УКРАЇНА

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

**«ІНСТИТУТ ХАРКІВПРОЕКТ»**

**План зонування території (зонінг) м. Лисичанська**

**Луганської області**

Харків – 2016

УКРАЇНА

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ MC ISO 9001:2009

**«ІНСТИТУТ ХАРКІВПРОЕКТ»** Сертифікат:

Пр-т Науки (колиш.пр.Леніна),38, м. Харків 61166 № UA 2.003.07532-13

Тел. 702-56-59, факс 702-16-51

E-mail: <info@kharkivproject.com>

Державні ліцензії

Кваліфікаційний сертифікат архітектора Гончаренко Жанни Іванівни

Серія АА №001954 від 19.11.2013р.

Замовник: Виконавчий комітет Лисичанської міської ради Луганської області

Послуги щодо планування міських поселень ДК 016:2010 код 71.11.31

**План зонування території (зонінг) м. Лисичанська**

**Луганської області**

**Пояснювальна записка**

Директор інституту Ю.А. Спасов

Головний архітектор проекту Ж.І. Гончаренко

Харків - 2016

Склад роботи:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  з/п | Найменування документації | На чому виконано | Масштаб | Номери креслень, томів |
|  | Графічні матеріали | | | |
| 1 | Схема зонування території міста Лисичанськ з територіальними зонами, червоними лініями вулиць та планувальними обмеженнями | папір | 1:10000 | 768215 |
| 2 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 1 «Центральна» | папір | 1:5000 | 768325 |
| 3 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 2 «Березове» | папір | 1:5000 | 768326 |
| 4 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 3 «Поворот Мельникова» | папір | 1:5000 | 768327 |
| 5 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 4 «Пролетарськ» | папір | 1:5000 | 768328 |
| 6 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 5 «Зелений Гай» | папір | 1:5000 | 768329 |
| 7 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 6 «Войкова» | папір | 1:5000 | 768330 |
| 8 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 7 «Підземгаз» | папір | 1:5000 | 768331 |
| 9 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 8 «Тракторівка-кирпічна» | папір | 1:5000 | 768332 |
| 10 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 9 «Переїзна» | папір | 1:5000 | 768333 |
| 11 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 10 «Мехскло» | папір | 1:5000 | 768334 |
| 12 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 11 «Південна промзона» | папір | 1:5000 | 768335 |
| 13 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 12 «Західна промзона» | папір | 1:5000 | 768336 |
| 14 | Схема функціонального зонування території з основними типами зон та підзон.  Територіальна зона 13 «Прибережна зона р.Сіверський Донець» | папір | 1:5000 | 768337 |
|  | Текстові матеріали | | | |
|  | Пояснювальна записка | папір | А4 | 18249 |
|  | Електронні носії  (графічні матеріали та пояснювальна записка) | диск |  |  |

План зонування території (зонінг) м.Лисичанська Луганської області розроблений у відповідності до діючих на території України нормативів, правил та стандартів.

ГАП Ж.І.Гончаренко

Пояснювальна записка

Зміст

стор.

Передмова..…………………………………………………….……...8

Розділ 1.Загальні положення………………………………………………….11

1.1.Терміни та визначення понять………………………………….11

1.2. Призначення зонінгу………………………………………….. 13

1.3. Правові основи введення та сфера дії зонінгу………………..14

1.4. Склад зонінгу…………………………………………………..14

# Розділ 2. Режим забудови та використання території міста………………...16

## 2.1. Види забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон…………………………………16

2.2. Єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок……………………………..17

Розділ 3.Зонування території міста Лисичанськ з територіальними зонами, червоними лініями вулиць та планувальними обмеженнями. ……………………………………..……………. …18

Розділ 4. Класифікація функціональних зон …………………………………21

Розділ 5. Переважні, супутні та допустимі види використання земельних ділянок в межах територіальних зон………………….30

|  |
| --- |
| 5.1. Територіальна зона 1 «Центральна»……………………………32 |
| 5.2. Територіальна зона 2 «Березове»……………………………….33 |
| 5.3. Територіальна зона 3 «Поворот Мельникова»…….………….34 |
| 5.4. Територіальна зона 4 «Пролетарськ»…………………………36 |
| 5.5. Територіальна зона 5 «Зелений Гай»…………………………37 |
| 5.6. Територіальна зона 6 «Войкова»……………………………....39 |
| 5.7. Територіальна зона 7 «Підземгаз»…………………………….41 |
| 5.8. Територіальна зона 8 «Тракторівка-кирпічна»……………....43 |
| 5.9. Територіальна зона 9 «Переїзна»……………………………..44 |
| 5.10. Територіальна зона 10 «Мехскло»…………………………...45 |
| 5.11. Територіальна зона 11 «Південна промзона»………………46 |
| 5.12. Територіальна зона 12 «Західна промзона»………………….47 |
| 5.13. Територіальна зона 13 «р.Сіверський Донець»……………...49 |

Розділ 6. Планувальні обмеження, які діють на території міста……………51

Розділ 7. Застосування зонінгу під час розміщення об’єктів містобудування, будівництва та реконструкції……………………59

Додатки

1. Рішення Лисичанської міської ради сьомого скликання дев’ятої сесії від 28.04.2016 р. №9/121 «Про внесення змін до міського бюджету на 2016 рік».
2. Технічне завдання на надання послуг з планування міст ДК 016-2010 код 71.11.31 «План зонування території (зонінг) м.Лисичанська Луганської області»

# Передмова

План зонування території (зонінг) м.Лисичанська Луганської області розроблено на підставі рішення Лисичанської міської ради сьомого скликання дев’ятої сесії від 28.04.2016 р. №9/121 «Про внесення змін до міського бюджету на 2016 рік» та договору №17635 від 01.06.2016р. та у відповідності до «Технічного завдання…».

Замовник Зонінгу - Лисичанська міська рада Луганської області, виконавець - ТОВ «Інститут Харківпроект».

Необхідність розробки даної роботи викликана прийняттям нового Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011р. № 3038-VІ, закону від 15.12.2011 р. №345 «Про прийняття національного стандарту» та ДСТУ-Н Б Б. 1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» 2012р.

Зонінгом визначаються умови і обмеження використання території міста, надається обґрунтування меж територіальних зон, встановлюються містобудівні регламенти, визначаються види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва в цих зонах.

Рішення прийняті з урахуванням чинного законодавства України у сфері містобудування та вимог державних будівельних норм:

- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011р. № 3038-VІ;

- Закону України «Про основи містобудування»;

- Земельного кодексу України;

- Водного кодексу України;

- Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 22.12.2011 р. № 4220-VI;

- Настанови про склад та зміст плану зонування території (зонінг) ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011, Київ, 2012 р.;

- Наказу «Про затвердження порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» від 07.07.2011р. № 109;

- ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень»;

- ДБН В.1.1-5-2000 «Будинки і споруди на підроблюваних територіях і просідаючих грунтах», 2000р.;

- ДСанПін «Планування та забудова населених пунктів» від 19.06.96 р. № 173;

-Профільних СанПін за типом об’єкту.

В роботі над Планом зонування території були використані наступні вихідні дані, текстові та проектні графічні матеріали:

1. г.Лисичанск Ворошиловоградской области. Генеральный план. Институт «Гипроград», Киев, 1984г.

* Пояснительная записка.

Графические материалы:

* Генеральный план и первая очередь строительства М 1:5000, на 1 листе, синька, инв. №7 ДСК;
* План существующего города М 1:5000, инв. №5 ДСК на 2х листах, синька;
* Схема планировочных ограничений М 1:5000 на 2х листах, синька, инв. № ДСК;
* Схема состояния окружающей среды и инженерной подготовки территории, М 1:10000, 1 лист, синька, инв. №13 ДСК.

1. Загальні відомості про місто Лисичанськ Луганської області
2. Програма розвитку земельних відносин у м. Лисичанську на 2015-2017 роки. Рішення міської ради від 27.11.2014р. №75/1209.
3. Інформація про технічний стан, організації охорони, реставрації та використання пам’яток архітектури м. Лисичанська.
4. Список пам’яток археології розташованих на території м.Лисичанська та м. Новодружеськ.
5. Економічний стан міста Лисичанська станом на 01.01.2016 року.
6. Програма благоустрою економічного розвитку житлово-комунального господарства м. Лисичанська на 2016р, Рішення міської ради від 24.12.2015р. №4/41.
7. Програма зайнятості населення міста Лисичанська на період до 2017р. Рішення міської ради від 27.06.2013р. №49/859.
8. Програма природоохоронних заходів на 2016 рік. Рішення міської ради від 22.02.2016р. №7/89.
9. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель міста Лисичанської міської ради Луганської області. ПП «Обласний центр впровадження «Агроцентрнаука» , 2014р.
10. Рішення Лисичанської міської ради сьомого скликання шоста сесія від 28 січня 2016 року №6/72 «Про перейменування вулиць» та Перелік перейменованих вулиць, провулків, проспектів назви яких містять символіку комуністичного тоталітарного режиму.
11. Оновлення містобудівної документації, картографо-геодезичної основи діючого генерального плану міста Лисичанськ Луганської області М 1:5000, з урахуванням містобудівної ситуації на 01.01.2015р., ТОВ «Інститут Харківпроект», 2015р.

Картографічною основою для цієї роботи використані планшети комбінованого стереотопографічного знімання М 1:2000 виконані Союзмаркштрестом у 1981р., доведені до масштабу 1:5000 у 1982р. і оновлені ТОВ «Інститут Харківпроект» з урахуванням змін містобудівної ситуації станом на 01.01.2015р. (використані фрагменти чергового плану міста Лисичанськ, надані Замовником і переведені у растровий формат, система координат місцева).

Авторський колектив висловлює подяку керівництву виконавчого комітету Лисичанської міської ради, колективу управління та інших виконавчих органів міської ради, які надавали допомогу та консультації щодо окремих розділів проекту.

Склад виконавців:

ГАП, керівник АПМ- 3 Гончаренко Ж.І.

Головний економіст Падалка С.Б.

Керівник групи архітекторів Гажа Л.А.

Архітектор 2 категорії Шоміна А.А.

## Розділ 1.Загальні положення

## 1.1.Терміни та визначення понять

У цій роботі вживаються терміни, встановлені законами України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», Земельним Кодексом України та державними будівельними нормами ДБН – 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова населених пунктів». Нижче наведені терміни та визначення понять додатково використані у даній роботі.

**Зонінг –** містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

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

**План зонування території міста (зонінг)** – це містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених територіальних зон і функціональних підзон та являє собою сукупність графічних та текстових матеріалів, що розробляються окремо по кожній територіальній зоні, на які поділена територія міста.

**Територіальна зона** – це елемент планувальної структури міста, що обмежується магістральними вулицями, природними або штучними рубежами і складається з мікрорайонів, кварталів, ландшафтно-рекреаційних, промислових, виробничих, складських та комунальних об’єктів. Територіальна зона поділяється на функціональні підзони, які мають встановлені межі земельних ділянок та інших територій.

**Червоні лінії** – це межі існуючих та запроектованих магістралей, вулиць, майданів, які відмежовують елементи транспортної інфраструктури від елементів планувальної структури (кварталів, мікрорайонів та території іншого призначення.

**Охоронна зона** – зона, в якій встановлюється спеціальний режим охорони об'єктів, які в ній розміщені.

**Санітарно-захисна зона** – територія навколо потенційно небезпечного підприємства, в межах якої заборонено проживання населення та ведення господарської діяльності, розміри якої встановлюються проектною документацією відповідно до державних нормативних документів.

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

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

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

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

**Супутній вид використання території (земельної ділянки)** – вид використання, який є дозволенним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки, (який не потребує спеціального погодження).

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

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

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

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

**Схема зонування** – картографічний матеріал, якій відображає розташування і типи територіальних зон, що поряд зі встановленим містобудівним регламентом забезпечує надання відповідних умов та обмежень в межах населеного пункту.

