

**ПЛАН ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
г. ЕВПАТОРИИ**

Пояснительная записка

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование материалов	Масштаб	Арх. №
Графические материалы			
1.	Основной чертеж	1:10000	
2.	Планировочные ограничения	1:10000	
Текстовые материалы			
1	Пояснительная записка	книга	

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1. ПРАВОВАЯ ОСНОВА ВВЕДЕНИЯ И СФЕРА ДЕЙСТВИЯ ПЛАНА ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	5
(ЗОНИНГА).....	5
2. ПОНЯТИЯ «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЯ» И «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ»	6
3. ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.	7
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ.....	8
II. ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ, ТИПЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ	8
1. ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	8
2. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ.....	10
III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ, УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	10
1. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	10
1.1 Зона ядра общегородского центра, общегородских подцентров (Ц-Я, Ц-1, Ц-2)	10
1.2 Зона общественного центра и подцентра курортной зоны (ЦК-1, ЦК-2)	13
1.3 Зона коммерческих и коммунальных предприятий на территориях, примыкающих к транспортным узлам и коммуникациям.	15
2. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	17
2.1. Зона размещения преимущественно многоэтажной, многоквартирной жилой застройки (Ж – 1)	17
2.2. Зона размещения преимущественно среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж -2)	19
2.3. Зона размещения блокированной индивидуальной застройки (ЖБ).....	21
2.4 Зона размещения смешанной застройки (ЖС)	23
2.5. Зона размещения усадебной индивидуальной застройки (ЖУ)	25
2.6. Зона размещения садово-дачной застройки (ЖД).....	27
2.7. Зона размещения жилой застройки в исторической части города (жи) и в зоне регулирования (ЖР).....	28
3. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ КУРОРТНЫХ ОБЪЕКТОВ	31
3.1 Зона размещения лечебно-курортных учреждений (КС)	31
3.2. Зона размещения рекреационно-курортных учреждений (КР).....	33
3.3. Зона пляжей (Пл)	35
4. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	36
4.1 Зона размещения лечебных учреждений (Л).....	36
4.2 Зона размещения научно-исследовательских учреждений (Н).....	38
4.3 Зона размещения учебных заведений (У)	40
4.4. Зона размещения спортивных объектов общегородского значения (С)	42
4.5 Зона размещения спортивных объектов	44
курортных зон (СК).....	44
5. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, СКЛАДСКОГО И КОМУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	46
5.1 Зона размещения объектов внешнего транспорта (Т).....	46
5.2 Зона размещения предприятий промышленности (П-1)	48
5.3 Зона размещения предприятий коммунально-складского назначения (П-2)	50

	4
5.4 Зона захоронений, закрытое кладбище (Кл)	52
5.5. Зона захоронения домашних животных (КлЖ*).....	53
6. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
6.1 ДЕНДРОПАРК – ОБЪЕКТ ПРИРОДНО-ЗАПОВЕДНОГО ФОНДА (Р-1).....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
6.2. Зона общегородских парков, скверов и бульваров (Р-2).....	54
6.3 Зона питомника по выращиванию декоративных культур (Р-3).....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
6.4 Территория Гослесфонда (Р-5)	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
6.5 Зона зеленых насаждений специального назначения (ЗС).....	57
7. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА, ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ КОММУНИКАЦИЙ.....	58
7.1 Зона отвода железной дороги (ТЖ)	58
7.2 Зона магистральных улиц (ТМ).....	59
7.3 Зона инженерно-технических коммуникаций (ИТ)	60
7.4 Зона набережных и пешеходных улиц (НП)	60

IV. ДОКУМЕНТЫ И ПРИЛОЖЕНИЯ

ВВЕДЕНИЕ

План зонирования территории г.Евпатория выполнен институтом «Діпромiсто» по заказу департамента по развитию территории Евпаторийского городского совета (договор № 613-01-1-2011) в соответствии с заданием на проектирование.

План зонирования территории г. Евпатории (далее - Зонинг) разработан во исполнение Закона Украины «Про регулювання містобудівної діяльності».

План зонирования территории г. Евпатории разработан на основе законодательных актов и нормативных материалов:

- Закон Украины «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон Украины «Про охорону культурної спадщини»;
- Земельный Кодекс Украины;
- Закон Украины «Про землеустрій»;
- Приказ Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 02.06.2011 г №64 «Порядок розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту»;
- ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень;
- ДБН Б. 1-3-97 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів».
- «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів», утвержденные Приказом Минздрава Украины от 19 июня 1996г. № 173.
- Настанова про склад та зміст плану зонування (Зонинг) ДСТУ-2011;
- Приказ Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст»;

При разработке Плана зонирования территории учтены:

- Генеральный план г. Евпатории («Діпромiсто», 2005 г);
- Детальный план территории, расположенной вокруг оз. Мойнаки («Золотое кольцо здоровья») – «Діпромiсто», 2010г;
- Детальный план территории размещения рекреационно-спортивной и жилой зон в районе оз. Мойнаки - «Діпромiсто», 2012г;
- Проекты застройки и градостроительные обоснования по освоению отдельных участков города.

План зонирования обязателен для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, для должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную (строительную) деятельность на территории города Евпатория, а также для судебных органов при решении спорных вопросов, связанных с землепользованием, застройкой и благоустройством территории города и признанием права собственности на недвижимость.

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. ПРАВОВАЯ ОСНОВА ВВЕДЕНИЯ И СФЕРА ДЕЙСТВИЯ ПЛАНА ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ЗОНИНГА).

1.1. План зонирования территории г. Евпатории (далее – Зонинг) разработан в соответствии с Конституцией Украины, Законами Украины «О местном

самоуправлении в Украине», «Об основах градостроительства», « О регулировании градостроительной деятельности», « О землеустройстве», «О внесении изменений в Закон Украины «Об аренде земли», «Об архитектурной деятельности», «О пожарной безопасности», «Об обеспечении санитарного и эпидемиологического благополучия населения», «Об охране окружающей природной среды», «Об экологической экспертизе», «Об ответственности предприятий, их объединений, учреждений и организаций за нарушения в сфере градостроительства», «Об охране культурного наследия», «О рекламе», Земельным кодексом Украины, приказом министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» и другими нормативно-правовыми актами, государственными нормами и правилами.

План зонирования территории утверждается решением сессии и приобретает юридический статус местного нормативно-правового акта в соответствии с Конституцией Украины (ст.144).

1.2. Требования **Зонинга** обязательны для органов местного самоуправления, для всех физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную и строительную деятельность на территории города.

Зонинг применяется наряду с действующими государственными законодательными и нормативными документами, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города.

2. ПОНЯТИЯ «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ» И «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ»

2.1. В соответствии с Законом Украины « О регулировании градостроительной деятельности» **Зонинг** вводит в г.Евпатория систему регулирования застройки. Предложенная система регулирования градостроительной деятельности основана на правовом зонировании – делении земель всех категорий в проектной границе города на зоны по идентичности установленных градостроительных регламентов разрешенного использования земельных участков в пределах каждой зоны.

Зонинг выполнен с целью регулирования планирования и застройки территорий с учетом государственных, общественных и частных интересов.

Зоны обозначаются на карте зонирования территории г. Евпатория. Причем, границы зон проходят таким образом (по границам участков, административной границе города, красным линиям, границам природных объектов, иным границам), что для каждого земельного участка устанавливается принадлежность только к одной зоне.

Дополнительно задаются ограничения по санитарно-защитным, природоохранным, археологическим требованиям, которые отображаются на схеме планировочных ограничений.

Для каждого земельного участка в городе Евпатория разрешенным считается такой режим использования, который соответствует градостроительным регламентам, прописанным для этого участка, а также иным документально зафиксированным ограничениям, включая договоры об установлении публичных и частных сервитутов.

2.2. Возможность регулирования градостроительной деятельности посредством **Зонинга** определяет их главное назначение: обеспечение реализации генерального плана и других программ по развитию городской территории.

Зонинг также предназначен для:

- установления равных условий и правовых гарантий для участников процесса землепользования и застройки и лиц, желающих приобрести в собственность или аренду земельные участки;
- открытой информации об условиях использования земельных участков и

- осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроля соответствия градостроительным регламентам деятельности владельцев земельных участков;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования земельного участка и недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами.

С учетом **Зонинга** может осуществляться:

- подготовка документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и коммунальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
- подготовка решений об изъятии земельных участков для нужд города;
- согласование проектной документации;
- предоставление разрешений на реконструкцию, строительство, техническое переоснащение, эксплуатацию реконструированных и вновь построенных объектов;
- выделение участков для проведения органами местного самоуправления земельных аукционов, торгов и конкурсов на право аренды.

3. ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.

Задачи **Зонинга** по регулированию процессов землеустройства и застройки в городе Евпатория реализуются путем установления градостроительных регламентов освоения участков в пределах соответствующих зон. Градостроительные регламенты устанавливаются по видам и по параметрам использования участков.

3.1. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования территории зоны включают:

- преимущественные виды использования территории зоны, которые при соблюдении действующих строительных норм, требований безопасности и оговоренных **Зонингом** параметров не могут быть запрещены;
- допустимые виды использования территории зоны, которые требуют дополнительного согласования соответствующей межведомственной комиссии.

Для каждой зоны, выделенной на схеме зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования.

Земельные участки и расположенные на них объекты, которые существовали до введения в действие **Зонинга**, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без определения срока их приведения в соответствие с градостроительным регламентом, если они не создают угрозы для жизни, здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3.2. Градостроительные регламенты по параметрам использования объектов недвижимости включают:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, в т.ч. предельную глубину участков и ширину по фронту улиц (проездов), площадь участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие “пятно застройки”, за пределами которого возводить строения запрещено;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой зоне, выделенной на карте зонирования территории города Евпатория.

