

МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ, БУДІВНИЦТВА ТА  
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО  
НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ І ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ МІСТОБУДУВАННЯ  
«НДПІ МІСТОБУДУВАННЯ»

Замовник: Пирятинська міська  
рада Полтавської  
області

Договір: № 2017-29 від 21.06.2017 р.

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ)  
М. ПИРЯТИН ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ТОМ I

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

В.о. директора інституту

М.Г. Сюр

Заступник директора  
з наукової роботи

І.А. Соколов

Начальник науково-проектного  
відділу планування, забудови та  
реконструкції території міст, ГАП

Т.О. Давиденко

Київ – 2017

Зонінг розроблений авторським колективом у складі:

Начальник науково-проектного  
відділу планування, забудови та  
реконструкції території міст, ГАП

– Давиденко Т.О.

Керівник групи

– Пономаренко О.О.

Провідний архітектор

– Савченко В.І.

**від м. Пирятин:**

Начальник відділу містобудування  
та архітектури, головний архітектор  
Пирятинського виконавчого комітету

– Зергані М.І.

## СКЛАД ПРОЕКТУ

№ з/п	Найменування документації	На чому виготовлено	Масштаб
Текстова частина			
1.	Пояснювальна записка	книга	
Графічна частина			
1.	Схема функціонального зонування території міста	папір	М 1:5 000
2.	Схема зонування території міста (основне креслення)	папір	Розробка М 1:2 000 роздруковано М 1:5 000
Додаткові креслення			
3.	Схема проектних планувальних обмежень (розроблена в складі генерального плану міста Пірятин), додається	папір	М 1:10 000

## ЗМІСТ

ВСТУП .....	6
<b>РОЗДІЛ I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ</b> .....	<b>8</b>
1.1. Терміни та визначення понять.....	8
1.2. Правові основи введення та сфери дії зонінгу.....	16
1.3. Призначення та зміст зонінгу .....	17
<b>РОЗДІЛ 2. РЕЖИМИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ     ТЕРИТОРІЇ МІСТА ПИРЯТИН</b> .....	<b>20</b>
2.1. Загальні вимоги до планування, забудови та благоустрою міста.....	20
2.2. План зонування території міста Пирятин (зонінг). Види забудови та використання земельних ділянок в межах зон .....	20
2.3. Єдині умови та обмеження для кожної територіальної зони (підзони).....	23
<b>РОЗДІЛ 3. ОПИС КАРТОГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ.     ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА ПИРЯТИН</b> .....	<b>25</b>
3.1. Опис графічної частини .....	25
3.2. Характеристика територіальних зон міста .....	27
3.2.1. Функціональна класифікація територій міста. Типи територіальних зон. ....	27
3.2.2. Перелік територіальних зон (підзон), визначених проектом .....	28
3.2.3. Перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання земельних ділянок в різних територіальних зонах .....	32
1. Громадські зони Г .....	32
2. Житлові зони Ж .....	40
3. Ландшафтно-рекреаційні зони Р .....	48
4. Зони транспортної інфраструктури ТР .....	53
5. Зони інженерної інфраструктури ІН .....	56
6. Комунально-складські зони КС .....	58
7. Виробничі зони В .....	60
8. Спеціальні зони С .....	63
9. Зони земель сільськогосподарського призначення СВ .....	65
10. Зони земель історико-культурного призначення ІК .....	66
11. Зони земель природно-заповідного фонду .....	76
3.2.4. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки .....	81

<b>РОЗДІЛ 4. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА ПИРЯТИН.....</b>	<b>103</b>
4.1. Загальні вимоги до територій, які потрапляють в зону впливу інженерно-транспортних комунікацій та санітарно-захисних зон .....	103
4.1.1. Зони інженерної інфраструктури. ....	103
4.1.2. Зони транспортної інфраструктури .....	106
4.1.3. Санітарно-захисні зони від промислових підприємств .....	108
4.1.4. Санітарно-захисні зони від комунально-складських підприємств. ....	109
4.1.5. Санітарно-захисні зони від кладовищ .....	109
4.1.6. Зони санітарної охорони водозабору .....	110
4.2. Ділянки з несприятливими інженерно-геологічними умовами (рельєф, стан ґрунтів, ділянки, що потребують інженерної підготовки для їх забудови) .....	111
4.3. Землі, які потрапляють до водоохоронних зон.....	111
4.4. Території, що потрапляють в зони охорони пам'яток культурної спадщини.....	112
 <b>РОЗДІЛ 5. РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО РОЗРОБКИ МЕХАНІЗМУ ВПРОВАДЖЕННЯ «ЗОНІНГУ» МІСТА ПИРЯТИН.....</b>	 <b>114</b>
 <b>ДОДАТКИ .....</b>	 <b>115</b>

## ВСТУП

План зонування території (зонінг) міста Пирятин розроблений за завданням Пирятинської міської ради.

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено розроблення Плану зонування території (далі – зонінгу) – містобудівної документації, яка визначає умови та обмеження використання території населених пунктів.

Зонінг міста створюється з метою:

- раціонального використання території міста;
- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористувачами;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста з урахуванням його містобудівних особливостей, об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану;
- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;
- водопостачання мережі соціально-культурного та торгівельно-побутового обслуговування населення;
- збереження об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду.

Зонінг розроблений на всю територію міста Пирятин на основі проектних рішень генерального плану міста із застосуванням геоінформаційних технологій у цифровій формі на актуалізованій картографічній основі деталізації об'єктового складу в масштабі 1:2000 в новій державній системі координат УСК-2000.

Аналогові графічні матеріали Зонінгу міста роздруковані у масштабі генерального плану міста 1:5000.

План зонування території (зонінг), прийнятий Пирятинською міською

радою в межах наданих їй повноважень, є обов'язковим для виконання всіма розташованими на території міста органами виконавчої влади та місцевого самоврядування, посадовими особами, а також юридичними та фізичними особами – суб'єктами містобудування при здійсненні ними містобудівної діяльності. Особи, які порушують вимоги Плану зонування території, несуть відповідальність згідно з законодавством України.

Підстави для розгляду питань про внесення змін до Зонінгу може бути:

- невідповідність генерального плану міста – нормативно-правовим актам, державним будівельним нормам та інших випадків;
- пропозиції щодо зміни меж територіальних зон, зміни містобудівних регламентів;
- звернення органів державної влади щодо розташування об'єктів будівництва державного значення;
- звернення органів виконавчої влади міста щодо розташування об'єктів будівництва муніципального значення;
- рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності щодо вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території міста;
- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави щодо реалізації положень Зонінгу, які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів будівництва, знижує їх вартість, перешкоджає реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об'єднань.

Уповноважений орган містобудування та архітектури разом з уповноваженими органами у сфері охорони навколишнього середовища, охорони культурної спадщини та підрозділами виконавчого органу місцевої влади розглядають подані пропозиції про внесення змін до Зонінгу, здійснюють підготовку висновку з рекомендаціями до виконавчого органу міської ради, який приймає рішення про підготовку проекту внесення змін або про відхилення таких пропозицій.

План зонування території міста (зонінг) складається з текстової частини (пояснювальна записка) та графічної частини (креслення).

Текстова частина Зонінгу включає:

- загальні положення, у яких, зокрема, визначається мета, завдання, основні терміни, структура;
- режим забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок;
- планувальні обмеження щодо використання окремих територій;

- характеристику різних типів зон та підзон, видів переважного, супутнього, дозволеного (доступного) виду використання території в кожній зоні.

Зонінг не визначає розміщення конкретних об'єктів та обсяги будівництва.

## РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

### 1.1. Терміни та визначення понять

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

**Благоустрій** – роботи з інженерної підготовки, вертикального планування, устрою покриття, озелененню та дизайну міського середовища відповідно до затвердженої проектно-кошторисної документації.

**Будівництво** – нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт, технічне переоснащення підприємств.

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

**Вихідні дані для проектування** – документи, які містять архітектурні, планувальні умови та обмеження, завдання на проектування, умови щодо інженерного забезпечення об'єкта (ТУ), дані інженерно-геологічних та інженерно-геодезичних вишукувань та технічних обстежень.

**Власник або користувач земельної ділянки** – особа, яка в установленому законодавством порядку отримала документ, внесений до державного реєстру, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою та має право володіти, користуватись, розпоряджатися нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній.

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



**Генеральний план міста** – містобудівна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території.

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

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

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

**Свідоцтво на право власності або постійне користування земельною ділянкою** – документ, внесений до державного реєстру, що посвідчує право власності або постійне користування земельною ділянкою юридичною чи фізичною особою, наданий у встановленому порядку та оформлений за формою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

**Дозвіл на будівництво** – рішення Пирятинської міської ради про надання земельної ділянки у власність чи користування для будівництва за встановленим цільовим призначенням та цільовим функціональним використанням.

**Документ, що надає право на виконання будівельних робіт** – документ, що засвідчує право забудовника та підрядника на виконання будівельних робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд, видачу ордерів на проведення земляних робіт, який видається інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю.

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

**Житлове приміщення** – приміщення, яке належить до житлового комплексу (будинку), що відноситься до житлового фонду і є складовою самотійного об'єкта цивільно-правових відносин.

**Завдання на проектування** – документ, у якому містяться вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта архітектури, його основних параметрів,

орієнтовної вартості, організації та термінів його будівництва.

**Забудова територій** – здійснення нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств, благоустрою, озеленення, встановлення пам'ятних знаків та дизайну міського середовища.

**Забудовник** – особа, яка отримала право на забудову території, будівництво об'єкта та виконує функції замовника.

**Замовник** – юридична чи фізична особа, яка самостійно або за дорученням інвестора (власника об'єкта нерухомості) розміщує замовлення і укладає договори проектно-вишукувальних і будівельно-монтажних робіт по спорудженню будинків і споруд, прокладання інженерних мереж, здає об'єкт (будову) в експлуатацію та виконує інші функції відповідно до законодавства.

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

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

**Зона водоохоронна** – територія вздовж русла річки, зайнята рослинністю, яка охороняє воду від прямих надходжень поверхневих стоків, забруднення долини річок. В межах водоохоронної зони заборонена або обмежена господарська діяльність.

**Зони охорони пам'ятки** – встановлювані навколо пам'ятки: охоронна зона, зона регулювання забудови, зона охоронюваного ландшафту, зона охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання.

**Зонування** – встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, об'єктів нерухомості та встановленням містобудівного регламенту.

**Інвестиційна діяльність** – сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій у сфері містобудування.

**Інвестори** – суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладання власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування.

**Історико-архітектурний опорний план** – основний документ, який визначає культурну спадщину міста та історико-культурну цінність його території.

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

**Капітальний ремонт будівлі** – комплекс ремонтно-будівельних робіт, пов'язаних з відновленням або поліпшенням експлуатаційних показників будівель і споруд, із заміною або відновленням несучих або огорожувальних конструкцій, інженерного обладнання та обладнання протипожежного захисту без зміни будівельних габаритів об'єкта, функціонального призначення та його техніко-економічних показників.

**Квартал (мікрорайон)** – територія щільної забудови, в межах якої здійснюється нове будівництво, реконструкція, заміна застарілого фонду.

**Консервація** – комплекс будівельних робіт, призначених для зберігання об'єкта, на якому припинено або не ведеться будівництво на визначений час, що включають тимчасові та постійно діючі захисні або конструктивні заходи, які запобігають його руйнуванню.

**Користування земельною ділянкою** – юридична або фізична особа, яка, якщо інше не передбачено законом або договором, має використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством, з метою господарювання на ній, спорудження житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд.

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

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

**Містобудування (містобудівна діяльність)** – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по

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

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

**Містобудівний паспорт ділянки** – затверджена міською радою форма документу, де міститься план та опис умов і обмежень на використання та забудову земельної ділянки.

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

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

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

**Нове будівництво** – будівництво комплексу об'єктів основного, підсобного та обслуговуючого призначення новостворених підприємств, будинків, споруд, а також філій і окремих виробництв, що здійснюється на вільних або звільнених від забудови майданчиках (територіях) із метою

створення нових виробничих потужностей або надання послуг, які після введення в експлуатацію будуть знаходитись на самостійному балансі.

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

**Об'єкт будівництва** – будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

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

**Об'єкт містобудування** – комплекси об'єктів будівництва, об'єднаних спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою в межах населеного пункту, його функціональної зони (сельбищної, промислової, центру, курортної, рекреаційної тощо), планувального, житлового району, мікрорайону (кварталу), приміської зони.

**Пам'ятка архітектури** – зафіксована у матеріальній формі свідчення певного етапу розвитку архітектури: будинок, споруда, комплекс, що найбільш повно втілили в собі характерні риси окремих етапів розвитку архітектури, стилю, функціонального типу будівництва, що знаходиться під охороною держави.

**Пам'ятка культурної спадщини** – об'єкт культурної спадщини, який занесений до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

**Пам'ятки містобудування** – об'єкти, що включають комплекс окремих будівель та архітектурних ансамблів, розташованих в межах площі, вулиці, або топографічно окресленої території, відносяться до періоду кінця II – середини XX ст. і становлять значну цінність з точки зору розпланування

і забудови.

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

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

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

**Проектні роботи** – роботи, які пов'язані зі створенням проектною документації для будівництва.

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

**Реконструкція** – перебудова існуючих об'єктів виробничого та цивільного призначення, пов'язана з удосконаленням виробництва, підвищенням його техніко-економічного рівня та якості вироблюваної продукції, поліпшенням умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміною основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність, функціональне призначення, геометричні розміри).

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

**Санітарно-захисна зона** – зона, що відокремлює промислові, складські, комунальні об'єкти від території житлової та громадської забудови. Ширина СЗЗ залежить від ступеня санітарної шкідливості об'єкту.

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

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

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

**Стартові житлові будинки** – будинки, побудовані в першочерговому порядку під час комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) з метою переселення мешканців застарілого житлового фонду.

**Сервітут** – право обмеженого користування чужим нерухомим майном.

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

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

**Територія** – частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси.

**Територіальна зона** – територія у визначених межах на схемі зонування, стосовно якої встановлені містобудівні регламенти.

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

**Технічне переоснащення** – комплекс заходів (як правило, без розширення виробничих площ) з підвищення техніко-економічного рівня окремих виробництв, цехів та діяльність на основі впровадження передової технології, механізації та автоматизації виробництва, модернізації та зміни застарілого обладнання для всебічної інтенсифікації виробництва, збільшення виробничих потужностей, поліпшення якості продукції при забезпеченні зростання продуктивності праці, зниження матеріаломісткості і собівартості продукції, економії ресурсів.

**Тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності (далі тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності)** – одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється

тимчасово, без улаштування фундаменту. Вона може мати закриті приміщення для тимчасового перебування людей або не мати такого приміщення (павільйон площею не більше 30 кв.м по зовнішньому контуру).

**Центральна частина міста** – центральне ядро міста та прилегла зона, що складають центральну частину міста, визначена Генеральним планом міста Пирятин.

**Цільове призначення земельної ділянки** – віднесення земель, відповідно до вимог статті 19 Земельного кодексу України, до тієї чи іншої категорії, здійснене на підставі рішення Пирятинської міської ради.

**Цільове використання земельної ділянки (об'єкта нерухомості)** – передбачене власником або користувачем призначення об'єкта будівництва для виконання певної житлової, громадської, виробничої або іншої господарської функції у засіб та шляхом, дозволеним законодавством.

**Червоні лінії** – визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі, межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення.

## **1.2. Правові основи введення та сфери дії зонінгу**

1. Нормативно-правовою базою плану зонування територій (далі – зонінг) є сукупність законодавчих, нормативно-правових актів, якими на основі затвердженої містобудівної документації державними будівельними нормами регламентується питання містобудування, земельних та майнових відносин, охорони здоров'я громадян, охорони природи, збереження культурної спадщини тощо, а також розподілу повноважень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при вирішенні зазначених питань.

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



благоустрій населених пунктів», «Про охорону культурної спадщини», інших законодавчих актів, якими регулюється питання забудови і використання території міста.

3. Для розроблення зонінгу м. Пирятин використані такі основні нормативні документи: ДСТУ – Н Б Б.1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (Зонінг)»; ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень»; Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів №173-96 та інші діючі нормативні документи.

