



**РІВНЕНСЬКА МІСЬКА РАДА**  
(12 сесія, 6 скликання)  
**Р І Ш Е Н Н Я**

22 грудня 2011 року

№ 1421

Про затвердження Плану  
зонування території міста  
Рівного в новій редакції

Відповідно до статей 26, 31 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", частини 8 статті 18 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", з метою забезпечення належного виконання повноважень у галузі містобудування та архітектури Рівненська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити План зонування території міста Рівного в новій редакції з пояснювальною запискою згідно з додатками 1 та 2 до цього рішення.

2. Контроль за виконанням цього рішення доручити постійній комісії з питань архітектури, будівництва та землевпорядкування, постійній комісії з питань транспорту і зв'язку, постійній комісії з питань бюджету, фінансів та управління комунальною власністю, постійній комісії з питань економічного розвитку, промисловості, інвестицій та підтримки підприємництва, секретарю міської ради А. Грещуку, а організацію його виконання – заступнику начальника Управління містобудування та архітектури В. Вівсяннику.

Міський голова

В. Хомко

Рівне -2011

## ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ М. РІВНОГО (ЗОНІНГ)

### Глава 1

#### ДОТРИМАННЯ ДЕРЖАВНИХ, ГРОМАДСЬКИХ ТА ПРИВАТНИХ ІНТЕРЕСІВ ПІД ЧАС ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ

1. Врахування державних інтересів при плануванні і забудові територій полягає у визначенні потреби в територіях, необхідних для розташування та утримання об'єктів загальнодержавного значення, вирішення інших завдань реалізації державної політики щодо використання територій.

2. Вимоги до планування, якими забезпечуються державні інтереси під час розроблення містобудівної документації, визначаються згідно із Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" Управлінням містобудування та архітектури спільно з іншими уповноваженими органами виконавчої влади.

3. Дотримання державних інтересів забезпечується шляхом проведення державної експертизи містобудівної документації, здійснення державного контролю за плануванням, забудовою, іншим використанням територій та окремих земельних ділянок, прийняття рішень органами місцевого самоврядування щодо розташування об'єктів містобудування загальнодержавного значення з урахуванням техніко-економічних обґрунтувань, затверджених Кабінетом Міністрів України.

4. Громадському обговоренню підлягають розроблені та погоджені в установленому законодавством порядку проекти містобудівної документації, які пройшли в установленому законодавством порядку державну експертизу. Затвердження проектів містобудівної документації без їх громадського обговорення забороняється, а матеріали громадського обговорення є невід'ємною складовою містобудівної документації. Фінансування заходів з громадського обговорення проектів містобудівної документації здійснюється за рахунок коштів замовників цих проектів.

5. Органи місцевого самоврядування оприлюднюють рішення щодо розроблення та затвердження містобудівної документації.

6. Повідомлення про громадське обговорення проектів містобудівної документації є підставою для подання пропозицій (зауважень) громадськості до відповідного органу місцевого самоврядування.

7. Виконавчий комітет Рівненської міської ради у визначені законом строки проводить громадські слухання відповідних проектів містобудівної документації. Під час громадських слухань оголошується рішення про призначення членів погоджувальної комісії відповідного органу місцевого самоврядування, а також проводиться обрання членів погоджувальної комісії від громадськості (не менше 50 відсотків і не більше 70 відсотків від загальної чисельності комісії). За наявності спірних питань, обґрунтованих з посиланням на нормативно-правові акти, у протоколі громадських слухань фіксується мотивоване обґрунтування члена (членів) погоджувальної комісії. У разі відсутності пропозицій (зауважень) громадськості складається відповідний акт.

9. Погоджувальна комісія протягом двох тижнів після її створення розглядає спірні питання, зафіксовані у протоколі громадських слухань, та ухвалює рішення про врахування або мотивоване відхилення цих пропозицій (зауважень), яке оформлюється протоколом. У разі неспроможності погоджувальної комісії врегулювати спірні питання між сторонами остаточне рішення приймає відповідний орган місцевого самоврядування.

Сторона, не згідна з рішенням органу місцевого самоврядування, може оскаржити його в судовому порядку.

10. Урегульовані погоджувальною комісією спірні питання між сторонами або прийняті відповідним органом місцевого самоврядування рішення є підставою для внесення змін до проекту відповідної документації.

## Глава 2 ОРГАНІЗАЦІЯ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ

1. Забудова територій полягає в розміщенні та здійсненні будівництва нових об'єктів, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування існуючих об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств. Розміщення об'єктів містобудування на території м. Рівного здійснюється виконавчим органом місцевого самоврядування відповідно до його повноважень шляхом надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки згідно із затвердженою містобудівною документацією та планом зонування території. Суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватись містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки при проектуванні і здійсненні будівництва об'єкта містобудування.

2. У місті Рівному здійснюється комплексна забудова, як правило, компактними масивами у вигляді кварталів, мікрорайонів, груп житлових будинків, а також будівництво на окремих майданчиках (земельних ділянках).

3. Територія, яка визначається для розміщення кварталів житлово-цивільного, виробничого, комунально-складського, іншого призначення, повинна відповідати вимогам державних будівельних, санітарних, пожежних норм, екологічним вимогам та вимогам цивільного захисту і техногенної безпеки згідно із законодавством України.

4. Вибір територій для розміщення об'єктів житлово-цивільного, виробничого, інженерно-транспортного призначення як на окремих майданчиках, так і при комплексній забудові здійснюється на підставі генерального плану міста Рівного, детальних планів та планів забудови території.

5. Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням та відповідно до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, визначених цими Правилами.

6. У випадках, передбачених Законом України "Про архітектурну діяльність", проектування об'єктів містобудування при комплексній забудові рекомендується здійснювати переважно на конкурсній основі згідно з Порядком проведення архітектурних та містобудівних конкурсів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 листопада 1999 року № 2137.

7. Функції замовника будівництва окремих будівель, інженерної інфраструктури, інженерної підготовки територій, вулиць та доріг, а також об'єктів виробничого та невиробничого призначення на території комплексної забудови виконавчий орган Рівненської міської ради може виконувати безпосередньо або залучати для реалізації цих функцій будь-яких учасників інвестиційної діяльності.

## Глава 3 РЕЖИМ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ МІСТА НА ОСНОВІ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ

### 1. Загальні положення функціонального зонування території міста

1.1. На території міста Рівного Планом зонування території міста Рівного встановлюється режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, відповідно до генерального плану міста.

1.2. Режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, враховується при розробленні землепорядної документації.

1.3. Встановлення режиму забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до часу вилучення (викупу), надання цих ділянок для здійснення запланованої містобудівної діяльності у встановленому законодавством порядку.

1.4. Рішення Рівненської міської ради з питань забудови та іншого використання територій, вибору, вилучення (викупу) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб приймаються в межах, визначених законом, відповідно до затвердженої містобудівної документації та за погодженням Управління містобудування та архітектури, і є обов'язковими для суб'єктів містобудування.

## 2. План зонування території міста. Види забудови та використання земельних ділянок у межах зон

2.1. Територія міста поділяється на функціонально-планувальні зони відповідно до Плану зонування території та Генерального плану міста Рівного. Кожній зоні надано літерно-цифровий код.

2.2. Межі зон встановлено по червоних лініях, межах земельних ділянок, адміністративних межах міста, межах природних об'єктів тощо.

2.3. Зони, відносно яких встановлюються переважні та допустимі види забудови та використання території, єдині умови та обмеження графічно відображені на плані зонування території міста (М 1:10000), схемі планувальних обмежень (М 1:5000), плані зонування центральної частини міста (М 1:2000), схемі планувальних обмежень центральної частини міста (М 1:2000), які зберігаються в Управлінні містобудування та архітектури.