## 1.2. Призначення зонінгу

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

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

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

Зонінг призначений для:

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

**1.3. Правові основи введення та сфера дії зонінгу**

Нормативно-правовою базою Плану зонування території (зонінгу) є Конституція України, Закони України, підзаконні акти, в тому числі національні стандарти, будівельні та санітарні норми, якими регламентується містобудівна діяльність, земельні та майнові відносини, охорона здоров'я громадян, охорона природи, охорона культурної спадщини та повноваження органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування під час вирішення зазначених питань.

Зонінг розроблений та застосовується у відповідності до ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст.180 Земельного Кодексу України, Водного Кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про місцеві державні адміністрації», Закону України «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення», Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища».

План зонування території (зонінг) підлягає громадським слуханням, затверджується рішенням сесії міської ради та набуває юридичної сили у порядку, визначеному законодавством України.

Порушення затвердженої містобудівної документації (Плану зонування території (зонінгу) тягне за собою відповідальність згідно чинного законодавства.

* 1. **Склад зонінгу**

План зонування території (Зонінг) міста Лисичанськ – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених територіальних зон і функціональних підзон та являє собою сукупність текстових і графічних матеріалів у друкованому та електронному вигляді, що розробляються окремо по кожній з 13 територіальних зон, на які поділена територія міста. Кожна з територіальних зон, у свою чергу, поділяється на функціональні підзони.

На «Схемі зонування території міста Лисичанськ…» крім меж територіальних, кадастрових зон, червоних ліній вулиць визначається інформація щодо природоохоронних і санітарно-гігієнічних регламентних обмежень, а саме:

* пам’ятки геології національного значення;
* прибережні захисні смуги річок ;
* зсувонебезпечні території;
* гірничо-геологічні відводи добувної промисловості;
* санітарно-захисні зони від промислових, комунально-складських об’єктів та залізниці;
* охоронні та санітарно-захисні зони інженерної інфраструктури міста та інженерних споруд;
* обмеження забудови за рівнем напруженості електромагнітного поля, захисні зони від радіотехнічних об’єктів, зони акустичного забруднення територій.

Пояснювальна записка включає загальні положення, схему зонування території Лисичанська, а також містобудівні регламенти, які діють у межах міста та інформацію щодо Зонінгу відповідних територіальних зон.

Територія міста поділяється на територіальні зони - території, що виокремлюються за історико-містобудівними, ландшафтними оcобливостями, функціональними ознаками, та які обмежені транспортними магістралями, рельєфом місцевості, водними об’єктами, іншими природними рубежами.

Територіальні зони складаються з функціональних підзон з урахуванням функціонального призначення, містобудівних умов та інших характерних особливостей використання відповідних територій.

Визначаються додаткові підзони пам’яткоохоронних, санітарно-гігієнічних та природоохоронних регламентних обмежень, які можуть охоплювати декілька територіальних підзон або їх окремі частини.

Визначаються дозволені види використання території, до яких також відносяться допустимі види, необхідні для забезпечення функціонування відповідної підзони.

Графічна частина проекту, що є невід’ємною частиною зонінгу Лисичанська, складається з 14 креслень:

* Схема зонування території міста Лисичанськ з територіальними зонами, червоними лініями вулиць та планувальними обмеженнями в масштабі 1:10000;
* 13 креслень «Схема функціонального зонування території з основними типами зон» (кожна територіальна зона на окремому кресленні) в масштабі 1:5000.

# Розділ 2. Режим забудови та використання території міста

## 2.1. Види забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон

1. Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території в межах міста приймаються на основі переліку переважних та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, єдиних умов та обмежень, що діють в межах територіальних зон, визначених планом зонування території і поширюються у рівній мірі на всі розміщені в одній зоні земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна незалежно від форм власності.

2. Територіальні зони, відносно яких встановлюються дозволені переважні, супутні та допустимі види використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на «Схемі функціонального зонування території з основними типами зон та підзон» *(М 1:5000).*

3. До дозволених видів забудови та використання земельних ділянок в межах окремих зон відносяться:

- види використання, що за умови дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються - переважні види використання;

- види використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки - супутні види використання. Якщо земельна ділянка не використовується за переважним видом забудови (використання), використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не вважається недозволеним;

- об'єкти інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування території.

5. Види використання нерухомого майна, що відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів використання згідно зі «Схемою функціонального зонування території з основними типами зон та підзон»**.**, є недозволеними для відповідної територіальної зони.

## 2.2. Єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок

1. Обмеження забудови та умови використання об’єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих територіальних зон визначаються на основі «Схеми функціонального зонування території з основними типами зон та підзон» та державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів тощо.

2. "Схемою зонування території міста…» встановлюються межі розповсюдження обмежень, на основі державних норм, іншої нормативної документації встановлюється режим використання земельної ділянки.

3. Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення землевпорядної документації.

4. На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах підприємств, кладовищ, об'єктів з перевищенням припустимого рівня електромагнітного фону тощо, режим використання та межі поширення обмежень визначаються санітарно-епідеміологічною службою міста, управлінням з питань екології на основі СанПіН 173-096, ДБН 360-92\*\*, містобудівної документації.

5. На територіях, що знаходяться в межах прибережної захисної смуги, режим використання об'єктів нерухомого майна та межі поширення обмежень визначають управління природних ресурсів, управління водного господарства на основі статей Водного кодексу України та актів уряду України, підзаконних нормативно-правових актів та на основі містобудівної документації.

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

7. На територіях, що заходяться в межах зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічних об'єктів, режим використання та межі поширення обмежень визначаються згідно Законів України, чинних законодавчих та нормативних актів.

8. На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють свою функцію, знаходяться в межах зони реконструкції, або нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються виконавчим комітетом Лисичанської міської ради на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

**Розділ 3. Зонування території міста з територіальними зонами, червоними лініями вулиць та планувальними обмеженнями.**

На основі аналізу існуючої забудови міста, перспективи функціонально-планувального розвитку, який передбачений генеральним планом, пропозиціями Інституту Харківпроект та органів місцевої влади, виділено 13 територіальних зон. Назви і кодові позначення зон групуються за видами. Зонуванням в межах міста встановлюються такі типи територіальних зон (табл. 1):

Межі територіальних зон встановлюються по червоним лініям вулиць та іншим штучним та природним рубежам.

На схемі зонування наведено розподіл території міста на територіальні зони. Територіальні зони є основою для встановлення узагальнених містобудівних регламентних вимог та планувальних обмежень.

Структура територіальних зон міста Лисичанська наведена на аркуші 1 «Схема зонування території міста Лисичанськ з територіальними зонами, червоними лініями вулиць та планувальними обмеженнями» .

В таблиці 2 наведений перелік територіальних зон м.Лисичанська, який включає в себе такі відомості: номер територіальної зони; код територіальної зони; номер державної кадастрової зони; назву територіальної зони; вулиці, що обмежують зону та інші природні і штучні рубежі; площу зони.

Площа територіальних зон вказана орієнтовно і потребує уточнення при розробленні плану землевпорядкування міста.

Перелік територіальних зон в структурі міської території

Таблиця 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № зони | Назва територіальної зони | Місцезнаходження  (частина міста) | Номери планшетів |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1. | Центральна | Центральна частина | 61/62  77/78 |
| 2. | Березове | Північно-західна | 59/60/61  76/77 |
| 3. | Поворот Мельникова | Північно-центральна | 44/45  60/61 |
| 4. | Пролетарськ | Північна | 28/29  44/45 |
| 5. | Зелений Гай | Північно-східна | 45/46  61/62 |
| 6. | Войкова | Східна | 62/63  78/79/80 |
| 7. | Підземгаз | Західна | 77/78  94 |
| 8. | Тракторівка-кирпічна | Центрально-південна | 78/79/80  94/95/96 |
| 9. | Переїзна | Південно-східна | 95/96  111/112/97 |
| 10. | Мехскло | Південно-західна | 94/95  110/111 |
| 11. | Південна промзона | Південна | 111/112/143  127/128 |
| 12. | Західна промзона | Західна | 60/61  76/77 |
| 13. | Прибережна зона р.Сіверський Донець | р.Сіверський Донець | 29 46 63 80 97  45 62 79 96 |

Територіальні зони м.Лисичанська

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  зони | Код  територ.  зони | №№  кадастр.  зон | Назва територіальної  зони | Межа зони | Площа  га |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1. | 0100000 | 16, 17, 18, 24, 25, 26, 29, 30 | Центральна | Вулиці: Первомайська, ім. В.Сосюри, Будівельників, Ломоносова, Костром-ська, ім. М.Грушевського, ім.Г. Сковороди, Штейгерська, Канатна, Волгоградська (частина), В Стуса, К.Маркса | 468 |
| 2. | 0200000 | 6, 7 | Березове | Вулиці: Генерала Потапенка, дорога на Новодружеськ | 396 |
| 3. | 0300000 | 3, 4, 5, 8, 12, 13 | Поворот Мельникова | Межа міста, вулиці: Дібровка, ім. Івана Земнухова, Лісничого, Первомайська , Генерала Потапенка, дорога на Новодружеськ | 632 |
| 4. | 0400000 | 1, 2, 4, 9, 10 | Пролетарськ | Межа міста, межа приберегової смугаир.Сіверський Донець, залізниця на Куп’янськ, вулиці: Первомайська , Лісничого, Гірняцька, Белякова, Агафонова, Івана Земнухова, Дібровка, дорога на Новодружеськ | 564 |
| 5. | 0500000 | 11, 12, 19, 20, 21, 23 | Зелений Гай | Вулиці: Первомайська , залізниця Куп’янськ-Лисичанськ, Юнацька, Штейгерська, ім. М.Грушевського, Костромська, Пирогова, Ломоносова, Будівельників, ім. В.Сосюри | 399 |
| 6. | 0600000 | 21, 23, 30, 31, 32, 33 | Войкова | Вулиці: Юнацька, залізниця Куп’янськ-Лисичанськ-Попасна, ім. В.Сосюри, ім. В.Стуса, Волгоградська, Канатна | 450 |
| 7. | 0700000 | 12, 16, 17, 27, 28 | Підземгаз | Вулиці: Генерала Потапенка, Первомайська , Карла Маркса, 9 Травня, дорога на Малорязанцево, межа міста, під’їзна залізнична колія, Бахмутська | 529 |
| 8. | 0800000 | 27, 30, 38, 34, 35, 36, 37 | Тракторівка-кирпічна | Вулиці: ім. В.Стуса, ім. В.Сосюри, Машинобудівників, під’їзна залізнична колія на Привілля, дорога від Малорязанцево, 9 Травня | 731 |
| 9. | 0900000 | 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 53, 54, 55 | Переїзна | Залізнична станція «Переїзна», берегова смуга р.Сіверський Донець, межа міста, вулиці: Кільцева, дорога вздовж «Лікарняного містечка», Польова, залізниця на Попасну, Машинобудівників | 824 |
| 10. | 1000000 | 37, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 15, 57, 58 | Мехскло | під’їзна залізнична колія на Новодружеськ, залізниця на ст.Попасна, вулиці: Польова, дорога на «Лікарняне містечко», Текстильна, межа міста | 511 |
| 11. | 1100000 | 46, 56, 59 | Південна промзона | Вулиця Кільцева, межа міста, продовження вулиці Кільцева | 754 |
| 12 | 1200000 | 14,15 | Західна промзона | Вул.Генерала Потапенка,вул.Бахмутська та межа міста | 157 |
| 13 | 1300000 | 29,45,46,62,  63,79,80,96,  112,97 | Прибережна зона р.Сіверський Донець | Міська межа по р.Сіверський Донець, залізниця Куп’янськ – Попасна, межа прибережної смуги |  |

Таблиця 2

**Розділ 4. Класифікація функціональних зон та підзон**

### У відповідності з ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011 Схема функціонального зонування складається з основних типів зон: невиробничі (громадські); житлові; ландшафтно-рекреаційні; зони транспортної інфраструктури; зони інженерної інфраструктури; комунально-складські; виробничі; спеціальні; сільськогосподарського призначення; землі історико-культурного призначення.