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

5. Зонінг затверджується рішенням на сесійному засіданні Пирятинської міської ради і набуває відповідного юридичного статусу згідно ст.73 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні».

6. Зонінг застосовується поряд із:

- нормами та стандартами, що встановлені відповідними уповноваженими органами виконавчої влади міста Пирятин з метою проведення містобудівної діяльності;
- іншими відповідними місцевими нормативно-правовими актами.

### **1.3. Призначення та зміст зонінгу**

1. Зонінг призначений для:

- забезпечення реалізації планів та програм розвитку території міста Пирятин, систем інженерного та транспортного забезпечення, соціального обслуговування, збереження природного та культурно-історичного середовища;
- встановлення гарантій і визначеності щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухомість (у т.ч. земельну ділянку) у власність або оренду;
- підвищення ефективності використання земельних ділянок, у т.ч. шляхом створення умов для залучення інвестицій в будівництво та впорядкування міської території;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації та їх участь

в прийнятті рішень з питань землекористування та забудови;

- здійснення ефективного контролю за містобудівною (будівельною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

2. Згідно ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зонінг встановлює:

- функціональне призначення території міста Пирятин;
- вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон);
- вимоги до ландшафтної організації територій.

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

3. Зонінг призначений для врегулювання дії фізичних та юридичних осіб, які:

- володіючи земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості на довгостроковій основі (на правах власності, довгострокової оренди, безстрокового користування), готують і здійснюють зміни функціонального призначення нерухомості, яка належить їм;
- приймають участь в аукціонах, що проводяться міською радою, по наданню прав довгострокової оренди та власності на земельні ділянки з метою реконструкції та нового будівництва;
- за власною ініціативою звертаються до Пирятинської міської ради про надання земельної ділянки (ділянок) для нового будівництва, реконструкції, у власність або оренду;
- змінюють один вид прав власності на інший;
- змінюють один вид використання земельної ділянки на інший;
- здійснюють інші дії, пов'язані з підготовкою та реалізацією планів по забудові та землекористуванню.

4. Введення зонінгу забезпечує:

- функціонування ринків землі і регулювання конкуренції при одержанні права власності або оренди земельних ділянок;
- створення сприятливих умов для дотримання обмежень на використання і забудову земель, пов'язаних з охороною середовища;
- прозорість та відкритість інформації щодо умов використання земельних ділянок на території міста Пирятин;
- створення сприятливих можливостей для інвесторів;
- спрощення процедури надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки;
- створення підстав та умов для контролю на відповідність

затвердженій містобудівній та проектній документації будівельних намірів забудовника, вже закінчених об'єктів містобудування та умов використання цих об'єктів;

- створення інформаційної бази для судових органів, на яку необхідно спиратися при вирішенні спірних питань, пов'язаних з забудовою та використанням території міста Пирятин та окремих земельних ділянок.

Порушення вимог плану зонування території несе за собою відповідальність згідно чинного законодавства.

## **РОЗДІЛ 2. РЕЖИМИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ МІСТА ПИРЯТИН**

### **2.1. Загальні вимоги до планування, забудови та благоустрою міста**

1. Розміщення житлового, соціально-побутового, виробничого, інженерно-транспортного будівництва проводиться на підставі затвердженої містобудівної документації: генерального плану м. Пирятин, детальних планів території, проектів забудови території, проектів розподілу території, іншої містобудівної документації, що затверджена.

2. Забудова та благоустрій здійснюються за рахунок комплексної забудови території, розміщення та будівництва окремих об'єктів та споруд в кварталах існуючої забудови.

3. Виключно на основі детального плану здійснюється розташування та будівництво окремих об'єктів містобудування, для яких у відповідності до зонінгу необхідно отримати спеціальне погодження, або нових об'єктів інженерного забезпечення кварталу, групи кварталів, мікрорайону, житлового району.

4. Зміни до генерального плану міста вносяться шляхом розроблення проекту Зміни до генерального плану міста відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

### **2.2. План зонування території міста (зонінг). Види забудови та використання земельних ділянок в межах зон**

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

2. Виняток становлять транспортні та інженерно-технічні комунікації, в т.ч. залізниця, автомобільні дороги, вулиці, під'їзди. Використання територій існуючих та перспективних транспортних та інженерних комунікацій, а також технічних зон інженерних споруд та інших об'єктів визначаються їх цільовим призначенням.

3. Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення) визначаються її власником або користувачем в межах вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно зонінгу, іншої містобудівної документації та документації із землеустрою.

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

4. Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та допустимих видів, єдині умови та обмеження, виділяються на плані зонування території міста Пирятин.

5. Межі зон встановлюються з урахуванням: червоних ліній, меж земельних ділянок, меж або ліній відводів для інженерних комунікацій, адміністративних меж міста (районів в місті), меж природних об'єктів, інших меж.

6. До переважних, супутніх та допустимих видів забудови та використання земельних ділянок у межах окремих зон відносяться:

- до переважних видів забудови відносяться: види забудови та використання територій, які при умові дотримання будівельних норм та стандартів, безпеки, інших обов'язкових вимог є дозволеними, не можуть бути заборонені і не потребують спеціального погодження;
- види забудови та використання, як супутні переважним видам, по відношенню до останніх є дозволеними та допоміжними, і необхідні для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки;
- до допустимих видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться: види забудови та використання нерухомості, для яких необхідне отримання спеціальних погоджень або спеціальних дозволів, у т.ч. і шляхом обговорень із залученням громадськості.

Для допустимих видів забудови земельних ділянок ландшафтно-рекреаційних зон (Р-1, Р-2, Р-3) процедура спеціального погодження або отримання спеціального дозволу обов'язково повинна містити отримання позитивного протоколу громадських слухань.

Порядок проведення громадських слухань визначається постановою КМ України №555 від 25 травня 2011р.

7. Для кожної зони встановлюються декілька видів допустимого використання території, за винятком випадків, які особливо визначаються у зонінгу.

8. Власники нерухомості мають право вибирати вид (або види) використання нерухомості, які є переважними до відповідних територіальних зон, і також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до передбаченого зонінгом переліку.

9. Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання для окремих земельних ділянок (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація і т.д.) є також допустимими, при умові їх відповідності будівельним нормам та правилам, технологічним стандартам, безпеки, що підтверджуються при узгодженні архітектурно-будівельної документації. Інженерно-технічні об'єкти, споруди, що розташовані на спеціально виділених для них земельних ділянках і які забезпечують використання та функціонування об'єктів нерухомості на території однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких необхідно отримання спеціальних узгоджень, у т.ч. і проведення громадських обговорень.

10. Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально-правової зони та не можуть бути дозволені, у т.ч. і за процедурою спеціального погодження.

У переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок в межах зон можуть вноситися доповнення та зміни у визначеному зонінгом порядку.

### **2.3. Єдині умови та обмеження для кожної територіальної зони (підзони) міста Пирятин**

Єдині умови і обмеження для кожної територіальної зони (підзони) міста Пирятин визначаються наступними положеннями:

1. Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки, споруди) в межах окремих зон визначаються на основі Схеми планувальних обмежень, будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів. Схемою планувальних обмежень встановлюються межі розповсюдження обмежень, встановлюється режим використання кожної територіальної зони (підзони) міста.

2. Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються при розробленні землепорядної документації відповідної земельної ділянки. Типи та види планувальних обмежень, що діють на території міста, вказані на «Схемі проектних планувальних обмежень» у складі графічної частини генерального плану міста Пирятин (додається).

3. На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (СЗЗ) від промпідприємств, кладовищ, складів та баз, об'єктів з перевищенням рівнів електромагнітного фону, інших СЗЗ, режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначають з урахуванням іншого законодавства (санітарно-епідеміологічні служби міста, управління екобезпеки та природних ресурсів, на основі СН 173-96, ДБН 360-92\*\*, містобудівної документації).

4. На територіях, які потрапляють до водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень визначають Державне управління охорони навколишнього природного середовища, управління меліорації і водного господарства на основі Водного кодексу України, постанов Кабінету Міністрів України та містобудівної документації.

5. На територіях з несприятливими інженерно-геологічними умовами (підтоплення, затоплення), що потребують інженерної підготовки для їх забудови, режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначають спеціалізовані міські (обласні) управління з інженерного захисту території міста на основі діючих нормативних документів.

6. На територіях, що знаходяться в межах зон природно-заповідного фонду, зон пам'яток – зони охорони, зони регулювання забудови, зони

охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару – режим використання та межі поширення обмежень визначають міський відділ охорони історичного середовища, археологічні експедиції, спеціально уповноважений орган з питань містобудування та архітектури Пирятинської міської ради на основі Законів України «Про охорону культурної спадщини», «Про природно-заповідний фонд України».

7. На територіях, які згідно містобудівної документації змінюють своє функціональне значення, потрапляють у зону реконструкції або нового будівництва, режим (умови) використання та забудови, а також основні параметри забудови (гранично допустимі поверховість, щільність, мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок, вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів, вимоги до озеленення та впорядкування територій, вимоги до утримання будинків і споруд, інші вимоги) визначає спеціально уповноважений орган з питань містобудування Пирятинської міської ради відповідно до зонінгу, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

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

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

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

Межі дії публічних сервітутів вказуються на плані земельної ділянки.



### РОЗДІЛ 3. ОПИС КАРТОГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ. ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА ПИРЯТИН

План зонування території (зонінг) міста Пирятин є містобудівна документація, яка розробляється для всієї території міста і містить текстову та графічну частини.

#### 3.1. Опис графічної частини

##### 1. *Схема функціонального зонування території міста*

Схема розробляється в разі відсутності у складі генерального плану міста.

Території міста Пирятин за функціональним призначенням і характером використання поділяються на:

**сельбищні території**, до яких входять ділянки житлових будинків, громадських установ, будинків і споруд, у т.ч. навчальних, проектних, науково-дослідних та інших інститутів, сельбищна вулично-дорожня і транспортна мережа, а також площі, парки, сади, сквери, бульвари, інші об'єкти зеленого будівництва та місця загального користування;

**виробничо-комунальні території** з розміщенням промислових підприємств і пов'язаних з ними виробничих об'єктів, комунально-складських об'єктів, технопарків, об'єктів та складів оптової торгівлі; споруд зовнішнього транспорту і шляхів позаміського й приміського сполучення, міської вулично-дорожньої і транспортної мережі; ділянок громадських установ і місць загального користування для населення, що працює на підприємствах міста;

**ландшафтно-рекреаційні території**, до яких входять озеленені й водні простори у межах міста і його зеленої зони, а також інші елементи природного ландшафту. До їх складу входять лісопарки, гідропарки, міські ліси, цінні ландшафти, що охороняються, об'єкти природно-заповідного фонду, землі іншого використання, які формують систему відкритих просторів; заміські зони масового короткочасного і тривалого відпочинку;

**загальноміський громадський центр** формується як поліфункціональна система, до складу якої входить історична частина міста і прилеглі квартали.

Архітектурно-планувальна структура загальноміського центру формується важливими установами і відповідними будинками і спорудами в умові реконструкції існуючих кварталів.

Це – адміністративні будинки різного рівня, значні ділові, інформаційні,

культурні, освітні, видовищні, меморіальні, торгівельні та ін. установи.

Загальноміський центр передбачає зростання культурної та туристичної значимості і включає функції управління, громадську, ділову, культурно-освітню, побутову, житлову, торгівельну, громадського харчування, транспорту.

Удосконалення і розвиток планувальної структури міста Пирятин пов'язані з історичною центральною зоною міста, з урахуванням положень і вимог розробленого історико-архітектурного опорного плану.

Схема функціонального зонування є базою для подальшого детального пророблення зонування території міста Пирятин.

## ***2. Схема зонування території міста (основне креслення)***

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

Схема зонування території виконується на основі генерального плану міста Пирятин. При виконанні схеми зонування враховуються планувальні обмеження, які діють на території міста.

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

## ***3. Схема планувальних обмежень міста***

Схема планувальних обмежень виконана у складі генерального плану міста Пирятин (додається).

На схемі визначені планувальні обмеження, обумовлені розміщенням промислових, комунально-складських та інших підприємств, водоохоронні зони, екологічні обмеження. Враховані санітарно-захисні зони III-V класу шкідливості від промислових та комунально-складських об'єктів, шумова зона аеропорту та інших джерел шумового та електромагнітного забруднення. Крім того, виділяються території прибережно-захисних смуг та природно-заповідного фонду.

## 3.2. Характеристика територіальних зон міста

### 3.2.1. Функціональна класифікація територій міста.

#### Типи територіальних зон

На території міста Пирятин на основі аналізу місцевих умов, рішень містобудівної документації встановлюються територіальні зони (підзони) з визначенням для кожної з них містобудівним регламентом.

На схемі зонування відображені межі та кодові позначення територіальних зон та межі затверджених в установленому порядку об'єктів культурної спадщини.

Межами зон вважаються:

- червоні лінії вулиць;
- межі земельних ділянок;
- межі смуги відведення залізниці;
- межі об'єктів цінних природних ландшафтів;
- межа міста, визначена генеральним планом.

Містобудівним регламентом для кожної територіальної зони встановлюються види використання:

- переважні види використання;
- супутні види дозволеного використання;
- допустимі види використання, що потребують спеціальних погоджень.

Ці види використання є єдиними для усіх об'єктів в межах відповідної зони.

Згідно з ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» пропонуються наступні основні територіальні типи зон:

- громадські **Г**;
- житлові **Ж**;
- ландшафтно-рекреаційні **Р**;
- зони транспортної інфраструктури **ТР**;
- зони інженерної інфраструктури **ІН**;
- комунально-складські **КС**;
- виробничі **В**;
- спеціальні **С**;
- сільськогосподарського призначення **СВ**;
- зони земель історико-культурного призначення **ІК**.

### **3.2.2. Перелік територіальних зон (підзон), визначених проектом**

Схемою зонування на території міста Пирятин встановлюються такі типи територіально-планувальних зон:

#### **1. ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ Г**

**Зона загальноміського центру Г-1 (Г-1/р)** – центральна громадська ділова зона. Призначається для розташування об'єктів адміністративних будівель, органів управління, ділових установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та районного значення.

**Зона розміщення перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення ПГ-1 (ПГ-1/р)** – зона призначена для розташування перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення.

**Перспективна громадсько-ділова зона районного значення ПГ-2.** Зона центру, адміністративних, наукових, ділових, фінансових установ, житлових будинків.

**Перспективна громадсько-ділова зона виробничо-складських територій ПГ-2/1.** Зона розміщення перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення, придорожного сервісу.

**Громадсько-ділова зона районного значення на позопроєктний період ПГ-2/2.** Зона розміщення перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення.

**Навчальна зона Г-3 (Г-3/р, Г-3/с).** Зона об'єктів вищої та середньої спеціальної освіти, супутні до них функції: інформаційні, навчальні, спортивні.

**Перспективна навчальна зона ПГ-3.** Зона перспективних об'єктів вищої та середньої спеціальної освіти, супутні до них функції: інформаційні, навчальні, спортивні.

**Культурна та спортивна зона Г-4 (Г-4/р).** Зона крупних культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, театрів, кінотеатрів, стадіонів.

**Лікувальна зона Г-5 (Г-5/р, Г-5/с).** Зона лікарень, станцій швидкої допомоги, поліклінік, амбулаторій, аптек.

**Торгівельна зона Г-6 (Г-6/с, Г-6/р, Г-6/А, Г-ох).** Зона розташування магазинів, торгових центрів, ринків.

**Перспективна торгівельна зона ПГ-6.** Зона розташування перспективних магазинів, торгових центрів, ринків.

**Зона культових споруд Г-7 (Г-7/А, Г-7/ох).** Зона розташування культових споруд.

**Перспективна зона культових споруд ПГ-7.** Зона розташування перспективних культових споруд.

## **2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж**

**Садибної забудови Ж-1 (Ж-1/с, Ж-1/р, Ж-1/А).** Визначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 3-х поверхів із земельними ділянками та зблокованих одноквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

**Малоповерхової житлової забудови Ж-2 (Ж-2/с, Ж-2/р, Ж-2/ох, Ж-2/А).** Визначена для розташування житлових будинків від 1 до 3 поверхів.

