



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ «ДІПРОМІСТО» ІМЕНІ Ю.М.БЛОКОНЯ

Державні ліцензії

Топографо-геодезичні, картографічні роботи – Серія АВ № 547484 від 03.08.2010 р.

Проведення робіт із землеустрою - Серія АГ № 583330 від 19.04.2011 р.

Пожежна сигналізація та інші – Серія АГ № 595095 від 20.05.2011 р.

EN ISO 9001:2008

Реєстраційний номер:
01.467.804

«РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ (ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ ТА
ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СМТ НОВА БОРОВА, ХОРОШІВСЬКОГО РАЙОНУ,
ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ)»

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СМТ НОВА БОРОВА ХОРОШІВСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

КНИГА 1

Київ – 2018р.



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
УКРАЇНСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ
ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ «ДІПРОМІСТО» ІМЕНІ Ю.М.БЛОКОНЯ

Державні ліцензії

Топографо-геодезичні, картографічні роботи – Серія АВ № 547484 від 03.08.2010 р.

Проведення робіт із землеустрою - Серія АГ № 583330 від 19.04.2011 р.

Пожежна сигналізація та інші – Серія АГ № 595095 від 20.05.2011 р.

EN ISO 9001:2008

Реєстраційний номер:
01.467.804

«РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ (ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ ТА
ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СМТ НОВА БОРОВА, ХОРОШІВСЬКОГО РАЙОНУ,
ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ)»

ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СМТ НОВА БОРОВА ХОРОШІВСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

КНИГА 1

Замовник: Новоборівська селищна рада
Договір: № 901-01-2018 від 29.05.2018 р.

Директор інституту

І.І. Шпилевський

В.о. начальника АПУ, начальник відділу
НМЗМП

А.О. Економов

Начальник АПМ – 5, головний архітектор
проекту

Т.В. Губенко

Головний інженер проекту

Л.Г. Безкоровайна

Головний економіст проекту

І.Г. Волобой

Київ – 2018р.

Склад проекту

№ з/п	Найменування матеріалів	На чому виконано	Масштаб	Номери креслень чи томів проектної документації
І. Графічні матеріали				
1.	Схема зонування території смт Нова Борова	папір	1:2000	арх. № 191633
ІІ. Текстові матеріали				
1.	Пояснювальна записка книга 1	книга	-	арх. № 91907
2.	Пояснювальна записка книга 2	книга	-	арх. № 91920

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	8
1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ	8
1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ ЗОНІНГУ	13
РОЗДІЛ 2. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ЗАБУДОВИ ТА	
ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	15
2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ	15
2.2. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ВИДИ	
ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ	
ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН	15
2.3. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН	17
2.4 ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ	
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ	19
1. Громадські зони	19
1.1 Зона розміщення об'єктів селищного центру (Г-1)	19
1.2 Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування (Г-2-).....	20
1.3 Перспективна зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування	
(ПГ-2-1)	20
1.4. Навчальна зона (зона закладів загальної середньої освіти,	21
закладів дошкільної освіти) (Г-3-1)	21
1.5. Перспективна навчальна зона (зона закладів загальної середньої освіти,	
закладів дошкільної освіти та позашкільні заклади) (ПГ-3-1).....	21
1.6 Зона спеціалізованих закладів освіти (Г-3-3).....	22
1.7 Спортивна зона (Г-4-1)	22
1.8 Зона розміщення культових споруд (Г-4-4).....	23
1.9 Перспективна лікувальна зона (ПГ-5)	23
1.10 Торговельна зона (Г-6).....	24
2. Житлові зони.....	24
2.1 Зона садибної забудови (Ж-1).....	24
2.2 Зона перспективної садибної забудови (ПЖ-1).....	25
2.3.Зона змішаної житлової багатоквартирної забудови.....	26
та громадської забудови (Ж-3)	26
2.4 Зона багатоквартирної житлової забудови (5 поверхів) (Ж-4-1)	27
2.5 Зона перспективної багатоквартирної	27
житлової забудови (5 поверхів) (ПЖ-4-1)	27
3. Ландшафтно-рекреаційні зони.....	28
3.1 Зона природних ландшафтів (Р-1-1).....	28
3.2 Рекреаційна зона озелених територій загального користування (Р-3)	29
3.3 Перспективна рекреаційна зона озелених територій загального користування	
(ПР-3)	29

3.4 Зона розміщення лугопарків, лісопарків, гідропарків (P-3-2)	30
3.5 Рекреаційна зона обмеженого користування (P-4)	30
4. Зони транспортної інфраструктури	31
4.1 Зона транспортної інфраструктури (TP-2)	31
4.2 Зона розміщення автотранспортних підприємств (TP-1-3).....	31
4.3 Перспективна зона розміщення автотранспортних підприємств (ПТР-1-3)	32
5. Зони інженерної інфраструктури.....	32
5.1. Зона об'єктів інженерної інфраструктури (головні споруди електромережі) (ІН-1)	32
5.2 Зона інженерної інфраструктури (головні об'єкти водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації) (ІН-2).....	33
6. Комунально-складські зони.....	33
6.1 Зона розміщення об'єктів II класу санітарної класифікації (КС-2)	33
6.2 Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації (КС-3).....	34
6.3 Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації (санітарно-захисна зона 100м) (КС-4).....	34
6.3 Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації (КС-5).....	35
6.4 Зона розміщення перспективних складських об'єктів та баз, логістичних центрів (ПКС-4-1)	35
7. Виробничі зони	36
7.1 Зона підприємств IV класу шкідливості (B-4).....	36
7.2.Зона розміщення перспективних підприємств IV класу шкідливості (ПВ-4)	36
7.3. Зона підприємств V класу шкідливості (B-5)	37
7.4. Зона комерційного призначення (B-7)	38
8. Спеціальні зони	38
8.1 Зона озеленення спеціального призначення (C-4)	38
9. Сільськогосподарські зони	39
9.1 Зона земель сільськогосподарського призначення (CB-1).....	39
9.2 Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (CB-2)	39

ВСТУП

Містобудівна документація розроблена згідно з договором від 29.05.2018р. №901-01-2018, укладеним між ДП Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білоконя та Новоборівською селищною радою Хорошівського району Житомирської області.

Згідно завдання на проектування в рамках договору розроблені «Генеральний план смт Нова Борова Хорошівського району Житомирської області», «План зонування території смт Нова Борова Хорошівського району Житомирської області».