Аналіз містобудівної ситуації м.Лисичанська виявив необхідність виділення додаткових функціональних зон та підзон, а іменно:

* зона недіючих об’єктів НД з підзонами,
* територій, які не підлягають забудові ТНЗ з підзонами,
* території вільні від забудови ТВ,
* підзона загальноосвітніх та дошкільних закладів Г-7,
* культові споруди Г-8,
* зона залізничного транспорту ТР-1,
* інфраструктури міського пасажирського транспорту ТР-3,
* зона водних поверхонь ВП.

Класифікація функціональних зон та підзон, прийнятих в даному Зонінгу наведена нижче.

### Громадські зони

*Зони загальноміського центру Г-1*

Зони загальноміського центру Г-1призначаються для розташування об’єктів адміністративних будівель, органів управління, ділових установ, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення.

*Ділові зони Г-2*

Ділові зони Г-2призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів).

*Навчальні зони Г-3*

Зона призначена для розташування закладів середньої спеціальної і вищої освіти.

*Культурні та спортивні зони Г-4*

Зона призначена для розташування культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, будинків культури.

*Лікувальні зони Г-5*

Зона призначена для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій. Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти охорони здоров'я.

*Торговельні зони Г-6*

Зона призначена для розташування об’єктів торгівлі - супермаркетів, магазинів, торговельних комплексів, ринкових комплексів, об’єктів громадського харчування та побутового обслуговування населення, готелів.

*Зони загальноосвітніх та дошкільних закладів Г-7*

Зона призначена для розташування об’єктів загальноосвітніх шкіл та дошкільних навчальних закладів.

*Зона культових споруд Г-8*

Зона призначена для розташування культових споруд.

### Житлові зони

*Зона садибної забудови Ж-1*

Зона призначена для розташування садибної забудови, одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів із земельними ділянками.

Зона формується, в основному, на території існуючої сельбищної зони міста та в районах в межах сельбищних територій міста, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Зона малоповерхової житлової забудови Ж-2*

Зона призначена для розташування багатоквартирної малоповерхової забудови до 3-х поверхів та зблокованих житлових будинків з виходом з кожної квартири на земельну ділянку.

Зона формується, в основному, на території існуючої сельбищної зони міста та в районах в межах сельбищних територій міста, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

*Зона змішаної від 4-х до 9-ти поверхів житлової забудови Ж-3*

Зона призначена для розташування багатоквартирних 4-10 поверхових житлових будинків, супутніх об’єктів повсякденного обслуговування, окремих об’єктів загальноміського значення. Зона формується, в основному, в центрі міста на територіях існуючої сельбищної території та в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

### Ландшафтно-рекреаційні зони

*Рекреаційні зони озеленених територій загального користування Р-3*

Зона призначена для організації повсякденного відпочинку населення. До зони входять парки, сквери, бульвари міські ліси та інші озеленені території, що активно використовуються населенням для відпочинку.

*Рекреаційні зони обмеженого користування Р-4*

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

### Зони транспортної інфраструктури

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

*Зони транспортної інфраструктури ТР-1*

Відносяться території смуг відводу залізниць, залізничних вокзалів, станцій.

*Зони транспортної інфраструктури ТР-2*

До зони входять території автовокзалів, транспортних вузлів, терміналів, будівлі та споруди АЗС, АГЗС, СТО.

*Зони інфраструктури міського пасажирського транспорту ТР-3*

До зони входять території вулиць, майданів в межах червоних ліній з маршрутами міського пасажирського транспорту.

### Зони інженерної інфраструктури

*Зони інженерної інфраструктури ІН-1*

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об’єкти електропостачання та мереж напругою 110кВ та 35кВ.

*Зони інженерної інфраструктури ІН-2*

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об’єкти тепломережі, міжоб’єктних котелень, водопостачання, каналізації, дощової каналізації та газопостачання.

### Комунально-складські зони

*Зона розміщення об’єктів 3 класу санітарної класифікації КС-3*

Зона створюється для розміщення діючих кладовищ та об’єктів, що потребують санітарно-захисних зон – 300 м.

З*они розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації КС-4*

Зона призначена для розташування складів та баз IV класу шкідливості, які потребують санітарно-захисної зони – 100м. Об'єкти необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

*Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації КС-5*

Зона призначена для розташування складських об’єктів, баз V класу шкідливості, закритих кладовищ, гаражів з санітарно-захисною зоною 50 м. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 50м. Об'єкти необхідно розміщувати відповідно до їхньої функціональної спрямованості та галузевих особливостей.

### Виробничі зони

*Зони підприємств I класу шкідливості В-1*

Зона призначається для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 1000м.

*Зони підприємств II класу шкідливості В-2*

Зона призначається для розміщення підприємств, що є джерелом забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно-захисних зон до 500м.

*Зони підприємств III класу шкідливості В-3*

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно- захисних зон – 300м.

Зона формується підприємствами III класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

*Зони підприємств IV класу шкідливості В-4*

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно- захисних зон – 100м.

Зона формується підприємствами IV класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

*Зона підприємств V класу шкідливості В-5*

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують встановлення санітарно- захисних зон – 50м.

Зона формується підприємствами V класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок, досліджень та проектів обґрунтування інвестицій, що отримали позитивні висновки експертизи.

### Спеціальні зони С

Зона призначена для розташування пенітенціарних установ, об’єктів МНС, пождепо, об’єктів вибухопожежної небезпеки, гірничо-рятувальних загонів, організацій держаних органів влади з питань оборони та безпеки.

Спеціальні зони передбачаються для розташування об’єктів, які не є сумісними до інших об’єктів в територіальних зонах, а створення та використання вказаних зон неможливе без встановлення спеціальних вимог.

**Зони земель історико-культурного призначення**

*Зона пам*’*яток геології національного значення ІК-2* Зона розташування пам’яток геології національного значення, для яких встановлюється спеціальний режим використання.

**Водні поверхні ВП**

Зона включає водні поверхні природних, штучних водойм та відстійників.

**Зона недіючих об’єктів**

*Зона териконів недіючих шахт НД-1*

*Зона виробничих об’єктів, які не діють НД-2*

*Зона добувних кар’єрів, які не діють НД-3*

**Території, які не підлягають забудові**

*Крутосхилів більше 20% ТНЗ-1*

*Зсувонебезпечних ділянок ТНЗ-2*

**Території вільні від забудови ТВ**

Зведений вид типів функціональних зон та підзон м Лисичанська наведено в таблиці 3.

**Основні типи функціональних зон та підзон м.Лисичанська**

Таблиця 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні зони та підзони | Переважні види забудови та використання території |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **010** | **Г** | **Громадські зони** (невиробничі) |  |
| 011 | Г-1 | Загальноміського значення | Адміністративні будівлі органів управління, громадські установи |
| 012 | Г-2 | Ділові | Ділові установи, банки, фінансово-кредитні установи |
| 013 | Г-3 | Навчальні | Вищі навчальні заклади та заклади середньої спеціальної освіти |
| 014 | Г-4 | Культурні та спортивні | Великі спортивно-видовищні комплекси, концертні зали, театри, кінотеатри, стадіони |
| 0141 | Г-4п | Проектні культурні та спортивні | Великі спортивно-видовищні комплекси, концертні зали, театри, кінотеатри, стадіони |
| 015 | Г-5 | Лікувальні | Лікарні, поліклініки, амбулаторії |
| 016 | Г-6 | Торговельні | Магазини, торговельні центри, ринки, побутового обслуговування, готелі |
| 0161 | Г-6п | Проектні торговельні | Магазини, торговельні центри, ринки, побутового обслуговування, готелі |
| 017 | Г-7 | Зони загальноосвітніх та дошкільних закладів | Загальноосвітні школи та дошкільні навчальні заклади |
| 0171 | Г-7п | Проектні зони загальноосвітніх та дошкільних закладів | Загальноосвітні школи та дошкільні навчальні заклади |
| 018 | Г-8 | Культові споруди | Культові споруди |
| **020** | **Ж** | **Житлові зони** |  |
| 021 | Ж-1 | Садибна забудова | Одноквартирні житлові будинки із земельними ділянками та зблоковані одноквартирні житлові будинки на сусідніх земельних ділянках |
| 0211 | Ж-1п | Проектна садибна забудова | Одноквартирні житлові будинки із земельними ділянками та зблоковані одноквартирні житлові будинки на сусідніх земельних ділянках |
| 022 | Ж-2 | Малоповерхова забудова | Житлові будинки 1-3 пов. (багатоквартирні та блоковані) |
| 023 | Ж-3 | Змішана багатоповерхова житлова забудова | Багатоквартирні житлові будинки 4-10 пов., супутні об’єкти повсякденного обслуговування, комунальні об’єкти |
| 0231 | Ж-3п | Проектна змішана багатоповерхова житлова забудова | Багатоквартирні житлові будинки 4-10 пов., супутні об’єкти повсякденного обслуговування, комунальні об’єкти |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **030** | **Р** | **Ландшафтно-рекреаційні зони** |  |
| 033 | Р-3 | Рекреаційні озеленених територій загального користування | Для повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні парки |
| 0331 | Р-3п | Проектні рекреаційні озеленених територій загального користування | Для повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми, лугопарки, лісопарки, гідропарки, меморіальні парки |
| 034 | Р-4 | Рекреаційні обмеженого користування | Для розміщення дач та колективних садів |
| **050** | **ТР** | **Зони транспортної інфраструктури** |  |
| 051 | ТР-1 | Залізничного транспорту | Територія смуг відводу залізниці, залізничних вокзалів |
| 052 | ТР-2 | Транспортної інфраструктури | Автовокзали, транспортні вузли, термінали, будівлі та споруди, АЗС,СТО |
| 0521 | ТР-2п | Проектні транспортної інфраструктури | Автовокзали, транспортні вузли, термінали, будівлі та споруди, АЗС,СТО |
| 053 | ТР-3 | Інфраструктура міського пасажирського транспорту | Територія магістральних вулиць, майданів (в червоних лініях), з маршрутами електро- та автотранспорту |
| 0531 | ТР-3п | Проектні інфраструктура міського пасажирського транспорту | Територія магістральних вулиць, майданів (в червоних лініях), з маршрутами електро- та автотранспорту |
| **060** | **ІН** | **Зони інженерної інфраструктури** |  |
| 061 | ІН-1 | Інженерної інфраструктури | Об’єкти електромережі |
| 062 | ІН-2 | Інженерної інфраструктури | Об’єкти тепломережі, міжоб’єктних котелень та магістральних мереж: водопостачання, каналізації, дощової каналізації та газопостачання |
| **070** | **КС** | **Комунально-складські зони** |  |
| 071 | КС-1 | Об’єктів 1-го класу санітарної класифікації | Об’єкти, що потребують встановлення СЗЗ-1000м |
| 072 | КС-2 | Об’єктів 2-го класу санітарної класифікації | Об’єкти, що потребують встановлення СЗЗ-500м |
| 073 | КС-3 | Об’єктів 3-го класу санітарної класифікації | Об’єкти, що потребують встановлення СЗЗ-300м |
| 074 | КС-4 | Об’єктів 4-го класу санітарної класифікації | Об’єкти, що потребують встановлення СЗЗ-100м |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 075 | КС-5 | Об’єктів 5-го класу санітарної класифікації | Об’єкти, що потребують встановлення СЗЗ-50м |
| 0751 | КС-5п | Проектні об’єктів 5-го класу санітарної класифікації | Об’єкти, що потребують встановлення СЗЗ-50м |
| **080** | **В** | **Виробничі зони** | Промислові підприємства, виробничі, буді-вельні, монтажні організації та добувні шахти |
| 081 | В-1 | Підприємств I класу шкідливості | Підприємства, що потребують встановлення СЗЗ-1000м |
| 082 | В-2 | Підприємств II класу шкідливості | Підприємства, що потребують встановлення СЗЗ-500м |
| 083 | В-3 | Підприємств III класу шкідливості | Підприємства, що потребують встановлення СЗЗ-300м |
| 084 | В-4 | Підприємств IV класу шкідливості | Підприємства, що потребують встановлення СЗЗ-100м |
| 0841 | В-4п | Проектні підприємств IV класу шкідливості | Підприємства, що потребують встановлення СЗЗ-100м |
| 085 | В-5 | Підприємств V класу шкідливості | Підприємства, що потребують встановлення СЗЗ-50м |
| **090** | **С** | **Спеціальні зони** | Пенітенціарні установи, об’єкти МНС, вибухонебезпечні об’єкти, гірничо-рятувальні загони, організації державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки, пождепо |
| **100** | **ІК** | **Зони земель історико-культурного призначення** |  |
| 102 | ІК-2 | Пам’ятки геології національного значення | Встановлюється спеціальний режим використання |
| **110** | **ВП** | **Водні поверхні** | Водні поверхні природних та штучних водойм |
| **130** | **НД** | **Зона земель недіючих об**’**єктів** |  |
| 131 | НД-1 | Териконів недіючих шахт | Терикони недіючих шахт |
| 132 | НД-2 | Виробничих об’єктів,  які не діють | Виробничі об’єкти, які не діють |
| 133 | НД-3 | Добувних кар’єрів,  які не діють | Добувні кар’єри, які не діють |
| **140** | **ТНЗ** | **Території, які не підлягають забудові** |  |
| 141 | ТНЗ-1 | Крутосхилів більше 20% | Крутосхили більше 20% |
| 142 | ТНЗ-2 | Зсувонебезпечних ділянок | Зсувонебезпечні ділянки |
| **150** | **ТВ** | **Території вільні від забудови** |  |