**Багатоквартирної житлової забудови Ж-3 (Ж-3/с, Ж-3/р).** Визначена для розташування багатоквартирних житлових будинків 4-5 поверхів.

**Багатоквартирної багатоповерхової житлової забудови (6-9 і більше поверхів) Ж-4 (Ж-4/с, Ж-4/р).** Визначена для розташування багатоквартирних житлових будинків 6-9 і більше поверхів.

**Перспективної садибної (котеджної) забудови ПЖ-1 (ПЖ-1/1, ПЖ-1/2, ПЖ-1/с).** Визначена для розташування одноквартирних житлових будинків 1-3 поверхів (котеджів) з земельними ділянками.

**Перспективної багатоквартирної, середньоповерхової та багатоповерхової забудови ПЖ-2.** Визначена для розташування багатоквартирних житлових будинків 4-9 і більше поверхів.

**Перспективної багатоквартирної, середньоповерхової та багатоповерхової забудови на позапроектний період ПЖ-2/1.** Визначена для розташування багатоквартирних житлових будинків 4-9 і більше поверхів на позапроектний період.

**Змішаної перспективної громадської та багатоквартирної житлової забудови ПГЖ (ПГЖ/А, ПГЖ/р).** Визначена для розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського значення.

## **3. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р**

**Рекреаційна зона об'єктів природно-заповідного фонду Р-1 (Р-1/1).** Призначена для збереження унікальних природних ландшафтів з особливими умовами використання.

Планувальні містобудівні заходи здійснюються з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища.

**Рекреаційна зона активного відпочинку Р-2** визначена для виконання активних рекреаційних функцій і включає міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення і високим рівнем благоустрою.

**Рекреаційна зона озелених територій загального користування Р-3.** Визначена для повсякденного відпочинку населення і включає міські парки, сквери, бульвари, лісопарки, міські ліси, лугопарки, гідропарки, меморіальні парки, пляжі та інші озеленені території.

**Озеленені території спеціального призначення (санітарно-захисні зони) Р-4.** Визначаються для покращення екологічної ситуації, створення захисту сельбищних територій від виробничих та комунальних об'єктів і формуються навколо промислових підприємств, кладовищ, магістральних та інженерних комунікацій тощо.

**Зона земель водного фонду Р-5 (у т.ч. прибережні захисні смуги).** До територій водного фонду відносяться річки, озера, ставки, болото, канали. Використання та режим цих територій, розміри водоохоронних зон та прибережних смуг встановлюються згідно Водного кодексу України.

#### **4. ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР**

**Зона зовнішнього транспорту ТР-1** до якої відноситься смуга відводу залізниці, залізничних вокзалів, автовокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів.

**Зона транспортної інфраструктури ТР-2** до якої відносяться території вулиць, доріг, майданів (в межах червоних ліній).

**Зона транспортної інфраструктури ТР-3 (ПТР-3 – перспективна)** до якої відносяться території СТО, АЗС, автопарки, гаражі, автостоянки.

#### **5. ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН**

**Зони інженерної інфраструктури ІН-1** до них відносяться об'єкти та магістральні мережі електропостачання.

**Зони інженерної інфраструктури ІН-2 (ІН-2/1)** до них відносяться об'єкти тепломережі, міжоб'єктних котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, зливної каналізації та газопостачання.

#### **6. КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС**

**Зона розміщення об'єктів II-го класу санітарної класифікації КС-2/1** для сміттєспалювальних та сміттєпереробних заводів, полігонів твердих

побутових відходів, ділянки компостування твердих побутових відходів та нечистот. Санітарно-захисна зона від об'єктів становить – 500 м.

**Зона розміщення об'єктів IV-го класу санітарної класифікації КС-4** для розміщення бази для збереження утильсировини, складів тимчасового збереження утильсировини, механізованих транспортних парків по очищенню міст, підприємств по обслуговуванню вантажних автомобілів та автобусів міського транспорту, авто газонаповнювальних компресорних станцій тощо. Санітарно-захисна зона від об'єктів становить – 100 м.

**Зона розміщення об'єктів V-го класу санітарної класифікації КС-5** для розміщення підприємств по обслуговуванню легкових автомобілів, що не належать громадянам, автобусів, крім автобусів міського транспорту та ін.. Санітарно-захисна зона від об'єктів становить – 50 м.

#### **Екологічно безпечні підприємства КС.**

**Зона розміщення перспективних комунально-складських підприємств – ПКС (ПКС/1)** для комунально-складських об'єктів.

### **7. ЗОНИ ВИРОБНИЧІ В**

**Зона підприємств IV-го класу шкідливості В-4** для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 100 м.

**Зона підприємств V-го класу шкідливості В-5 (В-5/1)** для об'єктів, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 50 м.

**Зона розміщення перспективних підприємств, об'єктів середнього та малого бізнесу ПВ** для промислово-виробничих об'єктів, об'єктів середнього та малого бізнесу, науково-промислових об'єктів.

**Зона розміщення промислово-виробничих підприємств, об'єктів середнього та малого бізнесу, науково-промислових об'єктів на позапроектний період ПВ/1** для промислово-виробничих об'єктів, об'єктів середнього та малого бізнесу, науково-промислових об'єктів.

### **8. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С**

Спеціальні зони передбачаються для розташування об'єктів, несумісних з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог.

#### **Зона розміщення кладовищ С-1**

Визначена для розміщення кладовищ.

### **Перспективна зона розміщення кладовищ ПС-1**

Визначена для перспективного розміщення кладовища.

### **Зона об'єктів спецпризначення С-2**

Визначена для розташування підприємств, закладів і організацій державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки.

## **9. ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СВ**

### **Зона земель сільськогосподарського призначення СВ-1.**

Використовується для багаторічних насаджень, сіножатей та пасовищ, ріллі, городів, пасовищ, прогонів, господарських шляхів.

## **10. ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК**

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

В історичній частині міста визначений комплекс пам'яток культурної спадщини ІК.

*\* Визначення типів територіальних зон з буквенними та цифровими додатками надані в умовних позначеннях на схемі зонування території міста (основне креслення).*

### **3.2.3. Перелік переважних, супутніх та допустимих видів використання земельних ділянок в різних територіальних зонах**

#### **1. ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ Г**

**Г-1 (Г-1/р) Зона загальноміського центру**

**ПГ-1 (ПГ-1/р) Зона розміщення перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення**

#### **Переважні види використання:**

- адміністративні споруди, офіси, організації, управління;
- ділові бізнес-центри;
- будівлі змішаного використання – з житловими приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на інших поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання;
- багатоквартирні житлові будинки;
- готелі, будинки прийому гостей, центри обслуговування туристів;
- банки, відділення банків;



- юридичні установи, нотаріальні контори;
- проектні організації та наукові заклади;
- установи освіти та виховання;
- спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- заклади культури та мистецтва;
- будинок зв'язку (поштамт, телефонна станція, телеграф);
- виставкові зали, музеї;
- поліграфічні підприємства, видавництва і редакції;
- підприємства громадського харчування: кафе, закусочні, бари, ресторани;
- магазини, торгівельні комплекси;
- підприємства побутового обслуговування;
- відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
- установи охорони здоров'я та соціального забезпечення, аптеки;
- телевізійні та радіостанції;
- парки, сквери, бульвари.

**Супутні види використання:**

- підземні гаражі при громадських будівлях, автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- культові споруди;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, призначених для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- підприємства з обслуговування транспортних засобів;
- великі підприємства обслуговування, що потребують великих автостоянок;
- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності;
- громадські вбиральні.

**ПГ-2 Перспективна громадсько-ділова зона районного значення**

**ПГ-2/2 Перспективна громадсько-ділова зона районного значення на позапроектний період**

**Переважні види використання:**

- адміністративні споруди, офіси, організації управління, компанії, агентства;
- окремі багатоквартирні житлові будинки з розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного призначення;
- банки, філії банків;
- юридичні установи;
- ліцеї, коледжі, дитячі спеціалізовані школи;
- районні фізкультурно-оздоровчі заклади;
- заклади культури та мистецтва;
- аптеки;
- підприємства побутового обслуговування;
- магазини, торгівельні комплекси;
- відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ;
- районні підприємства зв'язку;
- підприємства громадського харчування, кафе, ресторани, бари;
- парки, сквери, бульвари.

**Супутні види використання:**

- підземні гаражі та автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- культові споруди;
- готелі;
- установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- автозаправні станції;
- пожежні депо;
- громадські вбиральні.

## **ПГ-2/1 Перспективна громадсько-ділова зона виробничо-складських територій**

### **Переважні види використання:**

- адміністративні споруди, офіси, організації управління, компанії, агентства;
- банки, філії банків;
- юридичні установи;
- аптеки;
- підприємства побутового обслуговування;
- магазини, торгівельні комплекси;
- придорожній сервіс;
- сквери.

### **Супутні види використання:**

- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

### **Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- готелі;
- установи охорони здоров'я та соціального забезпечення;
- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності;
- гаражі та автостоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- пожежні депо;
- громадські вбиральні.

## **Г-3 (Г-3/с, Г-3/р) Навчальна зона**

### **ПГ-3 Перспективна навчальна зона**

### **Переважні види використання:**

- вищі та середні спеціальні учбові заклади, в т.ч. коледжі та ліцеї при вищих учбових закладах;
- загальноосвітні школи, дитячі дошкільні заклади;
- наукові та науково-пошукові заклади;
- центри наукової інформації;
- бібліотеки;

- конференц-зали;
- сквери, озеленені території.

**Супутні види дозволеного використання:**

- гуртожитки та будинки сімейного типу для проживання студентів та викладацького складу;
- кінотеатри, розважальні комплекси;
- виставкові зали, музеї;
- фізкультурно-оздоровчі центри (з відкритими і закритими спортивними залами та басейнами);
- спортивні майданчики, тенісні корти;
- поліклініки, аптеки;
- кафе, заклади харчування, торгівлі;
- підприємства громадського обслуговування;
- пошта, телеграф, телефон;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

**Г-4 (Г-4/р) Культурна та спортивна зона**

**Переважні види використання:**

- театри, концертні зали, цирк, будинки культури;
- кінотеатри;
- конференц-зали;
- бібліотеки, клуби, центри дозвілля, розважальні комплекси;
- стадіони;
- спеціалізовані спортивні комплекси;
- басейни криті та відкриті загального користування;
- відкриті площини: спортивні споруди.

**Супутні види дозволеного використання:**

- інформаційні центри;
- підприємства зв'язку;

- фізкультурно-оздоровчі центри;
- підприємства торгівлі, громадського харчування;
- будинки побуту;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- невеликі парки, сквери, бульвари.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- культові споруди;
- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності;
- готелі;
- об'єкти технічних видів спорту;
- аптеки;
- автостоянки для постійного зберігання автомобілів (підземні та наземні) при громадських будівлях;
- громадські вбиральні.

**Г-5 (Г-5/р, Г-5/с) Лікувальна зона**

**Переважні види використання:**

- лікувальні корпуси лікарень;
- консультативні поліклініки, амбулаторії;
- спеціалізовані поліклініки;
- оздоровчі лікувальні заклади;
- науково-дослідні та медичні центри;
- адміністративно-господарські будівлі та споруди;
- станції невідкладної швидкої допомоги;
- станції переливання крові (відповідно до містобудівної документації);
- аптеки;
- сквери, озеленені території.

**Супутні види дозволеного використання:**

- гуртожитки та будинки для обслуговуючого персоналу;
- будинки для аварійного чергового медперсоналу;
- кафе, заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- підприємства зв'язку;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для

- обслуговування даної зони;
- автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів;
- культові споруди;
- громадські вбиральні.

**Г-6 (Г-6/с, Г-6/р, Г-6/ох, Г-6/А) Торгівельна зона**

**ПГ-6 – перспективна торговельна зона**

**Переважні види використання:**

- торгові центри, спеціалізовані та інші магазини роздрібної торгівлі товарами періодичного попиту;
- універсами;
- ринки;
- ресторани, кафе, закусочні, бари.

**Супутні види дозволеного використання:**

- готелі;
- підприємства побутового обслуговування;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів (підземні та наземні) при громадських будівлях;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- всі типи використання, дозволені в зонах Г, які можуть розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів;
- громадські вбиральні.

**Г-7 (Г-7/р, Г-7/ох, Г-7/А) Зона культових споруд**

**ПГ-7 Перспективна зона культових споруд**

**Переважні види використання:**

- монастирі;
- храми;

- дзвіниці;
- хрещальні;
- часовні;
- церковно-прихожанські будівлі;
- воскресні школи;
- трапезні;
- музеї;
- озеленення, благоустрій.

**Супутні види дозволеного використання:**

- житлові будинки священослужителів;
- господарчі споруди;
- автостоянки для тимчасового зберігання автомобілів;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- громадські вбиральні;
- гаражі та автостоянки для постійного зберігання транспортних засобів.

## **2. ЖИТЛОВІ ЗОНИ Ж**

### **Ж-1 (Ж-1/с, Ж-1/р, Ж-1/А) Зона садибної житлової забудови (до 3 поверхів)**

#### **Переважні види використання:**

- одноквартирні індивідуальні житлові будинки (котеджі) 1-3 поверхові (з присадибними ділянками);
- блоковані одноквартирні житлові будинки з приквартирними ділянками;
- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи.

#### **Супутні види дозволеного використання:**

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі на 1-2 автомобілі;
- сади-городини;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі;
- оранжереї та теплиці;
- колодязі – при відсутності централізованого водопостачання;
- бані, сауни за умов каналізування стоків;
- надвірні туалети – при відсутності централізованої каналізації;
- окремі, вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, об'єкти побутового обслуговування;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, міліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

На присадибних ділянках дозволяється вирощування квітів, фруктів, овочів, розведення птиці, індивідуальна трудова діяльність за умов, що при цьому не порушуються принципи добросусідства.

#### **Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- позашкільні заклади;
- культові споруди;
- місця масового відпочинку;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в



цілому;

- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності;
- АЗС (відповідно до містобудівної документації);
- артезіанські свердловини;
- ветеринарні прийомні пункти та аптеки.

Об'єкти допустимих видів забудови не повинні потребувати встановлення санітарно-захисних зон та не створювати негативного впливу на оточуюче середовище.

**Ж-2 (Ж-2/с, Ж-2/р, Ж-2/ох, Ж-2/А) Зона житлової малоповерхової забудови (від 1 до 3 поверхів)**

**ПЖ-1 Зона розміщення перспективної садибної (котеджної) забудови (від 1 до 3 поверхів)**

**ПЖ-1/1 Зона розміщення перспективної садибної (котеджної) забудови (від 1 до 3 поверхів) відведеної під будівництво.**

**ПЖ-1/2 Зона розміщення перспективної садибної (котеджної) забудови (від 1 до 3 поверхів) на позапроектний період.**

**Переважні види використання:**

- окремі житлові будинки садибного типу;
- багатоквартирні житлові будинки, що не перевищують 3-х поверхів;
- блоковані житлові будинки;
- дитячі дошкільні заклади (а також зблоковані з загальноосвітніми школами);
- загальноосвітні школи;
- озеленені території, спортивні майданчики.

**Супутні види дозволеного використання:**

- окремо розташовані адміністративні будинки місцевого значення;
- заклади громадського харчування;
- заклади торгівельного, культурно-побутового і комунального обслуговування (третього рівня);
- для житлових будинків садибного типу – вбудовані або окремо розташовані гаражі та відкриті автостоянки;
- для блокованих житлових та багатоквартирних житлових будинків – вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті гостьові автостоянки;
- теплиці та оранжереї;
- господарські види діяльності відповідно до санітарних та протипожежних норм;

- сади-городи;
- бані, сауни за умов каналізування стоків;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності;
- установи охорони здоров'я;
- місця масового відпочинку;
- культові споруди;
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому;
- окремі багатоквартирні будинки 4-5 поверхів (лише за умови містобудівних розрахунків або детального плану території).

Об'єкти допустимих видів забудови не повинні потребувати встановлення санітарно-захисних зон та не створювати негативного впливу на оточуюче середовище.