2.4. До переважних видів забудови та використання земельних ділянок у межах окремих зон відносяться види забудови та використання, що за умов дотримання будівельних норм та стандартів чи інших обов'язкових вимог не забороняються.

2.5. До допустимих видів забудови та використання земельних ділянок відносяться види забудови та використання, що є супутніми видам переважного використання і є до останніх допоміжними. За умов відсутності на земельній ділянці переважного використання допустимий вид використання вважається дозволеним, якщо інше спеціально не обумовлюється цими Правилами.

2.6. До умовно допустимих видів забудови та використання земельних ділянок у межах окремих зон відносяться види забудови та використання нерухомості, які відповідають державним та регіональним будівельним нормам, але не передбачені містобудівною документацією, і для яких необхідне отримання спеціальних погоджень або дозволів, зокрема шляхом обговорення із залученням громадськості.

2.7. Власники нерухомості, що володіють нею, мають право вибирати види використання нерухомості, які дозволено у відповідній функціонально-планувальній зоні, а також змінювати один вид переважного використання на інший відповідно до процедури, передбаченої Планом зонування території та Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності".

2.8. Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території міста та окремих земельних ділянок приймаються на основі переліку переважних і допустимих видів забудови та використання територій, єдиних умов та обмежень, що діють у межах зон, визначених планом зонування, і поширюються однаковою мірою на всі розміщені в одній зоні земельні ділянки, об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності.

2.9. Інженерно-технічні об'єкти, споруди, комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та дозволених видів використання для окремих земельних ділянок (електрозабезпечення, водозабезпечення, водовідведення, газозабезпечення, телефонні мережі тощо), є також дозволеними за умови їх відповідності нормам та правилам, стандартам, що перевіряються під час узгодження будівельної документації. Інженерно-технічні об'єкти, споруди, що розташовані на спеціально призначених земельних ділянках

та забезпечують використання і функціонування об'єктів нерухомості в масштабах однієї чи декількох зон, є об'єктами, для розміщення яких необхідне спеціальне узгодження.

3. Перелік переважних та допустимих видів забудови і використання земельних ділянок у функціонально-планувальних зонах визначаються Планом зонування території.

## Глава 4

### ПОРЯДОК ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЯКІ ІСНУВАЛИ ДО ЗАПРОВАДЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТА НАБУЛИ СТАТУСУ НЕВІДПОВІДНОГО ВИКОРИСТАННЯ

1. Всі об'єкти нерухомості, що існують на території міста на законних підставах на день набрання чинності Плану зонування території, продовжують використовуватися (експлуатуватися) без отримання додаткових дозволів та погоджень.

2. Право на забудову земельних ділянок, надане у формі дозволу на будівництво об'єктів містобудування, залишається в силі за умов, що на день набрання чинності Плану зонування території, строк дії дозволу на будівництво не минув.

3. До територій невідповідного використання відносяться земельні ділянки:

3.1. розташовані в межах червоних ліній;

3.2. на яких розташовані існуючі об'єкти містобудування, що не відповідають встановленим Правилами переважним і допустимим видам забудови та іншого використання земельних ділянок у певній зоні;

3.3. які були надані для забудови до затвердження Плану зонування території і параметри забудови яких не відповідають для даної зони єдиним умовам і обмеженням забудови.

4. Об'єкти нерухомості, які розташовані на земельних ділянках, що набули статусу невідповідного використання, можуть використовуватися і надалі, без встановлення терміну приведення цих об'єктів у відповідність із Планом зонування території.

5. Винятком є об'єкти нерухомості, подальше існування та експлуатація яких створюють загрозу життю та здоров'ю людей, а також природному і історико-культурному середовищу. Для таких об'єктів Рівненською міською радою встановлюється термін приведення їх до вимог Плану зонування території.

6. Рівненська міська рада має право встановлювати статус невідповідного використання земельним ділянкам виробничих та інших об'єктів, негативний вплив яких на довкілля (забруднення навколишнього середовища та інше) перевищує нормативно визначені зони обмежень, що порушує норми добросусідства і завдає шкоду власникам прилеглих земельних ділянок, небезпечно для життя і здоров'я людей, для природного і історико-культурного середовища.

7. Капітальний ремонт, перебудова, реконструкція без зміни цільового призначення об'єктів на земельних ділянках, що набули статусу невідповідного використання (визначених пунктом 3.2 цієї глави), дозволяються за умови, що ці зміни призводять до підвищення рівня відповідності вказаних земельних ділянок.

8. Будівництво об'єктів на земельних ділянках, які набули статусу невідповідного використання (визначених пунктом 3.3 цієї глави), дозволяється відповідно до цільового призначення земельної ділянки за процедурою спеціального узгодження, за умови відповідності вимогам державних будівельних, санітарних, пожежних та екологічних норм, згідно із законодавством України.

9. Забороняється визнання у будь-який спосіб права власності на об'єкти, самочинно збудовані на земельних ділянках, які набули статусу невідповідного використання.

## Глава 5

### ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ ТА ЇХ ВИКОРИСТАННЯ

## 1. Загальні положення

1.1. Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням планувальних обмежень, що встановлені Планом зонування території, які діють у межах зон, кварталів та поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості цих зон та кварталів незалежно від форм власності.

1.2. Винятками є:

- пам'ятки природи, об'єкти культурної спадщини, рішення щодо яких приймаються в індивідуальному порядку відповідно до чинного законодавства;
- магістралі, вулиці, використання територій яких визначається їх цільовим призначенням.

1.3. Зони дії планувальних обмежень нанесено на Схему планувальних обмежень міста, яка зберігається в Управлінні містобудування та архітектури.

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

## 2. Єдині умови та обмеження забудови і використання земельних ділянок

2.1. Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі Схеми планувальних обмежень, державних будівельних, санітарно-гігієнічних, пам'яткоохоронних, екологічних норм та стандартів тощо.

2.2. Схемою планувальних обмежень встановлюються межі розповсюдження обмежень, а на основі державних норм, іншої нормативної документації – режим використання земельної ділянки.

2.3. Єдині умови та обмеження забудови і використання земельних ділянок повинні враховуватися під час розроблення документації із землепорядкування, містобудівних умов і обмежень та паспорта земельної ділянки.

2.4. На територіях, що знаходяться в санітарно-захисних зонах від промислових підприємств, кладовищ, складів, баз та об'єктів з перевищенням допустимого рівня електромагнітного фону тощо, режим використання та межі поширення обмежень визначаються санітарно-епідеміологічною службою міста, управлінням екологічної безпеки та природних ресурсів на основі СН 173096, ДБН 360-92\*\*, містобудівної документації, погоджень Міністерства оборони України та військових частин міста.

2.5. На територіях, що знаходяться в межах водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, режим використання об'єктів нерухомості та межі поширення обмежень визначають управління екологічної безпеки та природних ресурсів, управління водного господарства на основі статей Водного кодексу України та постанов Кабінету міністрів України.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим.

2.6. На територіях, де поширені несприятливі інженерно-геологічні умови, режим використання та межі поширення обмежень визначають міські управління з інженерного захисту території на основі діючих нормативних документів.

2.7. На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання та межі поширення обмежень визначають міські інженерно-комунальні служби на основі діючих нормативних документів.

2.8. На територіях, що заходяться в межах охоронних зон пам'яток, зон регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту та археологічного культурного шару, в історичних ареалах місць, занесених до Списку історичних населених місць України, режим використання та межі поширення обмежень визначають орган охорони культурної спадщини (після їх наукової археологічної експертизи), Управління

архітектури та містобудування виконавчого комітету Рівненської міської ради на основі законів України, діючих законодавчих та нормативних актів.