Крімосновних типів територіальних зон Зонінгом обумовлено появу зон з додатковими кодовими позначками:

*- п* - Проектні. Зони, розташовані на територіях, де за генпланом або пропозиціями органів місцевої влади на розрахунковий період визначена перспективна забудова того чи іншого призначення, зі зміною функціонального призначення існуючої забудови або без такої.

**Розділ 5. Переважні, супутні та допустимі види використання земельних ділянок в межах територіальних** **зон**

Для 13 територіальних зон, відносно яких встановлюються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на «Схемі функціонального зонування території з основними типами зон та підзон» *(М 1:5000).*

Назви і кодові познаки зон (включно з підзонами у їх складі) групуються за видами. Кодова познака підзони включає код територіальної зони, в межах якої вона виділена, і буквений (цифровий) додаток в залежності від виду обмежень.

Містобудівний регламент, встановлений для кожної територіальної зони (підзони), визначає види дозволеного (переважні, допустимі та супутні) використання земельних ділянок;

Містобудівні регламенти підзон можуть відрізнятися від містобудівного регламенту територіальних зон за окремими показниками дозволеного виду будівництва.

Для кожної земельної ділянки дозволеним видом є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту відповідної зони.

Невідповідність наміру забудови встановленому виду дозволеного використання земельних ділянок і об’єктів, зазначених у містобудівному регламенті, означає, що його застосування у відповідній територіальній зоні

не допускається. Зміна параметрів земельних ділянок і об’єктів будівництва, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об’єктів у відповідність із містобудівним регламентом або шляхом зменшення їх невідповідності граничним параметрам в процесі дозволеного виду будівництва.

Розташування в межах земельних ділянок об’єктів соціального призначення та супутніх видів забудови - об’єктів інженерно-технічної інфраструктури (споруд, комунікацій), що забезпечують реалізацію дозволеного виду використання об’єктів будівництва на цих ділянках, можливе за умов обов’язкового дотримання технічних умов (норм).

У містобудівних регламентах для кожної територіальної зони встановлюються:

* переважні види використання;
* супутні види дозволеного використання;
* допустимі види використання;
* умови та обмеження забудови земельних ділянок.

Допустимі види використання можуть бути дозволені за умови виконання визначених вимог і отримання спеціальних погоджень із відповідними підрозділами органів виконавчої влади, спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури та розробником генерального плану (за необхідності).

До переважних видів використання відповідної територіальної зони можуть встановлюватися супутні. За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання супутній вид не допускається.

До супутніх видів переважного використання можуть відноситися:

* об’єкти, що технологічно пов’язані з об’єктами, які віднесено до переважних видів або сприяють їх безпеці, у відповідності з чинною нормативно-технічною документацією;
* об’єкти торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування;
* споруди, що призначені для охорони об’єктів переважного чи дозволеного виду використання;
* об’єкти транспортної інфраструктури: автостоянки, гаражі,
* об’єкти благоустрою (дитячі, спортивні майданчики, місця для відпочинку); громадські туалети.

Сумарна площа об’єктів супутнього виду використання не повинна перевищувати загальної площі переважних та допустимих видів використання.

Нижче наведена характеристика територіальних зон та таблиці зі складом функціональних зон та підзон за видами використання окремих ділянок з розподілом на переважні, супутні та допустимі види використання, що являється містобудівними регламентами для кожної територіальної зони.

**5.1.Територіальна зона 1 «Центральна»**

Територія зони обмежена вулицями: Первомайською, ім. В.Сосюри, Будівельників, Ломоносова, Костромською, ім.М.Грушевського, ім.Г.Сковороди, Штейгерською, Канатною, Волгоградською (частина), В.Стуса, К.Маркса. Займає центральний район міста площею 468га.

Тип зони – змішана громадсько-житлова.

Центральна частина зони - це центр міста з багатоповерховою житловою та громадською забудовою: адміністративними будинками органів державної виконавчої та судової влади, адміністративно-ділового, фінансового призначення, закладів освіти всіх рівнів, закладів культури, мистецтва, спорту, спеціалізованих медичних центрів. Крім багатоповерхової житлової забудови є території, що зайняті середньоповерховою, малоповерховою, блокованою забудовою та забудовою садибного типу.

Невеликі території зайняті зеленими насадженнями загального користування для активного відпочинку та масового дозвілля населення - парки та сквери.

**Територіальна зона 1 «Центральна»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
| 0100000 | ГЖ | **Зона змішаної громадсько-житлової забудови** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 0101100 | Г-1 | Адміністративні споруди органів управління | 6 |
| 0101200 | Г-2 | Ділові та фінансові установи | 6 |
| 0101300 | Г-3 | Вищі навчальні заклади та заклади середньої спеціальної освіти | 4 |
| 0101400 | Г-4 | Культурні та спортивні | 9 |
| 0101500 | Г-5 | Лікувальні | 11 |
| 0101600 | Г-6 | Торговельні центри, супермаркети, магазини, ресторани, кафе, готелі | 21 |
| 0101800 | Г-8 | Культові споруди | 4 |
| 0102100 | Ж-1 | Садибна забудова | 51 |
| 0102110 | Ж-1п | Проектна садибна забудова |  |
| 0102200 | Ж-2 | Малоповерхова житлова забудова (блокована та багатоквартирна) | 25 |
| 0102300 | Ж-3 | Змішана багатоповерхова житлова забудова | 27 |
| 0102310 | Ж-3п | Проектна багатоповерхова житлова забудова |  |
| 0103300 | Р-3 | Рекреаційні озеленених територій загального користування (парки, сквери, бульвари) | 12 |
|  |  | **Супутні види використання** |  |
| 0101700 | Г-7 | Загальноосвітні школи, дошкільні навчальні заклади | 11 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 0101900 | С | Спеціальні (об’єкти МНС, гірничо-рятувальний загін, пождепо) | 3 |
| 0105200 | ТР-2 | Транспортна інфраструктура (автовокзал, АЗС, АГЗС, СТО) | 4 |
| 0105300 | ТР-3 | Магістралі міського пасажирського транспорту | 16 |
| 0106100 | ІН-1 | Інженерної інфраструктури - об’єкти електропостачання | 2 |
| 0106200 | ІН-2 | Інженерної інфраструктури об’єктів теплопостачання, водопостачання, водовідведення, газопостачання | 3 |
| 0107500 | КС-5 | Комунальні об’єкти з СЗЗ 50м | 4 |
| 0108400 | В-4 | Промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 100м | 3 |
| 0108500 | В-5 | Промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 50м | 1 |
| 0113100 | НД-1 | Терикони недіючих шахт | 4 |
| 0113200 | НД-2 | Території недіючих підприємств | 2 |

**5.2. Територіальна зона 2 «Березове»**

Територіальна зона знаходиться у північно-західній частині міста. Площа зони складає 396га. Тип зони 2 – житлова забудова.

На півночі та заході межа зони співпадає з міською межею. На сході межа зони проходить по вул.Генерала Потапенка від залізничного переїзду і під’їзної залізничної колії на Новодружеськ до межі міста.

Зону житлової забудови садибного типу сформувало селище Березове. До вул.Генерала Потапенка примикає 4 невеликих кварталів блокованої житлової забудови.

Центральну частину зони займають два великі масиви дачних ділянок, розділених лісовим масивом.

В північно-західній частині значні площі зайняті яружною системою Березовий Яр, верхів’я якої в районі вул.Генерала Потапенка зайнята відробленими кар’єрами, які заповнені водою і утворюють 3 ставки.

Переважна частина території зони 2 знаходиться в зоні дії підроблюваних територій в межах гірничо-геологічного відводу діючої шахти ім.Мельникова.

**Територіальна зона 2 «Березове»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
| 0200000 | Ж | **Зона житлової забудови** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 0202100 | Ж-1 | Садибна забудова | 2 |
| 0202200 | Ж-2 | Малоповерхова житлова забудова (блокована та багатоквартирна) | 1 |
|  |  | **Супутні види використання** |  |
| 0201600 | Г-6 | Торговельні | 1 |
| 0201800 | Г-8 | Культові споруди | 1 |
| 0205300 | ТР-3 | Магістралі пасажирського транспорту | 1 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 0203300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування | 3 |
| 0203400 | Р-4 | Рекреаційні озеленені території обмеженого користування (дачі) | 4 |
| 0207300 | КС-3 | Комунальні об’єкти, СЗЗ 300м | 1 |
| 0211000 | ВП | Водні поверхні | 3 |
| 0214100 | ТНЗ-1 | Крутосхили більше 20% | 2 |
| 0213300 | НД-3 | Недіючі добувні кар’єри | 2 |
| 0215000 | ТВ | Території вільні від забудови | 7 |

**5.3. Територіальна зона 3 «Поворот Мельникова»**

Територія зони 3 знаходиться у північно-центральній зоні міста. Площа зони складає 632га.

Південно-західна межа зони проходить по вул.Генерала Потапенка, що за межею міста переходить в автодорогу на Новодружеськ. Північно-східна межа проходить по вул.Дібровка до переїзду залізничної колії заводу «Пролетарій», далі по вул.Рубіжній до вул.Садової, по вул.Лісничого до вул.Первомайської. Східна межа зони проходить по вул.Первомайській до вул. Генерала Потапенка.

Тип територіальної зони 3 – змішана громадсько-житлова та виробнича забудова.

Переважний тип забудови – житлова забудова садибного типу з незначним включенням невеликих кварталів блокованої малоповерхової забудови.

В північній частині зони – виробничі території (Пивзавод), а в районі вул.Генерала Потапенка в південній частині – 3-я виробнича ділянка шахти ім.Мельникова.

Біля 40% території зони займають території вільні від забудови, які розрізані трьома верхів’ями балочно-яружної системи з ухилом до річки Сіверський Донець. За генеральним планом ці території призначені під перспективну садибну забудову.