**Ж-3 (Ж-3/с, Ж-3/р) Зона багатоквартирної забудови (4-5 поверхів)**

**Переважні види використання:**

- багатоквартирні 4-5 поверхові житлові будинки, окремо розташовані або зблоковані;
- багатоквартирні житлові будинки більше 5 поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації в якості архітектурних акцентів);
- гуртожитки 4-5 поверхові;
- дитячі дошкільні заклади;
- загальноосвітні школи;
- навчально-виховні комплекси;
- клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- бібліотеки, архіви, інформаційні центри;
- виставкові зали, музеї;
- заклади для занять спортом;
- майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- сквери, бульвари, озеленені території.

**Супутні види дозволеного використання:**

- адміністративні установи, офіси, контори;
- вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті автостоянки;
- консультативні медичні заклади, аптеки;
- підприємства громадського харчування;
- відділення банків, кредитно-фінансові установи;
- відділення зв'язку, поштові відділення;
- підприємства побутового обслуговування;
- комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
- будинки та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- гостьові відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку згідно ДБН 360-92\*\*.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- позашкільні заклади;
- готелі;
- культові споруди;
- лікарні, госпіталі, станції швидкої допомоги;
- спортзали, розважальні комплекси;
- ветеринарні приймальні пункти;
- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності;
- окремі багатоквартирні житлові будинки до 3-х поверхів (лише за умови містобудівних розрахунків або детального плану території);
- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або міста в цілому.

**Ж-4 (Ж-4/с, Ж-4/р) Зона багатоквартирної багатоповерхової забудови (6-9 і більше поверхів)**

**Переважні види використання:**

- багатоквартирні 6-9 поверхові житлові будинки, окремо розташовані або зблоковані;
- багатоквартирні житлові будинки 10 і більше поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації в якості архітектурних акцентів);
- гуртожитки;

- бібліотеки, архіви, інформаційні центри;
- виставкові зали, музеї;
- клубні приміщення багатофункціонального та спеціалізованого призначення;
- дитячі дошкільні установи;
- загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;
- приміщення для занять спортом;
- консультативні медичні заклади, аптеки;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані установи адміністрації, офісні, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування;
- відділення зв'язку, поштове відділення;
- відділення банків;
- юридичні контори;
- майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- сквери, бульвари, озеленені території.

**Супутні види дозволеного використання:**

- вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті автостоянки;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку згідно ДБН 360-92\*\*;
- технічні будинки і споруди;
- комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
- будинки та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- майданчики для виходу собак.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- позашкільні заклади;
- культові споруди;
- готелі;
- житлові будинки до 6 поверхів (лише за умови містобудівних розрахунків або детально плану території);
- ветеринарні приймальні пункти;
- багатоповерхові гаражі;

- установи охорони здоров'я;
- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності;
- спортивні зали, басейни.

**ПЖ-2 Зона розміщення перспективної багатоквартирної середньоповерхової та багатоповерхової забудови**

**ПЖ-2/1 Зона розміщення перспективної багатоквартирної середньоповерхової та багатоповерхової забудови на позарозрахунковий період**

**Переважні види використання:**

- багатоквартирні 4-9 поверхів, окремо розташовані або зблоковані житлові будинки;
- багатоквартирні житлові будинки 10 і більше поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації в якості архітектурних акцентів);
- гуртожитки;
- бібліотеки, архіви, інформаційні центри;
- клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- дитячі дошкільні заклади;
- загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;
- адміністративні установи, офіси;
- виставкові зали, музеї;
- приміщення для занять спортом;
- відділення зв'язку, поштове відділення;
- підприємства торгівлі, громадського харчування;
- підприємства побутового обслуговування;
- відділення банків;
- юридичні контори;
- консультативні медичні заклади, аптеки;
- майданчики у внутрішньодворових просторах – дитячі, відпочинку, спортивні, господарські;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- сквери, бульвари, озеленені території.

**Супутні види дозволеного використання:**

- вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*;
- технічні будівлі і споруди;

- комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду;
- будинки та споруди інженерно-технічної інфраструктури, що призначені для обслуговування даної зони;
- майданчики для виходу собак.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- позашкільні заклади;
- готелі;
- культові споруди;
- спортивні зали;
- лікарні, госпіталі, станції швидкої допомоги;
- ветеринарні приймальні пункти;
- багатопверхові гаражі;
- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності.

**ПГЖ (ПГЖ/А, ПГЖ/р) Зона змішаної перспективної громадської та багатоквартирної житлової забудови**

**Переважні види використання:**

- житлові будинки 2-5 поверхові, окремо розташовані або зблоковані;
- житлові будинки 6-9 поверхів (відповідно до розробленої містобудівної документації);
- загальноосвітні та спеціалізовані учбові заклади всіх типів;
- окремо розміщені, вбудовано-прибудовані дитячі заклади, в т.ч. зблоковані з початковими школами;
- окремо розташовані і вбудовано-прибудовані адміністративні установи, офіси, підприємства торгівлі, обслуговування, громадського харчування;
- готелі;
- клуби багатоцільового та спеціалізованого призначення;
- бібліотеки, архіви, інформаційні центри;
- виставкові зали, музеї;
- спортивні майданчики;
- аптеки;
- консультативні медичні заклади, аптеки;
- поштові відділення, телефонні та телеграфні станції;
- сквери, бульвари, озеленені території;
- усі типи використання, дозволені у зоні Г, які можуть

розміщуватись в окремій будівлі чи на будь-якому поверсі будинку іншого призначення.

**Супутні види дозволеного використання:**

- вбудовані, підземні, напівпідземні гаражі та відкриті стоянки;
- відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН 360-92\*\*;
- технічні будинки і споруди;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- культові споруди;
- установи охорони здоров'я, відпочинку, туризму, фізкультурно-оздоровчі заклади;
- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності;
- автозаправні станції;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

### **3. ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ Р**

#### **Р-1 Зона об'єктів природно-заповідного фонду**

До природно-заповідного фонду України належать:

- природні території та об'єкти: природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища;
- штучно створені об'єкти: ботанічні сади, дендропарки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва (згідно ст.3 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»).

#### **Переважні види використання об'єктів ПЗФ:**

- пам'ятки природи;
- організація ландшафтних парків;
- ландшафти, що охороняються;
- комплекси паркових споруд;
- установи та організації, у віддані яких перебувають ці території та об'єкти;
- будівлі та споруди для наукових підрозділів, служби охорони, господарського та іншого обслуговування;
- відповідно обладнані експозиційні зони, що встановлюються адміністрацією об'єкта;
- навчально-туристичні та екологічні стежки;
- теренкури.

#### **Супутні види дозволеного використання:**

- відкриті стоянки для тимчасового збереження транспортних засобів;
- майданчики відпочинку з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

#### **Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- рекреаційні установи;
- пересувні тимчасові споруди для будь-яких (крім алкогольних та тютюнових) видів роздрібної торгівлі і обслуговування;
- човнові причали;
- громадські вбиральні.



## **Р-2 Рекреаційна зона активного відпочинку**

### **Переважні види використання:**

- озеленені території загального користування з об'єктами для активного відпочинку;
- стадіони, спортивні майданчики, спортивні заклади;
- спеціалізовані спортзали;
- басейни (криті та відкриті);
- аквапарки;
- концертні майданчики;
- яхтові клуби;
- човнові станції та рятувальні станції;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми.

### **Супутні види дозволеного використання:**

- окремі адміністративно-господарські споруди;
- заклади прокату інвентарю;
- заклади харчування, торгівлі та сервісного обслуговування;
- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- громадські вбиральні.

### **Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності;
- розважальні комплекси (ігротеки, танцмайданчики, дискотеки);
- кінотеатри, концертні майданчики.

Основні види використання можуть здійснюватися лише за умови, що така діяльність не суперечить цільовому призначенню територій та об'єктів, встановленим вимогам щодо охорони, відтворення та використання їх природних комплексів та окремих об'єктів. Заходи повинні здійснюватися з мінімальним впливом на довкілля.

**Р-3 Рекреаційна зона озелених територій загального користування (міські парки, сквери, бульвари, міські ліси, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні парки, пляжі)**

**Переважні види використання:**

- озеленені території загального користування (парки, сади, сквери, бульвари, міські ліси, лугопарки, меморіальні парки), пляжі;
- лісопарки;
- навчально-туристичні та екологічні стежки;
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- видові майданчики;
- малі архітектурні форми;
- споруди спортивного та розважального характеру;
- концертні майданчики, виставкові павільйони;
- благоустрій і озеленення.

**Супутні види дозволеного використання:**

- споруди, шляхи, лінійні та інші об'єкти транспорту і зв'язку, пов'язані з обслуговуванням даної зони;
- окремі адміністративно-господарські споруди;
- підприємства громадського харчування: кафе, бари, ресторани, закусочні;
- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для функціонування даної зони.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- меморіальні комплекси;
- човнові причали;
- пристані човнів;
- громадські вбиральні (підземні).

**Р-4 Озеленені території спеціального призначення  
(санітарно-захисні зони)****Переважні види використання:**

- озеленення (посадка дерев, кущів, газонів, квітників) санітарно-захисних зон (СЗЗ) підприємств, шумових зон об'єктів транспорту, охоронних зон повітряних ліній електропередач, коридорів інших комунікацій, санітарно-захисних зон охорони об'єктів водопостачання, територій зсувів тощо;
- розсадники рослин для озеленення підприємств та СЗЗ.

**Супутні види дозволеного використання:**

- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- транспортні комунікації;
- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- будівлі управлінь, установи та підприємства обслуговування, навчальні заклади, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;
- розміщення закладів по наданню комерційних послуг та підприємницької діяльності;
- гаражі та стоянки автотранспортних засобів;
- пожежні депо.

**Р-5 Зона земель водного фонду (в т.ч. прибережні захисні смуги)**

Зону земель водного фонду відповідно до ст. 57 Земельного кодексу України складають: річки, озера, водосховища, ставки, канали, болота, острови, прибережні захисні смуги, гідротехнічні і інші водогосподарські споруди.

**Переважні види використання:**

- гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди;
- берегові смуги;
- будівлі та споруди для науково-дослідницьких цілей з питань природного середовища, забезпечення екологічної безпеки, раціонального використання і відтворення природних ресурсів;
- прибережні захисні смуги;
- берегові смуги водних шляхів;
- причали човнів;
- пляжі з відповідним обладнанням;
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- спортивні майданчики;
- малі архітектурні форми;
- водно-оздоровчі комплекси;
- зелені насадження загального користування.

**Супутні види дозволеного використання:**

- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;

- пункти прокату інвентарю.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- відкриті автостоянки для легкових автомобілів;
- станції прокату човнів та рятувальні станції;
- об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушують її режим.

Основні види використання можуть здійснюватися лише за умови, що така діяльність не суперечить цільовому призначенню територій та об'єктів, встановленим вимогам щодо охорони, відтворення та використання природних комплексів.

Обмеження та умови, які пов'язані з охороною та режимом використання водних об'єктів міста, наведені в розділі 4 п. 4.3 «Планувальні обмеження, які діють на території міста Пирятин».

#### 4. ЗОНА ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТР

Зону міського та зовнішнього транспорту формують землі, які відносяться до земель залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства.

##### **ТР-1 Зона зовнішнього транспорту (залізниця, вокзал, автовокзал, аеродром)**

Зону ТР-1 формують землі залізничного, автомобільного, авіаційного транспорту (ст.68, 71 Земельного Кодексу України).

##### **Переважні види використання:**

- смуга відведення залізниці;
- залізничне полотно та його облаштування;
- пасажирські, вантажні, сортувальні станції з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання та каналізації;
- залізничні зупинки;
- залізничні вокзали;
- автовокзали міжміських та міжнародних перевезень, автостанції;
- аеродроми, вертольотодроми;
- термінали;
- транспортні вузли;
- автомобільні дороги;
- захисні та укріплювальні зелені насадження.

В санітарно-захисній смузі залізниці **50% території** повинно бути озеленено.

##### **Супутні види дозволеного використання:**

- готелі;
- кафе, ресторани, бари;
- адміністративні будинки, офіси;
- споруди та стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- заклади торгівлі та обслуговування;
- станції технічного обслуговування (ремонт) рухомого складу;
- пункти швидкої медичної допомоги;
- складські приміщення, бази;

- установи комунально-побутового призначення;
- будівлі та споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони;
- виробничі, службово-технічні будівлі, що забезпечують роботу транспорту;
- малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- автозаправні станції;
- громадські вбиральні.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- житлові будинки обслуговуючого персоналу;
- гаражі, автостоянки постійного зберігання транспортних засобів.

Будівництво об'єктів, що розміщуються в межах відведення та в санітарно-захисних зонах можливе після погодження з управлінням транспорту.

**ТР-2 Зона магістральних вулиць, майданів (у червоних лініях)**

**Переважні види використання:**

- смуги відведення;
- проїзні частини, пішохідні тротуари міських вулиць, велосипедні доріжки;
- підземні пішохідні переходи з виходами, тунелі;
- мости, тунелі, транспортні розв'язки;
- інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (турнікети, освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини);
- тролейбусні лінії та їх облаштування;
- огорожа вулиць та відбійники, підпірні стінки;
- захисні зелені насадження вздовж проїзної частини.

**Супутні види дозволеного використання:**

- майданчики для стоянки автотранспорту, відпочинку;
- пункти зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- споруди лінійного та енергетичного господарства;
- споруди сигналізації та зв'язку міського електротранспорту;
- інженерні комунікації;
- інформаційна реклама;
- будинки (в т.ч. житлові) та дорожні споруди та обладнання, що

- забезпечують функціонування автомобільних доріг;
- зелені насадження спеціального призначення.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- елементи зовнішньої реклами;
- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності площею не більше 20 м<sup>2</sup>, які не мають фундаменту;
- архітектурні форми благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку);
- автозаправні станції та станції технічного обслуговування автомобілів.

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

- ті, що займають площу більше 30 м<sup>2</sup>, мають фундамент;
- елементи зовнішньої реклами, що погіршують умови видимості;
- в зоні трикутника видимості розміщувати елементи вищі за 0,5 м, включаючи зелені насадження.

**ТР-3 Зона СТО, АЗС, автопарків, гаражів, автостоянок**

**ПТР-3 Перспективна зона СТО, АЗС, автопарків, гаражів, автостоянок**

**Переважні види використання:**

- СТО;
- АЗС;
- автопарки;
- боксові гаражі, багатоповерхові паркінги з використанням підземного простору;
- автостоянки.

**Супутні види дозволеного використання:**

- інженерні споруди та мережі, необхідні для функціонування цих територій;
- майданчики для стоянки автотранспорту;
- заклади торгівлі та обслуговування;
- заклади громадського харчування;
- малі архітектурні форми;
- дорожня інформація (знаки та ін.).

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- елементи зовнішньої реклами;
- громадські вбиральні.

## **5. ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ІН**

### **ІН-1 Об'єкти електромережі**

#### **Переважні види використання:**

- електричні мережі: повітряні і кабельні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції, розподільні пункти і пристрої, електропідстанції;
- телефонні мережі, мережі диспетчеризації, радіомовлення і телебачення;
- інженерні і технічні об'єкти, будинки та споруди, необхідні для функціонування даної зони;
- зелені насадження спеціального призначення.

#### **Супутні види дозволеного використання:**

- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- адміністративні об'єкти;
- транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
- стоянки і споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

#### **Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- стоянки і споруди для постійного зберігання транспортних засобів.

### **ІН-2 (ІН-2/1) Об'єкти тепломережі, міжоб'єктних котелень та магістральних мереж і об'єктів водопостачання, каналізації, зливної каналізації та газопостачання**

#### **Переважні види використання:**

- магістральні інженерні мережі: теплопостачання, водопостачання, каналізації, зливної каналізації, газопостачання;
- виробничо-опалювальні котельні, теплоелектростанції;
- розподільні пункти і пристрої;
- інженерні і технічні об'єкти, будинки і споруди інженерної інфраструктури;
- зелені насадження охоронних та санітарно-захисних зон господарсько-питного водопроводу, водопровідних споруд, споруд міських каналізаційних систем, тепломереж і об'єктів тепломереж, газопроводу, газопровідних споруд згідно встановлених нормативів.