При необходимости в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

3.3. Изменение видов использования земельных участков и объектов строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов преимущественного и сопутствующих видов допустимого использования в пределах соответствующей территориальной зоны при соблюдении требований градостроительных регламентов и в порядке, определенном законодательством, при условии обеспечения надежности и безопасности объектов недвижимости.

3.4. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются допустимыми видами использования и, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, являются разрешенными.

Для инженерно-технических объектов, расположение которых требует отдельного земельного участка, необходимо получение специальных согласований от соответствующих служб.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ

Терминология приведена в ДСТУ-2011

II. ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ, ТИПЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

На территории г. Евпатория выделены функциональные типы территорий, которые в свою очередь делятся на территориально- планировочные элементы (зоны).

Зонирование территории выполнено на основе детального анализа существующей застройки города и перспектив его функционально-планировочного развития, предусмотренного генеральным планом.

1. ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Зонированием установлены следующие типы территориально-планировочных зон.

Зоны размещения объектов общественного назначения

Ц-Я; Ц-Я*	зона ядра общегородского центра
Ц-1; Ц-1*	зона общегородского центра
Ц-2; Ц-2*	зона общегородского подцентра
ЦК-1; ЦК-1*	зона общественного центра курортной зоны
ЦК-2; ЦК-2*	зона общественного подцентра курортной зоны
ЦТ; ЦТ*	зона коммерческих и коммунальных предприятий в узлах транспортных узлов и коммуникаций

	Зоны размещения жилой застройки
Ж-1; Ж-1*	зона размещения преимущественно многоэтажной многоквартирной застройки
Ж-2; Ж-2*	зона размещения преимущественно среднеэтажной многоквартирной застройки
ЖБ; ЖБ*	зона размещения блокированной индивидуальной застройки
ЖС; ЖС*	зона размещения смешанной застройки
ЖУ; ЖУ*	зона размещения усадебной индивидуальной застройки
ЖИ; ЖИ*	зона размещения жилой застройки в исторической части города
ЖР; ЖР*	зона размещения жилой застройки в зоне регулирования
	Зоны размещения курортных объектов
КС КС*	зона размещения лечебно-курортных учреждений
КР; КР*	зона размещения рекреационно-курортных учреждений
Пл; Пл*	зона пляжей
	Зоны размещения объектов специального назначения
Л; Л*	зона размещения лечебных учреждений
Н	зона размещения научно-исследовательских учреждений
У; У*	зона размещения учебных заведений
С; С*	зона размещения спортивных объектов общегородского значения
СК; СК*	зона размещения спортивных объектов курортных зон
	Зоны размещения объектов внешнего транспорта, производственного, складского и коммунального назначения
Т; Т*	зона размещения объектов транспорта
П-1	зона размещения предприятий промышленности
П-2	зона размещения предприятий коммунально-складского назначения
П*	зона размещения промышленных и коммунально-складских предприятий
Кл; Кл*	зона захоронений (закрытое кладбище)
КлЖ*	зона захоронений домашних животных
	Зоны рекреационно-ландшафтных территорий
Р-1	дендропарк – объект природно-заповедного фонда
Р-2; Р-2*	зона общегородских парков, скверов и бульваров
Р-3	зона питомника по выращиванию декоративных культур
Р-5	территория гослесфонда
ЗС; ЗС*	зона зеленых насаждений специального назначения
	Зоны размещения объектов внешнего транспорта, транспортных и инженерно-технических коммуникаций
ТЖ; ТЖ*	зона трассы железной дороги
ТМ; ТМ*	зона магистральных улиц
ИТ; ИТ*	зона инженерно-технических коммуникаций
НП; НП*	зона набережных и пешеходных улиц

Примечание: Индексом «*» обозначены зоны, размещаемые на свободных территориях.

2. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ.

На территории города действуют планировочные ограничения:

- санитарно-защитные зоны от промышленных и коммунально-складских предприятий – 50м и 100м в зависимости от класса вредности предприятия;
- санитарно-защитные зоны от кладбищ – 300 м от действующих и 50 м от закрытых;
- санитарно-защитная зона полосы отвода железной дороги – 100 м;
- санитарно-защитные зоны от инженерных коммуникаций и объектов – в соответствии с нормативами «Государственных санитарных правил планировки и застройки населенных пунктов»;
- охранные зоны и зоны регулирования застройки согласно историко-архитектурного опорного плана;
- 1-ая и 2-ая зоны санитарной охраны курорта.

Намеченные генеральным планом площадки размещения нового жилищно-гражданского строительства расположены вне зон планировочных ограничений.

В настоящее время в зоны планировочных ограничений попадают отдельные участки существующей жилой, общественной и рекреационной застройки города.

Зоны распространения планировочных ограничений на те или иные зоны планировочной структуры города были проанализированы и представлены в составе генерального плана (схема планировочных ограничений).

В данном проекте приведена схема планировочных ограничений, на которой показаны территории планировочных зон, попадающие в зоны ограничений.

Использование территории в пределах санитарно-защитных зон должно осуществляться в соответствии с требованиями «Государственных санитарных правил планировки и застройки населенных пунктов» п. 5.10, 5.12, 5.15 и др.

III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ, УСЛОВИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

1. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1 Зона ядра общегородского центра, общегородских подцентров (Ц-Я, Ц-1, Ц-2)

Градостроительные регламенты

Ц-Я – зона ядра общегородского центра

Ц-1 – зона общегородского центра

Преимущественные виды использования территории зоны:

- административные объекты;
- здания общественных организаций;
- конференц-залы;
- банки, финансово-кредитные учреждения и офисные здания и помещения;
- узлы связи, почтовые отделения, телеграфы и АТС;
- редакции газет, студии теле-радиовещания;
- нотариальные конторы, юридические консультации;
- информационные центры, библиотеки;
- музеи, художественные галереи, выставочные залы, экспоцентры;

- центры детского и юношеского творчества, центры досуга молодежи;
- кинотеатры, дворцы культуры, досугово-развлекательные объекты;
- торговые центры и объекты обслуживания;
- гостиницы;
- объекты здравоохранения;
- рестораны, кафе, бары;
- площади, скверы, аллеи, приспособленные для передвижения на инвалидных колясках;
- объекты благоустройства и малые архитектурные формы;
- инженерные сети и объекты инженерной инфраструктуры.

Допустимые виды использования территории зоны

- подземные и встроенные в здания гаражи и паркинги;
- гостевые автостоянки для объектов преимущественного использования;
- культовые сооружения;
- бифункциональное жилье «бизнес – жилище»: мини-гостиницы, пансионаты и т. д.
- многоквартирные жилые дома с размещением в 1-ом этаже (или в нижних этажах) объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- сезонный парк аттракционов и отдельные объекты обслуживания;
- рынки;
- общественные туалеты;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства;
- площадки для отдыха, игр детей, для занятия физкультурой;
- площадки для выгула собак.

Ц-2 - зона общегородского подцентра

Преимущественные виды использования территории зоны:

- офисные здания и помещения;
- объекты торговли товарами первой необходимости;
- аптеки;
- предприятия обслуживания по реализации услуг первой необходимости;
- площади, скверы, аллеи, в том числе приспособленные для передвижения на инвалидных колясках;
- объекты благоустройства и малые архитектурные формы.

Допустимые виды использования территории зоны:

- административные и офисные учреждения
- автостоянки для временного хранения автотранспорта
- культовые сооружения;
- временные павильоны и киоски для розничной торговли и различных видов обслуживания;
- лоточная торговля;
- банно - оздоровительные комплексы
- общественные туалеты;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне Ц-Я, Ц-1, Ц-2

1. Вид объекта градостроительства - административная застройка, предприятия общественного питания, предприятия бытового обслуживания населения, магазины, торговые комплексы, рынки, офисы, организации управления, финансовые учреждения, гостиницы, многоквартирная жилая застройка, учреждения образования и

воспитания и др. в соответствии с градостроительным регламентом соответствующих зон.

2.Площадь земельного участка - согласно таблице 6.1*, ДБН 360-92** и соответствующих ведомственных нормативов.

3.Предельный процент застройки земельного участка – принимается с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положениям ДБН 360-92**.

4.Предельная высота сооружения - принимается с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов, а также нормативного расхода территории вне границ исторического ареала, в пределах исторического ареала высота определяется в соответствии с историко-архитектурным опорным планом.

5.Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка, метров:

- фронтальной - согласно сложившейся линии застройки;
- тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

6.Минимальные отступы сооружений от красных линий - определяются с учетом сложившейся застройки.

7.Минимальные отступы сооружений от смежных зданий – с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положениям ДБН 360-92**.

8. Организация подъездов к сооружениям, пешеходных переходов, мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

9.Особые условия относительно:

- использование подземного пространства: подвала, цокольного этажа - возможно устройство подвального или цокольного этажа для размещения хозяйственных помещений, гаражей и прочих объектов, отвечающих требованиям санитарных и противопожарных норм.

- размещение и использование встроено-пристроенных помещений – на последующих стадиях проектирования;

10. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), которые должны предоставить технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения.

Зона ядра общегородского центра (Ц-Я) находится вне зоны планировочных ограничений. Зоны общегородских подцентров Ц-1, Ц-2 планировочно в большей части находятся вне зон планировочных ограничений. Зоны Ц-1 и Ц-2, расположенные в районе пересечения проспекта Победы с ул. Интернациональной и ул. 9 Мая частично попадают в санитарно-защитные зоны швейной фабрики, комбината питания, хлебзавода и молокозавода.