2.9. На територіях, де відповідно до містобудівної документації об'єкти змінюють свою функцію і знаходяться в межах зони реконструкції або нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються Управлінням архітектури та містобудування на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм, генерального плану (Схеми планувальних обмежень) та Плану зонування території

2.9.1 Гранична висота (поверховість) будинків та споруд визначається на підставі умов і обмежень, визначених Планом зонування території, затвердженого детального плану території, а в разі відсутності затвердженого детального плану – на підставі проекту забудови кварталу та уточнюється під час погодження проектної документації на будівництво конкретного об'єкта.

З метою впорядкування будівництва будинків з умовною висотою більше 26,5 м та висотою більшою від встановленої правилами забудови розміщення їх здійснюється згідно із затвердженою містобудівною документацією на підставі індивідуальних технічних вимог, які надаються відповідними органами державного нагляду.

2.9.2. Нові та реконструйовані житлові будинки та громадські будівлі для масового відвідування населення проектується і будуються з улаштуванням пристроїв (пандуси, спеціальні ліфти, підйомники) для безперешкодного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями (інвалідів) згідно з вимогами державних будівельних норм.

У разі неможливості облаштування цих пристроїв в умовах існуючої забудови, під час реконструкції існуючих будівель та споруд у проектах наводяться відповідні обґрунтування.

2.9.3. У разі спорудження об'єкта в існуючій міській забудові інвестор до початку проектування забезпечує обстеження та фіксацію технічного стану існуючих будинків і споруд, що знаходяться в безпосередній близькості до будівельного майданчика. Акти обстеження об'єктів до початку виконання будівельних, ремонтно-будівельних робіт підписуються замовником, проектною організацією, що проводить обстеження, і власником або балансоутримувачем існуючого будинку.

До складу проектної документації входить розділ щодо забезпечення безпечної експлуатації існуючих будинків під час будівництва та передбачаються заходи щодо безпечної експлуатації будинків і споруд (обстеження, встановлення маяків, огляд, вишукування, попередні укріплення фундаментів та конструкцій за спеціальною документацією або розділом у проектній документації).

2.9.4. Якщо нове будівництво (реконструкція) об'єктів пов'язане із знесенням зелених насаджень, то дозвіл на знесення або пересадження зелених насаджень надається Управлінням житлово-комунального господарства в установленому порядку. Порядок створення, реконструкції, утримання та використання озелених територій загального користування встановлюється Рівненською міською радою.

2.9.5. При проектуванні нових житлових будинків повинні передбачатись паркінги (кількість машино-місць у паркінгу повинна бути не меншою від розрахункової кількості квартир та розрахункової місткості вбудовано-прибудованих приміщень у будинку) відповідно до вимог ДБН 360-92\*\*.

У разі неможливості влаштування підземних чи наземних паркінгів за природними, містобудівними або іншими умовами у проектах наводяться відповідні обґрунтування. У цьому випадку інвесторами вносяться кошти для будівництва комунальних паркінгів в обсягах, що визначаються Рівненською міською радою.

2.9.6. Під час розміщення нових багатоквартирних житлових будинків необхідно забезпечувати озеленення земельної ділянки площею не менш як 6 м<sup>2</sup> на одного чоловіка та прибудинкових майданчиків площею, розмір якої залежить від розрахункової кількості квартир у житловому будинку, а також здійснювати комплексний благоустрій і озеленення відповідної житлової території групи житлових будинків (кварталу) після завершення будівництва.

Площа вільних від забудови майданчиків та озеленення на земельній ділянці, яка надається для будівництва нового об'єкта, може бути зменшена за розрахунками на 50 % за наявності скверів, парків та інших озелених територій безпосередньо на території кварталу (мікрорайону) або розташованих поруч з кварталом, де розміщується новий будинок.

### 3. Типи та види планувальних обмежень

№ з/п	Типи обмежень	Види обмежень	Підстава для встановлення обмежень та меж їх дії
1	Охоронні зони історико-культурної спадщини	1. зона регулювання забудови I категорії 2. зона регулювання забудови II категорії 3. зона охоронюваного ландшафту 4. зони охорони окремих пам'яток 5. зони охорони археології 6. історичні ареали місць	Закон України "Про охорону культурної спадщини", ДБН 360-92**
2	Екологічні та санітарні норми	1. зона шумового впливу від залізниці 2. санітарно-захисні зони від промислових підприємств IV, V класів шкідливості, комунальних, складських та транспортних підприємств	Закон України "Про охорону атмо-сферного повітря". Основи законодавства України про охорону здоров'я. Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів. ДБН 369-92**. Генеральний план м. Рівного
3	Водоохоронні зони та прибережні захисні смуги	1. водоохоронні зони річок, водоймищ 2. прибережні захисні смуги річок, струмків, озер	Земельний кодекс України. ДБН 369-92**
4	Охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду	1. охоронна зона та територія пам'ятки садово-паркового мистецтва	Закон України "Про природно-заповідний фонд України"
5	Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва	1. зона підтоплення ґрунтовими водами 2. затоплення повеневими водами 3. схили поверхні	ДБН 369-92**
6	Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури	земельні ділянки: 1. магістральних водоводів 2. магістральних колекторів водовідведення 3. магістральних колекторів зливової каналізації	Земельний кодекс України, ДБН 369-92**



Наведені планувальні обмеження встановлюються на основі діючого законодавства та державних норм. Межі зон дії планувальних обмежень визначаються містобудівною документацією. Обмеження можуть стосуватися окремих земельних ділянок, поширюватися на частину території зони або кількох суміжних зон. Вони полягають в обмеженні тих видів функціонального використання і забудови території, що дозволені в цих зонах. Зміст обмежень та режим використання територій встановлюється відповідними державними нормативними документами.

Планувальні обмеження фіксуються на Схемі планувальних обмежень, яка є невід'ємною частиною Плану зонування території і призначена для розкриття їх змісту.

#### 4. Режим використання і забудови територій з планувальними обмеженнями

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
<b>Охоронні зони культурної спадщини</b>	Режим використання забезпечує охорону історичного середовища, об'єктів культурної спадщини
Зона регулювання забудови I категорії	<ul style="list-style-type: none"> <li>- регламентація нового будівництва за функціональним призначенням, прийомами забудови, масштабом, композицією та будівельними матеріалами, благоустроєм;</li> <li>- заборона на розміщення промислових, транспортних, складських та інших споруд;</li> <li>- заборона на будівництво транспортних магістралей, естакад та інших транспортних та інженерних споруд, що порушують історичний вигляд середовища;</li> <li>- заборона на види діяльності, що змінюють історичне планування, цінну забудову, ландшафт, умови зорового сприйняття пам'яток.</li> </ul>
Зона регулювання забудови II категорії	<ul style="list-style-type: none"> <li>- регламентація нового будівництва за функціональним призначенням, прийомами забудови, масштабом, та благоустроєм;</li> <li>- заборона на види діяльності, що змінюють історичне планування, цінну забудову, ландшафт, умови зорового сприйняття пам'яток.</li> </ul>
Зони охорони пам'яток	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на знесення, зміну призначення, нанесення написів та позначок на пам'ятці на території та в охоронній зоні пам'ятки без дозволу відповідних органів охорони культурної спадщини;</li> <li>- виведення із зони або перепрофілювання промислових підприємств, майстерень, складів, що можуть завдавати шкоди пам'ятці;</li> <li>- регламентація нового будівництва за функціональним призначенням, висотою, масштабом, стилем тощо;</li> <li>- регламентація розміщення реклами;</li> <li>- заборона на зміну цільового призначення ділянки без відповідного дозволу;</li> <li>- виконання розпоряджень та приписів щодо охорони пам'яток.</li> </ul>