**Супутні види дозволеного використання:**

- адміністративні об'єкти;
- підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- стоянки і споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- стоянки і споруди для постійного зберігання транспортних засобів.

## **6. КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ КС**

**КС-2/1 Зона розміщення об'єктів II класу санітарної класифікації** призначається для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 500 м.

**КС-4 Зона розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації** призначається для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон 100 м.

**КС-5 Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації** призначається для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон 50 м.

**ПКС (ПКС/1) Зона розміщення перспективних комунально-складських підприємств**

### **КС – екологічно безпечні підприємства**

Зона складування і оптової торгівлі КС виділена для забезпечення правових умов формування територій для розміщення об'єктів складування і розподілу товарів. В дану зону включені склади, криті і відкриті бази, а також магазини дрібнооптової, роздрібною торгівлі та супутні об'єкти обслуговування, підприємства, що надають деякі види виробничих послуг.

#### **Переважні види використання:**

- об'єкти складського призначення різного профілю;
- бази для зберігання продукції і матеріалів;
- пожежні частини;
- підприємства побутового обслуговування населення (фабрики-пральні, хімчистки, ремонт побутової техніки, одягу, меблів);
- підприємства по ремонту машин, виробничого і невиробничого обладнання;
- підприємства комунального господарства (парки комунального транспорту, бази експлуатації і ремонту житла та інженерних комунікацій);
- підприємства по виробництву харчових напівфабрикатів та кулінарних виробів;
- підприємства торгівлі і плодоовочевого господарства;
- гаражі, автостоянки;
- інженерно-технічні будівлі та споруди;
- зелені насадження санітарно-захисних зон, інші озеленені території.

**Супутні види дозволеного використання:**

- громадські ділові установи;
- науково-проектні організації і установи інформаційного обслуговування;
- установи підвищення кваліфікації і підготовки кадрів;
- пункти першої медичної допомоги, аптеки;
- філії (відділення банків);
- магазини роздрібною торгівлі товарами періодичного попиту;
- підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, бари, ресторани);
- фабрики-заготовочні;
- технічні бібліотеки;
- відділення зв'язку;
- споруди комунальної та інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- готелі, будинки прийому гостей;
- підприємства харчової промисловості V класу за санітарною класифікацією виробництв (м'ясної, молочної);
- тимчасові споруди для проведення підприємницької діяльності;
- ринки продовольчої, оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі;
- автозаправні станції;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;
- майданчики для виходу собак;
- громадські вбиральні;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- підприємства з утилізації відходів.

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

## **7. ВИРОБНИЧІ ЗОНИ В**

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

**В-5 (В-5/1) Зона підприємств V класу шкідливості** визначена для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 50 м.

**ПВ Зона розміщення перспективних промислово-виробничих об'єктів, об'єктів малого та середнього бізнесу, науково-промислових об'єктів.**

**ПВ/1 Зона розміщення перспективних промислово-виробничих об'єктів, об'єктів малого та середнього бізнесу, науково-промислових об'єктів на поза розрахунковий період.**

**В-4, В-5 (В-5/1). Зони підприємств IV-V класу шкідливості.**

### **Переважні види використання:**

- виробничі підприємства IV-V класу шкідливості відповідно до державних санітарних норм;
- усі підприємства, установи і організації, що дозволені для підприємств IV-V класу шкідливості;
- зелені насадження санітарно-захисних зон, інші зелені насадження.

### **Супутні види дозволеного використання:**

- адміністративні організації, офіси, контори;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу, охорони підприємств;
- виробничо-лабораторні корпуси;
- науково-дослідні, проектні і конструкторські організації, пов'язані з обслуговуванням підприємств;
- установи підвищення кваліфікації і підготовки кадрів;
- клуби, технічні бібліотеки;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення підприємств;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, буфети), безпосередньо пов'язані з обслуговуванням виробничих та промислових підприємств;
- пункти надання швидкої медичної допомоги, аптеки;
- спеціалізовані магазини оптової, дрібнооптової, роздрібною торгівлі

- з продажу товарів власного виробництва підприємств;
- спортмайданчики, майданчики для відпочинку персоналу підприємств;
- стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання автомобілів, майданчики транзитного транспорту з місцями зберігання автобусів, вантажних і легкових автомобілів;
- об'єкти пожежної охорони;
- розсадники рослин для озеленення промислових територій і санітарно-захисних зон.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- об'єкти оборонного призначення;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;
- санітарно-технічні споруди та обладнання комунального призначення;
- майданчики та споруди контрольованого організованого тимчасового збереження відходів за умови забезпечення їх вивозу або утилізації;
- підприємства з утилізації відходів;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, багатоповерхові, підземні та наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- авторемонтні підприємства;
- автозаправні станції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

**ПВ Зона розміщення перспективних промислово-виробничих об'єктів, об'єктів малого та середнього бізнесу, науково-промислових об'єктів.**

**ПВ/1 Зона розміщення перспективних промислово-виробничих об'єктів, об'єктів малого та середнього бізнесу, науково-промислових об'єктів на поза розрахунковий період.**

**Переважні види використання:**

- екологічно безпечні виробничі підприємства, що не потребують санітарно-захисних зон;
- підприємства всіх видів підприємницької діяльності без

- екологічних обмежень (за містобудівною документацією);
- науково-промислові об'єкти;
- об'єкти складського призначення різного профілю;
- криті і відкриті бази;
- магазини дрібнооптової, роздрібною торгівлі;
- сквери, бульвари та інші озеленені території.

**Супутні види дозволеного використання:**

- адміністративні споруди, офіси, організації, управління;
- готелі;
- фінансові установи;
- філії банків;
- підприємства зв'язку;
- торговельні комплекси;
- підприємства громадського харчування (кафе, їдальні, ресторани, бари);
- пункти надання швидкої медичної допомоги, аптеки;
- спортивні і фізкультурно-оздоровчі заклади;
- клуби;
- підприємства побутового обслуговування;
- стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для функціонування даної зони.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- гуртожитки, пов'язані з виробництвом та освітою;
- поліклініки;
- ветеринарні приймальні пункти;
- ветеринарні лікарні;
- станції технічного обслуговування автомобілів;
- автотранспортні підприємства;
- автозаправні станції;
- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку.

## 8. СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ С

### С-1 Зона розміщення кладовищ

#### ПС-1 Перспективна зона розміщення кладовищ

Зони формуються в межах кладовищ.

#### Переважні види використання:

- місця традиційного поховання;
- об'єкти ритуальних та інших послуг, пов'язаних із похованням;
- колумбарії;
- культові споруди;
- озеленення території, благоустрій.

#### Супутні види дозволеного використання:

- споруди інженерно-транспортної інфраструктури, які необхідні для функціонування кладовищ;
- зелені насадження спеціального призначення;
- громадські вбиральні.

#### Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

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

В санітарно-захисних зонах кладовищ забороняється користуватися водою з колодязів та підземних джерел і необхідно постійно здійснювати контроль за якістю продукції, що вирощується на території існуючої житлової забудови, що потрапляє в СЗЗ кладовищ.

### С-2 Зона об'єктів спецпризначення (військові частини, навчальні військові заклади, військові об'єкти, бази, пенітенціарні установи, полігони та ін.)

#### Переважні види використання:

- військові бази, містечка, полігони;
- освітні установи, що реалізують військові професійні програми;
- підприємства, об'єкти, установи і організації оборони та безпеки.

#### Супутні види дозволеного використання:

- житлові будинки;
- адміністративні споруди;
- господарські споруди;

- гаражі, відкриті стоянки;
- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідні для обслуговування даної зони.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- виробничі будівлі, тимчасові споруди;
- установи зв'язку та інші комунікації, що перевищують встановлені параметри;
- спортивні майданчики.



## **9. ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ СВ**

**СВ-1 Зона земель сільськогосподарського призначення (рілля, городи, багаторічні насадження та ін.)**

**Переважні види використання:**

- землі, що систематично обробляються і використовуються для вирощування різноманітних сільськогосподарських культур (рілля, городи);
- перелоги (рілля, необроблювані тривалий час землі);
- багаторічні насадження;
- сіножаті і пасовища (луки, що використовуються для сіножаті та випасу тварин).

**Супутні види дозволеного використання:**

- споруди інженерної інфраструктури, необхідні для функціонування даної зони.

**Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:**

- тимчасові споруди.

## **10. ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ІК**

Згідно Постанови Кабінету Міністрів України №878 від 26.07.2001 р. міста Пирятин занесене до «Списку історичних населених місць України» і на його території встановлені зони земель історико-культурного призначення.

Згідно законодавства про охорону культурної спадщини на землях історико-культурного призначення встановлені містобудівні регламенти використання для кожної територіальної зони (переважні, супутні, допустимі види використання) доповнюються вимогами особливого режиму використання, обумовленого законодавством про охорону культурної спадщини.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України №318 від 13.03.2002 р. «Про затвердження порядку визначення меж та режимів історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» визначені історичні ареали міста Пирятин.

### **Межі та режим використання історичних ареалів**

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

Історичний ареал є спеціально виділеною територією історико-культурного значення із затвердженими межами, що фіксуються в усіх землевпорядних і містобудівних документах та розглядаються як специфічний об'єкт містобудівного проектування.

Режим використання території історичних ареалів визначається їх історико-культурним потенціалом: кількістю, видами, типами і категоріями об'єктів культурної спадщини, загальною містобудівною структурою, а також встановленими зонами охорони пам'яток.

Режим використання територій історичних ареалів фіксують розроблені історико-архітектурним опорним планом міста Пирятин типи зон охорони пам'яток і правила охорони і використання історичних ареалів.

Історико-архітектурна та історико-містобудівна спадщина міста Пирятин, сконцентрована в центральній історичній частині міста.

Відповідно до нормативно-правових актів, що регулюють питання визначення і використання територій історичних ареалів, історико-

архітектурним опорним планом, розробленим ДП "НДПІ містобудування" м.Києва, визначені межі 2-х історичних ареалів.

1 історичний ареал – це територія в історичній частині міста, обмежена вул. Соборна, Майдан Незалежності, Ярмаркова, і території, що прилягає до пл. Героїв Майдану.

На території 1 історичного ареалу знаходяться об'єкти культурної спадщини: пам'ятка архітектури національного значення собор Різдва Пресвятої Богородиці, датований 1781 р., пам'ятка місцевого значення Меморіальний комплекс, щойно виявлений об'єкт культурної спадщини – каплиця кінця 19 ст.

2 ареал охоплює квартали історичної забудови, прилеглі до вул. Соборна, Європейська, Пушкіна.

На території цього історичного ареалу знаходиться пам'ятка монументального мистецтва місцевого значення – пам'ятник-погруддя двічі Герою Соціалістичної праці М.В. Ремеслу (1982 р.), а також об'єкти культурної спадщини (за видом архітектурні), які пропонуються до включення до переліку щойно виявлених об'єктів культурної спадщини:

- Будівля Земського держказначейства (1901 р.).
- Будівля Пирятинської жіночої гімназії (1914 р.).
- Комплекс Пирятинської чоловічої гімназії (1912-1914 рр.):
  - Головний учбовий корпус Пирятинської чоловічої гімназії (1912 р.).
  - Учбовий корпус Пирятинської чоловічої гімназії (1914 р.).
- Житловий будинок віце-генерал-губернатора Полтавської губернії, почесного громадянина міста О.В. Богдановича (I-а половина 19 ст.).
- Будівля Пирятинської Земської управи з бібліотекою (кін. 19 поч. 20 ст.).

Режим використання історичних ареалів визначається режимом використання територій та зон охорони пам'яток, установлених на територіях ареалів.

В межах ареалів міста пріоритетним напрямком містобудівної діяльності є збереження традиційного характеру середовища історичних ареалів, охорона, збереження і раціональне використання розташованих в його межах об'єктів культурної спадщини, збереження містоформуючої спадщини.

Нове будівництво чи реконструкція пам'яток, визначення гранично допустимої висоти та інші параметри нових будівель в межах історичних ареалів можливе тільки після розроблення історико-містобудівних обґрунтувань, що передують розробленню проектної документації на будівництво чи реконструкцію.

Проектну документацію замовляє міський орган охорони культурної спадщини, погодження програм та проектів містобудівних, архітектурних та ландшафтних перетворень, будівельних, меліоративних, шляхових, земляних робіт, надання дозволів на проведення робіт в історичних ареалах, погодження проектів відведення та надання земельних ділянок, погодження зміни землевласника, землекористувача в історичних ареалах здійснює відповідно до законодавства з охорони культурної спадщини Міністерство культури України в особі Управління охорони нерухомої культурної спадщини.

Так як історичні ареали міста Пирятин становлять сукупність територій пам'яток, їх зон охорони, режим їх використання та обмеження господарської діяльності зумовлений режимом зон охорони і територій, що знаходяться в їх межах.

Збереженню історичного середовища пам'яток, виявленню їх композиційно-художньої цінності та доцільного використання слугують зони охорони пам'яток, які регламентують містобудівну діяльність у довкіллі.

Історико-архітектурним опорним планом міста Пирятин для культурної спадщини визначені території пам'яток, їх охоронні зони: зони охорони, зона регулювання забудови, зона охоронюваного ландшафту та визначені території щойно виявлених об'єктів культурної спадщини в межах міста.

### **Території пам'яток та режим використання територій пам'яток**

Культурна спадщина міста Пирятин представлена пам'ятками архітектури та містобудування, історії, монументального мистецтва, археології.

Пам'ятки мають статус національного (1 пам'ятка) та місцевого значення.

Крім того, визначені також щойно виявлені пам'ятки.

Територіально більшість пам'яток сконцентровані в історичній частині міста – вул. Соборна.

Окремо розташовані пам'ятки та окремі групи пам'яток розсереджені на території міста (вул. Аврущенка, Пушкіна, Європейська).

### **Режим використання територій пам'яток**

В межах територій пам'яток встановлюється єдиний режим використання, що відповідає таким вимогам:

- збереження історичного планування і забудови;
- збереження історичного середовища і ландшафту;
- необхідність проведення відновлювально-реставраційних,

- консерваційних та ремонтних заходів;
- необхідність проведення археологічних досліджень, музеїфікацію археологічних об'єктів;
- забезпечення сприятливого для пам'яток гідрологічного режиму, пожежної безпеки, захисту від динамічних навантажень та інших негативних техногенних і природних впливів;
- проведення робіт щодо використання пам'яток і навколишньої історичної забудови;
- упорядження та озеленення території;
- забезпечення видових точок і зон, звідки розкриваються види на пам'ятки та їх комплекси.

Нове будівництво може здійснюватись у межах завдань щодо доповнення характеру середовища, що склалося історично, у тісному планувальному, масштабному і архітектурному погодженні з оточенням і за погодженням з органами охорони культурної спадщини відповідно до встановленого порядку.

Знесення, переміщення або інші зміни пам'яток здійснюються у виключних випадках з дозволу Кабінету Міністрів України після попереднього погодження з державними органами і громадськими організаціями щодо охорони культурної спадщини.

### **Режим використання комплексної охоронної зони**

Охоронна зона являється своєрідною «оправою» унікального середовища пам'яток культурної спадщини, сприяє збереженню безпосереднього оточення, створює оптимальні умови огляду, та забезпечує охорону середовища пам'яток від техногенних впливів.

Для пам'яток, що знаходяться на території історичного ареалу, як для комплексної архітектурно-містобудівної пам'ятки, визначена єдина комплексна охоронна зона.

#### **Охоронна зона передбачає:**

- збереження культурного ландшафту;
- збереження традиційного характеру та просторових параметрів історичного середовища;
- збереження цінної забудови, археологічного культурного шару;
- регенерацію історичного середовища, пов'язану зі збереженням та реставрацією історичного розпланування, реконструкцією будівель і споруд, благоустроєм території, озелененням;
- консервацію, реставрацію, реабілітацію, пристосування пам'яток,

що знаходяться в зоні;

- реконструкцію існуючих будівель і вибіркоче будівництво;
- створення сприятливого гідрогеологічного стану, чистоти повітряного басейну, захист від динамічних впливів, пожежну безпеку;
- виведення підприємств, майстерень, що не пов'язані з функціонуванням зони;
- усунення малоцінних будівель і споруд, зелених насаджень, які порушують традиційний характер середовища;
- усунення дисгармонійних будівель і споруд та елементів впорядження для створення сприятливих умов для огляду пам'яток та їх оточення;
- створення фізичної охорони пам'яток;
- відтворення втрачених цінних об'єктів.