1.2 Зона общественного центра и подцентра курортной зоны (ЦК-1, ЦК-2)

Градостроительные регламенты

ЦК-1 – зона общественного центра курортной зоны

Преимущественные виды использования территории зоны:

- медицинские центры;
- почтовые отделения, телеграфы и АТС;
- художественные галереи, выставочные залы; библиотеки;
- зрелищно-развлекательные комплексы;
- аквапарк;
- парк аттракционов;
- кинотеатры, видеосалоны, клубы по интересам;
- спортивные сооружения;
- терренкуры, велосипедные дорожки;
- экскурсионные бюро;
- грязелечебницы, водолечебницы;
- магазины продовольственных и непродовольственных товаров;
- объекты медицинского обслуживания;
- рестораны, кафе, бары;
- площади, скверы, аллеи, приспособленные для передвижения на инвалидных колясках;
- объекты благоустройства

Допустимые виды использования территории зоны:

- культовые сооружения
- гостиницы
- общественные туалеты;
- гостевые стоянки.
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков, расположенных в зоне ЦК-1;ЦК-2

1. Вид объекта градостроительства – в соответствии с градостроительным регламентом соответствующих зон.

2. Площадь земельного участка - согласно таблице 6.1*, ДБН 360-92**.

3. Предельный процент застройки земельного участка – принимается с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положений ДБН 360-92**.

4. Предельная высота сооружения - принимается с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов, а также нормативного расхода территории вне границ исторического ареала, в пределах исторического ареала высота определяется в соответствии с историко-архитектурным опорным планом.

5. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка, метров:

- фронтальной - согласно сложившейся линии застройки;
- тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

6. Минимальные отступы сооружений от красных линий - определяются с учетом сложившейся застройки.

7. Минимальные отступы сооружений от смежных зданий – с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положений ДБН 360-92**.

8. Организация подъездов к сооружениям, пешеходных переходов, мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

9. Ориентация въездов (входов), грузопотоков, мест парковки и т.п. - для объектов массового посещения относительно элементов планировочной структуры - определяется на последующих стадиях проектирования.

10. Размещение и использование встроено-пристроенных помещений – на последующих стадиях проектирования.

11. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), которые должны предоставить технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения.

В курортной зоне вдоль основных направлений пешеходного движения вдоль ул. Фрунзе (от проспекта Ленина до парка Фрунзе), ул. Горького (набережная) (от ул. Фрунзе до морпорта) формируются зоны общественного центра и подцентра курортной зоны (ЦК-1, ЦК-2).

На схеме зонирования территории данная зона показана условными обозначениями.

Размещение объектов на территории этой зоны регламентируется положениями 1-ой зоны санитарной охраны курорта.

Для размещения новых учреждений этой зоны планировочные ограничения отсутствуют.

1.3 Зона коммерческих и коммунальных предприятий на территориях, примыкающих к транспортным узлам и коммуникациям.

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории зоны:

- гостиницы; мотели, кемпинги;
- экспоцентры;
- ярмарочные комплексы;
- рынки;
- оптовые рынки, склады, базы;
- торговые центры;
- зрелищно-развлекательные комплексы;
- рестораны, кафе, бары;
- рынки или салоны по продаже автомобилей;
- объекты коммунального хозяйства и бытового обслуживания;
- бизнесцентры;
- видеосалоны, компьютерные клубы;
- экскурсионные бюро;
- объекты здравоохранения;
- площади, скверы, аллеи, приспособленные для передвижения на инвалидных колясках;
- объекты благоустройства.

Допустимые виды использования территории зоны:

- общественные туалеты;
- объекты дорожного сервиса;
- открытые стоянки для временного хранения автомобилей;

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков, расположенных в зоне, ЦТ

1. Вид объекта градостроительства – в соответствии с градостроительным регламентом зоны.

2. Площадь земельного участка - согласно таблице 6.1*, ДБН 360-92**.

3. Предельный процент застройки земельного участка – принимается с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положений ДБН 360-92**.

4. Предельная высота сооружения - принимается с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов, а также нормативного расхода территории вне границ исторического ареала, в пределах исторического ареала высота определяется в соответствии с историко-архитектурным опорным планом.

5. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка, метров:

- фронтальной - согласно сложившейся линии застройки;
- тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

6. Минимальные отступы сооружений от красных линий - определяются с учетом сложившейся застройки.

7. Минимальные отступы сооружений от смежных зданий – с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положений ДБН 360-92**.

8. Организация подъездов к сооружениям, пешеходных переходов, мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

9. Особые условия относительно:

- использование подземного пространства: подвала, цокольного этажа - возможно устройство подвального или цокольного этажа для размещения хозяйственных помещений, гаражей и прочих объектов, отвечающих требованиям санитарных и противопожарных норм.

10. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), которые должны предоставить технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения

Зона коммерческих и коммунальных предприятий на территориях, примыкающих к транспортным узлам и коммуникациям (ЦТ), представлена сооружениями и объектами железнодорожного и автовокзала, отдельными объектами обслуживания. Размещение объектов, связанных с функционированием транспортного комплекса города, может находиться в полосе отвода железной дороги.

2. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

2.1. Зона размещения преимущественно многоэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж – 1)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории зоны:

- многоэтажные жилые дома;
- жилые дома средней этажности;
- жилые дома смешанной этажности (каскадного типа);
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- гостевые автостоянки, не превышающие расчетную емкость;
- детские сады, общеобразовательные школы;
- площади, скверы, аллеи, приспособленные для передвижения на инвалидных колясках;
- спортивные и игровые площадки, площадки для отдыха;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры.

Допустимые виды использования территории зоны:

- объекты торговли товарами первой необходимости;
- объекты бытового обслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки;
- почтовые отделения, телефонные станции;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- кафе, закусочные;
- гостиницы;
- спортивные и игровые площадки, площадки для отдыха.
- банно - оздоровительные комплексы;
- общественные туалеты;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.
- площадки для выгула собак.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне Ж-1

1. Вид объекта градостроительства – в соответствии с градостроительным регламентом зоны.

2. Площадь земельного участка:

- для жилой застройки - в соответствии ДБН 360-92** п. 3.7, 3.8;

- для объектов общественной застройки - согласно таблице 6.1*, ДБН 360-92**.

3. Предельный процент застройки земельного участка – принимается с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положениям ДБН 360-92**.

4. Предельная высота сооружения - принимается с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов, а также нормативного расхода территории вне границ исторического ареала, в пределах исторического ареала высота определяется в соответствии с историко-архитектурным опорным планом.

5. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка, метров:

- фронтальной - согласно сложившейся линии застройки;
- тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

6. Минимальные отступы сооружений от красных линий - определяются с учетом сложившейся застройки.

7. Минимальные отступы сооружений от смежных зданий – с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положениям ДБН 360-92**.

8. Обустройство подъездов к зданиям и сооружениям, организация пешеходных переходов и мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

9. Особые условия относительно:

- использование подземного пространства: подвала, цокольного этажа - возможно устройство подвального или цокольного этажа для размещения хозяйственных помещений, гаражей и прочих объектов, отвечающих требованиям санитарных и противопожарных норм.

- размещение и использование встроенно-пристроенных помещений – на последующих стадиях проектирования;

10. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения.

В соответствии со схемой планировочных ограничений, участки зоны Ж-1 попадают в санитарно-защитные зоны производственных объектов:

- по проспекту Победы (от ул. Некрасова до ул. 9 Мая) - от швейной фабрики, комбината питания, хлебо-и молокозавода и городского рынка;
- по ул 9 Мая - в санитарно-защитную зону «Сельхозтехники»;
- 50-метровую СЗЗ городского питомника и оранжерей.

2.2. Зона размещения преимущественно среднеэтажной многоквартирной жилой застройки (Ж -2)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории зоны:

- жилые дома средней этажности;
- многоэтажные жилые дома;
- жилые дома смешанной этажности (каскадного типа);
- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- гостевые автостоянки, не превышающие расчетную емкость;
- детские сады, общеобразовательные школы;
- площади, скверы, аллеи, приспособленные для передвижения на инвалидных колясках;
- спортивные и игровые площадки, площадки для отдыха;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры.

Допустимые виды использования территории зоны:

- объекты торговли товарами первой необходимости;
- объекты бытового обслуживания
- пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки;
- почтовые отделения, телефонные станции;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- кафе, закусочные;
- гостиницы;
- спортивные и игровые площадки, площадки для отдыха.
- банно - оздоровительные комплексы;
- общественные туалеты;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.
- площадки для выгула собак.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне Ж-2

1. Вид объекта градостроительства – в соответствии с градостроительным регламентом зоны.

2. Площадь земельного участка:

- для жилой застройки- в соответствии ДБН 360-92** п. 3.7, 3.8;

- для объектов общественной застройки - согласно таблице 6.1*, ДБН 360-92**.

3. Предельный процент застройки земельного участка – принимается с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положениям ДБН 360-92**.

4. Предельная высота сооружения - принимается с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов, а также нормативного расхода территории вне границ исторического ареала, в пределах исторического ареала высота определяется в соответствии с историко-архитектурным опорным планом.

5. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка, метров:

- фронтальной - согласно сложившейся линии застройки;
- тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

6. Минимальные отступы сооружений от красных линий - определяются с учетом сложившейся застройки.

7. Минимальные отступы сооружений от смежных зданий – с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положениям ДБН 360-92**.

8. Обустройство подъездов к зданиям и сооружениям, организация пешеходных переходов и мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

9. Особые условия относительно:

- использование подземного пространства: подвала, цокольного этажа - возможно устройство подвального или цокольного этажа для размещения хозяйственных помещений, гаражей и прочих объектов, отвечающих требованиям санитарных и противопожарных норм.

- размещение и использование встроенно-пристроенных помещений – на последующих стадиях проектирования;

10. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения.

Зона Ж-2 не имеет планировочных ограничений.

