2. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури ТР-1А	
	3.5.2.1 Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури ТР-1.1А	
	3.5.3. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури ТР-1П	
	3.5.4. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури ТР-2	

1	2	3
	3.6. Містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон	
	3.6.1. Містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон КС-2	
	3.6.2. Містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон КС-3	
	3.6.3. Містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон КС-4	
	3.6.4. Містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон КС-5	
	3.7. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури	
	3.7.1. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури ІН-1-І	
	3.7.2. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури ІН-1-ІІ	
	3.7.3. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури ІН-2-І	
	3.7.4. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури ІН-2-ІІ	
	3.8. Містобудівні умови та обмеження спеціальних зон	
	3.7.1. Містобудівні умови та обмеження зони СВ-2	
	3.7.2. Містобудівні умови та обмеження зони С-1	
	3.7.3. Містобудівні умови та обмеження зони С-4	
	3.7.4. Містобудівні умови та обмеження зони С-6	

СКЛАД ПРОЕКТУ

[illegible]

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО
ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ

Головний архітектор проекту

С.Б. Маркітаненко

2017 р.

**АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ
ТА УЧАСНИКИ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ**

Відділ, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
1	2	3	4
АПБ-9	Керівник АПБ-9	Маркітаненко С.Б.	
	ГАП	Маркітаненко С.Б.	
	Інженер 2 категорії	Поліщук І.Г.	

I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ВСТУП

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

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

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

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

Зонінг призначений для:

1. Забезпечення реалізації планів та програм (в т.ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку міської території, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного, історичного та культурного середовища;
2. Призначений для надання інформації щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухоме майно, в т.ч. земельну ділянку, у власність або оренду;
3. Підвищення ефективності використання земельних ділянок, в т.ч. шляхом створення умов для залучення інвестицій у будівництво та впорядкування міської території;
4. Забезпечення вільного доступу громадян до інформації щодо використання території м. Бориспіль та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови;
5. Здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівельною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

План зонування території розроблено на основі проектних рішень Генерального плану міста.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА БОРИСПІЛЬ

Невід'ємною частиною плану зонування є:

- переліки дозволених, переважних і допустимих видів забудови земельних ділянок у межах кожної зони;
- єдині умови і обмеження, які діють у межах зон, визначених планом зонування, і які у рівній мірі розповсюджуються на всі земельні ділянки, розташовані в одній зоні, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності;
- планувальні обмеження, які діють на території міста Бориспіль згідно з рішеннями Генерального плану населеного пункту.

Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та допустимих видів, а також єдині умови та обмеження, виділяються на схемі зонування території населеного пункту (М 1:10000).

Межі зон встановлюються по:

- червоних лініях;
- межах земельних ділянок;
- осьових лініях вулиць, проїздів;
- межах або осях відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних межах населеного пункту;
- межах природних об'єктів, тощо.

Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у списках переважних, дозволених або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон, є забороненими для відповідної функціонально-правової зони.

Згідно з нормативними вимогами, невідповідними містобудівним умовам забудови вважаються земельні ділянки або об'єкти:

- якщо види використання земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва не відповідають видам переважного використання;
- якщо розміри земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва не відповідають граничним розмірам земельних ділянок і граничним параметрам дозволеного будівництва, або параметрам реконструкції об'єктів будівництва;
- якщо санітарно-захисні зони виробничих об'єктів виходять за межі виробничої території, внаслідок чого наносить шкоду об'єктам, розташованим у межах суміжних земельних ділянок.

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 відповідно до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини.

Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами повинна здійснюватися згідно переліку видів переважного та супутніх видів допустимого 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.

Планувальні обмеження, які діють на території міста нанесені на *Схемі зонування території міста*. Планувальні обмеження (схема розроблена в масштабі Схеми зонування території М 1:10000 у складі робіт Генерального плану міста. Зокрема нанесені такі планувальні обмеження, як: санітарно-захисні зони, зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва; коридори проходження магістральних інженерних мереж, межі зон санітарної охорони, прибережні захисні смуги (нормативні параметри, згідно ВКУ) тощо.

У разі безповоротної ліквідації джерела негативного впливу чи зменшення класу його шкідливості (закриття кладовища, закриття підприємства, ліквідація інженерних мереж і т.д.), що підтверджено документально, планувальні обмеження від цих об'єктів можуть бути встановлені (зменшені чи скасовані) відповідно до наданих документів.

2. СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА БОРИСПІЛЬ

Схема зонування території міста Бориспіль розроблена на основі проектних рішень Генерального плану на всю територію населеного пункту.

Функціональна класифікація територій. Типи територіальних зон

Відповідно до аналізу планувальної структури, існуючої забудови міста, рішень Генерального плану виділено наступні територіально-планувальні елементи зони:

	Назва територіальної зони
ЗОНИ ГРОМАДСЬКО-ДІЛОВІ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ	
Г-1	зона громадсько-ділова загальноміського значення
Г-2	зона громадсько-ділова
Г-3	зона навчальна
Г-4	зона культурно-спортивна
Г-5	зона лікувальна (соціального забезпечення та охорони здоров'я)
Г-6	зона торговельна
ГТ	зона центрів ділової та комерційної активності межах впливу магістральних вулиць та транспортних вузлів
РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ	
Р-2	рекреаційна зона активного відпочинку
Р-3	рекреаційна зона озеленених територій загального користування
Р-4	рекреаційна зона
ЖИТЛОВІ ЗОНИ	
Ж-1	зона садибної житлової забудови
Ж-2	зона блокованої малоповерхової житлової забудови
Ж-3	зона змішаної багатоквартирної житлової забудови середньої поверховості та громадської забудови
Ж-3м	зона змішаної житлової блокованої, садибної, багатоквартирної та громадської забудови
Ж-4	зона змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови
Ж-4п	зона змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови (перспективна)
ВИРОБНИЧІ ЗОНИ	
В-4	зона підприємств IV класу шкідливості
В-5	зона підприємств V класу шкідливості
ВКВ	зона виробничо-комерційного використання
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
ТР-1з	зона зовнішнього залізничного транспорту
ТР-1а	зона зовнішнього автомобільного транспорту
ТР-1.1а	зона зовнішнього автомобільного транспорту
ТР-1п	зона зовнішнього повітряного транспорту
ТР-2	зона вулиць в межах червоних ліній
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	