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
Зона охоронюваного ландшафту	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на зміну ландшафту;</li> <li>- заборона на проектування нових житлових, промислових та інших об'єктів, що негативно впливають на довкілля;</li> <li>- заборона діяльності, що може призвести до порушення умов збереження рослинності;</li> <li>- регламентація реконструкції існуючих будівель та споруд за висотою, масштабом та стилем;</li> <li>- регламентація на проведення земляних, інженерних робіт тощо.</li> </ul>
Зона охорони пам'яток археології	<ul style="list-style-type: none"> <li>- виконання археологічних експертиз з метою виявлення археологічних пам'яток до початку проектування та будівництва;</li> <li>- забезпечення доступу до об'єктів археології для їх обстеження, дослідження, вивчення;</li> <li>- заборона містобудівних чи ландшафтних перетворень, будівельних, земляних робіт без відповідного дозволу органу охорони культурної спадщини.</li> </ul>
<b>Екологічні та санітарні норми</b>	
Зона шумового впливу від залізниці	<ul style="list-style-type: none"> <li>- рекомендації щодо проведення планувальних, конструктивних та містобудівних заходів для зниження шумового впливу</li> </ul>
Санітарно-захисні зони від промислових підприємств IV, V класів шкідливості, комунальних, складських та транспортних підприємств	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на розміщення житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, дитячих дошкільних установ, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілак-тичних та оздоровчих установ, наркологічних диспансерів; спортивних споруд, скверів, парків;</li> <li>- заборона розглядати зону як резервну територію для розширення підприємств, розвитку сельбищних територій, якщо містобудівною документацією не передбачається перенесення або перепрофілювання промислових та складських підприємств.</li> </ul>
<b>Водоохоронні зони та прибережні захисні смуги</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на будівництво будь яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів, стоянок автомобілів;</li> <li>- заборона на окремі види діяльності: розорювання земель, садівництво та городництво, зберігання та застосування пестицидів і добрив, миття та обслуговування транспортних засобів та техніки.</li> </ul>
<b>Охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду</b>	

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
Охоронна зона та територія пам'ятки садово-паркового мистецтва	<ul style="list-style-type: none"> <li>- заборона на будівництво промислових та інших об'єктів, що можуть призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду;</li> <li>- заборона на розміщення житлових будинків, інженерних споруд та комунікацій;</li> <li>- заборона на зміну цільового призначення земельних ділянок;</li> <li>- заборона діяльності, що не пов'язана з виконанням функціонального призначення ділянки і загрожує збереженню пам'ятки;</li> <li>- догляд за насадженнями, реконструкція та догляд з підсадженням дерев та чагарнику;</li> <li>- збереження композиції з дерев, чагарнику, квітів, газонів;</li> <li>- ліквідація споруд, що спотворюють ландшафт.</li> </ul>
<b>Зони поширення інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва</b>	
Зона підтоплення ґрунтовими водами	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведення комплексу заходів з метою пониження рівня ґрунтових вод та відведення зливових вод;</li> <li>- заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до потрапляння шкідливих речовин у ґрунтові води (місце тимчасового зберігання відходів, дворових туалетів, помийних та вигрібних ям).</li> </ul>
Затоплення повеневими водами	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведення робіт щодо захисту територій від повеней;</li> <li>- застосування складних штучних основ та фундаментів;</li> <li>- заборона на влаштування сміттєзвалищ;</li> <li>- заборона на розміщення споруд, що можуть призвести до потрапляння шкідливих речовин у відкриті водойми (місце тимчасового зберігання відходів, вбиралень, вигрібних ям );</li> <li>- заборона на розміщення трансформаторних підстанцій.</li> </ul>
Схили поверхні	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведення заходів з укріплення та підвищення стійкості схилів;</li> <li>- заборона необґрунтованого влаштування терас;</li> <li>- заборона на спорудження ставків, водосховищ;</li> <li>- заборона на проведення робіт з використанням вибухівки або механізмів, що динамічно впливають на ґрунти схилу;</li> <li>- заборона на прокладання доріг або проїздів впоперек схилу;</li> <li>- заборона на влаштування довгих перерв під час проведення земляних робіт, в тому числі пов'язаних з ремонтом інженерних мереж;</li> <li>- заборона перешкоджання рухові поверхневих або підземних вод без влаштування спеціального водовідведення.</li> </ul>

Планувальні обмеження	Режим використання і забудови територій, на яких діють планувальні обмеження
Коридори проходження магістральних мереж інженерної інфраструктури та їх охоронні зони, магістральних водоводів, колекторів водовідведення, колекторів зливової каналізації	<ul style="list-style-type: none"> <li>- здійснення діяльності щодо утримання та експлуатації інженерних мереж;</li> <li>- заборона на будівництво будівель та споруд в охоронній зоні трубопроводів;</li> <li>- заборона на будівництво, ліквідацію будівель та споруд, вирубування дерев, встановлення загородження, проведення земляних робіт на глибині понад 0,3 м, розрівнювання ґрунту без письмового дозволу підприємства, якому підпорядковані мережі, та в присутності працівника підприємства під час проведення робіт.</li> </ul>

## Глава 6

### ЗДІЙСНЕННЯ КОНТРОЛЮ ЗА ВИКОНАННЯМИ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ.

1. Державний контроль за виконанням Плану зонування території здійснюється виконавчим комітетом Рівненської міської ради згідно з повноваженнями, делегованими йому законодавством, Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю в Рівненській області, а також місцевими підрозділами органів виконавчої влади згідно з їх компетенцією і стосується:

- дотримання встановленого Планом зонування території поділу території міста на зони за переважними і допустимими видами забудови та іншого використання земельних ділянок і дотримання всіма суб'єктами видів забудови та іншого використання земельних ділянок, встановлених для кожної зони;

- дотримання всіма суб'єктами єдиних умов та обмежень використання земельних ділянок;

- дотримання процедур, встановлених цим Порядком.

2. Громадський контроль за виконанням вимог, встановлених Планом зонування території, здійснюється об'єднаннями громадян, створеними відповідно до законодавства, та всіма членами територіальної громади, обізнаними з цими вимогами.

3. Особи, які мають достовірні відомості про порушення вимог цих Правил, допущені фізичними або юридичними особами після набуття чинності цими Правилами, мають право повідомити про це виконавчий комітет Рівненської міської ради, Управління містобудування та архітектури, Інспекцію державного архітектурно-будівельного контролю в Рівненській області шляхом подання відповідної заяви.

## Глава 7

### ПЕРЕЛІК ПЕРЕВАЖНИХ І ДОПУСТИМИХ ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВІДПОВІДНО ДО ФУНКЦІОНАЛЬНИХ ТИПІВ ТЕРИТОРІЙ (ТЕРИТОРІАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНИХ ЗОН)

#### **Ж-1 — зона садибних та блокованих житлових будинків.**

*Переважні види використання:*

1. Окремі житлові будинки садибного типу з господарськими будівлями.
2. Блоковані житлові будинки.

3. Окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, кафе, перукарні, аптеки, об'єкти оздоровчого та побутового обслуговування.

4. Окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби.

*Допустимі види використання:*

1. Надомні види діяльності відповідно до санітарних та протипожежних норм.
2. Сади, городи.
3. Утримання дрібної домашньої худоби.
4. Лазні, сауни (за умов каналізування стоків).
5. Теплиці, оранжереї та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів.
6. Надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації.
7. Вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Дитячі дошкільні установи.
2. Загальноосвітні школи.
3. Культурні споруди.
4. Кабінети лікарів, що займаються практикою, центри народної та традиційної медицини.
5. Приміщення для занять спортом.