План зонування території смт. Нова Борова є містобудівною документацією, розробленою на основі генерального плану смт Нова Борова на всю територію населеного пункту відповідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативно-правових актів державної влади, а також відповідно документів, що визначають основні напрямки розвитку селища, охорони та використання його культурної спадщини, навколишнього природного середовища.

План зонування (зонінг) створений з метою регулювання планування та забудови території населеного пункту з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, раціонального використання території; створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб; забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, узгодження інтересів громади та інвесторів; забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою; сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку селища з урахуванням стану навколишнього середовища та збереження об'єктів культурної спадщини.

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

Містобудівна документація складається з текстової частини у складі пояснювальної записки «План зонування території (зонінг) смт Нова Борова Хорошівського району Житомирської області» та графічних матеріалів у складі «Схеми зонування території смт Нова Борова» (М 1:2000).

План зонування території (зонінг) смт. Нова Борова в частині визначення переважних, супутніх видів забудови земельних ділянок та схеми зонування населеного пункту, базується на рішеннях генерального плану, затвердженій містобудівній документації та іншій інформації, наданій, згідно завдання на проектування, Новоборівською селищною радою.

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

- Земельного Кодексу України;
- Водного Кодексу України;
- Кодексу України «Про надра»;
- Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI зі змінами;

- Закону України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. № 2780-ХІІ зі змінами;
- Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 22.12.2011 р. № 4220-VI зі змінами;
- ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», Київ, 2018р;
- ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій», Київ, 2018р;
- Профільних ДБН за типом об'єкту;
- ДСанПін «Планування та забудова населених пунктів» від 19.06.96 р. № 173;
- Профільних СанПін за типом об'єкту.

Робота виконана авторським колективом архітектурно-планувальної майстерні № 5 ДП «ДІПРОМІСТО» (начальник - Губенко Т.В.):

Посада	Підпис	П.І.Б.
Головний архітектор проекту, Лауреат Державної премії України в галузі архітектури		Губенко Т.В.
Головний інженер проекту		Безкоровайна Л.Г.
Головний економіст проекту		Волобой І. Г.
Керівник групи		Ткаченко В.Г.
Керівник групи		Мельник М.В.

Робота є авторським твором, що використовується згідно ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» за призначенням. Забороняється тиражування твору без посилання на автора-розробника, забороняється використання авторського твору, яке пов'язане із його змінами, що може призвести до порушення авторського права.

РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. ОСНОВНІ ТЕРМІНИ

Наведені нижче терміни вживаються у таких значеннях:

Автостоянка – спеціально обладнане місце для стоянки автотранспорту, позначене дорожніми знаками згідно Правил дорожнього руху, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України, має тверде покриття, може мати огорожу, в тому числі тимчасову.

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

Архітектурне рішення – авторський задум щодо просторової, планувальної, функціональної організації, зовнішнього вигляду та інтер'єру об'єкту архітектури, а також інженерного та іншого забезпечення його реалізації, викладений в архітектурній частині проекту на будь-яких стадіях проектування і зафіксований у будь-якій проектній документації.

Будівництво – нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт, технічне переоснащення будівель і споруд.

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

Вихідні дані на проектування – містобудівні умови та обмеження, завдання на проектування, технічні умови (далі – ТУ) щодо інженерного забезпечення об'єкта проектування.

Генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, що визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту. Генеральний план підлягає затвердженню у встановленому законодавством порядку.

Господарча будівля в кварталах садибної забудови – одноповерхова споруда призначена для виконання функцій, пов'язаних з веденням підсобного господарства на присадибній ділянці та обслуговування житлового будинку.

Громадські слухання – визначена законодавством процедура врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні.

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

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

Документ дозвільного характеру – дозвіл, висновок, рішення, погодження, свідоцтво, інший документ в електронному вигляді (запис про наявність дозволу, висновку, рішення, погодження, свідоцтва, іншого документа в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань), який дозвільний орган зобов'язаний видати суб'єкту господарювання у разі надання йому права на провадження певних дій щодо здійснення господарської діяльності або видів господарської діяльності та/або без наявності якого суб'єкт господарювання не може проваджувати певні дії щодо здійснення господарської

діяльності або видів господарської діяльності (відповідно до Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності»).

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.

Завдання на проектування – документ, що визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень (ДБН А.2.2-3-2014).

Замовник – фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву (відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами на яку поширюється дія Зонінгу, та передбачені умови і обмеження забудови та іншого її використання (відповідно до ст.79 Земельного кодексу України).

Зовнішня реклама – реклама, що розміщується на спеціальних тимчасових і стаціонарних конструкціях - рекламоносіях, розташованих на відкритій місцевості, а також на зовнішніх поверхнях будинків, споруд, на елементах вуличного обладнання, над проїжджою частиною вулиць і доріг (відповідно до Закону України «Про рекламу»).

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

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

Інвестиційна діяльність – сукупність практичних дій громадян, юридичних осіб і держави щодо реалізації інвестицій (відповідно до ст. 2 Закону України «Про інвестиційну діяльність»).

Інвестор – суб'єкти інвестиційної діяльності, які приймають рішення про вкладення власних, позичкових і залучених майнових та інтелектуальних цінностей в об'єкти інвестування (відповідно до ст. 2 Закону України «Про інвестиційну діяльність»).

Капітальний ремонт – сукупність робіт на об'єкті будівництва, введеному в експлуатацію в установленому порядку, без зміни його геометричних розмірів та функціонального призначення, що передбачають втручання у несучі та огорожувальні системи, при заміні або відновленні конструкцій чи інженерних систем та обладнання, у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також благоустрій території (відповідно до ДБН А.2.2-3-2014).

Комплекс (будова) – сукупність будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єднаних цільовим призначенням, зведення яких здійснюється, як правило, за єдиною проектною документацією (відповідно до ДБН А.2.2-3-2014).

Користувач земельної ділянки – фізична особа або юридична особа будь-якої форми власності, що у передбаченому законом порядку набула право володіння та користування земельною ділянкою, яке не припинено, та зобов'язана використовувати її за визначеним цільовим призначенням, в тому числі з метою господарювання на ній, спорудження житлових будинків, інших будівель та споруд.