**Територіальна зона 3 «Поворот Мельникова»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
| 0300000 | ГЖВ | **Зона змішаної громадсько-житлової та виробничої забудови** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 0302100 | Ж-1 | Садибна забудова | 11 |
| 0302110 | Ж-1п | Проектна садибна забудова | 3 |
| 0302200 | Ж-2 | Малоповерхова житлова забудова (блокована та багатоквартирна) | 4 |
| 0301500 | Г-5 | Лікувальні заклади | 1 |
| 0301600 | Г-6 | Торговельні | 1 |
| 0301800 | Г-8 | Культові споруди | 1 |
| 0303300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування (парки, сквери, бульвари) | 7 |
| 0308200 | В-2 | Промислові та виробничі підприємства II класу шкідливості з СЗЗ 500м (підприємство добувної промисловості | 1 |
| 0308400 | В-4 | Промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 100м (підприємство залізобетонних виробів) | 2 |
|  |  | **Супутні види використання** |  |
| 0301700 | Г-7 | Загальноосвітні школи, дошкільні навчальні заклади | 2 |
| 0305300 | ТР-3 | Магістралі пасажирського транспорту | 3 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 0306100 | ІН-1 | Інженерна інфраструктура (об’єкти електропостачання) | 2 |
| 0305200 | ТР-2 | Транспортна інфраструктура (АЗС) | 2 |
| 0307300 | КС-3 | Комунальні об’єкти, СЗЗ 300м (кладовище) | 1 |
| 0307500 | КС-5 | Комунальні об’єкти, СЗЗ 50м (бази, склади, недіюче кладовище) | 2 |
| 0308500 | В-5 | Промислові та виробничі підприємства V класу шкідливості з СЗЗ 50м (підприємство харчової промисловості) | 1 |
| 0305100 | ТР-1 | Промислова залізнична станція | 1 |
| 0311000 | ВП | Водні поверхні | 1 |
| 0313100 | НД-1 | Недіючі терикони | 2 |
| 0314100 | ТНЗ-1 | Крутосхили більше 20% | 6 |
| 0314200 | ТНЗ-2 | Зсувонебезпечні ділянки | 3 |
| 0313300 | НД-3 | Недіючі добувні кар’єри | 1 |
| 0315000 | ТВ | Території вільні від забудови | 4 |

**5.4. Територіальна зона 4 «Пролетарськ»**

Територія зони 4 знаходиться у північній частині міста. Площа зони складає 564 га.

Від вул.Дібровка до межі берегової смуги р.Сіверський Донець межа зони проходить по межі міста, яка розділяє Лисичанськ і м.Новодружеськ. Східна межа зони проходить береговій смузі річки до залізничного мосту через р.Сіверський Донець і далі вздовж смуги відводу залізниці Купянськ – Лисичанськ – Попасна до вул.Перврмайської і автомобільного мосту на Сєвєродонецьк. Південно-східна межа проходить по вул.Первомайській до вул.Лісничого. Південно-західна межа проходить по вулицям Лісничого, Садовій до вул.Рубіжної через переїзд під’їзної залізничної колії на вул.Дібровка і далі до межі міста.

Тип територіальної зони 4 - змішана громадсько-житлова та рекреаційна забудова.

Переважний тип використання території – ладшафтно-рекреаційна зона, яка займає до 60% території.

Житлова зона займає 30% території і представлена садибною забудовою з включенням кварталів блокованої забудови та кількох 4-5-и поверхових будинків.

Виробнича зона займає близько 9% території, яка зайнята заводом «Пролетарій» та відпрацьованими териконами.

**Територіальна зона 4 «Пролетарськ»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
| 0400000 | ГЖР | **Зона змішаної громадсько-житлової та та рекреаційної оїзабудови** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 0401400 | Г-4 | Культурні та спортивні | 2 |
| 0401600 | Г-6 | Торговельні | 2 |
| 0402100 | Ж-1 | Садибна забудова | 14 |
| 0402200 | Ж-2 | Малоповерхова житлова забудова (блокована та багатоквартирна) | 9 |
| 0402300 | Ж-3 | Багатоповерхова житлова забудова | 1 |
| 0403300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування (парки, сквери, бульвари) | 17 |
|  |  | **Супутні види використання** |  |
| 0401700 | Г-7 | Загальноосвітні школи, дошкільні навчальні заклади | 2 |
| 0406100 | ІН-1 | Інженерна інфраструктура (об’єкти електропостачання) | 2 |
| 0405300 | ТР-3 | Інфраструктура міського пасажирського транспорту | 3 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 0408400 | В-4 | Промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 100м | 3 |
| 0405100 | ТР-1 | Транспортна інфраструктура залізниці | 2 |
| 0407300 | КС-3 | Комунальні об’єкти, СЗЗ 300м (кладовище) | 1 |
| 0409000 | С | Спеціальна зона | 2 |
| 0413100 | НД-1 | Недіючі терикони | 3 |
| 0413300 | НД-3 | Недіючі добувні кар’єри | 2 |
| 0414100 | ТНЗ-1 | Крутосхили більше 20% | 10 |
| 0414200 | ТНЗ-2 | Зсувонебезпечні ділянки | 2 |
| 0415000 | ТВ | Території вільні від забудови | 5 |

**5.5. Територіальна зона 5 «Зелений Гай»**

Територіальна зона 5 розташована в північно-східній частині міста. Площа зони складає 399 га.

На сході межа зони співпадає з полосою відводу залізниці Куп’янськ-Лисичанськ–Попасна. Північно-західна межа зони проходить по вул.Первомайській, на заході – по вул.ім.В.Сосюри до вул.Будівельників і далі по вул.Ломоносова, Пирогова, Костромській до вул.ім.Грушевського і частково по вул.ім.Г.Сковороди та Штейгерській, на півночі – по вул.Юнацькій.

Типи забудови зони 5 – змішана громадсько-житлова .

Рельєф східної частини зони має ухил в сторону річки Сіверський Донець та розрізаний яружно-балочними системами - Дурний Яр та Яр Горелік. У верхів’ях яружних утворень та по бровках балок спостерігається велика кількість ділянок старих зсувів та очікувано-небезпечних ділянок, зареєстрованих у кадастрі за №№ 28, 23 (2), 22, 19, 20, 21, 18, 17, 16 (2), 15.

Балки, що мають ухил схилів більше 20% та зсувонебезпечні ділянки, відносяться до типу територій, що не підлягають забудові. Для захисту існуючої забудови необхідно розробити програму зсувонебезпечних заходів.

В північній частині зони є 4 недіючі терикони висотою 177м, 154,7м, 146,6м, 143,6м.

В північній частині зони знаходиться відстійник заводу Пролетарій площею 2,5га, який перетинає електрична мережа напругою 35кВ з захисним коридором 40м. Крім цього, на території зони знаходяться недіючі кар’єри.

Основними планувальними обмеженнями в зоні являються санітарні та захисні смуги:

* залізниця, основні ходові путі – до житлової забудови СЗЗ - 100м;
* виробничі об’єкти з СЗЗ - 50-100м;
* діюче кладовище – санітарний розрив до житлової забудови – 300м;
* відстійник заводу Пролетарій СЗЗ – 100м.

**Територіальна зона 5 «Зелений Гай»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
| 0500000 | ГЖ | **Зона змішаної громадсько-житлової забудови** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 0501100 | Г-1 | Громадські установи органів управління (органи правосуддя) | 1 |
| 0501200 | Г-2 | Ділові та фінансові установи (метрологія) | 1 |
| 0501400 | Г-4 | Культурні та спортивні (спорткомплекс) | 1 |
| 0501800 | Г-8 | Культові споруди | 1 |
| 0502100 | Ж-1 | Садибна забудова | 16 |
| 0502200 | Ж-2 | Малоповерхова житлова забудова (блокована та багатоквартирна) | 8 |
| 0502300 | Ж-3 | Змішана багатоповерхова житлова забудова | 2 |
| 0503300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування (парки, сквери, бульвари) | 10 |
|  |  | **Супутні види використання** |  |
| 0501600 | Г-6 | Торговельні об’єкти (супермаркет) | 1 |
| 0501700 | Г-7 | Загальноосвітні школи, дошкільні навчальні заклади | 2 |
| 0505300 | ТР-3 | Магістралі пасажирського транспорту | 1 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 0506100 | ІН-2 | Інженерна інфраструктура (електромережі) | 1 |
| 0506200 | ІН-2 | Інженерна інфраструктура (об’єкти тепло- та газо-постачання) | 2 |
| 0505200 | ТР-2 | Транспортна інфраструктура (АЗС, СТО) | 3 |
| 0505210 | ТР-2п | Проектна транспортна інфраструктура (АЗС) | 1 |
| 0507300 | КС-3 | Об’єкти 3-го класу санітарної класифікації, СЗЗ 300м (кладовище діюче) | 1 |
| 0507500 | КС-5 | Комунальні об’єкти,СЗЗ 50м (гаражі) | 1 |
| 0508400 | В-4 | Промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 100м (будівельні організації) | 1 |
| 0508500 | В-5 | Промислові та виробничі підприємства V класу шкідливості з СЗЗ 50м (ф-ка ялинкових прикрас, пуско-налагоджувальне управління) | 2 |
| 0511000 | ВП | Водні поверхні (відстійник) | 2 |
| 0513100 | НД-1 | Недіючі терикони | 2 |
| 0513200 | НД-2 | Недіючі виробничі об’єкти | 2 |
| 0514100 | ТНЗ-1 | Крутосхили більше 20% | 8 |
| 0514200 | ТНЗ-2 | Зсувонебезпечні ділянки | 11 |
| 0515000 | ТВ | Території вільні від забудови | 6 |

**5.6. Територіальна зона 6 «Войкова»**

Територіальна зона знаходиться у центрально-східній частині міста. Площа зони складає 450 га.

На півночі зона межує з територіальною зоною 5 «Зелений Гай» по вулиці Юнацька до відводу залізниці Куп’янськ – Лисичанськ – Попасна, що на відрізку до станції Переїзна являється східною межею зони 6.

На заході межа з територіальною зоною 1 «Центральна» проходить по вулицям: Канатна, частина вулиці Волгоградська до вулиць ім. В.Стуса та ім.В.Сосюри. По вул.ім.В.Сосюри до залізничної станції Переїзна зона межує з територіальною зоною 8 «Тракторівка - Кирпічна».

Тип забудови зони 6 – змішана житлова та комунальна.

Переважний тип житлової забудови – садибний. В районі залізничної станції Переїзна розташовано декілька невеликих кварталів 2-3-4-5-и поверхових будинків. В центральній частині зони розташовані діючі очисні каналізаційні споруди та діюче кладовище «Осьмушина балка».

Рельєф східної частини зони має ухил в сторону річки Сіверський Донець та розрізаний балками і яружно-балочними системами Лисяча балка, Осьмушин Яр, Конгресів Яр.

Конгресів Яр площею 2,0га - геологічна пам’ятка природи, оголошена територією природно-заповідного фонду загальнодержавного значення нормативними документами: розпорядженням Ради Міністрів УРСР від 14.10.1975 №780-р та Постановою держкомітету УРСР по екології і раціональному природокористуванню від 30.08.1990р. №18. Тут спостерігаються шари середньокам’яного віку з великими кутами падіння та тріасові глини з кутами зворотного падіння палеогенового віку. Це унікальне геологічне відслонення зони Північно-Донецького насуву – одного з найбільших диз’юктивів північного Донбасу.

По верхів’ям балок і яружних утворень, по схилах балок спостерігаються ділянки старих зсувів та очікувано-небезпечні ділянки, які зареєстровані та мають кадастрові номери:11, 12, 13, 14.

Території балок, які мають ухили більше 20% або зсувонебезпечні ділянки відносяться до класу територій, що не підлягають забудові.

Для захисту існуючої забудови необхідно розробити програму зсуво-небезпечних заходів.