**Параметри забудови:**

1. Мінімальний розмір земельної ділянки для будівництва житлових будинків садибного типу – 0,06 га. В умовах сформованої забудови розмір ділянки може бути менший за умови дотримання гранично допустимої щільності забудови ділянки.

2. Мінімальна відстань від межі земельної ділянки до будівель, а також між будівлями:

- від межі сусідньої ділянки до основної будівлі – 3 м;
- господарських та інших будівель – 1 м;
- окремо розміщеного гаража – 1 м.

3. Забороняється розміщувати господарські споруди (за винятком гаражів) з боку вулиці.

4. Висота будівель:

4.1. Для основних будівель кількість поверхів – до трьох, з можливим використанням (додатково) мансардного поверху.

4.2. Для всіх допоміжних будівель висота від поверхні ґрунту – не більше 6,0 м та не більше 9,0 м – до гребеня у випадку, коли дах має схили.

4.3. Виняток: вежі, шпилі – без обмежень.

5. Вимоги до огорожі земельних ділянок:

5.1. Огорожа з боку сусідніх ділянок повинна бути прозорою і не погіршувати інсоляцію їх території. Влаштування глухої огорожі допускається, як виняток, за нотаріально завіреною згодою власника (користувача) сусідньої ділянки.

5.2. Огорожа присадибних ділянок не повинна виступати за червону лінію вулиці. З боку вулиці огорожа повинна бути за висотою однаковою в межах одного кварталу і погоджена в Управлінні містобудування та архітектури.

6. Житлові будинки розміщувати з відступом від червоних ліній не менше: магістральних вулиць – 6 м, житлових – 3 м. В умовах реконструкції допускається зменшувати відступи від будинків до червоної лінії, зважаючи на сформовану містобудівну ситуацію.

7. Граничний показник площі забудови ( в нових житлових кварталах) – 0,3.

## **Ж-2 — зона багатоквартирних житлових будинків до 3-х поверхів.**

### *Переважаючі види використання:*

1. Окремі житлові будинки садибного типу.
2. Блоковані житлові будинки.
3. Багатоквартирні житлові будинки до 3-поверхів.
4. Бібліотеки.
5. Окремо розташовані і вбудовано-прибудовані приміщення установ, адміністрацій та підприємств торгівлі, обслуговування, громадського харчування.
6. Дитячі дошкільні установи.
7. Загальноосвітні школи.
8. Аптеки, амбулаторії, консультативні медичні заклади.
9. Перукарні.

### *Допустимі види використання:*

1. Надомні види діяльності відповідно до санітарних та протипожежних норм.
2. Сади, городи.
3. Лазні, сауни (за умов каналізування стоків).
4. Теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів.
5. Для житлових будинків садибного типу – вбудовані або окремо розміщені гаражі та відкриті стоянки.
6. Для блокованих житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
7. Для багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
8. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку, що проводиться відповідно до ДБН 360-92\*\*.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Культові споруди.
2. Поштові відділення, телефон, телеграф.
3. Приміщення для занять спортом.
4. Клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення.
5. Приймальні пункти пральні та хімчистки.
6. Тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

### *Параметри забудови:*

1. Підприємства обслуговування, що дозволені за переважним використанням, можуть розміщуватися в перших поверхах житлових будинків, що виходять на вулицю, або добудовуватися до них за умов розміщення входів для відвідувачів з боку вулиці та наявності достатньої території для розміщення автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів.

2. Висота будівель:

2.1. Для всіх житлових будинків кількість поверхів – до 3-х, з можливим використанням (додатково) мансардного поверху за умов дотримання вимог Державних будівельних норм.

3. Граничний показник площі забудови – 0,4.

## **Ж-3 — зона 4-поверхових та 5-поверхових багатоквартирних житлових будинків.**

### *Переважаючі види використання:*

1. Багатоквартирні 4-поверхові та 5-поверхові житлові будинки.
2. Гуртожитки.
3. Бібліотеки.

4. Клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення.
5. Приміщення для занять спортом.
6. Дитячі дошкільні заклади.
7. Загальноосвітні школи.
8. Поліклініки, центри народної медицини, аптеки.
9. Кабінети лікарів, що займаються практикою.
10. Виставкові зали.
11. Поштові відділення, телефон, телеграф.
12. Підприємства торгівлі.
13. Підприємства громадського харчування.
14. Перукарні.
15. Приймальні пункти пральні та хімчистки.
16. Банківські відділення.

*Допустимі види використання:*

1. Вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
2. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку, що проводиться відповідно до ДБН 360-92\*\*.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Спортивні зали.
2. Басейни.
3. Лікарні, госпіталі, станції швидкої медичної допомоги.
4. Навчальні заклади I – II та IV – III рівнів акредитації.
5. Адміністративні споруди.
6. Готелі.
7. Культурні споруди.
8. Тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

*Параметри забудови:*

1. Підприємства обслуговування, що дозволені за переважним використанням, можуть розміщуватися в перших поверхах житлових будинків, що виходять на вулицю, або добудовуватися до них за умов розміщення входів для відвідувачів з боку вулиці та наявності достатньої території для розміщення автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів.

2. Висота будівель:

2.1. Для всіх житлових будинків кількість поверхів – 4 чи 5, з можливим використанням (додатково) мансардного поверху за умов дотримання вимог Державних будівельних норм.

2.2. Виняток: вежі, шпилі – без обмежень.

3. Граничний показник площі забудови – 0,5.

**Ж-4 - зона багатоквартирних житлових будинків з кількістю поверхів від 4 до 9.**

*Переважні види використання:*

1. Багатоквартирні житлові будинки з кількістю поверхів від 4 до 9.
2. Гуртожитки.
3. Бібліотеки.
4. Клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення.
5. Приміщення для занять спортом.
6. Дитячі дошкільні установи.
7. Загальноосвітні школи.
8. Поліклініки, центри народної медицини, аптеки.
9. Кабінети лікарів, що займаються практикою.
10. Виставкові зали, музеї.

11. Поштові відділення, телефон, телеграф.
12. Торгові комплекси.
13. Підприємства громадського харчування,
14. Перукарні.
15. Приймальні пункти пральні та хімчистки.
16. Банківські відділення.

*Допустимі види використання:*

1. Вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
2. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку, що проводиться відповідно до ДБН 360-92\*\*.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Житлові будинки з кількістю поверхів 10 і більше (відповідно до розробленої містобудівної документації, в якості архітектурних акцентів і домінант).
2. Спортивні зали, басейни.
3. Лікарні, госпіталі, станції швидкої медичної допомоги.
4. Навчальні заклади I – II та III – IV рівнів акредитації.
5. Адміністративні споруди, офіси.
6. Культурні споруди.
7. Готелі.
8. Тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

*Параметри забудови:*

1. Підприємства обслуговування, що дозволені за переважним використанням, розміщуються в перших поверхах житлових будинків, що виходять на вулицю, або добудовуються до них за умов розміщення входів для відвідувачів з боку вулиці та наявності достатньої території для розміщення автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів.

2. Висота будівель:

2.1. Для всіх житлових будинків кількість поверхів – до 9. Висота від поверхні ґрунту до рівня даху – не більше 40,0 м.

2.2. Виняток: вежі, шпилі – без обмежень.

3. Граничний показник площі забудови – 0,5.