**В охоронних зонах допускається:**

- реконструкція вуличної мережі, інженерних споруд, зовнішнього освітлення, влаштування майданчиків для паркування автотранспорту;
- встановлення малих архітектурних форм, необхідних для експлуатації пам'яток, забезпечення інших форм благоустрою, зумовлених вимогам сучасного функціонування міста;
- вибіркоче реконструкція окремих будівель, що не порушують традиційного характеру середовища;
- вибіркоче нове будівництво та реконструкцію будівель і споруд за індивідуальними проектами, при цьому розпланувальний модуль і парцеляція повинні лишатися незмінними, а масштаб нових будівель і споруд, масштабність їхніх членувань, архітектурні форми, матеріали, кольорове вирішення фасадів повинні відповідати прилеглий історичній забудові.

**В охоронних зонах забороняється:**

- будь-яка діяльність, яка негативно впливає на стан об'єктів культурної спадщини чи перешкоджає їх експонуванню;
- містобудівні, архітектурні, ландшафтні перетворення;
- будівельні, меліоративні, шляхові, земельні роботи без дозволу відповідних органів охорони культурної спадщини;
- прокладання транспортних, інженерних комунікацій, які порушують підземні частини будівель, споруд, або гідрологічний

- режим території;
- будівництво транспортних магістралей, розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, які створюють динамічні впливи;
  - застосування технічних заходів та споруджень, які можуть негативно вплинути на ландшафт або пошкодити зелені насадження;
  - влаштування повітряних ліній електромереж, обладнання, благоустрій, які не відповідають вимогам охорони культурної спадщини та збереженню традиційного характеру середовища.

В охоронній зоні забороняються будь-які перетворення, що призводять до порушення традиційного середовища та зменшення історико-культурного та композиційно-художнього потенціалу пам'яток.

Усі земляні роботи із цінним археологічним шаром повинні виконуватись при здійсненні археологічного нагляду.

Нове будівництво та реконструкція в охоронних зонах повинна здійснюватись за проектами, погодженими з місцевими та центральними органами виконавчої влади охорони культурної спадщини.

#### **Режим використання охоронних зон окремих пам'яток та окремих груп пам'яток (крім пам'яток археології)**

Охоронні зони окремо розташованих пам'яток на території міста співпадають з територіями пам'яток.

Режим використання територій охоронних зон окремо розташованих пам'яток та окремих груп пам'яток аналогічний режиму використання територій, встановленому для комплексних охоронних зон. В охоронних зонах здійснюється реставрація та реабілітація пам'яток, забезпечується охорона традиційного характеру середовища, усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища, відтворення втрачених цінних об'єктів. Нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими з відповідними органами охорони культурної спадщини. При цьому гранична висота нових будівель і споруд не повинна перевищувати висоту історичної забудови.

На територіях охоронних зон:

- зберігаються пам'ятки, історично сформовані розпланування, забудова, включаючи значимі традиційні та фонові будівлі, елементи ландшафту;
- за спеціальними проектами, погодженими відповідними органами охорони культурної спадщини, виконуються роботи, пов'язані з

консервацією, реставрацією, пристосуванням, музеєфікацією пам'яток, благоустроєм їх території;

- забезпечується сприятлива для збереження пам'яток гідрогеологічна обстановка, захист від динамічних впливів;
- забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідних органів охорони культурної спадщини, будівництво інженерних і транспортних мереж, складів, гаражів та інших будівель та споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища пам'яток.

На територіях охоронних зон пам'яток монументального мистецтва, історії забороняється будь-яке будівництво, не пов'язане з реставрацією пам'яток, реконструкцією інженерних мереж, благоустроєм території.

Погодження проектної документації та дозволу на проведення робіт надають:

- в охоронних зонах пам'яток місцевого значення – міський орган охорони культурної спадщини;
- в охоронних зонах пам'яток національного значення – центральний орган виконавчої влади в сфері охорони культурної спадщини.

### **Режим використання зони регулювання забудови**

З метою збереження і забезпечення належного функціонування пам'яток за межами охоронної зони визначена зона регулювання забудови, межі якої встановлені як загальний зовнішній контур зон впливу пам'яток.

Ця зона призначена для збереження особливостей візуального сприйняття пам'яток, охороні і відновленні їх ролі в композиції і пейзажі міста. Вона являється перехідною зоною у взаємодії пам'яток з новими об'єктами довкілля і регулює висоту, розміри в плані, масштаб нової забудови задля збереження цінних пейзажів і видів.

На зону регулювання забудови поширюється режим реконструкції з визначенням ступенів допустимих перетворень (мінімальних, обмежених, активних).

Ступінь реконструкції визначається цінністю наявних об'єктів культурної спадщини, особливостями традиційного характеру середовища.

Зона регулювання забудови охоплює ділянки історичної забудови та розпланування міста, а також ділянки, де необхідно регулювання архітектурних параметрів нової забудови.

Це прилеглі квартали громадської та житлової забудови до вул. Соборна, Майдан Незалежності, Героїв Майдану, Єлени, Січових Стрільців.



В разі будівництва нових або реконструкції з розширенням існуючих будівель і споруд в межах зони регулювання забудови необхідні всебічні композиційні обґрунтування рішень щодо поверховості, типу будинків, композиційних зв'язків пам'яток, які повинні виконуватись перед-проектними проробками чи історико-містобудівним обґрунтуванням.

**В зоні регулювання забудови забезпечується:**

- збереження існуючого розпланування і характеру просторової побудови з додержанням особливостей історичної парцеляції, існуючих ліній забудови та її силуету;
- збереження цінних елементів ландшафту;
- збереження та реконструкція значної і рядової забудови;
- збереження характерних містобудівних утворень;
- збереження щойно виявлених об'єктів культурної спадщини, значимої історичної забудови;
- розвиток нових функцій та пристосування щойно виявлених об'єктів до нового функціонального використання;
- необхідні для об'єктів культурної спадщини гідрологічні умови, захист від динамічних впливів, зсувів, пожежна безпека;
- домінуюча роль пам'яток в композиції та урбаністичному пейзажі міста;
- охорона видових зв'язків, оглядових точок для візуального сприйняття пам'яток;
- обмеження архітектурно-містобудівних параметрів нових об'єктів довкілля задля збереження пейзажів і видів;
- археологічний нагляд за виконанням земляних робіт на території об'єктів культурної спадщини та значимої історичної забудови;
- помірне регулювання забудови, з дотриманням традиційних технологічних та композиційних прийомів будівництва;
- модернізація фонду та нове будівництво на засадах спадкоємної взаємодії історичного та нового середовища;
- дотримання планувального модулю середовища, що не порушено;

**В зоні регулювання забудови забороняється:**

- екранування пам'яток новобудовами та зеленими насадженнями з оглядових точок;
- зведення нових будинків та споруд, які негативно впливають на композиційну значимість об'єктів культурної спадщини;
- розміщення промислових підприємств, транспортних, складських та

інших споруд, що створюють значні вантажні потоки, забруднюють повітряний та водний басейни;

- розміщення вогне- та вибухонебезпечних об'єктів;
- будівництво транспортних магістралей, розв'язок, естакад, мостів та інших інженерних споруд, які можуть спотворити традиційний характер середовища, забруднювати повітряний та водний басейни.

Будівництво, реконструкція, земляні та інші роботи в зоні регулювання забудови можуть здійснюватись лише за проектами, погодженими з органами охорони культурної спадщини.

Гранично допустима висотність і інші параметри об'єкта будівництва визначаються при розробленні проекту.

### **Режим використання зони охоронюваного природного ландшафту**

У зоні охоронюваного природного ландшафту забезпечується збереження та укріплення берегів р. Удай, їх очищення від самосійної нетипової рослинності, відтворення цінних природних і пейзажних якостей пов'язаного з пам'ятками ландшафту, ліквідація насаджень, що спотворюють цей ландшафт.

Забезпечується охорона особливостей рельєфу, збереження візуальних зв'язків пам'яток з природним оточенням, що має історичну цінність, захист берегових територій, укріплення схилів, їх озеленення; проведення інших природоохоронних заходів.

На території зон охоронюваного ландшафту можлива господарська діяльність, якщо вона не порушує характеру ландшафту і не потребує зведення капітальних будівель і споруд.

На території зони охоронюваного ландшафту забороняється будівництво капітальних будівель, споруд, інженерних мереж, доріг, прокладання повітряних ліній електропередач та інші будівельні і земляні роботи, не пов'язані з охороною, регенерацією і відновленням охоронюваного ландшафту.

### **Територія щойно виявленого об'єкту культурної спадщини (за видом археологічний)**

Цей об'єкт охоплює значну територію історичної частини міста – високий мис правого берега р. Удай, де за доби Черняхівської культури виникло первинне поселення, а за часів Київської Русі на цьому місті виникло городище, обнесене земляними валами – укріплення для захисту від набігів кочових племен.

На місці давньоруського городища в 16 ст. Вишневецький заснував

містечко з укріпленням замком.

Об'єкти археологічної спадщини у межах міста – поселення, городище, ґрунтовий могильник літописного «міста» Пирятин, Михайлівський замок і фортеця мотеного міста Пирятин (3-5 ст. н.е., 12-13 ст., кін. 16-18 ст.).

Визначена територія щойно виявленого об'єкту на сьогодні представлена житловою садибною забудовою вздовж вул. Замкова та житлового і громадського призначення забудовою вздовж вул. Єлени, пл. Героїв Майдану, а також займає територію 1 історичного ареалу.

### **Режим використання території щойно виявленого об'єкту культурної спадщини (за видом археологічний).**

В межах даної території зберігаються об'єкти культурної спадщини, а також ландшафтні елементи, пов'язані з збереженням ділянок стародавніх укріплень (вали, рови та ін.).

В межах території археологічної культурної спадщини дозволяється:

- здійснення наукових археологічних досліджень за умови подальшої консервації та музеєфікації виявлених об'єктів;
- здійснення робіт з упорядочення та благоустрою території, виконання протизсувних заходів;
- прокладання інженерних мереж за умови дотримання трас вже існуючих комунікацій;
- нове будівництво на незабудованих ділянках тільки за проектами, погодженими з державними органами управління у сфері охорони культурної спадщини, і тільки за умови відсутності на цих ділянках об'єктів, що потребують консервації та музеєфікації;
- будь-які проекти щодо землеустрою, будівництва, інженерних заходів, археологічних досліджень, реставрації, реконструкції, благоустрою території повинні погоджуватись з державними органами управління у сфері охорони культурної спадщини;
- будь-яким земляним роботам у межах території археологічного об'єкту повинні передувати наукові археологічні розкопки та спалео-археологічні розвідки для виявлення стародавніх підземних споруд;
- будь-які земляні роботи повинні здійснюватись за спеціальним дозволом державного органу у сфері охорони культурної спадщини та під наглядом фахівця-археолога.

## **11. ЗОНИ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ**

### **Режим використання територій природно-заповідного фонду**

До природно-заповідного фонду України належать:

- природні території та об'єкти: природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища;
- штучно створені об'єкти: ботанічні сади, дендропарки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва (згідно ст. 3 Закону України "Про природно-заповідний фонд України).

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

В межах міста Пирятин знаходяться такі об'єкти природно-заповідного фонду:

- Національний природний парк "Пирятинський" (частково);
- ботанічна пам'ятка природи місцевого значення "Дуб Черешчатий".

Згідно ст. 7 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» на землях природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.

Збереження територій та об'єктів природно-заповідного фонду забезпечується шляхом:

- встановлення режиму використання;
- проведення комплексних досліджень з метою розроблення наукових основ їх збереження та ефективного використання;
- організації систематичних спостережень за станом природних комплексів і об'єктів;
- додержання вимог щодо охорони територій та об'єктів природних ландшафтів під час здійснення господарської, управлінської та іншої діяльності, розробки проектної і проектно-планувальної документації, землевпорядкування, лісовпорядкування, проведення екологічних експертиз;
- запровадження важелів стимулювання їх охорони;
- здійснення державного та громадського контролю за додержанням режиму їх охорони та використання;
- встановлення підвищеної відповідальності за порушення режиму їх

охорони та використання, а також за знищення та пошкодження природних комплексів та об'єктів;

- проведення інших заходів з метою збереження територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

На території об'єктів природно-заповідного фонду забороняється:

- проведення господарської діяльності, яка може спричинити шкоду пам'ятці природи та порушити екологічну рівновагу;
- геологорозвідувальні роботи;
- будівництво капітальних споруд;
- будь-яке засмічення та забруднення території пам'ятки;
- знищення та пошкодження дерев, чагарників та трав'янистої рослинності;
- надання земельних ділянок під забудову.

Відповідно до вимог Закону України «Про природно-заповідний фонд України» та інших законодавчих актів території та об'єкти природно-заповідного фонду можуть використовуватись:

- у природоохоронних цілях;
- у науково-дослідних цілях;
- в оздоровчих та інших рекреаційних цілях;
- в освітньо-виховних цілях;
- для потреб моніторингу навколишнього природного середовища.

Згідно ст.39 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» для забезпечення необхідного режиму охорони природно-заповідного фонду, запобігання від негативного впливу господарської діяльності на прилеглих ділянках устанавлюються охоронні зони, які визначаються відповідно до цільового призначення об'єктів на основі спеціальних обстежень.

Основні види використання природно-заповідного фонду можуть здійснюватись лише за умови, що така діяльність не суперечить цільному призначенню територій та об'єктів природно-заповідного фонду, встановленим вимогам щодо охорони, відтворення та використання їх природних комплексів та об'єктів.

### **Режим використання Національних природних парків**

Національний природний парк "Пирятинський" в межах міста займає територію 34,34 га.

Вигідне фізико-географічне положення території Національного природного парку, помірно-континентальний клімат, існуюча мережа доріг,

наявність рекреаційних ресурсів – лісні масиви, річки, озера, природний ландшафт дають можливість розвитку регульованої рекреації – на території парку створені умови для організації туризму, короткочасного відпочинку, мисливства, рибальства, є певна туристична інфраструктура.

Природні цінності НПП "Пирятинський" представлені багатим біологічним і ландшафтним різноманіттям.

Природно-заповідний фонд парку є основним каркасом екологічної мережі, головною метою якої є створення сприятливих умов для вільного поширення флори і фауни, забезпечення екологічної стабільності ландшафтів.

Господарська діяльність (при зміні середовища) може привести до зникнення багатьох видів флори та фауни.

Тому діяльність НПП "Пирятинський" згідно Закону України "Про природно-заповідний фонд України" регламентована чинним законодавством та нормативними документами, основним завданням є охорона природного середовища та практичного використання рекреаційних ресурсів.

На території НПП "Пирятинський" враховуючи оздоровчу, наукову, рекреаційну, історико-культурну цінності встановлюється диференційований режим щодо його охорони, відтворення та використання згідно функціонального зонування.

Визначаються:

- заповідна зона з найбільш цінних природних комплексів;
- зона регульованої рекреації, що передбачає короткочасний відпочинок та оздоровлення населення з організацією туристичних маршрутів і екологічних стежок;
- зона стаціонарної рекреації – розміщення готелів, мотелів, кемпінгів, інших об'єктів;
- господарська зона, де проводиться господарська діяльність, знаходяться об'єкти комунального призначення парку та землі інших землевласників і землекористувачів.

На території визначених зон забороняється будь-яка діяльність, яка призводить або може привести до погіршення стану навколишнього природного середовища та зниження рекреаційної цінності території Національного природного парку.

Зонування території Національного природного парку, його рекреаційне та інша діяльність провадиться відповідно до Положення про Національний природний парк та Проекту організації території Національного природного парку, охорони, відтворення та рекреаційного

використання його природних комплексів та об'єктів, що затверджується центральним органом виконавчої влади у галузі охорони Національного природного середовища (згідно ст.21 зі змінами Закону України "Про природно-заповідний фонд України").