2.3. Зона размещения блокированной индивидуальной застройки (ЖБ)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории зоны:

- блокированные жилые дома до 4-х этажей;
- детские сады;
- объекты медицинского обслуживания;
- спортивные и игровые площадки, площадки для отдыха.
- скверы, аллеи, приспособленные для передвижения на инвалидных колясках;
- встроенные гаражи;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры.

Допустимые виды использования территории зоны:

- бифункциональное жилье «бизнес – жилище»: кафе, магазины, ремесленные мастерские, другая индивидуальная трудовая деятельность без нарушения условий добрососедства;
- общеобразовательные школы;
- предприятия торговли повседневного пользования;
- спортплощадки;
- культовые сооружения;
- отделения связи, телефонные станции;
- объекты обслуживания;
- клубы по интересам;
- библиотеки;
- автостоянки;
- общественные туалеты;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.
- площадки для выгула собак.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне ЖБ

1. Вид объекта градостроительства – в соответствии с градостроительным регламентом зоны.

2. Площадь земельного участка:

- для жилой застройки - в соответствии ДБН 360-92** прил. 3.2.
- для объектов общественной застройки - согласно таблице 6.1*, ДБН 360-92**.

3. Предельный процент застройки земельного участка – принимается с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положениям ДБН 360-92**.

4. Предельная высота сооружения – до 4-х этажей.

5. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка, метров:

- фронтальной - согласно сложившейся линии застройки;
- тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

6. Минимальные отступы сооружений от красных линий - определяются с учетом сложившейся застройки.

7. Минимальные отступы сооружений от смежных зданий – с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положениям ДБН 360-92**.

8. Обустройство подъездов к зданиям и сооружениям, организация пешеходных переходов и мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

9. Особые условия относительно:

- использование подземного пространства: подвала, цокольного этажа - возможно устройство подвального или цокольного этажа для размещения хозяйственных помещений, гаражей и прочих объектов, отвечающих требованиям санитарных и противопожарных норм.

- размещение и использование встроенно-пристроенных помещений – определяется на последующих стадиях проектирования;

10. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения.

Зона размещения блокированной индивидуальной застройки (ЖБ) планировочных ограничений не имеет.

2.4 Зона размещения смешанной застройки (ЖС)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории

- жилая застройка усадебного типа;
- существующая сблокированная застройка без приквартирных участков («квартира на земле»);
- жилые дома малой и средней этажности;
- многоэтажные многоквартирные жилые дома;
- детские сады, в том числе совмещенные с начальными общеобразовательными школами;
- объекты медицинского обслуживания;
- скверы, аллеи, приспособленные для передвижения на инвалидных колясках;
- гаражи;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры;
- спортивные и игровые площадки, площадки для отдыха;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры.

Допустимые виды использования территории зоны:

- бифункциональное жилье «бизнес – жилище»: кафе, магазины, ремесленные мастерские, другая индивидуальная трудовая деятельность без нарушения условий добрососедства;
- предприятия торговли, общественного питания повседневного пользования;
- спортплощадки;
- культовые сооружения;
- отделения связи и сбербанки;
- объекты обслуживания;
- клубы по интересам;
- автостоянки;
- общественные туалеты;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.
- площадки для выгула собак.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне ЖС

1. Вид объекта градостроительства – в соответствии с градостроительным регламентом зоны.

2. Площадь земельного участка:

- для жилой застройки - в соответствии ДБН 360-92**, п. 3.7, 3.8 и прил. 3.2.
- для объектов общественной застройки - согласно таблице 6.1*, ДБН 360-92**.

3. Предельный процент застройки земельного участка – принимается с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положениям ДБН 360-92**.

4. Предельная высота сооружения – определяется на последующих стадиях проектирования с учетом соблюдения противопожарных и инсоляционных требований по ДБН 360-92** прил. 3.1, табл. 3.3.

5. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка, метров:

- фронтальной - согласно сложившейся линии застройки;
- тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

6. Минимальные отступы сооружений от красных линий - определяются с учетом сложившейся застройки:

- для усадебной застройки - от красных линий жилой улицы – 3,0 м, от магистральной улицы - 6,0 м;

- для многоквартирной застройки – согласно ДБН 360-92** п. 3.14;

7. Минимальные отступы сооружений от смежных зданий – с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов согласно положениям ДБН 360-92**.

8. Обустройство подъездов к зданиям и сооружениям, организация пешеходных переходов и мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

9. Особые условия относительно:

- использование подземного пространства: подвала, цокольного этажа - возможно устройство подвального или цокольного этажа для размещения хозяйственных помещений, гаражей и прочих объектов, отвечающих требованиям санитарных и противопожарных норм.

- размещение и использование встроенно-пристроенных помещений – на последующих стадиях проектирования;

10. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения

На зону ЖС распространяются планировочные ограничения, связанные с положениями историко-архитектурного опорного плана в кварталах, ограниченных улицами:

- ул. Демышева, ул. Пионерская, ул. М. Тореза, ул. Токарева;
- ул. Фрунзе, ул. Ленина, ул. Токарева, ул. Демышева;
- ул. Токарева, ул. Ленина, ул. Гоголя, ул. Демышева;
- ул. Володарского, ул. Толстого, ул. Интернациональная;
- пер. Хлебный, ул. Хлебная, ул. Татарская, ул. Интернациональная.

2.5. Зона размещения усадебной индивидуальной застройки (ЖУ)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории зоны:

- индивидуальные жилые дома до 4-х этажей;
- детские сады, в т.ч. совмещенные с начальными общеобразовательными школами;
- общеобразовательные школы;
- объекты медицинского обслуживания;
- скверы, аллеи, приспособленные для передвижения на инвалидных колясках
- гаражи и автостоянки для хранения автомашин на территории участка;
- гостевые стоянки перед объектами общественного назначения;
- надворные постройки (бани, туалеты, сараи);
- надворные теплицы, оранжереи;
- огородничество и садоводство.
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры.

Допустимые виды использования территории зоны:

- бифункциональное жилье «бизнес – жилище»: кафе, магазины, ремесленные мастерские и другая индивидуальная трудовая деятельность без нарушения условий добрососедства;
- магазины товаров первой необходимости;
- почтовые отделения, телеграфно-телефонные станции;
- объекты бытового обслуживания;
- временные павильоны и киоски для розничной торговли и различных видов обслуживания, лоточная торговля;
- кафе, закусочные, столовые;
- спортивные и игровые площадки, площадки для отдыха.
- общественные туалеты;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства
- хозяйственные площадки (контейнеры для мусора).

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне ЖУ

1. Вид объекта градостроительства – жилая застройка усадебного типа.
2. Площадь земельного участка - до 0,1га;
3. Предельный процент застройки земельного участка – определяется с учетом соблюдения инсоляционных и противопожарных разрывов.
4. Предельная плотность застройки: ДБН 360-92** прил. 3.2.
5. Предельная высота сооружения – до 4 этажей.
6. Минимальные отступы сооружения от границы участка до основного здания - 1м; хозяйственных и других строений - 1м; отдельно размещенного гаража – 1м.
7. Минимальные отступы сооружения от красных линий жилой улицы – 3,0 м, от магистральной улицы - 6,0 м.
8. Минимальные отступы сооружения от смежных сооружений – 6,0 метров.
9. Организация подъездов к зданию, пешеходных проходов - осуществляется со стороны внутреннего квартального проезда или жилой улицы;
10. Особые условия относительно:
 - размещения и использование встроено-пристроенных помещений – на последующих стадиях проектирования;

- отделка здания (цвет и материал фасада и т.п.) - согласно сформированной существующей застройке;

11. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения

Перспективные площадки размещения усадебной застройки находятся вне пределов зон планировочных ограничений.

Существующая усадебная застройка, согласно схеме планировочных ограничений, частично попадает в зону планировочных ограничений:

- по ул. 9 Мая - в СЗЗ «Сельхозтехника»;
- по ул. Некрасова – от типографии;
- полоса усадебной застройки по ул. 2-ой Гвардейской Армии (от пер. Железнодорожного до ул. Больничная) – от производственной зоны;

2.6. Зона размещения садово-дачной застройки (ЖД)

В настоящее время территория этой зоны занята садово-дачными кооперативами. Генеральным планом предусмотрена возможность перевода садово-дачной застройки в жилую застройку. После принятия решений о смене функционального использования и разработки соответствующей проектно-планировочной документации по конкретному участку данной зоны на нее будут распространяться градостроительные регламенты и градостроительные условия и ограничения в соответствии с принятым функциональным использованием (ЖУ, ЖБ, Ж-2).

Планировочные ограничения.

Часть территории жилищно-дачной застройки попадает в 1-ую зону санитарной охраны оз. Сасык-Сиваш (граница 1-ой зоны санохраны нанесена на схему планировочных ограничений).

2.7. Зона размещения жилой застройки в исторической части города (ЖИ) и в зоне регулирования (ЖР)

Все виды жилищно-гражданского строительства и градостроительные условия и ограничения в этой зоне города следует осуществлять в соответствии с требованиями историко-архитектурного плана города (этажность застройки, оформление фасадов, размещение объектов относительно красных линий и т.д.) после согласований в соответствующем органе охраны культурного наследия.

На графических материалах «Плана зонирования территории города» нанесены соответствующие границы зон на основании материалов проекта «Корректировка историко-архитектурного опорного плана г. Евпатория».

Описание границ зон, определенных историко-архитектурным опорным планом, для которых определен особый регламент и ограничения, приведен ниже.

Фрагмент историко-архитектурного опорного плана приведен в приложениях, границы соответствующих зон нанесены на основном чертеже «План зонирования территории города».

Границы исторического ареала «Город» проходят по планировочным и природным рубежам и включают три зоны:

ЗОНА I. Средневековый город Гёзлёв XV-XVIII вв.

ЗОНА II. Город второй половины XIX-нач. XX вв.