**Ж-5 — зона мішаної багатоквартирної забудови з кількістю поверхів до 9 (історична частина міста).**

*Переважні види використання:*

1. Одноквартирні та багатоквартирні житлові будинки з кількістю поверхів від 1-го до 9-ти.
2. Гуртожитки.
3. Бібліотеки.
4. Клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення.
5. Приміщення для занять спортом.
6. Дитячі дошкільні установи.
7. Загальноосвітні школи.
8. Поліклініки, центри народної медицини, аптеки.
9. Кабінети лікарів, що займаються практикою.
10. Виставкові зали, музеї.
11. Поштові відділення, телефон, телеграф.
12. Торгові комплекси.
13. Підприємства громадського харчування.
14. Перукарні.
15. Приймальні пункти пральні та хімчистки.



## 16. Банківські відділення.

### *Допустимі види використання:*

1. Вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки.
2. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку, що проводиться відповідно до ДБН 360-92\*\*.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Житлові будинки висотою вище 9 поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації в якості архітектурних акцентів і домінант).
2. Спортивні зали, басейни.
3. Лікарні, госпіталі, станції швидкої медичної допомоги.
4. Навчальні заклади I – II та III – IV рівнів акредитації.
5. Адміністративні споруди, офіси.
6. Культурні споруди.
7. Готелі.
8. Тимчасові споруди для роздрібної торгівлі.

### *Параметри забудови:*

1. Підприємства обслуговування, що дозволені за переважним використанням, розміщуються в перших поверхах житлових будинків, що виходять на вулицю, або добудовуються до них за умов, що входи для відвідувачів розміщуються з боку вулиці та є достатньою територією для розміщення автостоянок для тимчасового зберігання автомобілів.
2. Граничний показник площі забудови – 0,8.

## **Громадсько-ділові зони**

### **Д-1 — центральна громадсько-ділова зона.**

Зона включає загальноміський центр з багатофункціональним використанням території.

### *Переважні види використання:*

1. Установи освіти та виховання.
2. Установи охорони здоров'я та соціального забезпечення.
3. Спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади.
4. Парки, сквери, бульвари.
5. Заклади культури та мистецтва.
6. Культурні споруди.
7. Підприємства громадського харчування.
8. Підприємства побутового обслуговування.
9. Торгові центри.
10. Адміністративні споруди, офіси, організації управління.
11. Проектні організації та наукові заклади.
12. Фінансові установи.
13. Пошта, телефон, телеграф.
14. Готелі.
15. Житлова забудова.

### *Допустимі види використання:*

1. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.
2. Тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Великі підприємства обслуговування населення, що потребують великих автостоянок.
2. Гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів.
3. Підприємства з обслуговування транспортних засобів.
4. Громадські вбиральні.

### **Підзони громадського центру:**

До підзон входять території, зайняті кварталами житлової забудови високої щільності (ЖВЩ), середньої щільності (ЖСЩ) та низької щільності (ЖНЩ), території лікувальних закладів (Д-1-Л), території об'єктів наукового обслуговування (Д-1-Н).

#### **ЖВЩ – підзона житлової забудови високої щільності.**

Щільність забудови 270 – 300 чол./га.

*Переважні види використання:*

1. Багатоповерхові секційні житлові будинки.
2. Середньоповерхові секційні житлові будинки.

*Допустимі види використання:*

1. Секційні та блоковані житлові будинки на 2 – 4 поверхи.
2. Магазили.
3. Підприємства побутового обслуговування.
4. Спеціалізовані дитячі дошкільні установи.
5. Загальноосвітні школи.
6. Громадські вбиральні.
7. Павільйони, кіоски для роздрібної торгівлі.
8. Сквери, бульвари.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що обслуговують даний район.
2. Гаражі для легкових автомобілів у підвальних та цокольних поверхах житлових будинків.
3. Окремо розміщені та блоковані гаражі для громадян, що мають пільги.
4. Адміністративні споруди.
5. Комунальні об'єкти.
6. Тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібної торгівлі та обслуговування.

#### **ЖСЩ – підзона житлової забудови середньої щільності.**

Щільність забудови – 220 чол./га.

*Переважні види використання:*

1. Секційні житлові будинки середньої поверховості.

*Допустимі види використання:*

1. Окремо розташовані і блоковані одно- та двоповерхові житлові будинки з виділеними прибудинковими земельними ділянками.
2. Індивідуальні житлові будинки на 1 – 3 поверхи.
3. Магазили.
4. Підприємства побутового обслуговування.
5. Спеціалізовані дитячі дошкільні установи.
6. Загальноосвітні школи.
7. Громадські вбиральні.
8. Павільйони, кіоски для роздрібної торгівлі.

## 9. Сквери, бульвари.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що обслуговують даний район.
2. Гаражі для легкових автомобілів у підвальних та цокольних поверхах житлових будинків.
3. Окремо розміщені та блоковані гаражі для громадян, що мають пільги.
4. Адміністративні споруди.
5. Установи культури та мистецтва.
6. Культові споруди.
7. Ринки.
8. Спортивні зали, басейни.
9. Підприємства громадського харчування.
10. Комунальні об'єкти.

## **ЖНЩ – підзона житлової забудови низької щільності.**

Щільність забудови — 40 – 60 чол./га.

*Переважні види використання:*

1. Одно- та двоповерхові житлові будинки на одну, дві квартири та багатоквартирні.
2. Блоковані житлові будинки з приквартирними земельними ділянками або без них.
3. Індивідуальні садибні будинки з присадибними ділянками.

*Допустимі види використання:*

1. Магазини.
2. Павільйони, кіоски для роздрібної торгівлі.
3. Сквери, бульвари.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Будівлі та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що обслуговують даний район.
2. Гаражі в підвальних та цокольних поверхах житлових будинків.
3. Окремо розміщені та блоковані гаражі для громадян, що мають пільги.
4. Адміністративні споруди.
5. Культові споруди.
6. Підприємства громадського харчування.
7. Комунальні об'єкти.

## **Д-1-Л — підзона лікувальних закладів.**

*Переважні види використання:*

1. Лікувальні корпуси лікарень.
2. Консультативні поліклініки.
3. Спеціалізовані поліклініки.
4. Аптеки.
5. Адміністративні споруди.
6. Станції швидкої та невідкладної медичної допомоги.
7. Станції переливання крові.

*Допустимі види використання:*

1. Підприємства громадського харчування.

*Умовно дозволені види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної підзони.
2. Гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, що пов'язані з функціонуванням даної підзони.

#### **Д-1-Н — підзона об'єктів наукового обслуговування.**

*Переважні види використання:*

1. Навчальні заклади III – IV рівнів акредитації.
2. Сквери, бульвари.
3. Спортзали, басейни.
4. Спортивні майданчики, тенісні корти.
5. Підприємства громадського харчування: кафе, бари, ресторани, закусочні.

*Допустимі види використання:*

1. Гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу.
2. Аптеки.
3. Магазили.
4. Стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної підзони.
2. Стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

#### **Д-2 — громадсько-ділова зона районного значення.**

*Переважні види використання:*

1. Готелі.
2. Навчальні заклади I – II рівнів акредитації.
3. Школи мистецтв.
4. Клуби, кінотеатри, відеосалони.
5. Виставкові зали, музеї, інформаційні центри.
6. Танцювальні зали, дискотеки.
7. Культурні споруди.
8. Спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси.
9. Спортивні майданчики, тенісні корти.
10. Поліклініки, центри народної медицини, аптеки, реабілітаційні центри.
11. Кабінети лікарів, що займаються практикою.
12. Магазили, торговельні центри.
13. Підприємства громадського харчування: кафе, бари, ресторани, закусочні.
14. Перукарні.
15. Ювелірні майстерні, майстерні з ремонту побутової техніки.
16. Пошта, телефон, телеграф.
17. Приймальні пункти пральні та хімчистки.
18. Адміністративні споруди, організації управління, офіси, компанії, агентства.
19. Суди, юридичні фірми.
20. Проектні організації та наукові заклади.
21. Фінансові установи.
22. Видавництва, редакції.
23. Будинки, що існували на момент прийняття Правил.