ІН-1-І	зони об'єктів інженерної інфраструктури (головні споруди електропостачання)
ІН-1-ІІ	зони об'єктів інженерної інфраструктури (головні споруди тепло- та
ІН-2-І	зони об'єктів інженерної інфраструктури (головні споруди водопостачання)
ІН-2-ІІ	зони об'єктів інженерної інфраструктури (головні споруди водовідведення, дощової каналізації)
КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ	
КС-2	зона розміщення об'єктів 2 класу санітарної класифікації
КС-3	зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації
КС-4	зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації
КС-5	зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації
ЗОНИ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
СВ-2	зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій
С-1	меморіальна зона
С-4	спеціальна зона військових об'єктів
С-6	зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах

3. СПИСКИ ПЕРЕВАЖНИХ, ДОЗВОЛЕНИХ, ДОПУСТИМИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

3.1 ТЕРИТОРІЇ ГРОМАДСЬКО-ДІЛОВОЇ ТА КОМЕРЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

3.1.1 Г-1 – зона громадсько-ділова загальноміського значення

Зона включає загальноміський центр з багатофункціональним використанням території.

Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. До зони відноситься частина загальноміського центру вздовж вул. Київський Шлях, представлена адміністративними спорудами та зеленими насадженнями загального користування.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	24м (5поверхів)	Переважні: 1. будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання; 2. багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу; 3. установи освіти та виховання; 4. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади; 5. парки, сквери, бульвари; 6. заклади культури та мистецтва; 7. виставкові центри; 8. розважально-офісні центри; 9. культові споруди, релігійні центри; 10. підприємства громадського харчування; 11. підприємства побутового обслуговування; 12. заклади торгівлі, торгівельно-офісні центри; 13. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	70%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	310-340 люд/га	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих та комунальних об'єктів, зони залягання ґрунтових вод.	

	історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)		14. проектні організації та наукові заклади; 15. кредитно-фінансові установи; 16. відділення зв'язку, поштові відділення; 17. готелі, готельні комплекси; 18. дільничі відділення управління внутрішніх справ. Супутні: 1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів; 2. малі архітектурні форми. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. установи охорони здоров'я та соціального забезпечення; 2. розважальні центри; 3. ринкові комплекси; 4. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів; 5. громадські вбиральні; 6. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони; 7. пожежні депо.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.1.2 Г-2– зона громадсько-ділова

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

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

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	24м (5поверхів)	Переважні: 1. будівлі змішаного використання – з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання; 2. окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу; 3. адміністративні споруди, офісні будівлі, організації управління; 4. кредитно-фінансові установи; 5. відділення зв'язку, поштові відділення; 6. установи освіти та виховання; 7. спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади; 8. заклади культури та мистецтва; 9. виставкові комплекси; 10. розважально-офісні центри; 11. культові споруди; 12. готелі, готельні комплекси; 13. підприємства громадського харчування; 14. підприємства побутового обслуговування населення; 15. заклади торгівлі;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60%.	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	210 люд/га	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного	Врахувати: охоронну зону газорозподільної станції; санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів, сільськогосподарських об'єктів, кладовищ та зони залягання ґрунтових вод.	

	культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		16. дільничі відділення управління внутрішніх справ; 17. парки, сквери, бульвари. Супутні: 1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів; 2. малі архітектурні форми. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. окремі квартали садибної забудови, лише за наявності містобудівних розрахунків та детального плану території; 2. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони; 3. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів; 4. підприємства з обслуговування транспортних засобів за умови розміщення вздовж магістральних вулиць; 5. установи охорони здоров'я (поліклініки, аптеки, лікарні, відділення сімейної медицини) та соціального забезпечення; 6. автомобільні салони, центри обслуговування автомобілів; 7. громадські вбиральні; 8. пожежні депо.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотісної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.1.3 Г-3– зона навчальна

Зона призначена для розташування закладів середньої, спеціальної і вищої освіти.

Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних закладів встановлюється з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій. Зона формується в південно-східній частині міста в межах території, призначеної під такий вид забудови.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	24м (5поверхів)	Переважні: 1. учбові заклади IV-III, I-II рівнів акредитації; 2. загальноосвітні школи; 3. установи освіти та виховання; 4. наукові та науково-дослідні заклади; 5. центри наукової інформації; 6. зелені насадження обмеженого користування: сквери, озеленені території; 7. спортивні центри, басейни, фізкультурно-оздоровчі центри; 8. спортивні майданчики, тенісні корти; 9. музеї, бібліотеки; 10. підприємства громадського харчування; 11. дитячі дошкільні установи; 12. навчально-виховний комплекс; 13. недільна школа; 14. вечірня школа; 15. позашкільні установи; 19. малі архітектурні форми. дільничі відділення управління внутрішніх справ.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	40%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів, сільськогосподарських об'єктів та зони залягання ґрунтових вод.	

	культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		Супутні: - гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та професорсько-викладацького складу, наукових співробітників та обслуговуючого персоналу; - поліклініки, аптеки, медпункти, кабінети лікарів, що займаються практикою для обслуговування об'єктів зони; - споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, що обслуговують зону; - підприємства побутового обслуговування. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): - спеціалізовані учбові центри; - культові споруди; - споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони; - гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів для обслуговування зони.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.1.4 Г-4– зона культурно-спортивна

Зона створюється для розташування культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів для організації відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари, та інші озеленені території, що активно використовуються населенням для відпочинку. Зона формується вздовж вул. Київський шлях.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	15м	Переважні: - універсальні спортивні комплекси (з трибунами); - центри культури та дозвілля; - розважальні центри, кінотеатри; - виставкові центри; - танцювальні зали, дискотеки; - спеціалізовані спортивні комплекси; - спортивні арени з трибунами; - спортивно-оздоровчі центри, спа-центри, банно-оздоровчі комплекси; - спортивні клуби; - спортивні школи, навчально-тренувальні спортивні комплекси; - спортивні майданчиками; - тири; - басейни криті та відкриті; - підприємства громадського харчування; - зелені насадження загального користування; - малі архітектурні форми; - пункти прокату.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	40%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах	Врахувати: зони залягання ґрунтових вод.	

	яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		Супутні: 1. позашкільні установи; 2. споруди для тренерсько-суддівського складу; 3. установи охорони здоров'я, станція першої медичної допомоги, медпункти, аптеки; 4. службово-адміністративні будівлі; 5. будівлі та споруди для обслуговування глядачів; 6. автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, які обслуговують об'єкти зони; 7. інформаційні центри; 8. рекламні агенції; 9. готелі; 10. аптеки; 11. пожежні пости; 12. громадські вбиральні. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони; 2. атракціони; 3. відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.1.5 Г-5— зона лікувальна (соціального забезпечення та охорони здоров'я)

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ соціального забезпечення та охорони здоров'я. Зона формується в центральній частині міста вздовж вул. Котляревського, вул. Гоголя в межах території.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	12м	Переважні: 1. поліклініки, спеціалізовані поліклініки; 2. лікарні, госпіталі; 3. пологові будинки; 4. центри народної медицини; 5. кабінети лікарів, що займаються практикою 6. центри сімейної медицини; 7. станції невідкладної швидкої допомоги; 8. пункти надання першої медичної допомоги; 9. санітарно-епідеміологічні установи; 10. станції переливання крові; 11. будинки-інтернати для дорослих та дітей-інвалідів з фізичними порушеннями; 12. будинки-інтернати для людей похилого віку; 13. диспансери; 14. аптеки; 15. реабілітаційні центри; 16. спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси. Супутні: 1. адміністративні споруди; 2. гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	40%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони	відсутні	

	об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		персоналу; 3. заклади торгівлі, торговельною площею до 40 м ² ; 4. підприємства громадського харчування для обслуговування об'єктів зони; 5. підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки) для обслуговування об'єктів зони; 6. відділення зв'язку, поштові відділення; 7. культові споруди; 8. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів для обслуговування об'єктів зони; 9. малі архітектурні форми.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. заклади судмедекспертизи; 2. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони; 3. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, необхідних для обслуговування зони.

3.1.6Г-6– торговельні зони

Зона призначається для об'єктів, які за містобудівною документацією належать до установ торгівлі. До зони належать території торговельних закладів та ринкових комплексів вздовж вул. Київський Шлях, вул. Броварська, вул. Лугова, вул. Новопрорізна, вул. Саксаганського.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	27м	Переважні: 1. магазини продовольчих та непродовольчих товарів; 2. торговельні центри, торговельні комплекси; 3. торговельно-офісні центри; 4. торговельно-розважальні центри, спортивно-розважальні центри; 5. ринкові комплекси; 6. лабораторії ветеринарно-санітарної експертизи; 7. супермаркети; 8. мінімаркети; 9. універмаги; 10. магазини-склади; 11. будівлі змішаного використання - з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання, що існували на момент створення Зонінгу. Супутні: 1. адміністративні споруди, офіси, організації управління; 2. кредитно-фінансові установи; 3. підприємства громадського харчування; 4. підприємства побутового обслуговування;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	250 люд./га	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих та комунальних об'єктів.	

	фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		5. відділення зв'язку, поштові відділення; 6. готелі; 7. аптечні пункти; 8. малі архітектурні форми; 9. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони; 2. пожежні депо; 3. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів; 4. громадські вбиральні.

3.1.7 ГТ— зона центрів ділової та комерційної активності в зонах впливу магістральних вулиць та транспортних вузлів

Зона поєднує в собі різні об'єкти, пов'язані з обслуговуванням технологічних процесів транспортних вузлів та об'єктів культурного, обслуговуючого та комерційного видів використання регіонального та загальноміського значення. Формується в районі проходження обхідної м. Бориспіль (с. Лозівка)

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважаючі, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	30м	Переважаючі: 1. магазини оптової торгівлі, торговельні центри; 2. ринки, ринкові комплекси; 3. виставкові комплекси; 4. сервісні центри; 5. адміністративні споруди, офіси, організації управління; 6. кредитно-фінансові установи; 7. готелі; 8. клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення; 9. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси); 10. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП); 11. автомобільні центри (спеціалізовані торговельні центри), автомобільні салони. Супутні: 1. інформаційні центри; 2. рекламні агенції; 3. підприємства громадського харчування; 4. підприємства побутового обслуговування; 5. відділення зв'язку, поштові відділення;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони	відсутні	

	об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		6. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів; 7. малі архітектурні форми. <i>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</i>
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	1. окремі квартали садибної забудови, лише за наявності містобудівних розрахунків та детального плану території; 2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів; 3. громадські вбиральні; 4. пожежні депо; 5. культові споруди.

3.2 РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ

3.2.1 Р-2–рекреаційна зона активного відпочинку

Зона призначена для виконання активних рекреаційних функцій. До зони входять міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення.

Зона формується в центральній та в південно-східній частині міста в межах міських територій загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення та громадськими центрами.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	14м	Переважні: - спортивні центри з плавальними басейнами; - спортивні майданчики, майданчики для відпочинку, дитячі майданчики; - стадіони; - центри відпочинку; - СПА-центру, банно-оздоровчі комплекси; - атракціони; - малі архітектурні форми; - пункти прокату. Супутні: - окремі адміністративно-господарські будівлі; - підприємства громадського харчування - споруди інженерної інфраструктури; технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням зони; - споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	20%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє	відсутні	

	спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		5. проїзди для обслуговування зони; 6. інформаційні центри, інформаційна реклама; 7. пункти першої медичної допомоги; 7. громадські вбиральні.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	<i>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</i> 1. інженерне обладнання, інженерні та комунальні споруди місцевого значення; 2. берегозахисні споруди; меліоративно-дренажні водотоки та колектори.

3.2.2 Р-3– Рекреаційна зона озелених територій загального користування

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

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	8м	Переважні: 1. зелені насадження загального користування: міські парки, у т.ч. спеціалізовані; 2. сквери, бульвари, алеї; 3. водні об'єкти: природні та штучні водні поверхні; 4. набережні та пляжі з необхідним обладнанням; 5. майданчики дитячого відпочинку, ігрові майданчики, спортивні майданчики, майданчики для відпочинку. Супутні: 1. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку; 2. танцювальні майданчики, дискотеки; 3. пункти прокату інвентарю; 4. літні театри (зелені театри), естради; 5. малі архітектурні форми; 6. громадські вбиральні. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. комплекси атракціонів; 2. культові споруди; 3. підприємства громадського харчування; 4. пірси, причали, водні станції;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	15%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного	Врахувати: охоронну зону магістральних газопроводів; санітарно-захисні зони від виробничих та комунальних об'єктів, кладовищ та зони залягання ґрунтових вод.	

	культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		5. меліоративно-дренажні водотоки та колектори.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотісної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.2.3 Р-4 Рекреаційна зона

Зона призначена для розміщення дач та колективних садів, які існували на момент розроблення Зонінгу. Зона створюється на основі ділянок садівничих товариств, що розташовані в західній частині міста згідно з містобудівною документацією.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	12м	Переважні: - окремі 1-2 поверхові дачні та літні (сезонного типу) будинки, що можуть використовуватися для проживання та сімейного відпочинку; - споруди для утримання дрібної худоби (в межах ділянки). Супутні: - теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів (в межах ділянки); - окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки (в межах ділянки) з розрахунку відповідно ДБН 360-92**, але не більше, ніж 2 транспортні одиниці на 1 земельну ділянку; - резервуари для зберігання води; - господарські будівлі (в межах ділянки) ; - об'єкти інженерної інфраструктури для обслуговування даної зони.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	20%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	

5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: охоронну зону від ЛЕП.	Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. культові споруди; 2. відділення зв'язку; 3. готельні комплекси; 4. об'єкти інженерної інфраструктури міського та районного значення. 5. окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, кафе.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотісної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.3 ЖИТЛОВІ ТЕРИТОРІЇ

3.3.1 Ж-1– зона садибної житлової забудови

Зона формується на території сельбищної зони в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Зону призначено для постійного проживання населення в окремих житлових будинках з розміщенням кожного будинку на окремій земельній ділянці. До зони належать квартали існуючої та перспективної житлової забудови.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	12 м	Переважні: - окремі житлові будинки садибного типу; - окремо розміщені блоковані житлові будинки; - окремі багатоквартирні житлові будинки, що існували на момент розроблення Зонінгу. Супутні: - дитячі дошкільні установи; - загальноосвітні школи; - навчально-виховні комплекси; - відділення сімейної медицини, пункти першої медичної допомоги, аптеки; - адміністративні будівлі, що не потребують великих автомобільних стоянок; - магазини; - сади, городи (в межах присадибної ділянки); - споруди для утримання дрібної домашньої худоби (в
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	30%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	В залежності від площі ділянки: 0,15 га – 15-18 люд./га; 0,12 га – 18-21 люд./га; 0,10 га – 26-27 люд./га; 0,06 га – 42-43 люд./га; для блокованої забудови - 52-53 люд./га.	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	

5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Враховати: Охоронні зони магістральних газопроводів та газорозподільної станції; санітарно-захисні зони від виробничих, комунальних та сільськогосподарських об'єктів, кладовищ та зони залягання ґрунтових вод.	межах присадибної ділянки); 9. бані, сауни, басейни за умов каналізування стоків (в межах присадибної ділянки); 10. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів (в межах присадибної ділянки); 12. вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки (в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства); 13. спортивні майданчики, майданчики для відпочинку; 14. господарські майданчики.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): - окремі багатоквартирні житлові будинки - позашкільні установи; - культові споруди; - заклади громадського харчування; - об'єкти соціального забезпечення; - відділення зв'язку, поштові відділення; - ветеринарні приймальні пункти; - підприємства побутового обслуговування; - громадські вбиральні; - об'єкти автомобільного сервісу за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць і дотримання санітарних розривів; - водні об'єкти, меліоративно-дренажні водотоки та колектори; - споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони; - готелі; - дільничі відділення управління внутрішніх справ.

3.3.2 Ж-2— зона блокованої малоповерхової житлової забудови

Зона формується на території сільбищної зони в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Зону призначено для постійного проживання населення в окремих житлових будинках з розміщенням кожного будинку на окремій земельній ділянці, блокованих (спарених) житлових будинках.

Зона формується у східній частині міста в межах території, призначеної під такий вид забудови.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	12 м	Переважні: - окремі житлові будинки садибного типу, з обов'язковим підключенням до мереж централізованого водовідведення; - блоковані житлові будинки, з обов'язковим підключенням до мереж централізованого водовідведення; - спарені житлові будинки, з обов'язковим підключенням до мереж централізованого водовідведення; Супутні: - дитячі дошкільні установи; - загальноосвітні школи; - навчально-виховні комплекси; - відділення сімейної медицини, пункти першої - медичної допомоги, аптеки; - адміністративні будівлі, що не потребують великих автомобільних стоянок; - магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	40%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	В залежності від площі ділянки: 0,15 га – 15-18 люд./га; 0,12 га – 18-21 люд./га; 0,10 га – 26-27 люд./га; 0,06 га – 42-43 люд./га; для блокованої забудови - 52-53 люд./га.	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	

5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: зони залягання ґрунтових вод.	8. бані, сауни за умов каналізування стоків (в межах присадибної ділянки); 9. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів (в межах присадибної ділянки); 10. вбудовані гаражі та відкриті стоянки (в межах присадибної ділянки без порушення принципів добросусідства); 11. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми); 12. спортивні майданчики, майданчики для відпочинку; 13. господарські майданчики; 14. малі архітектурні форми.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. позашкільні установи; 2. культові споруди; 3. заклади громадського харчування; 4. приміщення для занять спортом; 5. відділення зв'язку, поштові відділення; 6. підприємства побутового обслуговування; 7. дільничі відділення управління внутрішніх справ; 8. водні об'єкти, меліоративно-дренажні водотоки та колектори; 9. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.

3.3.3 Ж-3 зона змішаної багатоквартирної житлової забудови середньої поверховості та громадської забудови

Зона формується на території сельбищної зони в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Зону призначено для постійного проживання населення в багатоквартирних житлових будинках. Поверховість регламентується зонами обмеження забудови від ДМА «Бориспіль». Зона формується в західній частині міста, в основному, вздовж вул. Київський Шлях, в межах території, призначеної під такий вид забудови.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	27м	Переважні: - багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів; - будівлі змішаного використання з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання до 5 поверхів; - житлові будинки садибного типу, що існували на момент створення Зонінгу; - гуртожитки; - бібліотеки; - клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення, позашкільні установи; - спортивно-оздоровчі установи, приміщення для занять спортом; - дитячі дошкільні установи; - навчально-виховні комплекси;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	40%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Для: 3-поверхових будинків - 23,0 м2/особу; 4-поверхових будинків 20,2 м2/особу; 5-поверхових будинків 17,0 м2/особу.	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	