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

Мала архітектурна форма – елемент декоративного чи іншого оснащення об'єкта благоустрою.

До малих архітектурних форм належать: альтанки, павільйони, навіси; паркові арки (аркади) і колони (колони); вуличні вази, вазони і амфори; декоративна та ігрова скульптура; вуличні меблі (лавки, лави, столи); сходи, балюстради; паркові містки; огорожі, ворота, ґрати; інформаційні стенди, дошки, вивіски; інші елементи благоустрою, визначені законодавством.) (відповідно до ст. 21 Закону України «Про благоустрій населених пунктів»).

Мансарда – приміщення, переважно житлове, рідше – виробниче (майстерня) або господарське, розташоване на горищі будинку під високим дахом.

Машино-місце (на автостоянці або в гаражі) – площа, необхідна для встановлення одного автомобіля, що складається із площі горизонтальної проекції нерухомого екіпажа з додаванням розривів наближення (захисних зон) до сусідніх екіпажів або будь-яких перешкод (відповідно до ДБН В.2.3-15:2007. «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»).

Містобудівна діяльність – цілеспрямована діяльність державних органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

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

Містобудівний регламент – сукупність обов'язкових вимог до використання земельних ділянок, що встановлюються у межах відповідних територіальних зон і визначають види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів нерухомості, обмеження використання земельних ділянок і об'єктів нерухомості, що встановлюються відповідно до законодавства України. Використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів (відповідно до ДБН Б.1.1-22:2017. «Склад та зміст плану зонування території»).

Містобудівний розрахунок – розрахунок щодо гранично допустимих параметрів забудови, умови ув'язки: архітектурно-планувального та об'ємно-просторового рішення, системи обслуговування, інженерних комунікацій, транспортного обслуговування та благоустрою з існуючою забудовою із дотриманням чинних нормативних документів. Містобудівний розрахунок не є стадією проектування і розробляється та надається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об'єкту будівництва та його техніко-економічні показники

(назва об'єкту, поверховість, площа забудови, загальна площа об'єкту, відповідність щільності забудови (при житловому будівництві) та інша інформація, яка на думку інвестора дає повне уявлення про його наміри.

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

Нежиле приміщення – приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду. Є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин (відповідно до ДБН В.2.2-15:2015 «Житлові будинки»).

Нове будівництво – будівництво будинків, будівель, споруд, їх комплексів, що здійснюється з метою створення об'єктів виробничого і невиробничого призначення, а також лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, в тому числі добування зупинених об'єктів незавершеного будівництва (відповідно до ДБН А.2.2-3-2014).

Об'єкт – окремих будинок, споруда з інженерним обладнанням, постійного або тимчасового характеру, інженерні мережі та комунікації, а також їх комплекси, що можуть перебувати у будь-якій формі власності, мають архітектурне, містобудівне, культурно-історичне, соціальне або екологічне значення, на будівництво (розширення, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт або консервацію) якого складається окремих проект (самостійний, об'єктний кошторис) та надається дозвіл на виконання будівельних робіт.

Об'єкти архітектури (об'єкти архітектурної діяльності) – будинки і споруди житлово-цивільного, комунального, промислового та іншого призначення, їх комплекси, об'єкти благоустрою, садово-паркової та ландшафтної архітектури, монументального і монументально-декоративного мистецтва, території (частини територій) адміністративно-територіальних одиниць і населених пунктів (відповідно до ст. 1 Закону України «Про архітектуру діяльність»).

Об'єкти будівництва – будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси або їх частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури (відповідно до ст. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та ДБН А.2.2-3-2014).

Об'єкт інвестування – будь-яке майно, в тому числі основні фонди і оборотні кошти в усіх галузях економіки, цінні папери (крім векселів), цільові грошові вклади, науково-технічна продукція, інтелектуальні цінності, інші об'єкти власності, а також майнові права (відповідно до ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність»).

Об'єкт зовнішньої реклами – рекламний носій та спеціальна рекламна конструкція для його розміщення на будинках (будівлях) і спорудах, спорудах спеціального призначення, відкритій місцевості, міських вулицях та площах, у зелених зонах, на елементах вуличного обладнання та інших об'єктах незалежно від форм власності та підпорядкованості.

Об'єкт містобудування – функціональні території смт Нова Борова (житлової та громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, природоохоронні та інші), будинки та споруди, їх комплекси, комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури, об'єкти архітектурної діяльності.

Пам'ятка природи – частина території або окремі природні об'єкти, що мають унікальні якості, або найбільш повно втілюють характерні риси природи тієї чи іншої

місцевості, створене або визначене у встановленому чинним законодавством порядку та охороняється державою з метою збереження їх у природному стані.

Переважний вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони.

Перепланування – до елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоквартирних будинків (відповідно до наказу Держкомітету з питань ЖКГ України від 17.05.2005 № 76).

Переобладнання – улаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.). (відповідно до наказу Держкомітету з питань ЖКГ України від 17.05.2005 № 76).

Право земельного сервітуту – право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) (відповідно до ст. 98 Земельного кодексу України).

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

Проект розподілу території мікрорайону (кварталу) – розробляється з метою визначення пропозицій щодо розмірів та конфігурації земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки з прибудинковими територіями для подальшого розроблення відповідної землепорядної документації, відображення меж земельних ділянок наявних житлових будинків та тих, що проектується, на які є правовстановлюючі документи. Проект розподілу розробляється на всю територію мікрорайону (кварталу) (відповідно до ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013).

Пляжі – ділянки узбережжя водойм (в тому числі прибережна захисна смуга), представлені піщаним природним або штучно утвореним ландшафтом, призначені для проведення різноманітних пляжних процедур, купання та відпочинку.

Прибережна захисна смуга – природоохоронна територія з режимом обмеженої господарської діяльності) (відповідно до ст. 61 Земельного кодексу України).

Реконструкція – перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, в наслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг. Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкту в цілому або його частин (за умови їх автономності) (відповідно до ДБН А.2.2-3-2014).

Самочинне будівництво – житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. (відповідно до ст. 376 Цивільного кодексу України).

Сервітут – може бути встановлений щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником земельної ділянки (відповідно до ст. 402 Цивільного кодексу України).

Суб'єкти містобудування – органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, що здійснюють управлінську, регуляторну, професійну, господарську (в тому числі інвестиційну) та споживацьку діяльність у сфері містобудування.