ЗОНА III. Античный город Керкинитида VI в. до н.э.-II в. н.э.

Ареал «ГОРОД».

ЗОНА I. Средневековый город Гёзлёв XV-XVIII вв.:

Граница зоны Средневековый город Гёзлёв:

Границы устанавливаются:

От ул. Революции по переулку им. Священномученика Елеазара до ул. Дёмышева, вдоль ул. Дёмышева до пересечения с ул. Хозяйственной, вдоль ул. Хозяйственной до пересечения с ул. Володарского, по оси ул. Ефета до ул. Степовой, по оси ул. Степовой до пересечения с ул. Интернациональной, по оси ул. Интернациональной, огибая Армянскую церковь, до пересечения с ул. Караева, на север до площади Metallistov, по оси ул. Татарской (б. Metallistov) огибая мечеть «Тахта Джами» до пересечения с ул. Хлебной, по тылам усадеб ул. Хлебной до пересечения с ул. Матвеева, по оси ул. Матвеева до пересечения с ул. Караева, по оси ул. Караева до ул. Революции, по северной стороне ул. Революции до пересечения с переулком им. Священномученика Елеазара.

Охранные зоны памятников национального значения с установленными границами:

1. Комплекс Теккие дервишей XVIII-XIX вв.:

1) здание Теккие 2) мечеть Шукурла-Эфенди 3) бывшая кофейня - ул. Караева, 18. РОИК от 15.04.86 г. № 164, Пост. СМ УССР от 24.08.63 г. № 970, уч. № 261-Н

Охранная зона расположена в границах кварталов, ограниченных улицей Поворотной, ул. Хлебной, ул. Татарская (б. Металлистов).

Решение Крымского облисполкома от 22.05.79. № 284

2. Комплекс г. кенасс XVIII-XIX вв. в. 1807 г. 1815 г. XVIII — XIX вв.:

1) большая кенасса 2) малая кенасса 3) дворики с аркадами - ул. Караимская (б. Матвеева), 68. Пост. СМ УССР от 24.08.63 г. № 970, уч. № 263-Н

Границы охранной зоны лежат в кварталах, образуемых ул. Караимской, пер. Степовым, ул. Ефета, ул. Ж.Миллера, — РОИК от 22.05.79 г. № 284

Границы зоны регулируемой застройки в кварталах, образуемых ул. Нижней ул. Верхней, ул. Пролетарской, ул. Ж. Миллера, ул. Ефета — РОИК от 22.05.79 № 284

3. Мечеть Хан-Джами - ул. Революции, 36.1552 г.

Пост. СМ УССР от 24.08.63 г. 970, уч. № 260-Н

Охранная зона проходит по красной линии ул. Революции, пер. Летного, пер. Типографский, затем внутри квартала в створе со стенами существующих зданий по ул. Красноармейской, ул. Нижней, ул. Иванова по границе сквера по ул. Революции, — РОИК от 22.05.79г. № 284

В зону регулирования застройки входит квартал, ограниченный и пер. Летными пер. Типографским, часть кварталов, ограниченных пересечением линий, продолжающих ул. Иванова и пер. Типографский, а также часть ул. Революции и Набережной — РОИК от 22.05.79г. № 284

4. Турецкая баня XVI в. - ул. Красноармейская, 20.

Постановление Совета Министров УССР от 24.08.1963г. №970, уч. №262;

Охранная зона расположена в границах кварталов, ограниченных пер. Банным, пер. Красноармейским, ул. Училищной. пер. Училищным. РОИК от 22.05.79 г. № 284 зона регулируемой застройки — в границах кварталов, ограниченных ул.

Пролетной,

ул. Училищной, пер. Типографским, ул. Нижней — РОИК от 22.05.79 г. № 284.

Охранная зона исторического ареала

ЗОНЫ I. Средневековый город Гёзлёв XV-XVIII вв.:

Границы охранной зоны исторического ареала.

Граница первого участка: от пересечения ул. Дёмышева и ул. Д. Ульянова, по оси ул. Д. Ульянова до пересечения с ул. Миллера (Б. Степовой), по оси ул. Миллера до пересечения с ул. Больничная, по оси ул. Больничная до пересечения с ул. Интернациональная, по оси ул. Интернациональной до границы исторического ареала.

Граница второго участка: от пересечения ул. Хозяйственной и ул. Дёмышева по оси ул. Дёмышева, по оси ул. Д. Ульянова до пересечения с ул. Миллера, по оси ул. Миллера до границы исторического ареала.

ЗОНА II. Город второй половины XIX-нач. XX вв.

Границы зоны «Город второй половины XIX-нач. XX вв.»:

От пересечения ул. Дувановской и Набережной им. Горького, по оси Набережной им. Горького до пересечения с ул. Санаторская, по оси ул. Санаторская до пересечения с ул. Урицкого, по оси ул. Урицкого по тылам усадеб ул. Дувановской до пересечения с ул. Санаторская, по оси ул. Санаторская, до пересечения с ул. Гоголя, по оси ул. Гоголя до пересечения с пер. Лукичева, по оси пер. Лукичева переходящей в ось ул. Революции до пер. Священномученика Елиазара, по оси пер. Священномученика Елиазара, по северной стороне наб. Терешковой до пересечения с ул. Бартенева (б. Школьная), по оси ул. Приморской до ул. Чернышевского, по оси ул. Чернышевского, огибая сквер, до пересечения с ул. Белинского, вдоль северной

стороны ул.Белинского до пересечения с ул.Дуваноской, по оси ул.Дувановской до Набережной им.Горького.

**Охранная зона исторического ареала
ЗОНЫ II. Город второй половины XIX - нач. XX вв.
Охранная зона исторического ареала зоны II**

Границы первого участка: ул.Гоголя до пересечения с ул.Гагарина, по оси ул.Гагарина, до пересечения с ул.Л.Толстого, по оси ул.Л.Толстого до пересечения с ул.Демышева, по оси ул.Демышева до пересечения с ул. Пионерской, по тылам усадеб ул.Пионерской до границы зоны II «Город второй половины XIX - нач. XX вв.» территории исторического ареала «Город»

Границы второго участка: От памятника истории местного значения «Здание, в котором размещался ВРК»(ул.Революции,45), вдоль северной стороны набережной Терешковой до пересечения с переулком Пляжный; по оси переулка Пляжный до пересечения с ул.Матвеева; по оси ул.Матвеева до пересечения с ул. Караева ; по оси ул.Караева до набережной Терешковой.

Зона III. Античный город Керкинитида VI до н.э-II вв. н.э.

Границы ЗОНЫ III. Античный город Керкинитида VI до н.э -II вв. н.э.

Границы зоны: от побережья Черного моря вдоль ул. Дувановской (бывш. ул. Свердлова) по оси ул. Белинского до границы территорий санаториев «Приморский» и Центрального детского санатория МО Украины, вдоль границы указанных санаториев, вдоль морского побережья до ул. Дувановской.

Охранная археологическая зона.

В охранную археологическую зону входят II подзоны.

Подзона I «Некрополь (могильник) Керкинитиды»

Границы охранной зоны устанавливаются: от перекрестка ул. Белинского и ул. Пионерской по оси ул. Пионерской до площади Дома мебели и ул. М.Тореза, по оси ул. М.Тореза до территории детских аттракционов, пересекая территорию аттракционов и санатория «Фемида» до ул. Фрунзе, по оси ул. Фрунзе до морского побережья, вдоль морского побережья до исторического ареала «Античный город Керкинитида VI-II вв. до н.э.»

Подзона II «Сельскохозяйственные усадьбы Керкинитиды V-II вв. до н.э.»

I участок. Границы охранной зоны:

–вдоль берега Мойнакского озера до северной границы территории грязелечебницы «Мойнаки», вдоль северной границы территории грязелечебницы до ул. Полупанова, по оси ул. Полупанова до моря.

II участок. Границы охранной зоны:

– от берега моря по оси ул. Дувановской до Театральной площади, пересекая Театральную площадь до переулка Лукичева, по оси пер. Лукичева до ул. Пионерской, по оси ул. Пионерской до ул. Демышева, по оси ул. Демышева до ул. Полупанова (до границы I участка), по оси ул. Полупанова до моря, вдоль побережья до ул. Дувановской.

3. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ КУРОРТНЫХ ОБЪЕКТОВ

3.1 Зона размещения лечебно-курортных учреждений (КС)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования земельных участков:

- Санаторно-курортные объекты и учреждения.

Состав объектов, входящих в санаторно-курортные и рекреационно-оздоровительные учреждения, определяется специальной инструкцией и требованиями организации лечебно-оздоровительного процесса, связанного с использованием бальнеогрязевого потенциала.

Размеры участков должны соответствовать нормативным требованиям расхода территории на одного отдыхающего согласно ДБН 360-92** табл. 6.1.

Допустимые виды использования земельных участков:

- павильоны и киоски для розничной торговли и различных видов обслуживания, лоточная торговля;
- площади, скверы, аллеи, приспособленные для передвижения на инвалидных колясках;
- объекты благоустройства;
- аптеки;
- автостоянки;
- кафе и бары, работающие с учетом режима санаторного учреждения;
- почтовые отделения;
- развлекательные комплексы;
- аттракционы;
- видеосалоны;
- спортивные сооружения;
- экскурсионные бюро;
- грязелечебницы, водолечебницы;
- объекты торговли;
- общественные туалеты;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства;
- объекты инженерной инфраструктуры.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков, расположенных в зоне КС

Вид объекта градостроительства – санаторно-курортные учреждения и другие объекты согласно регламенту освоения зоны.

2. Площадь земельного участка - согласно таблице 6.1*, ДБН 360-92**.

3. Предельный процент застройки земельного участка – определяется на последующих стадиях проектирования.