**Територіальна зона 6 «Войкова»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
| 0600000 | ГЖК | **Зона змішаної громадсько-житлово-комунальної забудови** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 0602100 | Ж-1 | Садибна забудова | 26 |
| 0602200 | Ж-2 | Малоповерхова житлова забудова (блокована та багатоквартирна) | 5 |
| 0602300 | Ж-3 | Змішана багатоповерхова житлова забудова | 3 |
| 0601100 | Г-1 | Громадські установи органів управління | 1 |
| 0601500 | Г-5 | Лікувальні заклади (міська лікарня) | 1 |
| 0603300 | Р-3 | Парки, сквери, бульвари | 3 |
| 0606200 | ІН-2 | Інженерна інфраструктура (очисні споруди закритого типу) | 1 |
|  |  | **Супутні види використання** |  |
| 0601600 | Г-6 | Торговельні об’єкти (супермаркет) | 3 |
| 0601700 | Г-7 | Загальноосвітні школи, дошкільні навчальні заклади | 1 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 0606200 | ІН-2 | Інженерна інфраструктура (об’єкти тепло- газо- та  водопостачання) | 2 |
| 0605200 | ТР-2 | Транспортна інфраструктура (АЗС) | 2 |
| 0068500 | В-5 | Промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 50м (пекарня) | 1 |
| 0068400 | В-4 | Промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 100м | 3 |
| 0607300 | КС-3 | Об’єкти 3-го класу санітарної класифікації, СЗЗ 300м (кладовище) | 1 |
| 0607500 | КС-5 | Комунальні об’єкти,СЗЗ 50м (бази, склади) | 2 |
| 0611000 | ВП | Водні поверхні природних та штучних водойм | 3 |
| 0613100 | НД-1 | Недіючі терикони | 1 |
| 0614100 | ТНЗ-1 | Крутосхили більше 20% | 11 |
| 0614200 | ТНЗ-2 | Зсувонебезпечні ділянки |  |
| 0615000 | ТВ | Території вільні від забудови | 2 |
| 0610200 | ІК-2 | Пам’ятки археології національного значення | 1 |

**5.7. Територіальна зона 7 «Підземгаз»**

Територіальна зона знаходиться в центрально-західній частині міста. Площа зони складає 529га.

Північною та північно-західною межею зони являється частина вул.Бахмутської до під’їзної залізничної колії, що підходить до шахти ім.Мельникова та заводу рідких газів, а також частина під’їзної колії до недіючого підприємства ТОВ «Лоуре-зернопром». Далі межа зони проходить вздовж автодороги на Малорязанцеве до вул. 9 Травня. Східна межа проходить вздовж вул.Генерала Потапенка та частини вул.Первомайської до вул.К.Маркса, по вул.К.Маркса до вул. 9 Травня. Це найдовша межа між зонами «Підземгаз» та «Центральна».

Вздовж цієї межі сформувалася в основному садибна житлова забудова. В північній частині зони розташована малоповерхова та блокована забудова. В південно-західній частині формується 41 мікрорайон багатоповерхової забудови (8 дев’ятиповерхових житлових будинків).

В північно-західній частині зони сформувалася промислова територія функціонуючої вугільної шахти ім.Мельникова. В центральній частині зони розташовані: завод рідких газів, дві ділянки гаражних кооперативів, масив колективних садів, невелике недіюче кладовище.

Значна частина території зони 7 знаходиться в зоні дії підроблюваних територій в межах гірничо-геологічного відводу діючої шахти ім.Мельникова. Вільні від забудови території складають більшу частину зони 7. Для використання цих територій під різні види забудови необхідні спеціальні узгодження з територіальними гірничими організаціями. Проектування будинків та споруд на підроблюваних територіях і просадних грунтах необхідно вести згідно вимог ДБН В.1.1-5000 та захисту від небезпечних геологічних процесів.

**Територіальна зона 7 «Підземгаз»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.7

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
| 0700000 | ЖВ | **Зона змішаної житлово-виробничої забудови** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 0702100 | Ж-1 | Садибна забудова | 9 |
| 0702110 | Ж-1п | Проектна садибна забудова | 9 |
| 0702200 | Ж-2 | Малоповерхова житлова забудова (блокована та багатоквартирна) | 4 |
| 0702300 | Ж-3 | Змішана багатоповерхова житлова забудова | 1 |
| 0702310 | Ж-3п | Проектна змішана багатоповерхова житлова забудова | 11 |
| 0703300 | Р-3 | Зелені насадження загального користування (парки, сквери, бульвари) | 1 |
| 0708200 | В-2 | Промислові та виробничі підприємства II класу шкідливості з СЗЗ 500м (підприємство добувної промисловості) | 2 |
| 0708400 | В-4 | Промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 100м (підприємства будматеріалів, автопідприємства) | 1 |
|  |  |  |  |
|  |  | **Супутні види використання** |  |
| 0701200 | Г-2 | Ділові та фінансові установи | 1 |
| 0701400 | Г-4 | Культурні та спортивні об’єкти | 1 |
| 0701410 | Г-4п | Проектні культурні та спортивні об’єкти | 1 |
| 0701500 | Г-5 | Лікувальні установи (кожвендиспансер, ветлікарня) | 2 |
| 07001800 | Г-8 | Культові споруди |  |
| 0701600 | Г-6 | Торговельні об’єкти | 1 |
| 0701610 | Г-6п | Проектні торговельні об’єкти | 1 |
| 017100 | Г-7п | Загальноосвітні школи, музичні, художні, спортивні школи, дошкільні навчальні заклади | 2 |
| 0705300 | ТР-3 | Магістралі пасажирського транспорту |  |
| *0703310* | *Р-3п* | *Проектні зелені насадження загального користування (парки, сквери, бульвари)* | 6 |
| 0706200 | ІН-2 | Інженерна інфраструктура (КНС) | 1 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 0709000 | С | Спеціальні заклади (організацій державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки) | 3 |
| 0705100 | ТР-1 | Територія залізниці |  |
| 0706100 | ІН-1 | Інженерна інфраструктура (об’єкти електропостачання) | 2 |
| 0708500 | В-5 | Промислові та виробничі підприємства Vкласу шкідливості з СЗЗ 50м | 1 |
| 0705200 | ТР-2 | Транспортна інфраструктура (АЗС) | 2 |
| 0705210 | ТР-2п | Проектна транспортна інфраструктура (СТО) | 1 |
| 0707500 | КС-5 | Комунальні об’єкти, СЗЗ - 50м (гаражі) | 3 |
| 0707510 | КС-5п | Проектні комунальні об’єкти, СЗЗ - 50м (гаражі) | 1 |
| 0713100 | НД-1 | Терикони недіючих шахт | 2 |
| 0715000 | ТВ | Території вільні від забудови | 2 |
| 0703400 | Р-4 | Дачі, колективні сади | 2 |

**5.8. Територіальна зона 8 «Тракторівка-кирпічна»**

Обмежена вулицями: ім. В.Стуса; ім. В.Сосюри; Машинобудівників; залізниця Лисичанськ – Попасна, під’їзна залізнична колія на Привілля; дорога від Малорязанцеве до вул. 9 Травня. Площа зони складає 731га.

На сході територія зони межує з територіальною зоною 6. По вул.В.Сосюри розташоване тролейбусне управління та тролейбусний парк. Центральну частину зони займає садибна житлова забудова. В південній частині зони сформувалось невелике селище блокованої житлової забудови. Вздовж балки Ісаєва під східним схилом також садибна забудова. Навколо території недіючої шахти Чорноморка розміщені колективні сади. Південна частина зони на 50% складена яружною системою північних схилів річки Біленька. На території зони існують 2 недіючі терикони.

**Територіальна зона 8 «Тракторівка-кирпічна»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.8

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
| 0800000 | ГЖ | **Зона змішаної громадсько-житлової забудови** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 0801400 | Г-4 | Культурні та спортивні | 1 |
| 0801500 | Г-5 | Лікувальні заклади | 2 |
| 0801600 | Г-6 | Торговельні об’єкти | 1 |
| 0802100 | Ж-1 | Садибна забудова | 23 |
| 0802110 | Ж-1п | Проектна садибна забудова | 2 |
| 0802200 | Ж-2 | Малоповерхова житлова забудова (блокована та багатоквартирна) | 18 |
| 0803300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування (парки, сквери, бульвари) | 6 |
|  |  | **Супутні види використання** |  |
| 0801700 | Г-7 | Загальноосвітні школи, дошкільні навчальні заклади | 3 |
| 0806100 | ІН-1 | Інженерна інфраструктура електропостачання | 2 |
| 0806200 | ІН-2 | Інженерна інфраструктура (об’єкти тепло- газо- та  водопостачання) | 1 |
| 0805300 | ТР-3 | Інфраструктура міського пасажирського транспорту | 1 |
|  |  |  |  |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 0805300 | ТР-3п | Проектна інфраструктура міського пасажирського транспорту (магістраль) | 1 |
| 0807500 | КС-5 | Комунальні об’єкти, СЗЗ 50м (склади) | 2 |
| 0813100 | НД-1 | Недіючі терикони | 6 |
| 0813200 | НД-2 | Недіючі виробничі об’єкти | 6 |
| 0813300 | НД-3 | Недіючі добувні кар’єри | 1 |
| 0814100 | ТНЗ-1 | Крутосхили більше 20% | 7 |
| 0811000 | ВП | Водні поверхні | 3 |
| 0815000 | ТВ | Території вільні від забудови | 6 |

**Територіальна зона 9 «Переїзна»**

Обмежена: залізничною станцією «Переїзна», береговою смугою р.Сіверський Донець, межею міста до дороги на Первомайськ, вул.Кільцевою, дорогою вздовж заводу РТІ, дорогою повз «Лікарняне містечко», вул.Польовою до вул.Жданова через переїзд залізницею на Попасну до ст.Переїзна. Площа зони складає 824га.

Територію зони розділяє на дві частини полоса відводу залізниці Лисичанськ - Попасна. Північна територія зони, крім території ліквідованого Содового заводу, в основному, це масив садибної забудови з декількома кварталами блокованої та малоповерхової забудови. Північно-західна частина зони на 50% зайнята 5-9 поверховою забудовою. В північно-східній частині розміщені очисні каналізаційні споруди.

**Територіальна зона 9 «Переїзна»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.9

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
| 0900000 | ГЖ | **Зона змішаної громадсько-житлової забудови** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 0901100 | Г-1 | Громадські установи органів управління | 1 |
| 0901300 | Г-3 | Навчальні (заклади середньої спеціальної освіти) | 5 |
| 0901400 | Г-4 | Культурні та спортивні | 1 |
| 0901500 | Г-5 | Лікувальні заклади (міська лікарня) | 1 |
| 0901600 | Г-6 | Торговельні об’єкти | 15 |
| 0901610 | Г-6п | Проектні торговельні об’єкти | 1 |
| 0901700 | Г-7 | Загальноосвітні школи, дошкільні навчальні заклади | 11 |
| 0901800 | Г-8 | Культові споруди | 2 |
| 0902100 | Ж-1 | Садибна забудова | 31 |
| 0902200 | Ж-2 | Малоповерхова житлова забудова (блокована та багатоквартирна) | 7 |
| 0902300 | Ж-3 | Змішана багатоповерхова житлова забудова (4 пов.) з об’єктами повсякденного обслуговування | 9 |
| 0603300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування (парки, сквери, бульвари) | 6 |
|  |  | **Супутні види використання** |  |
| 0905300 | ТР-3 | Інфраструктура міського пасажирського транспорту | 8 |
| 0905310 | ТР-3п | Проектована інфраструктура міського пасажирського транспорту | 1 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 0905100 | ТР-1 | Інфраструктура залізничного транспорту | 1 |
| 0905200 | ТР-2 | Транспортна інфраструктура (АЗС) | 5 |
| 0906100 | ІН-1 | Інженерна інфраструктура електропостачання | 2 |
| 0906200 | ІН-2 | Інженерна інфраструктура (об’єкти тепло- газо- та  водопостачання) | 7 |
| 0907300 | КС-3 | Об’єкти 3-го класу санітарної класифікації, СЗЗ 300м (кладовище) | 1 |
| 0907400 | КС-4 | Комунальні об’єкти,СЗЗ 100м (склади будівельних матеріалів) | 1 |
| 0907500 | КС-5 | Комунальні об’єкти, СЗЗ 50м (гаражі, автостоянки) | 11 |
| 0908400 | В-4 | Промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 100м (автопідприємства, шиноремонт | 2 |
| 0908500 | В-5 | Промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 50м (харчової та легкої промисловості) | 3 |
| 0911000 | ВП | Водні поверхні | 4 |
| 0913200 | НД-2 | Недіючі виробничі об’єкти | 1 |
| 0914100 | ТНЗ-1 | Крутосхили більше 20% | 3 |
| 0915000 | ТВ | Території вільні від забудови | 10 |

**5.10. Територіальна зона 10 «Мехскло»**

Зона обмежена: залізницею Лисичанськ - Попасна, вул.Польовою; дорогою на «Лікарняне містечко» до вул.Краснодонської, межею міста, під’їзною залізничною колією на Новодружеськ, вул.Текстильною та межею міста. Площа зони складає 511га.