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

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

Територіальна зона – територія (у визначених межах) на схемі зонування, стосовно якої встановлені єдині зональні вимоги.

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

Тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності – одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.

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

Експертиза – діяльність фахівців-експертів, які мають відповідні кваліфікаційні сертифікати і за дорученням замовника (забудовника) надають висновки щодо відповідності проектних рішень вимогам законодавства, державним нормам, стандартам, будівельним нормам і правилам та які несуть відповідальність за достовірність наданих висновків.

1.2. ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІСТ 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 знайомляться з інформацією, що стосується змісту зонінгу та мають керуватися ним під час формування та реалізації намірів будівництва, використання земельних ділянок та експлуатації об'єктів містобудування, а також вирішення інших питань використання території населеного пункту.

План зонування території населеного пункту (зонінг) призначений для:

- забезпечення реалізації планів та програм (в т.ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку території населеного пункту, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного, історичного та культурного середовища;

- для надання інформації щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухоме майно, в т.ч. земельну ділянку, у власність або оренду;
- 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 населеного пункту та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови;
- здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

Відповідно до «Технічного завдання...» План зонування території смт Нова Борова містить:

а) текстові матеріали – Пояснювальна записка «План зонування території смт Нова Борова Хорошівського району Житомирської області» де наведені:

- загальні вимоги до забудови та благоустрою населеного пункту,
- принципи зонування території населеного пункту види забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон,
- перелік територіальних зон,
- перелік дозволених видів забудови та використання земельних ділянок в різних територіальних зонах,
- містобудівні регламенти, містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок в територіальних зонах;
- планувальні обмеження, що діють на території населеного пункту.

б) графічні матеріали – *Схема зонування території смт Нова Борова*, що є невід'ємною частиною Зонінгу.

Схема зонування території смт Нова Борова розроблена з урахуванням червоних ліній, визначених проектом генерального плану. На Схемі відображені територіальні зони, для яких визначаються переважні та супутні види забудови та використання території.

Нормативно-правовою базою Плану зонування території населеного пункту є Конституція України, Закони України, підзаконні акти, в тому числі державні 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 та органів місцевого самоврядування під час вирішення зазначених питань.

План зонування території смт Нова Борова 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 смт Нова Борова затверджуються рішенням сесії селищної ради та набуває юридичної сили у порядку визначеному законодавством України.

Порушення вимог «Плану зонування території смт Нова Борова Хорошівського району Житомирської області» тягне за собою відповідальність згідно чинного законодавства.

РОЗДІЛ 2. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

2.1. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО ЗАБУДОВИ ТА БЛАГОУСТРОЮ

Планування територій смт Нова Борова забезпечується селищною радою відповідно до повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні, затвердженні та реалізації генерального плану селища, детальних планів території, регулюванні використання території населеного пункту.

Містобудівна документація затверджується селищною радою смт Нова Борова Хорошівського району Житомирської області. Власником розробленої містобудівної документації, незалежно від джерел фінансування, є територіальна громада смт Нова Борова.

Розміщення житлового, соціально-побутового, виробничого, інженерно-транспортного будівництва здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації. Відведення земельних ділянок під всі види забудови здійснюється на основі містобудівної документації згідно чинного законодавства.

Для окремої земельної ділянки дозволеним є таке використання, яке відповідає містобудівному регламенту зони, в межах якої знаходиться зазначена ділянка.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, що існували до впровадження в дію зонінгу, граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну приведення їх у відповідність з містобудівним регламентом, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людей, навколишнього середовища, об'єктів культурної спадщини та природно-заповідного фонду.

Суттєва зміна параметрів існуючих земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна види використання та граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива тільки шляхом приведення таких об'єктів у відповідність з містобудівним регламентом або шляхом зменшення їх невідповідності.

Зміни до містобудівної документації смт Нова Борова вносяться згідно чинного законодавства.

2.2. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ВИДИ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В МЕЖАХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

1. Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території в межах селища приймаються на основі переліку дозволених видів забудови та іншого використання земельних ділянок, містобудівних регламентів, як сукупності обов'язкових вимог до використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості, що встановлюються в межах відповідних 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 види забудови та використання, умови та обмеження графічно відображені на *«Схемі зонування території смт Нова Борова» (М 1:2000)*.
3. Встановлення меж територіальних зон на території населеного пункту здійснюється на основі відповідних графічних матеріалів генерального плану: основного креслення генерального плану, схем планувальних обмежень, схеми інженерної підготовки території тощо. Межі територіальних зон встановлені по червоним лініям, визначеним у генеральному плані, межах земельних ділянок, адміністративним межах тощо. Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розробки плану червоних ліній та (або) детальних планів території на окремі ділянки та приведені у відповідність до вказаної документації.
4. Території, що підпадають під дію планувальних обмежень є частинами територіальних зон (підзонами) і відрізняється лише за окремими показниками, що пов'язані з планувальними обмеженнями, при чому межі підзон співпадають з межами останніх та визначаються з урахуванням проходження всіх планувальних обмежень.
5. Обмеження забудови та умови використання об'єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих територіальних зон та їх підзон визначаються у відповідності до схем планувальних обмежень, державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм та стандартів тощо.
6. Сукупність видів використання та граничні параметри нового будівництва/реконструкції об'єктів нерухомого майна у складі містобудівного регламенту єдина для всіх об'єктів в межах відповідної зони.
7. До дозволених видів забудови та використання земельних ділянок в межах окремих зон відносяться:
 - види забудови та використання, що за умов дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються (переважні види використання);
 - види забудови та використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки (супутні види використання). За відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не допускається.
8. Власники об'єктів нерухомого майна, що володіють ним довгостроково (на праві власності, постійного користування (оперативного управління чи повного господарського відання) або довгострокової оренди) мають право вибирати види використання, які дозволені у відповідній територіальній зоні, а також змінювати один вид переважного/супутнього використання на інший вид переважного/супутнього використання, передбачений в межах відповідної територіальної зони, відповідно до переліку, який передбачений *«Планом зонування території (зонінгом) смт Нова Борова ...»* та чинного законодавства. Невідповідність наміру забудови встановленим видам дозволеного використання земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, зазначеним у містобудівному регламенті, означає, що його застосування у відповідній територіальній зоні не допускається.
9. Види використання нерухомого майна, що відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів використання згідно з *«Планом зонування*

території смт Нова Борова ...», є недозволеними для відповідної територіальної зони.