### **Режим використання пам'яток природи**

Пам'ятками природи оголошуються окремі унікальні природні утворення, що мають особливе природоохоронне, наукове, естетичне, пізнавальне і культурне значення, з метою збереження їх у природному стані (згідно ст. 27 Закону України «Про природно-заповідний фонд України»).

Ботанічна пам'ятка природи місцевого значення «Дуб Черешчатий» (0,02 га) знаходиться на території колишньої садиби повітового Дворянського зібрання (площа 0,89 га) вік близько 300 років – окреме дерево, що має вагоме культурне, історичне та естетичне значення та повний заповідний режим.

Оголошення пам'яток природи провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів.

Власники або користувачі природних об'єктів, оголошених пам'ятками природи, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

На території пам'яток природи забороняється будь-яка діяльність, що загрожує збереженню або призводить до деградації чи зміни первісного їх стану.

### 3.2.4. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Надані згідно "Додатку до Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст", затвердженого Наказом №109 від 07.07.2011 р. Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України та зареєстрованого у Міністерстві юстиції за №912/19650 від 22.07.2011 р.

<b>Г-1 (Г-1/р). Центральна громадсько-ділова зона</b> <b>ПГ-1. Зона розміщення перспективних об'єктів громадського, ділового та комерційного призначення</b> <b>ПГ-2. Перспективна громадсько-ділова зона районного значення</b> <b>ПГ-2/1. Перспективна громадсько-ділова зона виробничо-складських територій.</b> <b>ПГ-2/2. Перспективна громадсько-ділова зона районного значення на позапроектний період</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно затвердженої містобудівної документації, положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до Державних будівельних норм по видах забудови
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п.3.7, п.3.8, для підприємств обслуговування табл.6.1*
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8



	комунікацій	
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 23, 24
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>Г-3 (Г-3/с, Г-3/р). Навчальна зона</b>		
<b>ПГ-3. Перспективна навчальна зона</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3-97; ДБН В.2.2-4-97, положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо учбових закладів; ДБН В.2.2-3-97; ДБН В.2.2-4-97
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п.3.7, п.3.8, для підприємств обслуговування табл.6.1*
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м, ДБН В.2.2-3-97, ДБН В.2.2-4-97
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 23
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>Г-4 (Г-4/р). Культурна та спортивна зони</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо культурних та спортивних споруд; ДБН В.2.2-13-2003; ДБН В.2.2-16-2005, згідно положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм щодо культурних та спортивних споруд; ДБН В.2.2-13-2003; ДБН В.2.2-16-2005
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п.3.7, п.3.8, для підприємств обслуговування табл.6.1*
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (у т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 23
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>Г-5 (Г-5/р, Г-5/с) . Лікувальна зона</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001, згідно положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по закладах охорони здоров'я; ДБН В.2.2-10-2001
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п.3.7, п.3.8, для підприємств обслуговування табл.6.1*
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 23
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>Г-6 (Г-6/с, Г-6/р, Г-6/ох, Г-6А). Торгівельна зона</b>		
<b>ПГ-6. Перспективна торгівельна зона</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі; ДБН В.2.2-23-2009, згідно положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по підприємствах торгівлі; ДБН В.2.2-23-2009
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** для підприємств обслуговування табл.6.1*
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 23
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>Г-7 (Г-7/ох, Г-7А). Зона культових споруд</b> <b>ПГ-7 Перспективна зона культових споруд</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до Державних будівельних норм по громадським спорудам; ДБН В.2.2-9-2009, згідно положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до Державних будівельних норм по громадським спорудам; ДБН В.2.2-9-2009
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** для підприємств обслуговування табл.6.1*
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (у т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 23
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>Ж-1 (Ж-1/с, Ж-1/р, Ж-1/А). Зони садибної житлової забудови (до 3 поверхів)</b> <b>Ж-2 (Ж-2/с, Ж-2/р, Ж-2/ох, Ж-2/А). Зона житлової малоповерхової забудови (від 1 до 3 поверхів)</b> <b>ПЖ-1. Зона розміщення перспективної садибної (котеджної) забудови</b> <b>ПЖ-1/1. Зона розміщення перспективної садибної (котеджної) забудови (від 1 до 3 поверхів) відведеної під будівництво</b> <b>ПЖ-1/2. Зона розміщення перспективної садибної (котеджної) забудови (від 1 до 3 поверхів) на позапроектний період</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно ДБН 360-92**, п.3.19, не вище 4 поверхів, затвердженої містобудівної документації та положень історико-архітектурного опорного плану (для охоронної зони, зони регулювання забудови)
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до Державних будівельних норм по видах забудови, виходячи із містобудівної ситуації
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, дод.3.2*, для підприємств обслуговування табл.6.1*
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 26
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7, п.3.22

11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану



<b>Ж-3 (Ж-3/с, Ж-3/р). Зона багатоквартирної забудови (4-5 поверхів)</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	4-5 і більше поверхів (в якості архітектурних акцентів) положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до Державних будівельних норм по видам забудови
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92**, п.3.7, 3.8, для підприємств обслуговування табл.6.1*
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 23, 25
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>Ж-4 (Ж-4/с, Ж-4/р). Зона багатоквартирної багатоповерхової забудови (6-9 і більше поверхів)</b> <b>ПЖ-2. Зона розміщення перспективної багатоквартирної, середньоповерхової та багатоповерхової забудови</b> <b>ПЖ-2/1. Зона розміщення перспективної багатоквартирної, середньоповерхової та багатоповерхової забудови на позапроектний період</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	4-5, 6-9 поверхів, 10 і більше поверхів в якості архітектурних акцентів (відповідно до розробленої містобудівної документації) та положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно Державних будівельних норм по видам забудови, згідно містобудівного розрахунку
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно затвердженої містобудівної документації, згідно ДБН 360-92**, п.3.7, 3.8, для підприємств обслуговування табл.6.1*
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, історико-архітектурного опорного плану Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 23, 25
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67

12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану
----	---	--

<b>ПГЖ (ПГЖ/А, ПГЖ/р). Зони змішаної перспективної громадської та багатоквартирної житлової забудови</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку та положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно Державних будівельних норм, згідно містобудівного розрахунку
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно затвердженій містобудівній документації, згідно ДБН 360-92**, п.3.7, 3.8, для підприємств обслуговування табл.6.1*
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженій містобудівній документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженій містобудівній документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 23, 25
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>Р-1 (Р-1/1). Зони об'єктів природно-заповідного фонду</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівної документації
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної документації
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної документації
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10 історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>Р-2. Рекреаційна зона активного відпочинку</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм, по спортивних спорудах; ДБН В.2.2-13-2003, положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної документації
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** для підприємств обслуговування табл.6.1
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10 історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 28, 29
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 р. №67
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011 р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>Р-3. Рекреаційні зони озелених територій загального користування</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Визначається відповідно до Державних будівельних норм по спортивним спорудам ДБН В 2.2-13-2003, положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної документації
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно ДБН 360-92** для підприємств обслуговування табл.6.1*
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, історико-архітектурного опорного плану Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 28, 29
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>ТР-1, ТР-2, ТР-3 (ПТР-3). Зони транспортної інфраструктури</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку, положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної документації
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної документації
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м. Будівництво в межах червоних ліній вулиць забороняється
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 24
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану



<b>ІН-1, ІН-2 (ІН-2/1). Зони інженерної інфраструктури</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівного розрахунку, положень історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної документації
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної документації
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 24
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>КС-2/1, КС-4, КС-5, КС. Комунально-складські зони ПКС (ПКС/1). Зона розміщення перспективних комунально-складських підприємств</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно містобудівної документації
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної документації
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно містобудівної документації
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, 4 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 24
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>В-4, В-5. Виробничі зони</b> <b>ПВ. Зона розміщення перспективних промислово-виробничих об'єктів малого та середнього бізнесу, науково-промислових об'єктів</b> <b>ПВ/1. Зона розміщення перспективних промислово-виробничих об'єктів малого та середнього бізнесу, науково-промислових об'єктів на позапроектний період</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Згідно генерального плану промислового підприємства
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану промислового підприємства
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Згідно генерального плану промислового підприємства
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, 4 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженої містобудівної документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 24
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

<b>С-1. Зона розміщення кладовищ</b>		
<b>ПС-1. Перспективна зона розміщення кладовищ</b>		
1	Вимоги щодо забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення (забезпечення нормативної тривалості інсоляції, природної освітленості; зони санітарної охорони джерел водопостачання, СЗЗ підприємств, зона обмежень забудови радіоелектронних засобів, санітарного розриву та санітарно-охоронної смуги, рівень впливу хімічних, фізичних і біологічних чинників, забруднення атмосферного повітря, води та ґрунту тощо).	Згідно з ДСанПіН 2.2.2.028-99, ДБН 360-92**

<b>С-2. Зона об'єктів спецпризначення</b>		
1	Гранично допустима висота будівель	Відповідно до Закону України «Про використання земель оборони» від 27 листопада 2003 року № 1345-IV та затвердженій містобудівній документації, згідно рекомендацій історико-архітектурного опорного плану
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до Закону України «Про використання земель оборони» від 27 листопада 2003 року № 1345-IV
3	Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки	Відповідно до Закону України «Про використання земель оборони» від 27 листопада 2003 року № 1345-IV
4	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній, м	Згідно ДБН 360-92**, п.3.32. Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових – не менше 3 м
5	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони)	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, 10, історико-архітектурного опорного плану, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженій містобудівній документації
6	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно ДБН 360-92**, дод. 3.1 та Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджено Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996р. №173), затвердженій містобудівній документації
7	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно ДБН 360-92**, розділ 8
8	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з Державними будівельними нормами ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»	Згідно ДБН 360-92**, ДБН А.2.1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"
9	Вимоги щодо благоустрою (в т.ч. щодо відновлення благоустрою)	Згідно Закону України "Про благоустрій населених пунктів" ст.22, 24
10	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7
11	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно ДБН 360-92**, розділ 7 та зміна №4 від 21.06.2011р. №67
12	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Згідно ДБН 360-92**, розділ 11, історико-архітектурного опорного плану

## **РОЗДІЛ 4. ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ, ЯКІ ДІЮТЬ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА ПИРЯТИН**

Планувальні обмеження враховуються при забудові чи іншому використанні територій і встановлюються законодавством України, державними будівельними, санітарними, природоохоронними та іншими нормативними документами.

Система планувальних обмежень представлена санітарно-захисними зонами від промислових, сільськогосподарських, комунальних об'єктів, інженерно-транспортної інфраструктури та зонами охорони пам'яток культурної спадщини, природно-заповідного фонду.

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

Згідно Земельного та Водного кодексів України, ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДСП 173–96 та генерального плану міста Пирятин встановлені планувальні обмеження щодо режиму використання земельних ділянок, де проходять інженерні та транспортні комунікації, та ділянок, які потрапляють в санітарно-захисні зони від цих комунікацій. Також встановлюється режим використання земельних ділянок, що потрапляють в санітарно-захисні зони від промислових і комунальних підприємств, кладовищ та інші санітарно-захисні зони.

#### **4.1.1. Зони інженерної інфраструктури**

Всі роботи з інженерного обладнання міста здійснюються відповідно до проекту "Генеральний план розвитку міста Пирятин Полтавської області М 1:5000», «Схеми інженерних мереж водопостачання та каналізації М 1:5000», «Схеми інженерних мереж газопостачання та тепlopостачання М 1:5000», «Схеми інженерних мереж електропостачання М 1:5000», «Схеми проектних планувальних обмежень М 1:5000», «Схеми інженерної підготовки та захисту території М 1:5000», «Схеми вулично-дорожньої мережі міського та зовнішнього транспорту М 1:5000».

На основі проекту генерального плану міста Пирятин враховані планування і взаємне пов'язання нових мереж поряд з існуючими та можливість подальшого їх розвитку; безпека експлуатації та можливість проведення ремонтних робіт; максимальне збереження дорожнього покриття,

підвищення рівня благоустрою території та максимальне збереження існуючих зелених насаджень.

Проектна документація на будівництво або реконструкцію інженерних комунікацій та споруд розроблена з урахуванням повного забезпечення районів сучасними комунальними послугами: каналізацією, водопостачанням, теплопостачанням, електропостачанням, телефонізацією, радіофікацією, дощовою каналізацією, газифікацією, сміттєвидаленням.

Об'єкти електромережі (позначені на схемі зонування ІН-1) у місті Пирятин: філія АТ "Полтаваобленерго", опорна електропідстанція ПС-110/35/10 кВ м. Пирятин, розподільчі пункти, трансформаторні підстанції, АТС, Центр технічної експлуатації №3 КП "Укртелезв'язок", районний центр телекомунікацій №331, станційно-лінійна ділянка транспортної мережі №7.

Для повітряних і кабельних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільчих пунктів і пристроїв (електричні мережі) всіх напруг встановлюються охоронні та санітарно-захисні зони, розміри яких залежать від типу і напруги енергооб'єкту.

В охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж забороняється:

- будувати житлові, громадські, садові та дачні будинки;
- розташовувати автозаправні станції або сховища паливно-мастильних матеріалів;
- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту;
- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах ПЛ електропередачі напругою 330 кВ і вище.

В охоронних і санітарно-захисних зонах ПЛ напругою до 330 кВ включно, якщо затвердженою містобудівною документацією не передбачено іншого виду використання цих земель, дозволяється розміщення виробничих будинків та споруд, колективних гаражів і відкритих стоянок легкових транспортних засобів. При цьому відстань по горизонталі від проекції крайніх проводів при їх найбільшому віддаленні від найближчих частин будинків і споруд, які виступають, повинна бути не меншою ніж вказана в таблиці 8.5а\* ДБН 360 - 92\*\*.

В охоронних зонах ПЛ напругою 110–220 кВ допускається (за технічними умовами власників цих мереж та органів державної пожежної охорони) розташування колективних гаражів легкових транспортних засобів, виробничих будинків і споруд, виконаних з вогнетривких матеріалів та під'їздів до них в межах всієї охоронної зони, в тому числі під проводами ПЛ.

Таблиця параметрів охоронних та СЗЗ ліній електропередач надається.

8. Таблиця параметрів охоронних та СЗЗ ліній електропередач.

<i>Тип лінії</i>	<i>Напруга, кВ</i>	<i>Охоронна зона<sup>1</sup>, м</i>	<i>Санітарно-захисна зона<sup>2</sup></i>	<i>Відстань по горизонталі від проєкції крайніх проводів при їх найбільшому відхиленні до найближчих частин будинків і споруд, які виступають, та гаражів, м</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Повітряна лінія електропередачі (ПЛ)	до 20 включно	10		2
-//-	35	15		4
-//-	110	20		1
-//-	150	25		5
-//-	220	25		6
-//-	330	30	20	8
Кабельна лінія електропередачі в ґрунті	до 220 включно	1		
Транспортна підстанція, розподільний пункт, пристрій	до 220 включно	3 (від огорожі)		-
<b>Примітки:</b> <sup>1)</sup> Охоронна зона ліній електропередачі – це зона уздовж лінії електропередачі, що є земельною ділянкою і повітряним простором, обмеженими вертикальними уявними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови їх невідхильного положення. <sup>2)</sup> Санітарно-захисна зона – це територія уздовж траси ПЛ напругою 330 кВ та вище, на якій напруженість електричного поля перевищує 1 кВ/м, або яка має границі земельної ділянки по обидві сторони ПЛ на відстанях від проєкції крайніх проводів на землю за умови їх невідхильного положення.				

Технічні умови повинні містити вимоги чинних нормативних актів з будівництва, експлуатації, охорони, пожежної та електричної безпеки енергетичних об'єктів.

Використання земельних ділянок в охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж повинно-бути письмово узгоджено з власниками цих мереж, державними органами пожежної охорони та санітарного нагляду.

Технічні умови повинні містити вимоги чинних нормативних актів з будівництва, експлуатації, охорони, пожежної та електричної безпеки енергетичних об'єктів.



До системи санітарно-гігієнічних планувальних обмежень відносяться СЗЗ від об'єктів, що мають прояви перевищення нормативно-допустимих рівнів напруження електромагнітного фону (РТС, ретранслятори, т/а). СЗЗ від цих об'єктів визначаються спеціальними розрахунками відповідно діючих нормативних документів.