*Допустимі види використання:*

1. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.
2. Тимчасові споруди для роздрібно́ї торгівлі.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Крупні підприємства обслуговування населення, які потребують великих автостоянок.
2. Підприємства з обслуговування індивідуальних транспортних засобів.
3. Розважальні заклади.
4. Громадські вбиральні.
5. Тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібно́ї торгівлі та обслуговування.

### **Д-3 — громадсько-ділова зона місцевого значення.**

*Переважні види використання:*

1. Готелі, якщо вони не порушують вимоги до забудови земельних ділянок зон Ж-1, Ж-2.
2. Клуби, кінотеатри, відеосалони.
3. Бібліотеки.
4. Культові споруди.
5. Спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси, якщо вони не порушують вимоги до забудови земельних ділянок зон Ж-1, Ж-2.
6. Спортивні майданчики, тенісні корти.
7. Центри народної медицини, аптеки.
8. Кабінети лікарів, що займаються практикою, реабілітаційні центри.
9. Магазили.
10. Підприємства громадського харчування: кафе, бари, ресторани, закусочні.
11. Перукарні.
12. Ювелірні майстерні, майстерні з ремонту побутової техніки.
13. Пошта, телефон, телеграф.
14. Приймальні пункти пральні та хімчистки.
15. Проектні, конструкторські та наукові організації.
16. Відділення банків.

*Допустимі види використання:*

1. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.
2. Тимчасові споруди для роздрібно́ї торгівлі.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Крупні підприємства обслуговування населення, що потребують великих автомобільних стоянок.
2. Підприємства з обслуговування індивідуальних транспортних засобів.
3. Громадські вбиральні.
4. Тимчасові павільйони і кіоски для будь-яких видів роздрібно́ї торгівлі та обслуговування.

### **Території невиробничої діяльності**

**Н-1 — зона розміщення об'єктів наукового обслуговування та підготовки кадрів.**

*Переважні види використання:*

1. Навчальні заклади I – II та III – IV рівнів акредитації.
2. Наукові та науково-пошукові заклади.

3. Центри наукової інформації.
4. Сквери, озеленені простори.
5. Спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси.
6. Спортивні майданчики, тенісні корти.
7. Клуби, кінотеатри, відеосалони.
8. Конференц-зали.
9. Виставкові зали, музеї.
10. Танцювальні зали, дискотеки, підприємства громадського харчування: кафе, бари, ресторани.

*Допустимі види використання:*

1. Гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів і викладацького складу.
2. Поліклініки, аптеки, реабілітаційні центри.
3. Кабінети лікарів, що займаються практикою.
4. Магазили.
5. Перукарні.
6. Пошта, телефон, телеграф.
7. Приймальні пункти пральні та хімчистки.
8. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.
2. Гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

**Л-1 — зона розміщення лікувальних та лікувально-оздоровчих закладів.**

*Переважаючі види використання:*

1. Лікувальні корпуси лікарень.
2. Консультативні поліклініки.
3. Спеціалізовані поліклініки.
4. Центри народної медицини.
5. Аптеки.
6. Реабілітаційні центри.
7. Адміністративні споруди.
8. Станції швидкої та невідкладної медичної допомоги.
9. Станції переливання крові.

*Допустимі види використання:*

1. Підприємства громадського харчування.
2. Споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.
3. Магазили.
4. Перукарні.
5. Пошта, телефон, телеграф.
6. Будинки службового користування медичного персоналу.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.
2. Гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

## **Виробничі зони**

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

### **П-1 — комунально-складська зона, зона підприємств V класу шкідливості (санітарно-захисна зона – 50 м).**

#### *Переважаючі види використання:*

1. Підприємства комунального господарства, склади, бази, підприємства V класу шкідливості.
2. Споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів.
3. Підприємства з обслуговування транспортних засобів.
4. Підприємства побутового обслуговування.
5. Інженерні споруди.

#### *Допустимі види використання:*

1. Адміністративні організації, офіси, контори.
2. Приміщення обслуговуючого персоналу, охорони підприємств.
3. Науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств.
4. Об'єкти технічного та інженерного забезпечення підприємств.
5. Підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням комунально-складських та промислових підприємств, магазини.
6. Автозаправні станції.
7. Спортивні комплекси.

#### *Параметри забудови:*

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам щодо рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 50 м. Поєднання різних допустимих до використання видів нерухомості в цій зоні можливе тільки за умови дотримання нормативних санітарних вимог.

### **П-2 —зона підприємств IV класу шкідливості (санітарно-захисна зона – 100 м).**

#### *Переважаючі види використання:*

1. Підприємства IV та V класів шкідливості.
3. Споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів.
4. Підприємства з обслуговування транспортних засобів.
5. Підприємства побутового обслуговування.
6. Інженерні споруди.

#### *Допустимі види використання:*

1. Адміністративні організації, офіси, контори.
2. Приміщення обслуговуючого персоналу, охорони підприємств.
3. Виробничо-лабораторні корпуси.
4. Науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств.
5. Об'єкти складського призначення різного профілю.
6. Підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств.
7. Автозаправні станції.

#### *Параметри забудови:*

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам щодо рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього

середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 100 м. Поєднання різних допустимих до використання видів нерухомості в цій зоні можливе тільки за умови дотримання нормативних санітарних вимог.

### **П-3 — зона підприємств III класу шкідливості (санітарно-захисна зона – 300 м).**

*Переважаючі види використання:*

1. Підприємства III класу шкідливості.
2. Підприємства IV, V класу шкідливості.
3. Споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів.
4. Підприємства з обслуговування транспортних засобів.
5. Інженерні споруди.

*Допустимі види використання:*

1. Адміністративні організації, офіси, контори.
2. Приміщення обслуговуючого персоналу, охорони підприємств.
3. Виробничо-лабораторні корпуси.
4. Об'єкти складського призначення різного профілю.
5. Автозаправні станції.

*Параметри забудови:*

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам щодо рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 300 м. Поєднання різних допустимих до використання видів нерухомості в цій зоні можливе тільки за умови дотримання нормативних санітарних вимог.

### **П-4 — зона підприємств II класу шкідливості (санітарно-захисна зона – 500 м).**

*Переважаючі види використання:*

1. Підприємства II класу шкідливості.
2. Підприємства III – V класу шкідливості.
3. Споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів.
4. Підприємства з обслуговування транспортних засобів.
5. Інженерні споруди.

*Допустимі види використання:*

1. Адміністративні організації, офіси, контори.
2. Приміщення обслуговуючого персоналу, охорони підприємств.
3. Автозаправні станції.

*Параметри забудови:*

Для максимального зменшення впливу на прилеглі райони види використання повинні відповідати вимогам щодо рівня шкідливих викидів і захисту навколишнього середовища, потрібна організація санітарно-захисних зон радіусом 500 м. Поєднання різних допустимих до використання видів нерухомості в цій зоні можливе тільки за умови дотримання нормативних санітарних вимог.

Реконструкція існуючих виробничих підприємств у всіх виробничих зонах виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування, що отримали позитивні висновки експертизи.

## **Зони транспортної інфраструктури**

Типи зон транспортної інфраструктури (автомобільного, залізничного) встановлюються залежно від обмежень на використання відповідних територій.

### **М — зона магістралей .**



Зону магістралей формують землі, які відносяться до земель транспорту (стаття 67 Земельного кодексу України).

До земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

*Переважні види використання:*

1. Проїзні частини, мости, транспортні розв'язки.
2. Пішохідні тротуари міських вулиць, підземні пішохідні переходи.
3. Мотелі (вантажний, легковий автотранспорт).
4. Споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів.
5. Підприємства з обслуговування транспортних засобів.

*Допустимі види використання:*

1. Споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів.
2. Елементи зовнішньої реклами.
3. Підприємства громадського харчування: кафе, бари, ресторани, закуочні (безпосередньо пов'язані з дорожнім сервісом).

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Дозволені види використання, які порушують вимоги до забудови земельних ділянок, що надані підприємствам, закладам та організаціям автомобільного транспорту, а також ділянок, призначених для захисних зелених насаджень, смуг та інженерних споруд.
2. Магазини.
3. Автозаправні станції.

*Параметри забудови:*

Червоні лінії міських і районних магістралей, вулиць, майданів визначаються відповідно до Схеми червоних ліній, яка є складовою генерального плану міста, та Закону України "Про планування і забудову територій". Відповідно до статті 14 цього закону міські ради та їх виконавчі органи в межах повноважень, визначених законом, встановлюють межі земель загального користування населених пунктів.

Згідно із статтею 83 (пункт 3а) Земельного кодексу України землі загального користування населених пунктів (вулиці, майдани, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо) належать до комунальної власності і не можуть передаватися у приватну власність.

Розміщення та будівництво наземних об'єктів житлово-цивільного, комунального, промислового призначення та інших капітальних споруд, крім об'єктів транспорту та інженерних мереж, у межах червоних ліній вулиць і доріг забороняється.

### **З — зона залізниці.**

*Переважні види використання:*

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

*Допустимі види використання:*

1. Споруди для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів.
2. Підприємства з обслуговування транспортних засобів.
3. Інженерні споруди та мережі.
4. Складські приміщення.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

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.

## **Рекреаційні зони**

### **Р-1 — зона відпочинку.**

До зони входять парки, сквери, бульвари, прибережні території, що активно використовуються населенням для відпочинку.

*Переважаючі види використання:*

1. Пляжі.
2. Спортивні майданчики.
3. Атракціони.
4. Літні театри, концертні майданчики.

*Допустимі види використання:*

1. Меморіали.
2. Допоміжні споруди, що пов'язані з організацією відпочинку (пункти прокату, адміністрація, малі архітектурні форми).
3. Установи та організації, у віданні яких перебувають ці території та об'єкти.
4. Наукові підрозділи, служби охорони, господарського та іншого обслуговування.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Підприємства громадського харчування: кафе, бари, ресторани, закусочні.
2. Культурні споруди.
3. Громадські вбиральні.

### **Р-2 — зона природних ландшафтів.**

До зони входять парки, лісопарки, природні заповідники. Мета організації зони полягає в збереженні природних особливостей і ландшафтів та одночасно стимулює створення умов для відпочинку населення. Заходи повинні здійснюватися з мінімальним впливом на довкілля.

*Переважаючі види використання:*

1. Лісопарки.
2. Спортивні майданчики, стадіони, спортивні заклади.
3. Бігові доріжки.
4. Велосипедні доріжки.
5. Лижні траси.

*Допустимі види використання:*

1. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.
2. Допоміжні споруди, що пов'язані з організацією відпочинку (малі архітектурні форми).
3. Заклади прокату необхідного інвентарю.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Готелі, мотелі, кемпінги.
2. Туристичні центри.
3. Профілакторії, санаторії.
4. Лікарні, госпіталі загального типу.
5. Будинки-інтернати для старих.
6. Підприємства громадського харчування: кафе, бари, ресторани, закусочні.

7. Майданчики для пікніків.
8. Громадські вбиральні.
9. Окремі адміністративно-господарські будівлі.

### **ТР — зона туристичного комплексу.**

#### *Переважаючі види використання:*

1. Туристичні готелі.
2. Готелі.
3. Кемпінги.
4. Казино.
5. Рекламні агенції.
6. Банківські відділення.
7. Пляжі.
8. Майданчики для гри, спортивні майданчики.
9. Підприємства громадського харчування: кафе, бари, ресторани, закусочні.
10. Пункти прокату.
11. Місця для наметів.
12. Лазні, сауни.
13. Приміщення для обслуговуючого персоналу.

#### *Допустимі види використання:*

1. Відкриті стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.
2. Допоміжні споруди, що пов'язані з організацією відпочинку (малі архітектурні форми).
3. Громадські вбиральні.

### **Зони спеціального призначення**

#### **СПСГ — зона розміщення підприємств сільського господарства.**

До зони входять землі сільськогосподарського призначення, надані для потреб сільського господарства, інші землі, що призначені для згаданих цілей відповідно до містобудівної документації, а також розробленої на цій основі документації із землевпорядкування.

#### *Переважаючі види використання:*

1. Сільськогосподарські угіддя (рілля, сади, виноградники, городи, сіножаті, пасовища і тому подібне).
2. Лісосмуги.
3. Ліси.
4. Багаторічні насадження.
5. Водойми, болота.
6. Сільськогосподарські підприємства.
7. Дослідно-виробничі, навчальні, навчально-дослідні та навчально-виробничі господарства.
8. Науково-дослідні заклади, освітні заклади всіх рівнів акредитації сільськогосподарського профілю.

#### *Допустимі види використання:*

1. Інженерні комунікації.
2. Транспортні споруди.
3. Земельні ділянки, надані громадянам для ведення господарства, в тому числі фермерські.
4. Земельні ділянки, надані громадянам для ведення особистого підсобного господарства.

5. Земельні ділянки, надані культовим закладам для ведення сільського господарства.

6. Земельні ділянки, надані іншим несільськогосподарським організаціям для ведення сільського господарства.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Кар'єри.
2. Переробні підприємства.
3. Склади.
4. Ринки та базари.
5. Магазилини.
6. Стоянки транспортних засобів (термінали).
7. Поштові відділення, телефон, телеграф.
8. Тимчасові споруди дрібнооптової торгівлі тощо.

### **СПК — комунальна зона спеціального призначення.**

*Переважні види використання:*

1. Кладовища.
2. Крематорії.
3. Звалища побутових відходів.
4. Поховання.

*Допустимі види використання:*

1. Культові споруди.
2. Об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ.
3. Допоміжні виробництва та адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням кладовищ.
4. Зелені насадження.
5. Інженерні комунікації.
6. Автомобільні стоянки.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Сміттєспалювальні та сміттєпереробні заводи.
2. Полігони для захоронення виробничих відходів тощо.

### **СПКГ — зона об'єктів комунального господарства.**

*Переважні види використання:*

1. Підприємства комунального господарства.
2. Будівлі та споруди інженерного обладнання, що не мають екологічних обмежень.

*Допустимі види використання:*

1. Об'єкти, що пов'язані з експлуатацією підприємств комунального господарства.
2. Допоміжні будівлі та адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств комунального господарства.
3. Інженерні комунікації.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Автомобільні стоянки.

### **СПРТ — зона військових об'єктів та інші режимні території.**

*Переважні види використання:*

1. Військові містечка та бази.
2. Освітні заклади, що реалізують військові професійні програми.

3. Підприємства, заклади та організації, що виконують завдання з оборони та безпеки.

*Допустимі види використання:*

1. Житлові будинки.
2. Громадські споруди.
3. Господарські споруди.
4. Гаражі, відкриті стоянки.

*Умовно допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або узгодження):*

1. Виробничі будівлі.
2. Споруди зв'язку та інші комунікації.
3. Тимчасові споруди.