4. Предельная высота сооружения – определяется на последующих стадиях с учетом инсоляции и противопожарных требований.

5. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка:

- фронтальной - согласно сложившейся линии застройки;
- тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

6. Минимальные отступы сооружений от красных линий - на последующих стадиях проектирования.

7. Минимальные отступы сооружений от смежных зданий – с учетом нормативных противопожарных разрывов и требований инсоляции.

8. Организация подъездов к сооружениям, пешеходным переходам, местам парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

9. Ориентация въездов (входов), грузопотоков, мест парковки и т.п. - для объектов массового посещения относительно элементов планировочной структуры - определяется на последующих стадиях проектирования.

10. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), которые должны предоставить технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения

Планировочные ограничения по существующим объектам должны быть уточнены в составе проекта прибрежной защитной полосы.

Размещение новых лечебно-курортных учреждений предусмотрено вне зоны планировочных ограничений.

3.2. Зона размещения рекреационно-курортных учреждений (КР)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования земельных участков:

рекреационно-оздоровительные учреждения:

- пансионаты;
- базы отдыха и оздоровительные лагеря, профилактории;
- курортные гостиницы;
- туристические гостиницы;
- мини-пансионаты;
- мини-гостиницы;
- мотели;
- кемпинги;
- объекты инженерной инфраструктуры.

Допустимые виды использования земельных участков:

- павильоны и киоски для розничной торговли и различных видов обслуживания; лоточная торговля;
- площади, скверы, аллеи, приспособленные для передвижения на инвалидных колясках;
- объекты благоустройства
- аптеки;
- автостоянки для служебных машин
- кафе и бары, работающие с учетом режима санаторного учреждения
- почтовые отделения;
- развлекательные комплексы;
- аттракционы;
- видеосалоны;
- спортивные сооружения;
- экскурсионные бюро;
- объекты торговли;
- общественные туалеты;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков, расположенных в зоне (КР)

Вид объекта градостроительства – рекреационно-оздоровительные учреждения разного профиля в соответствии с регламентом освоения зоны.

2.Площадь земельного участка - согласно таблице 6.1*, ДБН 360-92**.

3.Предельный процент застройки земельного участка – определяется на последующих стадиях проектирования.

4.Предельная высота сооружения - определяется на последующих стадиях с учетом инсоляции и противопожарных требований.

5.Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка:

- фронтальной - согласно сложившейся линии застройки;
- тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

6. Минимальные отступы сооружений от красных линий - на последующих стадиях проектирования.

7. Минимальные отступы сооружений от смежных зданий - с учетом нормативных противопожарных разрывов и требований инсоляции.

8. Организация подъездов к сооружениям, пешеходным переходам, местам парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

9. Ориентация въездов (входов), грузопотоков, мест парковки и т.п. - для объектов массового посещения относительно элементов планировочной структуры - определяется на последующих стадиях проектирования.

10. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), которые должны предоставить технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения

Планировочные ограничения по существующим объектам должны быть уточнены в составе проекта прибрежной защитной полосы.

Размещение новых рекреационно-оздоровительных учреждений предусмотрено вне зоны планировочных ограничений.

3.3. Зона пляжей (Пл)

Градостроительные регламенты

Зона пляжей принята согласно предложениям утвержденного генерального плана города.

Преимущественные виды использования земельных участков:

- спортивные площадки (пляжный волейбол, футбол и т.п.);
- пляжное оборудование;
- аквапарки и прочие развлекательные сооружения;
- душевые и питьевые фонтанчики;
- спасательные станции и посты;
- медпункт;
- водно-спортивные сооружения (яхт-клубы, лодочные причалы станции, пирсы);
- прокат плавсредств;
- гидротехнические сооружения;
- инженерные сети.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков, расположенных в зоне (Пл)

Вид объекта градостроительства – согласно градостроительному регламенту использования зоны с учетом положений Водного и Земельного Кодексов Украины, Закона Украины «Про курорты», Положений проекта «Округов и зон санохраны курорта Евпатория», Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине» и требований по прибрежной защитной полосе Черного моря.

2. Площадь земельного участка - по предложениям утвержденного генерального плана города и границей 1-ой зоны санохраны курорта.

3. Ориентация въездов (входов) для объектов массового посещения относительно элементов планировочной структуры – принимается с учетом сложившейся градостроительной ситуации.

4. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), которые должны предоставить технические условия относительно инженерного обеспечения и размещения объектов МЧС - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

4. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

4.1 Зона размещения лечебных учреждений (Л)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования земельных участков:

Объекты и сооружения здравоохранения:

- лечебные корпуса больниц;
- родильные дома;
- консультативные поликлиники;
- специализированные поликлиники;
- научно-исследовательские и методические центры;
- административно-хозяйственные строения и сооружения;
- станции неотложной скорой помощи;
- станции переливания крови;
- оздоровительные лечебные учреждения (санатории, профилактории).

Допустимые виды использования земельных участков:

- аптеки;
- помещения для медперсонала;
- объекты торговли, общественного питания и обслуживания;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры, бюветы, скважины забора минеральной воды;
- автостоянки;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков, расположенных в зоне (Л)

1. Вид объекта градостроительства - в соответствии с регламентом освоения зоны

2. Площадь земельного участка - согласно таблице 6.1*, ДБН 360-92**.

3. Предельный процент застройки земельного участка – определяется проектом согласно ДБН В.2.2-10-2001 «Заклады охорони здоров'я».

4. Предельная высота здания/сооружения определяется на последующих стадиях с учетом инсоляции и противопожарных требований.

5. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка:

- фронтальной – определяется проектом с учетом сложившейся линии застройки;

- тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

6. Минимальные отступы здания/сооружения от красных линий – на последующих стадиях проектирования.

7. Минимальные отступы здания/сооружения от смежных зданий/сооружений - с учетом нормативных противопожарных разрывов и требований инсоляции.

8. Организация подъездов к зданию/сооружению, пешеходных переходов, мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

9. Ориентация въездов (входов) мест парковки и т.п. - для объектов массового посещения относительно элементов планировочной структуры - определяется на последующих стадиях проектирования.

10. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения

Планировочные ограничения отсутствуют при условии использования зоны и соблюдения положений регламента и схемы планировочных ограничений.

4.2 Зона размещения научно-исследовательских учреждений (Н)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования земельных участков:

- научные и научно-исследовательские учреждения;
- центры научной информации;
- библиотеки;
- конференц-залы;
- выставочные залы;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры;
- автостоянки;

Допустимые виды использования земельных участков:

- объекты медицинского обслуживания;
- объекты торговли, общественного питания и обслуживания;
- скверы, озелененные территории;
- спортивные площадки;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков, расположенных в зоне Н

1. Вид объекта градостроительства - в соответствии с регламентом освоения зоны.
2. Площадь земельного участка - согласно таблице 6.1*, ДБН 360-92**.
3. Предельный процент застройки земельного участка – определяется на последующих стадиях проектирования.
4. Предельная высота здания/сооружения - определяется на последующих стадиях с учетом инсоляции и противопожарных требований.
5. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка:
 - фронтальной – согласно сложившейся линии застройки
 - тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.
6. Минимальные отступы здания/сооружения от красных линий – на последующих стадиях проектирования.
7. Минимальные отступы здания/сооружения от смежных зданий/сооружений - с учетом нормативных противопожарных разрывов и требований инсоляции.
8. Организация подъездов к зданию/сооружению, пешеходных переходов, мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.
9. Ориентация въездов (входов), мест парковки и т.п. относительно элементов планировочной структуры - определяется на последующих стадиях проектирования.
10. Особые условия относительно:
 - размещения и использования встроенно-пристроенных помещений – определяются на последующих стадиях проектирования;
 - отделки здания (цвет и материал фасада и т.п.) - согласно сформированной существующей застройке;

11.Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения

Планировочные ограничения отсутствуют при условии использования зоны и соблюдения положений регламента и схемы планировочных ограничений.

4.3 Зона размещения учебных заведений (У)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования земельных участков:

- высшие и средние специальные учебные заведения всех уровней аккредитации;
- спортивные комплексы и площадки.
- библиотеки;
- объекты торговли, общественного питания и обслуживания;
- автостоянки;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры;

Допустимые виды использования земельных участков:

- поликлиники, аптеки;
- общежития и дома семейного типа для проживания студентов и преподавательского персонала;
- скверы, озелененные территории;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельных участков, расположенных в зоне У

1. Вид объекта градостроительства – высшие и средние специальные учебные заведения всех уровней аккредитации в соответствии с регламентом освоения зоны
2. Площадь земельного участка - согласно таблице 6.1*, ДБН 360-92**.
3. Предельный процент застройки земельного участка – согласно ДБН В.2.2-3-97 «Будинки та споруди навчальних закладів».
4. Предельная высота здания/сооружения – определяется на последующих стадиях проектирования.
5. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка:
 - фронтальной – согласно сложившейся линии застройки.
 - тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.
6. Минимальные отступы здания/сооружения от красных линий – на последующих стадиях проектирования.
7. Минимальные отступы здания/сооружения от смежных зданий/сооружений - с учетом нормативных противопожарных разрывов и требований инсоляции.
8. Организация подъездов к зданию/сооружению, пешеходных переходов, мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.
9. Ориентация въездов (входов), мест парковки и т.п. относительно элементов планировочной структуры - определяется на последующих стадиях проектирования.
10. Особые условия относительно:
 - размещения и использование встроенно-пристроенных помещений – на последующих стадиях проектирования;
 - отделки здания (цвет и материал фасада и т.п.) - согласно сформированной существующей застройке;
11. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109

«Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения

Планировочные ограничения отсутствуют при условии использования зоны и соблюдения положений регламента и схемы планировочных ограничений.