2.3. ПЕРЕЛІК ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОН

На основі аналізу існуючої забудови населеного пункту, перспектив функціонально-планувального розвитку, які передбачені генеральним планом, виділено функціональні типи території, що поділяються на територіально-планувальні елементи (зони).

Зонуванням встановлюються такі типи територіальних зон.

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ	
Г-1	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ СЕЛИЩНОГО ЦЕНТРУ
Г-2-1	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ПОВСЯКДЕННОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ
ПГ-2-1	ПЕРСПЕКТИВНА ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ПОВСЯКДЕННОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ
Г-3-1	НАВЧАЛЬНА ЗОНА (ЗОНА ЗАКЛАДІВ ЗАГАЛЬНОЇ СЕРЕДНЬОЇ ОСВІТИ ТА ЗАКЛАДІВ ДОШКІЛЬНОЇ ОСВІТИ)
ПГ-3-1	ПЕРСПЕКТИВНА НАВЧАЛЬНА ЗОНА (ЗОНА ЗАКЛАДІВ ЗАГАЛЬНОЇ СЕРЕДНЬОЇ ОСВІТИ ТА ЗАКЛАДІВ ДОШКІЛЬНОЇ ОСВІТИ)
Г-3-3	ЗОНА СПЕЦІАЛІЗОВАНИХ ЗАКЛАДІВ ОСВІТИ
Г-4-1	СПОРТИВНА ЗОНА
Г-4-4	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ КУЛЬТОВИХ СПОРУД
Г-5	ЛІКУВАЛЬНА ЗОНА (ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ЗАКЛАДІВ ОХОРОНИ ЗДОРОВ'Я)
ПГ-5	ПЕРСПЕКТИВНА ЛІКУВАЛЬНА ЗОНА (ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ЗАКЛАДІВ ОХОРОНИ ЗДОРОВ'Я)
Г-6	ТОРГОВЕЛЬНА ЗОНА (ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ТОРГІВЛІ)
ЖИТЛОВІ ЗОНИ	
Ж-1	ЗОНА САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ
ПЖ-1	ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ
Ж-3	ЗОНА БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ (ДО 4 ПОВЕРХІВ)
Ж-4-1	ЗОНА БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ (5 ПОВЕРХІВ)
ПЖ-4-1	ЗОНА ПЕРСПЕКТИВНОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ (5 ПОВЕРХІВ)
ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ	
Р-1-1	ЗОНА ПРИРОДНИХ ЛАНДШАФТІВ
Р-3	РЕКРЕАЦІЙНА ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИХ ТЕРИТОРІЙ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ
ПР-3	ПЕРСПЕКТИВНА РЕКРЕАЦІЙНА ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИХ ТЕРИТОРІЙ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ

P-3-2	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ЛУГОПАРКІВ, ЛІСОПАРКІВ, ГІДРОПАРКІВ
P-4	РЕКРЕАЦІЙНА ЗОНА ОБМЕЖЕНОГО КОРИСТУВАННЯ
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
ТР-1-3	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ АВТОТРАНСПОРТНИХ ПІДПРИЄМСТВ, АЗК, СТО
ПТР-1-3	ПЕРСПЕКТИВНА ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ АВТОТРАНСПОРТНИХ ПІДПРИЄМСТВ, АЗК, СТО
ТР-2	ЗОНА ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ТЕРИТОРІЇ ВУЛИЦЬ
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
ІН-1	ЗОНА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ (ГОЛОВНІ ОБ'ЄКТИ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ)
ІН-2	ЗОНА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ (ГОЛОВНІ ОБ'ЄКТИ ВОДОПОСТАЧАННЯ, КАНАЛІЗАЦІЇ, ГАЗОПОСТАЧАННЯ, ЗЛИВОВОЇ КАНАЛІЗАЦІЇ)
КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ	
КС-2	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ІІ КЛАСУ САНІТАРНОЇ КЛАСИФІКАЦІЇ
КС-3	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ІІІ КЛАСУ САНІТАРНОЇ КЛАСИФІКАЦІЇ
КС-4	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ІV КЛАСУ САНІТАРНОЇ КЛАСИФІКАЦІЇ
КС-5	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ V КЛАСУ САНІТАРНОЇ КЛАСИФІКАЦІЇ
ПКС-4-1	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ПЕРСПЕКТИВНИХ СКЛАДСЬКИХ ОБ'ЄКТІВ ТА БАЗ, ЛОГІСТИЧНИХ ЦЕНТРІВ
ВИРОБНИЧІ ЗОНИ	
В-4	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ПІДПРИЄМСТВ ІV КЛАСУ ШКІДЛИВОСТІ
ПВ-4	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ПЕРСПЕКТИВНИХ ПІДПРИЄМСТВ ІV КЛАСУ ШКІДЛИВОСТІ
В-5	ЗОНА РОЗМІЩЕННЯ ПІДПРИЄМСТВ V КЛАСУ ШКІДЛИВОСТІ
В-7	ЗОНА КОМЕРЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ	
С-4	ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЯ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКІ ЗОНИ	
СВ-1	ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
СВ-2	ЗОНА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ ТА ОРГАНІЗАЦІЙ

2.4 ПЕРЕЛІК ДОЗВОЛЕНИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В РІЗНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ЗОНАХ

1. Громадські зони

1.1 Зона розміщення об'єктів селищного центру (Г-1)

Зона призначена для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури.

Зона включає селищний центр з багатофункціональним використанням території.

Переважні види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. окремі житлові будинки садибного типу, що існували на території зони на момент розроблення зонінгу;
3. готелі;
4. відділення банків;
5. юридичні установи;
6. відділення зв'язку;
7. музеї;
8. заклади культури та мистецтва;
9. культові споруди;
10. підприємства громадського харчування;
11. магазини;
12. підприємства побутового обслуговування населення;
13. дільничні пункти управління внутрішніх справ;
14. кабінети лікарів, що займаються практикою;
15. сквери, бульвари.
16. аптеки;
17. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
3. громадські вбиральні;
4. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

1.2 Зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування (Г-2-)

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

Переважні види використання:

1. адміністративні споруди, організації управління;
2. відділення зв'язку;
3. юридичні установи;
4. підприємства громадського харчування;
5. магазини;
6. сквери;
7. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
2. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

1.3 Перспективна зона розміщення об'єктів повсякденного обслуговування (ПГ-2-1)

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

Переважні види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. юридичні установи;
3. підприємства громадського харчування;
4. підприємства побутового обслуговування населення (приймальні пункти);
5. магазини;
6. відділки, дільничі пункти управління внутрішніх справ;
7. сквери;
8. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
9. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів для обслуговування існуючих в зоні об'єктів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

1.4. Навчальна зона (зона закладів загальної середньої освіти, закладів дошкільної освіти) (Г-3-1)

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ освіти.