5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих та комунальних об'єктів, та зони залягання ґрунтових вод.	11. загальноосвітні школи; 12. медичні центри та аптеки; 13. відділення зв'язку, поштові відділення; 14. магазини; 15. підприємства громадського харчування; 16. кредитно-фінансові установи. Супутні: 1. адміністративні будівлі 2. підприємства побутового обслуговування; 3. приймальні пункти пральні та хімчистки; 4. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони; 5. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду; 6. для житлових будинків садибного типу теплиці оранжереї, парники, інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів, овочів (в межах присадибної ділянки); 7. для житлових будинків садибного типу вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки; 8. для багатоквартирних житлових будинків вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**. 9. Гаражі. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. культові споруди, релігійні центри; 2. готелі; 3. дільничні відділення управління внутрішніх справ;
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

			5. торговельні павільйони. 6. ветеринарні приймальні пункти; 7. малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності; 8. об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО) за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць і дотримання санітарних розривів.
--	--	--	---

3.3.3.1 Ж-Зм— зона змішаної житлової блокованої, садибної, багатоквартирної та громадської забудови

Зона передбачена в кварталах зі змішаною забудовою. призначена для розташування житлової блокованої, садибної, багатоквартирної забудови, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих громадських об'єктів. Формується в районі вул. Толстого, вул. Дружби, вул. Маркса, вул. Привокзальна, вул. Головатого.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	39м	Переважні: - будівлі змішаного використання з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання (до 9 поверхів); - багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів; - житлові будинки садибного типу, які існували на момент розроблення Зонінгу; - блоковані житлові будинки, які існували на момент розроблення Зонінгу; - клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення, позашкільні
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	40%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Для: 4-поверхових будинків 20,2м2/особу; 5-поверхових будинків 17,0 м2/особу; 6-поверхових будинків 15,3 м2/особу; 9-поверхових будинків 12,2 м2/особу.	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях;	

	регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	установи;
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих та комунальних об'єктів, та зони залягання ґрунтових вод.	6. приміщення для занять спортом; 7. дитячі дошкільні установи; 8. загальноосвітні школи; 9. центри народної медицини, аптеки; 10. кабінети лікарів, що займаються практикою; 11. відділення зв'язку, поштові відділення; 12. магазини; 13. підприємства громадського харчування; 14. кредитно-фінансові установи.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотісної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	Супутні: 1. адміністративні споруди, що не потребують великих автомобільних стоянок; 2. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки; 3. малі архітектурні форми; 4. майданчики: дитячі, для відпочинку дорослого населення, господарські, для занять фізкультурою, для вихову собак; 5. підприємства побутового обслуговування; 6. приймальні пункти пральні та хімчистки; 7. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду; 8. для житлових будинків садибного типу теплиці оранжереї, парники, інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів, овочів (в межах присадибної ділянки); 9. для житлових будинків садибного типу вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки (в межах присадибної ділянки без порушення

			принципів добросусідства); 10. для багатоквартирних житлових будинків вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**. 11. гаражі. <i>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</i> 1. культові споруди; 2. ветеринарні приймальні пункти; 3. об'єкти автомобільного сервісу за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць; 4. пожежні депо; 5. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.
--	--	--	--

3.3.4 Ж-4 – зона змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови

Зона призначена для розташування багатоповерхових житлових будинків поверховістю вище, ніж 5 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського значення.

Зона формується в центральній частині міста вздовж вул. Київський шлях, вул. Франка, вул. Держинського, вул. Шевченка, вул. Горького, вул. Чапаєва, вул. Головатого, вул. Мануїльського, вул. Привокзальна, вул. Завокзальна в межах територій, призначених під такий вид забудови.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	42м	Переважні: - багатоквартирні 5-10 поверхові житлові будинки - будівлі змішаного використання з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання; 1-4 поверхові садибні житлові будинки, що існували на території зони на момент розроблення Зонінгу; - гуртожитки; - бібліотеки; - клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення, позашкільні установи; - приміщення для занять спортом; - дитячі дошкільні установи; - навчально-виховні комплекси; - загальноосвітні школи; - поліклініки, центри народної медицини, аптеки, кабінети лікарів, що займаються практикою; - відділення зв'язку, поштові відділення;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	45%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Для: 5-поверхових будинків 17,0м ² /особу; 6-поверхових будинків 15,3м ² /особу; 9-10 поверхових будинків 12,2м ² /особу.	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	

5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів та зони залягання ґрунтових вод.	14. магазини; 15. підприємства громадського харчування; 16. підприємства побутового обслуговування; 17. кредитно-фінансові установи. Супутні: 1. адміністративні споруди, офіси; 2. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі; 3. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**; 4. гаражі; 5. малі архітектурні форми; 6. майданчики: дитячі, для відпочинку дорослого населення, господарські, для занять фізкультурою, для вихову собак; 7. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду; 8. приймальні пункти пральні та хімчистки. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. криті торговельні павільйони, криті ринки 2. культові споруди, релігійні центри; 3. готелі; 4. пожежні депо; 5. багатоповерхові гаражі; 6. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони; 7. об'єкти автомобільного сервісу за умови розміщення вздовж магістральних вулиць.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.3.4.1 Ж-4п – зона змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови (перспективна)

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення. Зона формується в районах, на яких містобудівною документацією передбачено реконструкцію території під такий вид забудови.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	42м	Переважні: - багатоквартирні житлові будинки до 10 поверхів; - будівлі змішаного використання з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання до 10 поверхів - житлові будинки садибного типу; - бібліотеки - клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення, позашкільні установи; - фізкультурно-оздоровчі установи, приміщення для занять спортом; - дитячі дошкільні установи; - загальноосвітні школи; - поліклініки, центри народної медицини, аптеки, кабінети лікарів, що займаються практикою; - виставкові зали, музеї; - відділення зв'язку, поштові відділення; - магазини торговою площею до 60,0 м²; - підприємства громадського харчування; - підприємства побутового обслуговування; - приймальні пункти пральні та хімчистки; - кредитно-фінансові установи.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	45%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Для: 5-поверхових будинків 17,0м ² /особу; 6-поверхових будинків 15,3м ² /особу; 9-10 поверхових будинків 12,2м ² /особу.	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів та зони залягання ґрунтових вод.	