До об'єктів тепломережі, міжоб'єктних котельень та магістральних мереж міста – водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання – (позначені на схемі зонування ІН-2) відносяться міські каналізаційні очисні споруди, котельні, КП "Пирятинський міський водоканал", ПАТ "Лубнигаз", КП "Каштан", ГРС "Пирятин", ГРП, ШРП.

В межах встановлених санітарно-захисних та охоронних зон газопроводів міста забороняється:

- споруджувати житлові, громадські, садові та дачні будинки;
- розташовувати автозаправні та автогазозаправні станції та склади паливно-мастильних матеріалів;
- виділяти земельні ділянки для будівництва будь-яких гаражів і автостоянок, садових і дачно-садових товариств та будівництва паралельно трубопроводу автошляхів I-V категорій та залізниць;
- влаштовувати будь-які звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, які спричиняють корозію;
- влаштовувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, влаштовувати будь-які заходи, пов'язані з масовим скупченням людей, які не зайняті виконанням дозволених у встановленому порядку робіт та ін.

Відстань газопроводів високого тиску (від 3 до 6 кгс/см<sup>2</sup>) від:

- фундаментів будівель – 9 м;
- автомобільних доріг – 2,5 м;
- залізничних колій – 7 м.

#### **4.1.2. Зони транспортної інфраструктури**

Планувальні обмеження зон транспортної інфраструктури виконані згідно проекту "Генеральний план розвитку міста Пирятин Полтавської області М 1:5000», «Схеми проектних планувальних обмежень М 1:5000», «Схеми інженерної підготовки та захисту території М 1:5000», «Схеми вулично-дорожньої мережі міського та зовнішнього транспорту М 1:5000», «Схеми інженерних мереж водопостачання та каналізації М 1:5000», «Схеми інженерних мереж газопостачання та тепlopостачання М 1:5000», «Схеми інженерних мереж електропостачання М 1:5000», «Поперечних профілів вулиць

та доріг» (у пояснювальній записці) Б/М.

В проекті виділені:

ТР-1 – Зона зовнішнього транспорту – Пирятинські автовокзали, територія смуг відводу залізниці, залізнична станція, навантажувально-розвантажувальна дільниця залізничної станції.

ТР-2 – Зона магістральних вулиць, майданів (у межах червоних ліній).

ТР-3 – Зона СТО, АЗС, автопарку, гаражів, автостоянок.

При новому будівництві або реконструкції існуючої забудови в зоні негативного впливу транспортних засобів на ділянках, що примикають до магістральних вулиць, застосовують відповідні шумозахисні прийоми планування, розміщують спеціальні шумозахисні будинки, ставлять шумозахисні вікна (потрійне застклення, склопакети).

Заїзд до кварталних територій слід здійснювати з районних магістралей чи вулиць місцевого значення (а не з магістральних вулиць загальноміського значення).

З метою безпеки руху пішоходів і транспорту на територіях, що прилягають до внутрішньоквартальних проїздів, не слід розміщувати зелені насадження.

При будівництві житлових і громадських будівель слід передбачати будівництво підземних чи наземних, вбудованих, або розташованих окремо, гаражів відповідно до діючих норм.

В межах червоних ліній вулиць можливо розміщувати тільки павільйони для зупинок громадського транспорту та камери інженерних мереж.

В межах червоних ліній вулиць можуть розміщуватись також автостоянки, але не за рахунок ширини проїзної частини.

В межах проїзної частини магістральних вулиць повинна бути заборонена стоянка транспортних засобів. Зупинки громадського транспорту повинні розміщуватись за рахунок розширення проїзної частини шириною не менше 3,0 м з улаштуванням в'їзних та виїзних шлюзів. Частина тротуарів в межах зупинок громадського транспорту повинна бути оснащена захисними огорожами.

В зонах садибної індивідуальної забудови для зберігання автомобілів слід будувати гаражі на території садиб, а перед входами до садиби можна будувати автостоянки, але не за рахунок тротуарів.

В зонах садибної забудови, де використовуються вигрібні ями, біля них повинні бути стоянки асенізаційних машин, але не за рахунок тротуарів і проїзної частини вулиць.

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

#### **4.1.3. Санітарно-захисні зони від промислових підприємств.**

Планувальні обмеження виробничих зон виконані згідно проекту «Генеральний план міста Пирятина Полтавської М1:5000», «Схеми проектних планувальних обмежень М 1:5000», «Схеми інженерної підготовки та захисту території М 1:5000».

Відповідно до нормативних документів (ДСП 173-96 п.5.4), промислові та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідхідних технологій, повинні відокремлюватись від житлової забудови санітарно-захисними зонами. Основою для встановлення СЗЗ є санітарна класифікація підприємств, виробництв та об'єктів.

Відповідно плану зонування території міста Пирятин визначені:

ПВ. Зона розміщення перспективних промислово-виробничих об'єктів, об'єктів малого та середнього бізнесу, науково-промислових об'єктів.

В-4. Зона розміщення об'єктів IV класу шкідливості, які потребують встановлення санітарно-захисних зон 100 м. До них відносяться: ПАТ «Пирятинський сирзавод», ТОВ «СПКЗ», м'ясопереробний цех (проект), філія ПАТ «ДПЗКУ» «Пирятинський комбінат хлібопродуктів», ТОВ «Пирятинське ремонтно-транспортне підприємство», ТОВ «Кінний завод», «Авангард 1936», ТОВ «Авангард плюс» та ін..

В-5. Зона розміщення об'єктів V класу шкідливості, які потребують встановлення санітарно-захисної зони 50 м. Це підприємства харчової промисловості, промислово-складські бази. Найбільші: ВАТ «Пирятинагроконсерв», ТОВ «Пирятиндрев», ЧВП «Утос».

На зовнішній межі СЗЗ, зверненої до житлової забудови, концентрації та рівні шкідливих факторів не повинні перевищувати їх гігієнічні нормативи.

У СЗЗ допускається розташування:

- пожежних депо, лазень, пралень, гаражів, складів (крім продовольчих), будівель управління, конструкторських бюро, навчальних закладів, виробничо-технічних училищ без гуртожитку, магазинів, підприємств громадського харчування, поліклінік, науково-дослідних лабораторій, які пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглого підприємств;

- приміщень для чергового персоналу по боротьбі з аваріями та добової охорони підприємств, стоянок громадського та індивідуального транспорту, місцевих та транзитних комунікацій, ЛЕП, електростанцій, нафто- і газопроводів, свердловин для технічного водопостачання, споруд для підготовки технічної води, КНС, споруд зворотнього водопостачання, розсадників рослин для озеленення підприємств та СЗЗ.

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

У межах СЗЗ не можна допускати розміщення нових:

- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами;
- спортивних споруд зі стаціонарами;
- охоронних зон джерел водопостачання, водорозподільних споруд.

В СЗЗ підприємств, що забруднюють довкілля високотоксичними речовинами не допускається вирощування сільськогосподарської продукції та худоби.

СЗЗ не повинні розглядатися як резерв розширення підприємств.

#### **4.1.4. Санітарно-захисні зони від комунально-складських підприємств**

Відповідно плану зонування території міста Пирятин виділені:

КС-2/1 – зона розміщення об'єктів II класу санітарної класифікації з санітарно-захисною зоною 500 м. Це сміттєзвалище, що підлягає рекультивациі (консервації).

КС-4 – зона розміщення об'єктів IV класу санітарної класифікації з санітарно-захисною зоною 100 м - нафтобаза.

КС-5 – зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації з санітарно-захисною зоною 50 м. Це складські приміщення, бази.

#### **4.1.5. Санітарно-захисні зони від кладовищ**

Планувальні обмеження кладовищ виконанні згідно проекту «Генеральний план міста Пирятин Полтавської області М 1:5000», «Схеми проектних планувальних обмежень М 1:5000», «Схеми інженерної

підготовки території та захисту території М 1:5000».

Кладовища згідно «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» віднесено до установи III класу шкідливості з санітарно-захисною зоною 300 м. Перспективна зона кладовища знаходиться за межами міста і має СЗЗ 300 м.

Генеральним планом передбачено зменшення СЗЗ недіючого кладовища (єврейське кладовище) до 50 м з установленням гідрогеологічної мережі, яка контролювала б стан ґрунтів та води в буферній зоні. Кладовище, що знаходиться в центральній частині міста, підлягає закриттю і його СЗЗ зменшуються до 100 м з обов'язковим виконанням санітарно-гігієнічних норм.

В СЗЗ кладовищ забороняється розміщення:

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

В СЗЗ від кладовищ заборонено користуватися водою з колодязів та підземних джерел, крім того, необхідний контроль за якістю продукції, що вирощується на цих ділянках (з метою попередження отруєнь). Дані обмеження включаються до містобудівних паспортів відповідних ділянок.

#### **4.1.6. Зони санітарної охорони водозабору**

Джерелом водопостачання міста Пирятин є підземні води, які забираються з 4-х майданчиків водопровідних споруд. Крім того, деякі підприємства мають власні артезіанські свердловини.

Системні зони санітарної охорони водозаборів складаються з 3-х поясів.

На території I-го поясу (суворого режиму) забороняється:

- всі види будівництва, за виключенням реконструкції або розширення основних водопровідних споруд. Допоміжні будинки, безпосередньо не пов'язані з подачею і обробкою води, повинні бути розміщені за межею першої зони;

- розміщення житлових і громадських будинків, проживання людей, в тому числі і працюючих на водопроводі;
  - прокладка трубопроводів різного призначення за виключенням трубопроводів, що обслуговують водопровідні споруди;
  - випуск у поверхневі джерела стічних вод, купання, водопій і випас скоту, рибна ловля, застосування отрутохімікатів і добрив.
- В межах 2, 3-го поясів охорони (зони обмеження) забороняється:
- забруднення території нечистотами, сміттям, промисловими відходами і т.п.;
  - розміщення складів паливно-мастильних матеріалів, отрутохімікатів і мінеральних добрив, накопичувачів, хламосховищ та інших об'єктів, які можуть викликати хімічне забруднення джерела водопостачання;
  - розташування кладовищ, скотомогильників, поясів асенізації, полів фільтрації, землевиробничих полів зрошення, гноєсховищ, силосних траншей, сільськогосподарських ферм та інших об'єктів, які можуть викликати мікробне забруднення джерел водопостачання;
  - застосування добрив та отрутохімікатів.

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

Згідно «Схеми проектних планувальних обмежень М 1:5000», «Схеми інженерної підготовки та захисту території М 1:5000», які розроблені у складі проекту «Генеральний план міста Пирятин Полтавської області», визначені межі ділянок з несприятливими інженерно-геологічними умовами. Такі ділянки потребують спеціальних інженерних заходів при їх будівельному освоєнні. Це – захист від підтоплення, водовідведення, озеленення, укріплення кромки, будівництво підпірних стінок та ін. До початку будівництва на таких територіях необхідні додаткові геологічні дослідження. Умови освоєння ділянок, які потрапляють до цієї категорії, визначаються з урахуванням висновку відповідних інженерних служб. Освоєння ділянок з несприятливими інженерно-геологічними умовами потребують єдиного рішення з інженерної підготовки під комплексну забудову території.

Для боротьби з явищами водної ерозії ґрунтів необхідно провести комплекс агролісомеліоративних і гідротехнічних заходів.

#### **4.3. Землі, які потрапляють до водоохоронних зон**

Режим використання територій, які потрапляють до водоохоронних зон

та прибережних захисних смуг у місті визначається Земельним і Водним кодексом України.

Для охорони водних об'єктів від забруднення вздовж річки Удай, ставків та водойм в межах водоохоронних зон виділені прибережні захисні смуги. Вони встановлюються по обидва береги відповідно до ст. 88 Водного Кодексу України, Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, ДБН 360-92\*\* та з урахуванням рельєфу, рослинного покриву і погоджуються місцевими органами виконавчої влади.

Річка Удай – протікає в межах міста з північного сходу на південний, її річище звивисте.

Виконавчий комітет Пирятинської міської ради зобов'язаний довести до відома населення та всіх організацій рішення щодо меж водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також про водоохоронний режим, який діє на цих територіях.

У водоохоронній зоні вся існуюча забудова повинна бути каналізована. Категорично забороняється влаштування стихійних звалищ. На присадибних ділянках необхідно передбачити захисні водоохоронні заходи, що перешкоджатимуть надходженню забруднюючих компонентів до водойм.

На території водоохоронних зон забороняється:

- використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- розміщення кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації, полігонів для твердих відходів;
- скидання неочищених стічних вод у всі водойми та потічки;
- розміщення складів нафтопродуктів, складів для зберігання отрутохімікатів.

Відповідно до ДБН 360-92\*\* п.10.17: у водоохоронних зонах, прибережних смугах допускається, за погодженням з органами охорони природи, розміщення окремих об'єктів виробничої та соціальної сфери, обладнаних центральною каналізацією.

Порядок надання земель водного фонду в користування та припинення прав користування встановлюються земельним законодавством.

При передачі цих земель у власність громадян у містобудівному паспорті робиться відмітка про віднесення ділянок до водоохоронної зони або прибережної захисної смуги та про обмеження на використання землі, які з цим пов'язані.

#### **4.4. Території, що потрапляють в зони охорони пам'яток культурної спадщини.**

Відповідно до ст.34. Закону України «Про охорону культурної спадщини» зони охорони належать до категорії земель історико-культурного призначення.

Межі зони охорони культурної спадщини визначені Історико-архітектурним опорним планом міста Пирятин.

Відповідно до чинного законодавства в межах зон охорони культурної спадщини земельні ділянки можуть знаходитися в користуванні існуючих землекористувачів, на яких покладається відповідальність за дотримання режиму, встановленого для зон охорони. Дозвіл на проведення будь-яких робіт в межах зон охорони культурної спадщини видається за погодженням з відповідним органом охорони культурної спадщини. Крім того, кожному землевласнику, ділянка якого потрапляє у відповідну зону, видається охоронне зобов'язання, де вказано всі вимоги до господаря або орендаря ділянки стосовно охорони та використання даної ділянки (ці умови також вносяться в містобудівний паспорт ділянки).

Усі власники пам'яток (чи їхніх частин) або уповноважені органи, незалежно від форм власності на ці пам'ятки, зобов'язані укласти з відповідним органом охорони культурної спадщини охоронний договір щодо цільового використання пам'яток і утримання їх в належному стані. Порядок укладання охоронних договорів та їх типові форми затверджуються Кабінетом Міністрів України. Відсутність охоронного договору не звільняє особу від обов'язків, що випливають із положень законів України «Про охорону культурної спадщини».

Усі архітектурно-планувальні заходи в межах земель історико-культурного призначення міста, включаючи функціональне оновлення, регенерацію, реконструкцію, реставрацію, повинні здійснюватись відповідно до вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини».

На території, що потрапляють в зони охорони пам'яток, забороняється проведення земельних, будівельних та інших робіт без попередніх археологічних досліджень та погодження з державними органами охорони культурної спадщини.

Заходи по виявленню, дослідженню, фіксації та охороні пам'яток археології фінансуються за рахунок організацій, які здійснюють будівельні роботи.

Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини та орган місцевого самоврядування, на території якого проводяться земельні роботи.

Всі вищезазначені вимоги до використання ділянок, що потрапляють в зони охорони, також (перш за все) відносяться до тих ділянок, які



потрапляють на територію, яка безпосередньо є територією пам'яток культурної спадщини.

Відповідно ст. 30, 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» орган виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини повинен забезпечити виконання вимог чинного законодавства, збереженість об'єктів культурної спадщини, у т.ч. тих, що можуть бути виявлені, і заборонити будь-яку діяльність, що створює їм загрозу.

## **РОЗДІЛ 5. РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО РОЗРОБКИ МЕХАНІЗМУ ВПРОВАДЖЕННЯ «ЗОНІНГУ» МІСТА ПИРЯТИН**

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

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

План зонування території міста, після його затвердження, повинен стати базовим документом при наданні дозволу на будівництво об'єкту містобудування з конкретизацією умов використання окремої ділянки.

## ДОДАТКИ