4.4. Зона размещения спортивных объектов общегородского значения (С)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования земельных участков:

- стадионы и спорткомплексы;
- административные здания и сооружения;
- гостиницы;
- реабилитационно-оздоровительные комплексы;
- спортзалы;
- авто-и велодромы;
- спортплощадки;
- гольф-поля;
- бассейны (крытые и открытые);
- пункты проката спортивного инвентаря;
- скверы, озелененные территории;
- автостоянки;
- общественные туалеты;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры;
- медпункт.

Допустимые виды использования земельных участков

- предприятия торговли, общественного питания и обслуживания;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне С

1. Вид объекта градостроительства - в соответствии с регламентом освоения зоны.
2. Площадь земельного участка - согласно ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди».
3. Предельный процент застройки земельного участка – согласно ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди».
4. Предельная высота здания/сооружения ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди».
5. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка:
 - фронтальной – согласно сложившейся линии застройки;
 - тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции;
6. Минимальные отступы здания/сооружения от красных линий – определяется на последующих стадиях проектирования;

7. Минимальные отступы здания/сооружения от смежных зданий/сооружений – с учетом противопожарных разрывов;

8. Организация подъездов к зданию/сооружению, пешеходных переходов, мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

9. Ориентация въездов (входов) мест парковки и т.п. - для объектов массового посещения относительно элементов планировочной структуры - определяется на последующих стадиях проектирования.

10. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения

Планировочные ограничения отсутствуют.

4.5 Зона размещения спортивных объектов курортных зон (СК)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования земельных участков:

- стадионы и спорткомплексы;
- административные здания и сооружения;
- гостиницы;
- реабилитационно-оздоровительные комплексы;
- спортзалы;
- авто-и велодромы;
- спортплощадки;
- гольф-поля;
- бассейны (крытые и открытые);
- пункты проката спортивного инвентаря;
- скверы, озелененные территории;
- автостоянки;
- общественные туалеты;
- медпункт;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры.

Допустимые виды использования земельных участков

- предприятия торговли, общественного питания и обслуживания;
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне СК

1. Вид объекта градостроительства - в соответствии с регламентом освоения зоны.
2. Площадь земельного участка - согласно ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди»
3. Предельный процент застройки земельного участка – согласно ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди»
4. Предельная высота здания/сооружения ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди».
5. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка:
 - фронтальной – согласно сложившейся линии застройки;
 - тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции;
6. Минимальные отступы здания/сооружения от красных линий – определяется на последующих стадиях проектирования;
7. Минимальные отступы здания/сооружения от смежных зданий/сооружений – с учетом противопожарных разрывов;
8. Организация подъездов к зданию/сооружению, пешеходных переходов, мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.
9. Ориентация въездов (входов) мест парковки и т.п. - для объектов массового посещения относительно элементов планировочной структуры - определяется на последующих стадиях проектирования.

10.Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения.

Планировочные ограничения отсутствуют.

Режим эксплуатации объектов зоны должен быть увязан с режимом эксплуатации курортно-рекреационных объектов.

5. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, СКЛАДСКОГО И КОМУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

5.1. Зона размещения объектов внешнего транспорта (Т) Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования земельных участков:

- здание железнодорожного вокзала, сооружения вокзального комплекса и полоса отвода железной дороги
- территория грузовой и товарной станций;
- автостанция;
- морской порт;
- аэропорт;
- автостоянки;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- скверы, аллеи, приспособленные для передвижения на инвалидных колясках;
- общественные туалеты;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры.
- объекты и сооружения технологического обеспечения функционирования транспортной системы.

Допустимые виды использования земельных участков:

- торговые центры;
- выставочные залы;
- кинотеатры, видеосалоны;
- рестораны, бары, кафе, столовые
- танцзалы, дискотеки;
- рекламные агентства;
- экскурсионные бюро;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- банки и отделения банков;
- объекты торговли, общественного питания и обслуживания;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства;
- отделения милиции;
- объекты медицинского обслуживания;
- пункты проката;

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне Т

1. Вид объекта градостроительства – в соответствии с регламентом освоения зоны.
2. Площадь земельного участка - согласно разделу 7. ДБН 360-92** и ведомственных норм по размещению объектов транспортной структуры.
3. Предельная высота здания/сооружения – определяется на последующих стадиях проектирования.
4. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка:
 - фронтальной – согласно сложившейся линии застройки
 - тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.
5. Минимальные отступы здания/сооружения от красных линий – с учетом сложившейся застройки.

6. Минимальные отступы здания/сооружения от смежных зданий/сооружений - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

7. Организация подъездов к зданию/сооружению, пешеходных переходов, мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

8. Ориентация въездов (входов), грузопотоков, мест парковки и т.п. - для объектов массового посещения относительно элементов планировочной структуры - определяется на последующих стадиях проектирования.

9. Особые условия относительно:

- размещения и использование встроенно-пристроенных помещений – на последующих стадиях проектирования;

- использование подземного пространства: подвала, цокольного этажа - возможно устройство подвального или цокольного этажа для размещения хозяйственных помещений, гаражей и прочих объектов, отвечающих требованиям санитарных и противопожарных норм.

10. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения

Функционирование существующих объектов системы внешнего транспорта не создает планировочных ограничений для городской среды. Предложения по усовершенствованию системы внешнего транспорта не вызовут появления дополнительных планировочных ограничений для структуры города.

5.2 Зона размещения предприятий промышленности (П-1)

Градостроительные регламенты.

Преимущественные виды использования территории зоны:

- промышленные предприятия и производственные объекты, работающие для нужд населения города и курортного комплекса;
- предприятия, работающие на использовании местных ресурсов;
- предприятия коммунального хозяйства города;
- гаражи наземные и подземные;
- открытые стоянки краткосрочного и долговременного хранения автомобилей;
- площадки для хранения транспортных средств, обслуживающих внутригородские и внешние перевозки;
- автопарки, таксопарки, трамвайные депо;
- парки грузового автотранспорта;
- автозаправочные станции и СТО;
- общественные туалеты;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры.

Допустимые виды использования территории зоны:

- художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- пункты первой медицинской помощи, аптеки;
- объекты торговли, общественного питания и обслуживания;
- отделения милиции (опорный пункт);
- офисные помещения;
- гостиницы, мотели, кемпинги;
- спортплощадки, спортивные сооружения;
- универсальные и специализированные магазины;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне П-1

1. Вид объекта градостроительства - производственные предприятия IV- V класса вредности, другие объекты согласно градостроительному регламенту зоны.
2. Площадь земельного участка - определяется в зависимости от отраслевой направленности и технологического процесса.
3. Предельный процент застройки земельного участка – определяется на последующих стадиях проектирования с учетом ведомственных нормативов.
4. Предельная плотность застройки земельного участка - определяется в зависимости от отраслевой направленности (СНиП П-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий») и в соответствии с требованиями Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов.
5. Предельная высота здания/сооружения – определяется на последующих стадиях проектирования.
6. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка:

- фронтальной - с учетом сложившейся линии застройки;
- тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

7. Минимальные отступы здания/сооружения от красных линий – определяются на последующих стадиях проектирования

8. Минимальные отступы здания/сооружения от смежных зданий/сооружений с учетом санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

9. Организация подъездов к зданию/сооружению, пешеходных переходов, мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

10. Требования относительно обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения – обязательное согласование размещения объекта градостроительства с государственной санитарно-эпидемиологической службой.

11. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

5.3 Зона размещения предприятий коммунально-складского назначения (П-2)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории зоны:

- коммунально- складские объекты, работающие для нужд населения города и курортного комплекса;
- предприятия, работающие на использовании местных ресурсов;
- предприятия коммунального хозяйства города;
- площадки для хранения транспортных средств, обслуживающих внутригородские и внешние перевозки;
- автопарки, таксопарки, трамвайные депо;
- парки грузового автотранспорта;
- гаражи наземные и подземные;
- автостоянки;
- автозаправочные станции и СТО;
- общественные туалеты;
- объекты и сооружения инженерной инфраструктуры.

Допустимые виды использования территории зоны:

- художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- пункты первой медицинской помощи, аптеки;
- объекты торговли, общественного питания и обслуживания;
- отделения милиции (опорный пункт);
- офисные помещения;
- гостиницы, мотели, кемпинги;
- спортплощадки, спортивные сооружения;
- универсальные и специализированные магазины;
- малые архитектурные формы и элементы благоустройства.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне П-2

1. Вид объекта градостроительства – согласно градостроительного регламента зоны.

2. Площадь земельного участка - определяется в зависимости от отраслевой направленности и технологического процесса.

3. Предельная высота здания/сооружения - определяется на последующих стадиях проектирования.

4. Предельная плотность застройки земельного участка - определяется в зависимости от отраслевой направленности (СНиП П-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий») и в соответствии с требованиями Государственных санитарных правил планирования и застройки населенных пунктов.

5. Предельная высота здания/сооружения – определяется на последующих стадиях проектирования.

6. Минимальные отступы здания/сооружения от границ земельного участка:

- фронтальной - с учетом сложившейся линии застройки;

- тыльной и боковых - согласно санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

7. Минимальные отступы здания/сооружения от красных линий – определяются на последующих стадиях проектирования

8. Минимальные отступы здания/сооружения от смежных зданий/сооружений с учетом санитарных, противопожарных норм и норм инсоляции.

9. Организация подъездов к зданию/сооружению, пешеходных переходов, мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.

10. Требования относительно обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения – обязательное согласование размещения объекта градостроительства с государственной санитарно-эпидемиологической службой.

11. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения (П-1, П-2).

Функционирование существующего территориально-производственного комплекса города и соответствующие санитарно-защитные зоны от производственных объектов учтены при разработке генерального плана и отражены на схеме планировочных ограничений в составе плана зонирования территории города.