	об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		Супутні: 1. адміністративні, офісні будівлі; 2. вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі; 3. гаражі, гаражні кооперативи, що існували на момент створення Зонінгу; 4. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92**; 5. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки; 6. малі архітектурні форми; 7. майданчики: дитячі, для відпочинку дорослого населення, господарські, для занять фізкультурою, для вихову собак; 8. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. культові споруди, релігійні центри; 2. криті торгівельні павільйони, криті ринки 3. готелі; 4. діляничі відділення управління внутрішніх справ; 5. ветеринарні приймальні пункти; 6. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони; об'єкти автомобільного сервісу за умови розміщення вздовж магістральних вулиць.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.4 ВИРОБНИЧІ ТЕРИТОРІЇ

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

3.4.1 В-4-зона виробничих підприємств IV класу шкідливості

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються виробничі, транспортні, комунально-складські підприємства та пов'язані з цією функцією об'єкти, які потребують санітарно-захисної зони 100м. Зона формується підприємствами IV-V класу шкідливості в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	21м	Переважні: 1. підприємства IV класу шкідливості; 2. підприємства V класу шкідливості; 3. склади, бази IV-V класу санітарної класифікації; 4. підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони; 5. пожежні депо. Супутні: 1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів; 2. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС); 3. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств; 4. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	

5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: Охоронні зони магістральних газопроводів та ЛЕП; зони залягання ґрунтових вод.	5. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони; 6. зелені насадження спеціального призначення. <i>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</i> 1. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів; 2. об'єкти культурно-побутового призначення, заклади торгівлі та об'єкти громадського харчування для обслуговування розміщених в зоні об'єктів.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.4.2 В-5- зона виробничих підприємств V класу шкідливості

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються комунально-складські, виробничі, транспортні підприємства та пов'язані з цією функцією об'єкти, які потребують санітарно-захисної зони - 50м. Зона формується підприємствами V класу шкідливості в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

У великих промислових зонах допускається можливість розміщення об'єктів більшої шкідливості, санітарно-захисна зона яких покривається розмірами зони і дотримані санітарні розриви до прилеглої території за умови спеціального дозволу та погодження.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	21м	Переважні: 1. підприємства V класу шкідливості; 2. склади, бази V класу санітарної класифікації; 3. підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони 4. пожежні депо. Супутні: 1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів; 2. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС) 3. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств; 4. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	

5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: Охоронні зони магістральних газопроводів, газорозподільної станції та ЛЕП; санітарно-захисні зони кладовищ та зони залягання ґрунтових вод.	5. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони; 6. зелені насадження спеціального призначення. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. підприємства та об'єкти IV класу шкідливості, які розміщені у великих промислових зонах, санітарно-захисна зона яких покривається розмірами зони і дотримані санітарні розриви до прилеглої території; 2. споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів; 3. об'єкти культурно-побутового призначення, заклади торгівлі та об'єкти громадського харчування для обслуговування розміщених в зоні об'єктів.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.4.3 ВКВ – зона виробничо-комерційного використання

Зона формується на територіях зі змішаним функціональним використанням таких як: виробничо-комунальне, житлове, громадське. Це зумовлене ситуацією, що склалася. До неї входять території південної частини міста, в районі вул. Польова, Гоголя.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	27м	Переважні: - адміністративні споруди, офіси, організації управління; - кредитно-фінансові установи; - торговельні комплекси; - розважальні центри; - окремі житлові будинки, що існували на момент розроблення Зонінгу; - готелі, готельно-ресторанні комплекси; - виробничо-комунальні підприємства, які не є джерелами викидів шкідливих речовин, не створюють шуму, вібрації, електромагнітних та іонізуючих випромінювань вище нормативних рівнів, що не потребують обладнання під'їзних залізничних шляхів, інтенсивного руху автомобільного транспорту за умови дотримання санітарних розривів до сельбищної зони; Супутні: - гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів; - об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО) за умови розміщення їх вздовж магістральних вулиць; - підприємства побутового обслуговування; - зелені насадження обмеженого користування.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	27люд./га	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони	Врахувати: санітарно-захисні зони кладовища та сільськогосподарських об'єктів.	

	об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		<i>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</i> - багатоквартирні житлові будинки, лише за наявності містобудівних розрахунків та детального плану території; - окремі квартали садибної забудови, лише за наявності містобудівних розрахунків та детального плану території. - ринкові комплекси; - багатоповерхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового та тривалого зберігання автотранспорту.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.5 ТЕРИТОРІЇ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Типи зон інженерної і транспортної інфраструктури (автомобільного, залізничного, повітряного, зв'язку та інженерного облаштування) встановлюються в залежності від виду та параметрів споруд та комунікацій, що розміщуються, а також обмежень на використання відповідних територій з урахуванням вимог щодо попередження їх негативного впливу на довкілля.

3.5.1 ТР-Із — зона залізниці

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

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	27м	Переважні: 1. залізничні станції; 2. вантажні, сортувальні станції; 3. підприємства залізничного транспорту; 4. підприємства з експлуатації, утримання, реконструкції наземних та підземних споруд, будівель залізничного транспорту; 5. інженерні устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху; 6. смуги відводу залізниці; 7. залізничні колії, під'їзні колії, роз'їзди, перегони.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	

5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих та комунальних об'єктів .	Супутні: - адміністративні об'єкти, необхідні для обслуговування зони; - споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів; - споруди інженерної інфраструктури; - підприємства для обслуговування транспортних засобів; - стаціонарні малі архітектурні форми; - надземні та підземні пішохідні переходи над(під) залізничними коліями; - малі архітектурні форми. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): Дозволені види використання, які порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані підприємствам залізничного транспорту а також ділянок, призначених для захисних зелених насаджень, смуг та інженерних споруд.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.5.2 ТР-1а– зона зовнішнього автомобільного транспорту

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

Зона формується з об'єктів транспорту та транспортного обслуговування і передбачається вздовж магістральних вулиць, на виїздах з міста.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	27м	Переважні: - автостанція, автовокзали; - основні службово-технічні будівлі та споруди; - об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів автомобільного транспорту; - підприємства автомобільного транспорту; - багатоповерхові гаражі, надземні, підземні споруди для тимчасового зберігання автотранспорту; - автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП); - станції технічного обслуговування автомобілів; - автомобільні центри (спеціалізовані торговельні центри); - підприємства по обслуговуванню пасажирів та персоналу.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх	Врахувати: Охоронні зони газорозподільної станції; санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів, кладовищ та зони залягання ґрунтових вод.	Супутні: - готелі, мотелі; - адміністративні споруди, офіси; - підприємства громадського харчування; - магазини; - споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.

	використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		<i>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</i> Дозволені види використання, які порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані підприємствам автомобільного транспорту а також ділянок, призначених для шумозахисних споруд, зелених насаджень.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.5.2.1 ТР-1.1а– зона зовнішнього автомобільного транспорту

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

Зона формується з об'єктів транспорту та транспортного обслуговування і передбачається вздовж вулиці Київський шлях.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	42м	Переважні: - автостанція, автовокзали; - основні службово-технічні будівлі та споруди; - об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів автомобільного транспорту; - підприємства автомобільного транспорту; - багатоповерхові гаражі, надземні, підземні споруди для тимчасового зберігання автотранспорту; - автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП); - станції технічного обслуговування автомобілів; - автомобільні центри (спеціалізовані торговельні центри); - підприємства по обслуговуванню пасажирів та персоналу. Супутні: - готелі, мотелі; - адміністративні споруди, офіси; - підприємства громадського харчування; - магазини; - споруди комунальної та інженерної інфраструктури,
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	Для: 5-поверхових будинків 17,0м2/особу; 6-поверхових будинків 15,3м2/особу; 9-10 поверхових будинків 12,2м2/особу.	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів.	

	яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		необхідної для обслуговування зони.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): - багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів; - Дозволені види використання, які порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані підприємствам автомобільного транспорту а також ділянок, призначених для шумозахисних споруд, зелених насаджень.

3.5.3 Зона інфраструктури повітряного транспорту TP-1п

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

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

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	27м	Переважні: - аеропорт цивільної авіації; - об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, будівництвом, реконструкцією, ремонтом, розвитком наземних та підземних споруд, будівель, об'єктів повітряного транспорту; - підприємства по обслуговуванню пасажирів та обслуговуючого персоналу.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях; - по червоній лінії – для будинків з громадськими приміщеннями на перших поверхах.	Супутні: - адміністративні споруди; - магазини; - готелі; - споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів; - інженерні споруди.
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах	відсутні	
			Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): Дозволені види використання, які не порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані

	яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		підприємствам транспорту, а також ділянок, призначених для зелених насаджень.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.5.4 ТР-2– зона вулиць в межах червоних ліній

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

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	будівництво в межах червоних ліній вулиць забороняється	Переважні: 1. проїзні частини (центральні та місцеві (бічні) проїзди); 2. резервні, розділювальні смуги; 3. розворотні майданчики на тупикових вулицях; 4. тротуари, пішохідні доріжки, пандуси; 5. зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків з необхідним обладнанням; 6. пішохідні переходи в одному та різних рівнях; 7. штучні споруди; 7. інженерне устаткування, що забезпечують безпеку руху, носії інформації дорожнього руху (турнікети, огороження небезпечних місць, освітлювальне обладнання, світлофорні пристрої, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, тощо). Супутні: 1. інформаційна реклама, розміщена за межами тротуару; 2. спеціальні види інформації для безпеки руху маломобільних груп населення; 3. велосипедні доріжки; 4. тимчасові стоянки для зберігання велосипедів.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	забудова не допускається	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	відсутні	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні	відсутні	

	смуги, зони санітарної охорони		Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. тимчасові споруди; 2. відкриті майданчики для тимчасового зберігання транспортних засобів; 3. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.6 КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ

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

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, які потребують санітарно-захисних зон— 500м.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	10м	Переважні: 1. поля фільтрації. Супутні: 1. допоміжні виробничі та адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням зони; 3. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів для обслуговування об'єктів зони.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	90%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	визначається проектом	
	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні	відсутні	

	смуги, зони санітарної охорони		
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.6.2 КС-3—зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації

Зона створюється для розміщення об'єктів, що потребують санітарно-захисних зон – 300м. Зона формується в південній частині міста на території діючого кладовища, яке на розрахунковий етап Генерального плану розширюється.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	21м	Переважні: - діючі кладовища; - склади, бази V, IV, III класу санітарної класифікації технологічні проїзди та проходи. Супутні: - культові споруди та об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ; - допоміжні виробничі та адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням зони; - споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони; - об'єкти торгівлі; - громадські вбиральні.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях.	

5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони.	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів та зони залягання ґрунтових вод.	Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. виробничі підприємства III-V класів шкідливості; 2. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.6.3 КС-4— зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації (санітарно-захисні зони до 100м)

Зона передбачена для розміщення об'єктів, що потребують санітарно-захисної зони до 100 м. Зона формується для розміщення комунальних об'єктів, складів, баз.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	21м	Переважні: - склади, бази IV-V класу санітарної класифікації; - багатоповерхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового та тривалого зберігання автотранспорту; - об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом легкового, вантажного транспорту та автобусів (СТО, автомийка, автомобільні комплекси, тощо); - автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС); - склади тимчасового зберігання вторинної сировини без її переробки; - підприємства по зберіганню та обслуговуванню комунального транспорту; - фабрики-хімчистки; - фабрики-пральні. Супутні: - адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням зони; - автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів; - пожежні депо.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: охоронні зони магістральних газопроводів, газорозподільної станції та ЛЕП; санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів та зони залягання ґрунтових вод.	

6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотісної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. споруди інженерної інфраструктури; 2. об'єкти побутового обслуговування та торгівлі; 3. виробничі підприємства IV-V класу шкідливості.
---	---	---	---

3.6.4 КС-5 – Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації (санітарно-захисна зона 50м)

Зона призначена для розташування підприємств з обслуговування автомобілів. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 50м.

Зони формується територіями, на яких за містобудівною документацією розміщуються пов'язані з вищевказаною функцією об'єкти.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	21м	Переважні: 1. склади, бази V класу санітарної класифікації; 2. комунальні підприємства V класу санітарної класифікації; 3. багатоповерхові гаражі, наземні і підземні споруди для тимчасового та тривалого зберігання автотранспорту; 4. гаражі; 5. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси, тощо); 6. автомобільні центри (спеціалізовані торгівельні центри); 7. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП). Супутні: 1. адміністративні будівлі, що пов'язані з функціонуванням зони; 2. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях.	

5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: охоронні зони магістральних газопроводів, газорозподільної станції та ЛЕП; санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів, кладовища та зони залягання ґрунтових вод.	3. пожежні депо; 4. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. магазини, торговельні комплекси; 2. виробничі підприємства V класу шкідливості 3. готельні комплекси; 4. ринки відкриті сезонні); 5. підприємства побутового обслуговування населення; 6. лазні; 7. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням зони.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотісної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см ² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см ² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.7 ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Типи зон інженерної інфраструктури встановлюються в залежності від виду та параметрів споруд та комунікацій, що розміщуються, а також обмежень на використання відповідних територій з урахуванням вимог щодо попередження їх негативного впливу на довкілля.