Переважні види використання:

1. установи освіти та виховання;
2. спортивні комплекси, спортивні майданчики;
3. музеї;
4. підприємства громадського харчування;
5. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території);
6. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, що обслуговують об'єкти зони.
2. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

1.5. Перспективна навчальна зона (зона закладів загальної середньої освіти, закладів дошкільної освіти та позашкільні заклади) (ПГ-3-1)

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються перспективні об'єкти, що відносяться до установ освіти.

Переважні види використання:

1. установи освіти та виховання;
2. позашкільні установи;
3. центри наукової інформації;
4. спортзали, басейни;
5. спортивні майданчики, тенісні корти;
6. музеї;
7. підприємства громадського харчування;
8. зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території);
9. малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, що обслуговують об'єкти зони.
2. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

1.6 Зона спеціалізованих закладів освіти (Г-3-3)

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ освіти.

Переважні види використання:

установи освіти та виховання;
спортивні комплекси, спортивні майданчики;
спортзали, басейни;
музеї;
підприємства громадського харчування;
зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території);
малі архітектурні форми.

Супутні види використання:

1. гуртожитки та житлові будинки сімейного типу для проживання учнів (вихованців) та викладацького складу
2. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, що обслуговують об'єкти зони.
3. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

1.7 Спортивна зона (Г-4-1)

Зона призначена для розташування спортивних комплексів тощо. Створюється для організації дозвілля та відпочинку населення.

Переважні види використання:

1. спортивні комплекси;
2. спортивні центри, спа – центри;
3. спортивні школи;
4. спортивні клуби;
5. спортивні майданчики;
6. тенісні корти;
7. сквери;
8. пункти прокату;
9. громадські вбиральні.

Супутні види використання:

1. підприємства громадського харчування;
2. споруди інженерної інфраструктури, що сприяють роботі установ та закладів;
3. відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

1.8 Зона розміщення культових споруд (Г-4-4)

Зона створюється для розташування культових споруд.

Переважні види використання:

1. культові споруди;
2. культурно-просвітницькі центри;
3. недільні школи;
4. водні поверхні;
5. зелені насадження обмеженого користування.

Супутні види використання:

1. будинок священика;
2. гостьові будинки;
3. адміністративні будівлі;
4. громадські вбиральні;
5. споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
6. відкриті автостоянки та споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

1.9 Перспективна лікувальна зона (ПГ-5)

Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються перспективні об'єкти, що відносяться до установ соціального забезпечення та охорони здоров'я.

Переважні види використання:

1. станції екстреної (швидкої) допомоги,
2. центри первинної медико-санітарної допомоги;
3. аптечні заклади;
4. центр паліативної допомоги
5. геріатричний пансіонат

Супутні види використання:

1. адміністративні споруди, пов'язані з обслуговуванням об'єктів зони;
2. допоміжні будівлі та споруди для обслуговування об'єктів зони;
3. гуртожитки, житлові будинки сімейного типу для проживання персоналу;
4. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
5. споруди інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

1.10 Торговельна зона (Г-6)

Зона призначається для об'єктів, які за містобудівною документацією належать до підприємств торгівлі. До зони належать території торговельних підприємств та ринкових комплексів.

Переважні види використання:

1. магазини продовольчих та непродовольчих товарів;
2. торговельні центри, торговельні комплекси;
3. торговельно-офісні центри;
4. ринкові комплекси;
5. супермаркети;
6. мінімаркети;
7. універмаги.

Супутні види використання:

1. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
2. кредитно-фінансові установи;
3. підприємства громадського харчування (їдальні, кафе, ресторани, бари);
4. об'єкти побутового обслуговування (ательє, ремонтні майстерні, перукарні тощо);
5. відділення зв'язку, поштові відділення;
6. дільничні пункти управління внутрішніх справ;
7. аптечні пункти;
8. автостоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, які обслуговують об'єкти зони;
9. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
10. автобусні станції;
11. малі архітектурні форми;
12. об'єкти пожежної охорони;
13. проїзди, пішохідні доріжки;
14. відпочинкові майданчики;
15. громадські вбиральні за умови дотримання санітарних розривів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

2. Житлові зони

2.1 Зона садибної забудови (Ж-1)

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів (з мансардою) із земельними ділянками та заблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на суміжних ділянках.

Зона формується, в основному, на території існуючої сельбищної зони селища.

Переважні види використання:

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені заблоковані житлові будинки на 2 сім'ї;

3. магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.
4. гаражі, вбудовані в житлові будинки;
5. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
6. сади, городи;
7. споруди для утримання дрібної худоби;
8. бані, сауни за умов каналізування стоків;
9. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
10. господарські майданчики, проїзди;
11. сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. заклади дитячого дошкільного виховання;
2. аптеки;
3. магазини продовольчих і непродовольчих товарів торгівельною площею більше 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів (за умови розроблення детального плану території);
4. підприємства побутового обслуговування;
5. підприємства громадського харчування;
6. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

2.2 Зона перспективної садибної забудови (ПЖ-1)

Зона призначена для розташування одноквартирних житлових будинків до 2 поверхів із земельними ділянками.

Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачено садибну забудову (на сьогоднішній день ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

Переважаючі види використання:

1. окремі житлові будинки садибного типу;
2. окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї;
3. магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.
4. гаражі, вбудовані в житлові будинки;
5. окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
6. сади, городи;
7. споруди для утримання дрібної худоби;
8. бані, сауни за умов каналізування стоків;

9. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
10. господарські майданчики, проїзди;
11. сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. аптеки;
2. об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
3. відділення сімейної медицини;
4. підприємства побутового обслуговування;
5. підприємства громадського харчування.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

2.3. Зона змішаної житлової багатоквартирної забудови та громадської забудови (Ж-3)

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування. Зона формується в межах територій, на яких містобудівною документацією передбачається такий вид забудови. Поверховість об'єктів зони – до 3 поверхів.