Принимая во внимание, что производственные объекты города реконструируются, модернизируются, меняют профиль или же ликвидируются, существующие санитарно-защитные зоны могут менять свои параметры. Данный процесс должен отслеживаться соответствующими природоохранными и санитарными службами.

5.4 Зона захоронений, закрытое кладбище (Кл)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории зоны:

- осуществление захоронений (только для действующих кладбищ) и подзахоронений ;
- колумбарий;
- административные и культовые сооружения;
- коммунально-складские помещения, необходимые для функционирования кладбищ;
- объекты и сети инженерной инфраструктуры;
- благоустройство;
- общественные туалеты;

Допустимые виды использования территории зоны:

- объекты по продаже ритуальных принадлежностей, цветов;

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне Кл

1. Вид объекта градостроительства – согласно градостроительному регламенту зоны.
2. Площадь земельного участка - согласно табл.6.1, ДБН 360-92** с учетом планировочного решения генплана города.
3. Предельная высота здания/сооружения – для административных и культовых сооружений – определяется проектом.
4. Минимальные отступления здания/сооружения от границ земельного участка: определяются проектом.
5. Минимальные отступы здания/сооружения от красных линий – определяется проектом.
6. Минимальные отступы здания/сооружения от смежных зданий/сооружений – с учетом противопожарных требований.
7. Организация подъездов к зданию/сооружению, пешеходных переходов, мест парковки транспортных средств - определяется на последующих стадиях проектирования.
8. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, гражданской защиты - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения.

Эксплуатация существующих действующих и закрытых кладбищ и их санитарно-защитные зоны не распространяются на территорию жилой, общественной и курортной застройки.

Размещение новых территорий для захоронений принято с учетом соблюдения 300-метровой санитарно-защитной зоны.

5.5. Зона захоронения домашних животных (КЛЖ*)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории зоны:

- осуществление захоронений;
- объекты и сети инженерной инфраструктуры;
- благоустройство;

Допустимые виды использования территории зоны:

- некапитальные вспомогательные строения;
- общественные туалеты;

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне КЛЖ*

1. Вид объекта градостроительства – согласно градостроительному регламенту зоны;

2. Площадь земельного участка – по проектным предложениям генерального плана города.

3. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

Планировочные ограничения

Территория для захоронения домашних животных намечена генеральным планом в пределах 300-метровой санитарно-защитной зоны от проектного кладбища. Дополнительные планировочные ограничения отсутствуют.

6. ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННО-ЛАНДШАФТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

6.1. Дендропарк – объект природно-заповедного фонда (Р-1)

Зона дендропарка выделена с целью обеспечения условий сохранения и использования в дальнейшем территории дендропарка в соответствии с требованиями украинского законодательства.

6.2. Зона общегородских парков, скверов и бульваров (Р-2)

Градостроительные регламенты

Зона зеленых насаждений общего пользования выделена с целью обеспечения правовых условий сохранения и дальнейшего использования парков, скверов, других обустроенных природных объектов для кратковременного отдыха, проведения досуга, занятий спортом.

Преимущественные виды использования территории зоны:

- древесные, кустарниковые, газонные зеленые насаждения;
- прогулочные аллеи, терренкуры, приспособленные для передвижения лиц с ограниченными возможностями.
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- общественные туалеты;
- инженерные сети.

Допустимые виды использования территории зоны:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- некапитальные строения объектов питания;
- спортивные и игровые площадки, аттракционы;
- летний кинотеатр
- зооуголки;
- отдельностоящие капитальные строения для ресторанов, баров, кафе и закусочных на участках, площадь которых не превышает 300 м²;
- отдельно стоящие капитальные строения для магазинов на участках, площадь которых не превышает 300 м²;
- подъезды для технологического транспорта к объектам обслуживания.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне Р-2; Р-2*

1. Вид объекта градостроительства – согласно градостроительного регламента использования территории зоны.
2. Площадь земельного участка - согласно таблице 5.1 ДБН 360-92**, приложению 6.1 ДБН 360-92** с учетом сложившейся градостроительной ситуации.
3. Предельный процент застройки земельного участка - согласно приложениям 5.2. ДБН 360-92**.

4. Предельная высота сооружения – регламентируется для конкретного объекта.

5. Организация подъездов к сооружениям для обслуживающего транспорта и мест парковки для индивидуального и туристического транспорта- определяется на последующих стадиях проектирования.

6. Ориентация въездов (входов), грузопотоков, мест парковки и т.п. для объектов массового посещения относительно элементов планировочной структуры - определяется с учетом сложившейся градостроительной ситуации.

7. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), которые должны предоставить технические условия относительно инженерного обеспечения объекта градостроительства, обеспечения требований МЧС - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

6.3 Зона питомника по выращиванию декоративных культур (Р-3)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории зоны:

- выращивание различных пород декоративных культур в открытом грунте;
- административные здания и технологические сооружения;
- теплицы для выращивания различных пород декоративных культур;
- элементы благоустройства и инженерные сети;

Допустимые виды использования территории зоны:

- объекты обслуживания для персонала;
- служебные автостоянки;

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне Р-3

Использование территории в соответствии с градостроительным регламентом.

Планировочные ограничения.

Соблюдение 50-метровой санитарно-защитной зоны от питомника по выращиванию декоративных культур.

6.4 Территория гослесфонда (P-5)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории зоны:

- ведение лесного хозяйства;
- культурно-оздоровительные мероприятия (прогулочные и туристические тропинки, оборудованные площадки для пикника).

Допустимые виды использования территории зоны:

- сезонные объекты сервиса;
- дом рыбака и охотника.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне P-5

1. Вид объекта градостроительства – использование территории зоны в соответствии с градостроительным регламентом и Лесным Кодексом Украины.
2. Площадь земельного участка - в соответствии с существующей градостроительной ситуацией и положениями земельного кадастра города.

6.5 Зона зеленых насаждений специального назначения (ЗС)

Градостроительные регламенты

В условиях г. Евпатории зеленые насаждения специального назначения находятся на территории зон санитарной охраны курорта (в частности, вокруг озера Мойнаки), санитарно-защитных зон производственных объектов и объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, кладбищ.

Преимущественные виды использования территории зоны:

- древесные, кустарниковые зеленые насаждения;
- аллеи, велосипедные и пешеходные дорожки, приспособленные для передвижения на инвалидных колясках;
- элементы благоустройства и малые архитектурные формы.

Допустимые виды использования территории зон:

а) Территория вокруг озера Мойнаки:

- объекты обслуживания санаторно-курортного назначения;
- общественные туалеты;
- сезонные объекты обслуживания.

б) Территории в санитарно-защитных зонах предназначены для размещения отдельных объектов и осуществления функционального использования отдельных участков в целях, не противоречащих требованиям к санитарно-защитной зоне конкретного объекта.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне ЗС

1. Вид объекта градостроительства – согласно градостроительного регламента использования зоны.

2. Площадь земельного участка – в соответствии со сложившейся градостроительной ситуацией и проектными предложениями градостроительной документации.

7. ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ВНЕШНЕГО ТРАНСПОРТА, ТРАНСПОРТНЫХ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ КОММУНИКАЦИЙ

7.1 Зона отвода железной дороги (ТЖ)

Градостроительные регламенты, условия и ограничения использования зоны

Использование территории полосы отвода железной дороги и подводящих ж.д. путей обусловлено целевым назначением данной территории. Перечень объектов, разрешенных к размещению в границах данной зоны определяется эксплуатирующими организациями в соответствии с ведомственными нормативами.

7.2 Зона магистральных улиц (ТМ)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории зоны:

- проезжие части улиц, местные проезды и тротуары;
- подземные и наземные инженерные сети в соответствии с приложением 8.1 (табл. 1 и 2), прил. 8.2 (табл. 1 и 2) ДБН 360-92**.
- остановочные павильоны;
- наземные, подземные и надземные пешеходные переходы;
- уличные телефонные автоматы;
- элементы благоустройства и озеленения.

Допустимые виды использования территории зоны:

- линии движения трамвая;
- малые архитектурные формы (с учетом требований безопасности движения);
- лоточная торговля;
- автостоянки.
- элементы рекламы (с учетом требований безопасности движения);

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне ТМ;

1. Вид объекта градостроительства – использование территории зоны в красных линиях магистральных улиц и дорог – в соответствии с градостроительными регламентами и положениями раздела 7 ДБН 360-92**.

2. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно размещения объектов на территории зоны, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

7.3 Зона инженерно-технических коммуникаций (ИТ)

Градостроительные регламенты, условия и ограничения использования зоны

Размещение объектов инженерной инфраструктуры (магистральные сети и головные сооружения) по разрешению служб, эксплуатирующих эти коммуникации.
- организация санитарно-защитных зон.

7.4 Зона набережных и пешеходных улиц (НП)

Градостроительные регламенты

Преимущественные виды использования территории зоны:

- прогулочные набережные, велосипедные и пешеходные дорожки, приспособленные для передвижения лиц с ограниченными возможностями.
- благоустройство и озеленение;
- инженерные сети;

Допустимые виды использования территории зоны:

- уличные телефонные автоматы;
- малые архитектурные формы;
- объекты торговли, общественного питания и обслуживания;
- элементы рекламы;
- аттракционы и игровые площадки;
- общественные туалеты.

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка, расположенного в зоне НП

1. Вид объекта градостроительства – использование территории зоны - в соответствии с градостроительными регламентами и проектной документацией.

2. Перечень юридических лиц (предприятий, учреждений, организаций), предоставляющих технические условия относительно размещения объектов на территории зоны, обеспечения пожарной и техногенной безопасности, - согласно Приказу Министерства регионального развития, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины от 07.07.2011 г № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст».