Північно-західна частина зони - це територія змішаної забудови: виробничі території, малоповерхова, багатоповерхова, блокована та садибна житлова забудова. В центральній частині зони розташований масив колективних садів. Південно-західна частина зайнята кладовищем. Південна частина зони - це квартали садибної забудови.

**Територіальна зона 10 «Мехскло»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.10

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
| 1000000 | ГЖВ | **Зона змішаної громадсько-житлової та виробничої забудови** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 1001300 | Г-3 | Навчальні (заклади середньої спеціальної освіти) | 1 |
| 1001400 | Г-4 | Культурні та спортивні | 3 |
| 1001500 | Г-5 | Лікувальні заклади (міська лікарня) | 1 |
| 1001600 | Г-6 | Торговельні об’єкти | 5 |
| 1001800 | Г-8 | Культові споруди | 1 |
| 1002100 | Ж-1 | Садибна забудова | 8 |
| 1002200 | Ж-2 | Малоповерхова житлова забудова (блокована та багатоквартирна) | 4 |
| 1002300 | Ж-3 | Змішана багатоповерхова житлова забудова | 4 |
| 1003300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування (парки, сквери, бульвари) | 7 |
| 1008400 | В-4 | Промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 100м | 3 |
|  |  | **Супутні види використання** |  |
| 1001700 | Г-7 | Загальноосвітні школи, дошкільні навчальні заклади | 2 |
| 1005300 | ТР-3 | Інфраструктура міського пасажирського транспорту | 2 |
| 1006100 | ІН-1 | Інженерна інфраструктура електропостачання | 3 |
| 1006200 | ІН-2 | Інженерна інфраструктура (об’єкти тепло- газо- та  водопостачання) | 2 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 1005100 | ТР-1 | Інфраструктура залізничного транспорту | 2 |
| 1005200 | ТР-2 | Інфраструктура транспорту (АЗС) | 1 |
| 1005310 | ТР-3п | Проектна інфраструктура міського пасажирського транспорту | 1 |
| 1007500 | КС-5 | Комунальні об’єкти V класу СЗЗ 50м (гаражі, автостоянки) | 6 |
| 1011000 | ВП | Водні поверхні | 3 |
| 1013300 | НД-3 | Недіючі добувні кар’єри | 3 |
| 1003400 | Р-4 | Рекреаційні озеленені території обмеженого користування (колективні сади, дачі) | 2 |
| 1015000 | ТВ | Території вільні від забудови | 2 |

**5.11. Територіальна зона 11 «Південна промзона»**

Обмежена: вул.Кільцева, межа міста у напрямку до Желатинового заводу до вул.Кільцевої. Площа зони складає 754га.

Тип зони – зона виробничої забудови.

Північна частина зони - це виробнича територія. Південну частину зони займає звалище та вільні від забудови території. Західна частина зони - це відвід залізниці Лисичанськ - Попасна та територія вільна від забудови.

В західній частині зони на перспективу виділено 104га для розміщення проектної виробничої забудови.

**Територіальна зона 11 «Південна промзона»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.11

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
| 1100000 | В | **Зона виробничої забудови** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 1108300 | В-3 | Промислові та виробничі підприємства III класу шкідливості з СЗЗ 300м | 2 |
| 1108410 | В-4п | Проектні промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 100м | 1 |
| 1105100 | ТР-1 | Інфраструктура залізничного транспорту | 2 |
| 1106100 | ІН-1 | Інженерна інфраструктура електропостачання | 3 |
| 1106200 | ІН-2 | Інженерна інфраструктура (технічного водопостачання) | 1 |
|  |  | **Супутні види використання** |  |
| 1102100 | Ж-1 | Садибна забудова | 5 |
| 1102110 | Ж-1п | Проектна садибна забудова | 1 |
| 1102200 | Ж-2 | Малоповерхова житлова забудова (блокована та багатоквартирна) | 6 |
| 1101600 | Г-6 | Торговельні об’єкти (готель) | 1 |
| 1101800 | Г-8 | Культові споруди | 1 |
| 1103300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування (парки, сквери, бульвари) | 8 |
| 1105300 | ТР-3 | Інфраструктура міського пасажирського транспорту | 2 |
| 1109000 | С | Спеціальна зона (пождепо) | 1 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 1107300 | КС-3 | Об’єкти 3-го класу санітарної класифікації, СЗЗ 300м (кладовище) | 1 |
| 1107500 | КС-5 | Комунальні об’єкти V класу (гаражі, автостоянки) | 3 |
| 1106200 | ІН-2 | Інженерна інфраструктура (полігон ТПВ) | 1 |
| 1111000 | ВП | Водні поверхні | 2 |
| 1113300 | НД-3 | Недіючі добувні кар’єри | 1 |
| 1114100 | ТНЗ-1 | Території, які не підлягають забудові | 1 |
| 1115000 | ТВ | Території вільні від забудови | 5 |
| 1103400 | Р-4 | Рекреаційні обмеженого користування (колективні сади) | 1 |

**5.12. Територіальна зона 12 «Західна промзона»**

Територіальна зона знаходиться в західній частині міста і займає територію 157га.

Східною межею зони являється вул.Генерала Потапенка на невеликому відрізку від переїзду з під’їзною колією залізниці до вул.Бахмутської. Південна межа зони проходить від вул.Генерала Потапенка по вул.Бахмутській вздовж повороту під’їзної залізничної колії на недіюче підприємство ТОВ «Лоруте-зернопром», вздовж міської межі.

Більшу частину території зони займає виробнича забудова недіючих підприємств та відведена територія для будівництва ще одного ствола шахти ім.Мельникова.

В північній частині розташований асфальтобетонний завод, що має СЗЗ 1000м. В цій же частині зони знаходиться недіючий терикон шахти ім.Мельникова.

В східній частині зони розташовані два квартали садибної забудови та квартал малоповерхової житлової забудови.

**Територіальна зона 12 «Західна промзона»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.12

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
| 1200000 | В | **Зона виробничої забудови** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 1208100 | В-1 | Промислові та виробничі підприємства I класу шкідливості з СЗЗ 1000м | 1 |
| 1208200 | В-2 | Промислові та виробничі підприємства II класу шкідливості з СЗЗ 500м | 1 |
| 1208400 | В-4 | Промислові та виробничі підприємства IV класу шкідливості з СЗЗ 100м | 1 |
| 1201310 | НД-1 | Виробничі об’єкти, які не діють | 4 |
| 1207500 | КС-5 | Комунальні об’єкти V класу | 4 |
| 1205100 | ТР-1 | Інфраструктура залізничного транспорту | 1 |
| 1206100 | ІН-1 | Інженерна інфраструктура електропостачання | 3 |
|  |  | **Супутні види використання** |  |
| 1202100 | Ж-1 | Садибна забудова | 3 |
| 1202200 | Ж-2 | Малоповерхова житлова забудова (блокована та багатоквартирна) | 1 |
| 1203300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування (парки, сквери, бульвари) | 4 |
| 1201600 | Г-6 | Торговельні об’єкти | 2 |
| 1205300 | ТР-3 | Інфраструктура міського пасажирського транспорту | 1 |
| 1205200 | ТР-2 | Транспортної інфраструктури | 3 |
| 1215000 | ТВ | Території вільні від забудови | 3 |

**5.13. Територіальна зона 13**

**«Прибережна зона р.Сіверський Донець»**

Територіальна зона 13 розташована вздовж р.Сіверський Донець від північної до південної межі міста. В склад територіальної зони входять водні поверхні р.Сіверський Донець, прибережна зона ріки та відвід залізниці Купянськ – Попасна.

Водоохоронна зона р.Сіверський Донець складає 100м. Історично склалося так, що по західній межі водоохоронної зони річки проходить полотно залізниці, що викликає особливе затруднення безпечної пішохідної доступності в зону рекреації, а також не дає можливості для повноцінного благоустрою прибережної зони.

Для поліпшення ситуації необхідно розробити «Схему водоохоронної зони р. Сіверський Донець в межах м.Лисичанська».

Територіальна зона 13 розділена на чотири планувальні сектори для зручності використання інформації по функціональному складу територій.

Сектор 1 – ділянка від міської межі на півночі до автомобільного мосту на вул.Первомайську. Довжина річки в межах сектору - 3,3км.

Сектор 2 – ділянка від мосту на вул.Первомайську до водної станції. Довжина річки в межах сектору - 3,3км.

Сектор 3 – ділянка від водної станції до мосту в районі залізничної станції «Переїзна». Довжина річки в межах сектору – 4,4км.

Сектор 4 – ділянка від залізничної станції «Переїзна» до межі міста на півдні. Довжина річки в межах сектору – 4,4км.

**Територіальна зона 13 «Прибережна зона р.Сіверський Донець»**

**Склад функціональних підзон за видами використання окремих ділянок**

Таблиця 5.13

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Код | Індекс | Функціональні підзони | Кількість ділянок |
|  |  | **Сектор 1** |  |
| 1300000 | Р | **Зона прибережної смуги** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 1303300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування | 3 |
| 131100 | ВП | Водні поверхні | 1 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 1305100 | ТР-1 | Інфраструктура залізничного транспорту | 1 |
| 1306100 | ІН-1 | Інженерна інфраструктура електропостачання | 2 |
| 1302100 | Ж-1 | Садибна забудова | 2 |
| 1314100 | ТНЗ-1 | Крутосхили більше 20% | 2 |
|  |  | **Сектор 2** |  |
| 1300000 | Р | **Зона прибережної смуги** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 1303300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування | 6 |
| 131100 | ВП | Водні поверхні | 1 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 1305100 | ТР-1 | Інфраструктура залізничного транспорту (залізниця та залізнична станція) | 2 |
| 1302100 | Ж-1 | Садибна забудова | 1 |
| 1313100 | НД-1 | Терикони недіючих шахт | 1 |
| 1314100 | ТНЗ-1 | Крутосхили більше 20% | 2 |
|  |  | **Сектор 3** |  |
| 1300000 | Р | **Зона прибережної смуги** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 1303300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування | 4 |
| 131100 | ВП | Водні поверхні | 1 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 1305100 | ТР-1 | Інфраструктура залізничного транспорту (залізниця та залізничні станції) | 3 |
|  |  | **Сектор 4** |  |
| 1300000 | Р | **Зона прибережної смуги** |  |
|  |  | **Переважні види використання** |  |
| 1303300 | Р-3 | Рекреаційні озеленені території загального користування | 7 |
| 131100 | ВП | Водні поверхні | 1 |
|  |  | **Допустимі види використання** |  |
| 1314100 | ТНЗ-1 | Крутосхили більше 20% | 3 |
| 1306100 | ІН-1 | Інженерна інфраструктура електропостачання | 2 |

**Розділ 6. Планувальні обмеження, які діють на території міста**

Планувальні обмеження включають регламентні обмеження щодо природних, техногенних явищ та охорони навколишнього природного середовища. Обмеження щодо природних техногенних явищ включають:

* санітарно-захисні зони виробничих підприємств, комунальних об’єктів, залізниці та інших об’єктів, що мають шкідливий вплив на прилеглі території;
* охоронні зони інженерної інфраструктури та споруд;
* зсувонебезпечні ділянки та крутосхили.

*Санітарно-захисні зони*

Від виробничих підприємств:

* І класу шкідливості – 1000м;
* ІІ класу шкідливості – 500м;
* ІІІ класу шкідливості – 300м;
* ІV класу шкідливості – 100м;
* V класу шкідливості – 50м.