Переважні види використання:

1. багатоквартирні житлові будинки до 3 поверхів;
2. садибні житлові будинки, що існували на території зони до моменту введення зонінгу;
3. відділення зв'язку, поштові відділення;
4. об'єкти торгівлі;
5. об'єкти громадського харчування;
6. об'єкти побутового обслуговування;
7. приймальні пункти пральні та хімчистки.

Супутні види використання:

1. адміністративні, офісні будівлі;
2. кредитно-фінансові установи;
3. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН Б.2.2-12:2018;
4. проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки;
5. малі архітектурні форми;
6. майданчики: дитячі, для відпочинку дорослого населення, господарські, для занять фізкультурою;
7. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

2.4 Зона багатоквартирної житлової забудови (5 поверхів) (Ж-4-1)

Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування. Зона формується в межах територій, на яких містобудівною документацією передбачається такий вид забудови. Максимальна поверховість об'єктів зони - 5 поверхів.

Переважні види використання:

1. багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів;
2. бібліотеки;
3. клубні приміщення багатоцільового та спеціалізованого призначення, позашкільні установи;
4. приміщення для занять спортом;
5. аптеки, кабінети лікарів, що займаються практикою;
6. відділення зв'язку, поштові відділення;
7. об'єкти торгівлі;
8. об'єкти громадського харчування;
9. об'єкти побутового обслуговування;
10. приймальні пункти пральні та хімчистки.

Супутні види використання:

1. адміністративні, офісні будівлі;
2. кредитно-фінансові установи;
3. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН Б.2.2-12:2018;
4. проїзди, пішохідні доріжки;
5. малі архітектурні форми;
6. майданчики: дитячі, для відпочинку дорослого населення, господарські, для занять фізкультурою;
7. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

2.5 Зона перспективної багатоквартирної житлової забудови (5 поверхів) (ПЖ-4-1)

Зона призначена для розташування перспективних багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, окремих об'єктів загальноміського значення. Зона формується в межах територій, на яких містобудівною документацією передбачається резервування під такий вид забудови. Максимальна поверховість - 5 поверхів.

Переважні види використання:

1. багатоквартирні житлові будинки до 5 поверхів;
2. приміщення для занять спортом;
3. аптеки, кабінети лікарів, що займаються практикою;
4. об'єкти торгівлі;
5. об'єкти громадського харчування;

6. об'єкти побутового обслуговування;
7. приймальні пункти пральні та хімчистки;

Супутні види використання:

1. адміністративні, офісні будівлі;
2. кредитно-фінансові установи;
3. відкриті стоянки для тимчасового зберігання автотранспорту з розрахунку відповідно ДБН Б.2.2-12:2018;
4. проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки;
5. малі архітектурні форми;
6. майданчики: дитячі, для відпочинку дорослого населення, господарські, для занять фізкультурою;
7. комунальні підприємства по обслуговуванню та експлуатації житлового фонду.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

3. Ландшафтно-рекреаційні зони

3.1 Зона природних ландшафтів (Р-1-1)

Зона створюється з метою збереження природних ландшафтів та одночасної організації відпочинку населення; планувальні містобудівні заходи мають здійснюватись з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища. До зони входять лісові насадження та лісопарки.

Переважні види використання:

1. лісові масиви;
2. лісопарки;
3. прогулянкові доріжки;
4. теренкури;
5. бігові доріжки;
6. велосипедні доріжки;
7. обладнані місця відпочинку;
8. пункти першої медичної допомоги;
9. малі архітектурні форми;
10. скульптурні композиції.

Супутні види використання:

1. інженерне облаштування, інженерні та комунальні споруди місцевого значення;
2. інженерні споруди, що забезпечують функціонування та режим зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

3.2 Рекреаційна зона озелених територій загального користування (Р-3)

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

Переважні види використання:

1. зелені насадження загального користування: парки, сквери;
2. доріжки, майданчики для відпочинку.
3. ігрові майданчики;
4. спортивні майданчики;
5. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
6. літні театри, естради;
7. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
8. малі архітектурні форми;
9. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Супутні види використання:

1. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
2. пункти надання першої медичної допомоги;
3. громадські вбиральні.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

3.3 Перспективна рекреаційна зона озелених територій загального користування (ПР-3)

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

Переважні види використання:

1. зелені насадження загального користування: парки, сквери, ландшафтні зони;
2. доріжки, майданчики для відпочинку;
3. ігрові майданчики;
4. спортивні майданчики;
5. пункти прокату ігрового та спортивного інвентарю;
6. літні театри, естради;
7. некапітальні відкриті заклади громадського харчування;
8. малі архітектурні форми;
9. скульптурні композиції, об'єкти декоративно-монументального мистецтва.

Супутні види використання:

1. допоміжні споруди та інфраструктура для відпочинку;
2. пункти надання першої медичної допомоги;
3. громадські вбиральні;
4. споруди комунальної та інженерної інфраструктури.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

3.4 Зона розміщення лугопарків, лісопарків, гідропарків (Р-3-2)

Організація зони полягає в збереженні цінних природних особливостей ландшафту, створенні умов для відпочинку населення з максимальним виявленням особливостей ландшафту і мінімальним впливом на природне середовище.

Переважні види використання:

1. ландшафтні зони;
2. водні поверхні;
3. пляжні зони;
4. лукопарки, прогулянкові доріжки;
5. бігові доріжки;
6. обладнані місця відпочинку;
7. пункти першої медичної допомоги;
8. малі архітектурні форми;
9. скульптурні композиції.

Супутні види використання:

1. інженерне облаштування, інженерні та комунальні споруди місцевого значення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

3.5 Рекреаційна зона обмеженого користування (Р-4)

Зона сформована дачними товариствами, які існували на момент розроблення зонінгу, що розташовані в північно-східній частині селища.

Переважні види використання:

1. окремі 1-2 поверхові дачні та літні (сезонного типу) будинки, які існували на момент розроблення зонінгу;
2. споруди для утримання дрібної худоби (в межах дачної ділянки);
3. сади, городи (в межах дачної ділянки);
4. зелені насадження вздовж вулиць, проїздів;
5. провулки, підходи, проїзди, пішохідні доріжки, велосипедні доріжки.