3.7.1 ІН-1-І – зони об'єктів інженерної інфраструктури (головні споруди електропостачання)

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

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	12м	Переважні: 1. електричні станції, підстанції та об'єкти електропостачання; 2. магістральні інженерні мережі та конструкції електропостачання; 3. огорожі. Супутні: 1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд; 2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів електричних мереж.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	70%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях.	

5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих об'єктів.	<i>Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження):</i> автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотісної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.7.2 ІН-І-ІІ– зони об’єктів інженерної інфраструктури (головні споруди тепло- та газопостачання)

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

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	27м висота димових труб визначається спеціальним розрахунком	Переважні: - будівлі об’єктів тепло- та газопостачання; - магістральні інженерні мережі тепло- та газопостачання; - огорожі. Супутні: - об’єкти, що пов’язані з експлуатацією існуючих споруд; - адміністративні об’єкти, що пов’язані з функціонуванням об’єктів тепло- та газопостачання. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	70%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об’єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	визначається проектом	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам’яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об’єктів природно-заповідного	Врахувати: Охоронні зони газорозподільної станції; санітарно-захисні зони від виробничих об’єктів.	

	фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.7.3 ІН-2-І – зони об'єктів інженерної інфраструктури (головні споруди водопостачання)

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

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	27м	Переважні: - будівлі об'єктів водопостачання; - артезіанські свердловини; - водонапірні вежі; - резервуари чистої води; - огорожі. Супутні: - об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд; - адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів водопостачання. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	70%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	визначається проектом	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих та комунальних об'єктів, та зони залягання ґрунтових вод.	
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м;	

	проектується, до існуючих інженерних мереж	- мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	
--	---	--	--

3.7.4 ІН-2-ІІ– зони об’єктів інженерної інфраструктури (головні споруди водовідведення, дощової каналізації)

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об’єкти інженерної інфраструктури.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	27м	Переважні: - будівлі об’єктів водовідведення та дощової каналізації; - каналізаційні насосні станції; - очисні споруди дощової каналізації; - очисні споруд побутової каналізації; - станції очистки води; - огорожі.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	70%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об’єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	визначається проектом	Супутні: - будівлі об’єктів, що пов’язані з експлуатацією існуючих споруд; - адміністративні будівлі, що пов’язані з функціонуванням об’єктів водовідведення та дощової каналізації. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	відсутні	
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.8 ЗОНИ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

У спеціальних зонах передбачається розміщення об'єктів, які несумісні із функціонування з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог. Режим використання цих зон визначається їх призначенням.

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

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

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	20м	Переважні: 1. сільськогосподарські підприємства із санітарно-захисною зоною до 50м; 2. тепличні господарства, що обігріваються електроенергією; 3. розсадники, центри вирощування рослин, оранжереї; 4. адміністративні будівлі сільськогосподарських установ та організацій. Супутні: 1. інженерні комунікації;
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	70%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	

4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях.	2. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування зони. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. ветеринарні пункти, клініки, ветеринарні аптеки; 2. переробні підприємства; 3. ринки, базари.
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих та комунальних об'єктів.	
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до	

		понад 6 до 12кгс/см ² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	
--	--	---	--

3.8.2 С-1–Меморіальна зона

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

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

Зона формується в західній частині міста вздовж вул. Київський шлях. Та на території діючих кладовищ, які передбачаються до закриття (вул. Широка, вул. Дзержиського, вул. Шолохова).

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	21м	Переважні: 1. закриті кладовища; 2. меморіальні парки; Супутні: 1. культові споруди; 2. будівлі, необхідні для експлуатації та обслуговування меморіальної зони.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	

4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях.	Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): 1. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони та міста; 2. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів; 3. громадські вбиральні.
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	відсутні	
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самотпливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

3.8.3 С-4 — спеціальна зона військових об'єктів

Призначаються для розташування підприємств, закладів і організацій державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки. Зона формується в західній частині міста вздовж вул. Київський шлях в межах території військової частини.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	21м	Переважні: 1. об'єкти військового призначення згідно спеціального переліку та дозволу. Супутні: 1. споруди інженерної інфраструктури, які необхідні для обслуговування зони.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: санітарно-захисні зони від виробничих та комунальних об'єктів.	
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій,	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м;	

	відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	- дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3 до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	
--	--	--	--

3.8.4 С-6– санітарно-захисні зони

Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно захисних зон. Зона передбачена для розміщення санітарно-захисних та зон санітарної охорони.

Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами негативного впливу на середовище, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів для їх санітарно-епідеміологічної захищеності.

У межах зони забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей. Площа озеленення санітарно-захисної зони повинна складати 40-60%.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок:			Переважні, супутні та допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок
1	граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд, м	10м	Переважні: - споруди інженерної інфраструктури; - магістральні інженерні мережі. Супутні: - інженерні об'єкти для обслуговування даної зони; - транспортні комунікації. Допустимі (потребують спеціального дозволу або погодження): - адміністративні та офісні будівлі; - торгівельні комплекси, магазини; - лазні; - малі архітектурні форми; - автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів; - об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту; - автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП); - пожежні депо.
2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50%	
3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не допускається	
4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – на магістральних вулицях; - 3м – на житлових вулицях.	
5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких	Врахувати: Охоронні зони магістральних газопроводів, газорозподільної станції та ЛЕП; санітарно-захисні зони від виробничих та комунальних об'єктів, кладовищ та зони залягання ґрунтових вод.	

	діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони		
6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації 5 м; - мереж самопливної каналізації 3м; - дренажних мереж 4м; - газопроводу горючих газів: - низького тиску до 0.5кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів середнього тиску від 0.5 до 3 кгс/см² -1,5 м; - газопроводи горючих газів високого тиску від 3до 6 кгс/см² - 2,5м; - газопроводи горючих газів високого тиску до понад 6 до 12кгс/см² - 2,5м; - кабелі силові всіх напруг та кабелі зв'язку 0,6м; - ЛЕП 10кВ охоронна зона 10 м; - ЛЕП 35кВ охоронна зона 15 м.	