Від складських об’єктів:

* І класу (вибухопожежної небезпеки) -1000м;
* ІІ класу (полігон захоронення ТПВ) – 500м;
* V класу (склади загально-товарні) - 50м.

Від комунальних:

* І класу (звалища неконтрольовані) – 1000м;
* ІІ класу (очисні каналізаційні споруди для механічної та біологічної очистки) – 500м;
* ІІІ класу (кладовища діючі) – 300м;
* ІV класу (котельні на твердому паливі) – 100м;
* V класу (закриті кладовища) - 50м.

Охоронні зони мереж інженерної інфраструктури:

* Повітряні лінії електропередач:

ПЛ 110кВ (20+10+20) – 50м коридор;

ПЛ 35кВ (15+10+15) – 40м коридор.

Шумо-захисні зони:

* від залізниці – 100м (від крайньої колії в обидва боки);
* від під’їзної залізничної колії – 25м в (в обидва боки);
* від електропідстанції 110кВ (потужність трансформаторів 6,8мВа - 160мВа) до житлової забудови при відкритій місцевості від 340 до 1500м.

Природні явища

Зони, що несприятливі для будівництва:

* крутосхили більше 20%;
* зсувонебезпечні ділянки.

Особливим видом обмежень для міста Лисичанська являється зона гірничо-геологічного відводу шахти ім. Мельникова.

Природоохоронні обмеження

Прибережна захисна смуга ріки Сіверський Донець шириною 100м та річки Біленька шириною 50м, вздовж урізу води в меженний період. Прибережна захисна смуга внутрішніх водних поверхонь ставків площею до 3х гектарів - шириною 25м вздовж урізу води в меженний період (ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів додаток 13.)

Планувальні обмеження передбачають: запобігання шкідливого впливу на здоров’я населення; дотримання охоронних зон інженерної інфраструктури міста; охорони навколишнього природного середовища, тощо і являються основою для встановлення містобудівних регламентних обмежень.

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням планувальних обмежень, які діють у межах зон, кварталів та поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна в межах цих зон та кварталів незалежно від форм власності. Виключенням є магістралі, вулиці, використання території яких визначається їх цільовим призначенням.

Межі дії планувальних обмежень нанесені на «Схемі зонування території міста Лисичанськ з територіальними зонами, червоними лініями вулиць та планувальними обмеженнями»*.*

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

ВИМОГИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ПРИРОДНИХ І ТЕХНОГЕННИХ ЯВИЩ,

ОХОРОНИ ПРИРОДНОГО НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Види зон обмежень щодо забудови та іншого використання територій | Регламентні вимоги та обмеження |
|  |  | 1. ПРИРОДНІ ТА ТЕХНОГЕННІ ПРОЦЕСИ |
|  | Зсувонебезпечні території | **Необхідне проведення заходів з інженерної підготовки та захисту території.**  Для виконання проектних та будівельних робіт на зазначених територіях, необхідно отримати технічні умови КП "Спеціалізоване управління протизсувних підземних робіт". |
|  |  | САНІТАРНО-ГІГІЄНІЧНІ ТА ОХОРОННІ ОБМЕЖЕННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗАБУДОВИ |
|  | Санітарно-захисні зони від промислових об’єктів | п. 5.10. ДСП №173-96:  У санітарно-захисних зонах **не можна допускати** розміщення:  - житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;  - дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;  - спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;  - охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.  п. 5.12. ДСП №173-96:  **У санітарно-захисній зоні допускається розташовувати**:  - пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;  - приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони. |
|  | Санітарно-захисні зони від комунальних об’єктів | п. 5.10. ДСанПіН №173-96:  У санітарно-захисних зонах **не можна допускати** розміщення:  - житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;  - дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;  - спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;  - охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.  п. 5.12. ДСанПіН №173-96:  У санітарно-захисній зоні **допускається** розташовувати:  - пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;  - приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.  п. 3.5. ДСанПіН 2.2.2.028-99:  У санітарно-захисних зонах кладовищ **не можна допускати** розміщення:  - житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;  - дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;  - спортивних споруд, садів, садівницьких товариств;  - джерел централізованого водопостачання, водозабірних споруд, споруд водопровідної розподільної мережі. |
|  | Охоронні зони повітряних ліній електропередачі | п. 8.23. ДБН 360-92\*\*:  Використання земельних ділянок в охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж повинне бути письмово узгоджене з власниками цих мереж, державними органами пожежної охорони та санітарного нагляду.  В охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж **забороняється**:  а) будувати житлові, громадські та дачні будинки;  б) розташовувати автозаправні станції або сховища пально-мастильних матеріалів;  в) влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту здійснювати зупинки всіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах ПЛ електропередачі напругою 330 кВ і вище.  В охоронних і санітарно-захисних зонах ПЛ напругою до 330кВ включно, якщо затвердженою містобудівною документацією не передбачено іншого виду використання цих земель, **дозволяється** розміщення виробничих будинків і споруд, колективних гаражів і відкритих стоянок легкових транспортних засобів.  В охоронних зонах ПЛ напругою 110-220кВ **допускається** за технічними умовами власників цих мереж та органів державної пожежної охорони розташування колективних гаражів легкових транспортних засобів, виробничих будинків і споруд, виконаних із вогнетривких матеріалів та під'їзд до них в межах всієї охоронної зони, в тому числі під проводами ПЛ. |
|  | Охоронні зони магістральних газопроводів | ст. 22. Закон України N3041-VI від 17.02.2011:  До особливих обмежень, що діють у межах охоронних зон об'єктів магістральних газопроводів, етиленопроводів, належить **заборона**:  - будувати житлові будинки, виробничі чи інші будівлі та споруди, громадські будівлі;  - розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів;  - будувати гаражі та автостоянки, дачні і садові будинки та господарські споруди;  - будувати автомобільні дороги та залізничні колії, що проходять паралельно до магістрального газопроводу, крім випадків спорудження відомчих технологічних доріг підприємств магістральних газопроводів;  - влаштовувати звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, а також інших речовин, що спричиняють корозію;  - розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати заходи, пов'язані з масовим скупченням людей; |
|  | Санітарно-захисні смуги водоводів | п.15.3.4.1. ДБН В.2.5-74:2013:  У межах санітарно-захисної смуги водоводів **повинні бути відсутні** джерела забруднення ґрунту та ґрунтових вод (вбиральні, помийні ями, гноєсховища, приймальники сміття тощо). |
|  | Перший пояс санітарної охорони джерел централізованого водопостачання | п.п. 15.3.1.4, 15.3.1.5. ДБН В.2.5-74:2013:  У першому поясі підземних і поверхневих джерел водопостачання та майданчиків водопровідних споруд повинні бути **заборонені:**  - всі види будівництва, які безпосередньо не пов’язані з експлуатацією, реконструкцією чи розширеннямводопровідних споруд та мереж;  - розміщення житлових і громадських будівель, проживання людей, у т.ч. працюючих на водопроводі;  - прокладання трубопроводів різного призначення, за винятком тих, що обслуговують водопровідні споруди;  - випуск будь-яких стічних вод у розташовані на її території водойми, випас худоби, купання людей, прання білизни, рибальство, застосування пестицидів, органічних і мінеральних добрив;  - проведення головної рубки лісу;  - організація причалів плавзасобів, видобування гравію та піску, проведення днопоглиблюючих та інших будівельно-монтажних робіт, безпосередньо не пов’язаних з експлуатацією, ремонтом, реконструкцією, технічним переоснащенням існуючих водопровідних споруд та мереж;  - інші види водокористування, що впливають на якість води. |
|  | Санітарно-захисні зони від залізниці | п. 5.10. ДСанПіН №173-96:  У санітарно-захисних зонах **не можна допускати** розміщення:  - житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;  - дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;  - спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;  - охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.  п. 5.12. ДСанПіН №173-96:  У санітарно-захисній зоні **допускається** розташовувати:  - пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;  - приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони. |
|  | Санітарно-захисні зони від радіотехнічних об’єктів | п. 1.4.6. ДСанПіН №239-96:  Використання санітарно-захисних зон регламентується "Санітарними нормами проектування промислових підприємств", (СНіП 2.07.01-89).  п. 5.10. ДСП №173-96:  У санітарно-захисних зонах **не можна допускати** розміщення:  - житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;  - дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;  - спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;  - охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.  п. 5.12. ДСП №173-96:  **У санітарно-захисній зоні допускається розташовувати**:  - пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлінь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;  - приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони. |
|  | Зони обмеження забудови за рівнем напруженості ЕМП | перевищувати нормативні значення, встановлені визначеними Правилами.  При розміщенні об'єктів громадського будівництва в зоні обмеження забудови **слід враховувати** можливість зниження рівня ЕМП на майданчиках відпочинку та спорту за рахунок екрануючого ефекту будинків і споруд, а в приміщеннях - за рахунок розташування житлових, громадських і промислових будинків торцем або фасадом з якнайменшою площею засклення до джерела ЕМП. При необхідності розташування будинків фасадом до джерела можна використовувати будинки галерейного типу, орієнтовані житловими приміщеннями у бік, протилежний від джерела випромінювання.  При проектуванні забудови в зоні обмеження забудови **необхідно передбачати** густоту житлового фонду за нижньою межею будівничих норм і правил.  У зоні обмеження забудови **рекомендується** передбачати спорудження огороджувальних конструкцій і покрівель житлових, громадських і промислових будинків із матеріалів з високими радіоекрануючими властивостями (наприклад, із залізобетону), або з покриттям заземленою металевою сіткою. Крім того, слід враховувати можливість застосування захисних стінок, піддашшя, глибоких лоджій тощо. |
|  |  | ОХОРОННІ ЗОНИ ПРИРОДНИХ ОБ’ЄКТІВ ТА КОМПЛЕКСІВ |
|  | Прибережні захисні смуги | ст. 89. Водний Кодекс України:  У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах **забороняється:**  - розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;  - зберігання та застосування пестицидів і добрив;  - влаштування літніх таборів для худоби;  - будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;  - миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;  - влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо. |

## Розділ 7. Застосування зонінгу під час розміщення об’єктів містобудування, будівництва та реконструкції

1. Планування (розміщення) будь-яких об'єктів містобудування на території міста та їх будівництво здійснюється за умов відповідності Плану зонування території (зонінгу) і за умови отримання містобудівних умов та обмежень.

2. Рішення про надання земельної ділянки, або дозволу на будівництво об'єктів містобудування, прийняті до набуття чинності Зонінгу, є чинними протягом встановленого законодавством терміну дії дозволу.

3. Всі об'єкти містобудування, що на день набуття чинності Зонінгу, правомірно побудовані та введені у експлуатацію на території міста, використовуються (експлуатуються) без отримання додаткових дозволів та погоджень.

4. Особи, які мають земельну ділянку у власності або у користуванні та бажають здійснити будівництво або зміну виду використання земельної ділянки (в межах встановленого цільового призначення), мають ознайомитись із Зонінгом та зобов'язані узгодити свої наміри забудови його вимогам, після чого отримують містобудівні умови та обмеження згідно Плану зонування території (зонінгу).

5. Особи, зацікавлені у будівництві об'єкта містобудування, що не мають у власності або користуванні відповідної земельної ділянки для такого будівництва, при здійсненні вибору земельної ділянки та місцерозташування об'єкта на території міста повинні керуватися положеннями Плану зонування території (зонінгу). Для цього вони мають ознайомитися з Зонінгом щодо поділу території міста на зони та переважні, супутні і допустимі види забудови та використання земельних ділянок, дозволені у кожній зоні, а також «Схемою зонування території міста», де відображене розміщення зон. Для будівництва на землях, що належать до державної або комунальної власності, зацікавлені особи вживають заходів щодо набуття права на землю згідно із земельним законодавством.

6. Надані містобудівні умови та обмеження не надають права на виконання будівельних робіт.

ДОДАТКИ