Супутні види використання:

1. теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів (в межах дачної ділянки);
2. резервуари для зберігання води;
3. господарські будівлі (в межах ділянки);
4. окремо розташовані об'єкти повсякденного обслуговування.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

4. Зони транспортної інфраструктури

4.1 Зона транспортної інфраструктури (ТР-2)

До зони входять території, які за містобудівною документацією знаходяться в межах червоних ліній основних вулиць.

Переважні види використання:

1. зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків;
2. наземні пішохідні переходи;
3. інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (освітлення, світлофори, дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перетини в одному рівні);
4. велосипедні доріжки;
5. тротуари, хідники;
6. зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види використання:

1. відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів, але не більше 10 автомашин.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

4.2 Зона розміщення автотранспортних підприємств (ТР-1-3)

Зона формується об'єктами транспорту, об'єктами, пов'язаними з експлуатацією автомобільного та пасажирського транспорту.

Переважні види використання:

1. автотранспортні підприємства;
2. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси);
3. автомобільні центри (спеціалізовані торгівельні центри);
4. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
5. підприємства по обслуговуванню пасажирів, водіїв та обслуговуючого персоналу;.

Супутні види використання:

1. адміністративні будівлі;
2. підприємства громадського харчування;
3. підприємства роздрібної торгівлі;
4. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» та діючого законодавства України.

4.3 Перспективна зона розміщення автотранспортних підприємств (ПТР-1-3)

Зона формується в межах території, передбачених містобудівною документацією для розміщення перспективних об'єктів транспорту.

Переважні види використання:

1. автотранспортні підприємства;
2. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси);
3. автомобільні центри (спеціалізовані торгівельні центри);
4. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС).

Супутні види використання:

1. адміністративні будівлі;
2. підприємства громадського харчування;
3. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

5. Зони інженерної інфраструктури

5.1. Зона об'єктів інженерної інфраструктури (головні споруди електромережі) (ІН-1)

До зони входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти електричних мереж (електричні підстанції).

Зона формується в межах комунальних та виробничих територій селища.

Переважні види використання:

1. електричні підстанції;
2. об'єкти електропостачання згідно спеціального переліку та дозволу;
3. магістральні інженерні мережі електропостачання;
4. технологічні проїзди;
5. технологічні проходи;
6. огорожі.

Супутні види використання:

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
3. зелені насадження спеціального призначення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

5.2 Зона інженерної інфраструктури (головні об'єкти водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації) (ІН-2)

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

Переважні види використання:

1. водозабірні споруди;
2. ділянки водопровідних споруд;
3. технологічні проїзди;
4. технологічні проходи;
5. очисні споруди;
6. каналізаційно-насосні станції;
7. огорожі;
8. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд.

Супутні види використання:

1. зелені насадження спеціального призначення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

6. Комунально-складські зони

6.1 Зона розміщення об'єктів II класу санітарної класифікації (КС-2)

Зона створюється для розміщення сміттєпереробних підприємств, полігонів твердих побутових відходів, ділянок компостування твердих побутових відходів і потребує санітарно-захисних зон – 500м.

Переважні види використання:

1. полігони твердих побутових відходів;
2. ділянки компостування твердих побутових відходів;
3. технологічні проїзди.

Супутні види використання:

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
2. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
3. зелені насадження спеціального призначення.
4. споруди з виробництва та розподілу газу, постачання теплоносіїв, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;
5. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
6. об'єкти інженерної інфраструктури, що пов'язані з експлуатацією будівель і споруд зони.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018, ДСанПіН 2.2.2.02899 та діючого законодавства.

Реконструкція існуючих виробничих підприємств виконується на основі попередніх проектних розробок та розрахунків.

6.2 Зона розміщення об'єктів III класу санітарної класифікації (КС-3)

Зона створюється для розміщення кладовищ і потребує санітарно-захисної зони – 300 м.

Переважні види використання:

1. діючі кладовища.
2. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією кладовищ;
3. культові споруди;
4. зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види використання:

1. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
2. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
3. громадські вбиральні;

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

6.3 Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації (санітарно-захисна зона 100м) (КС-4)

Зона призначена для розташування підприємств з обслуговування автомобілів, комунально-складських підприємств. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 100м.

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

Переважні види використання:

1. комунальні підприємства IV-V класу санітарної класифікації;
2. підприємства обслуговування автомобілів;
3. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси, тощо);
4. автомобільні центри (спеціалізовані торговельні центри);
5. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП).

Супутні види використання:

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
2. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
3. підприємства по обслуговуванню пасажирів, водіїв та обслуговуючого персоналу;
4. об'єкти пожежної охорони;
5. пожежні депо;
6. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
7. підприємства комунального господарства;

8. фабрики-пральні, фабрика-хімчистка;
9. зелені насадження спеціального призначення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

6.3 Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації (КС-5)

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

Переважні види використання:

1. склади, бази V класу шкідливості;
2. підприємства по обслуговуванню автомобілів;
3. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП);
4. пожежні депо;
5. підприємства комунального господарства.

Супутні види використання:

1. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель та споруд;
2. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони;
3. зелені насадження спеціального призначення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

6.4 Зона розміщення перспективних складських об'єктів та баз, логістичних центрів (ПКС-4-1)

Зона призначена для розташування логістичних центрів, підприємств з обслуговування автомобілів, комунально-складських підприємств. Режим зони потребує санітарно-захисної зони – 100м.

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

Переважні види використання:

1. комунальні підприємства IV-V класу санітарної класифікації;
2. підприємства обслуговування автомобілів;
3. логістичні комплекси;
4. автомобільні центри (спеціалізовані торговельні центри);
5. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП).

Супутні види використання:

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
2. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
3. підприємства по обслуговуванню пасажирів, водіїв та обслуговуючого персоналу;
4. пожежні депо;

5. об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси, тощо);
6. автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
7. зелені насадження спеціального призначення.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

7. Виробничі зони

7.1 Зона підприємств IV класу шкідливості (В-4)

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

Переважні види використання:

1. підприємства IV, V класу шкідливості;
2. склади, бази IV, V класу санітарної класифікації;
3. підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони.

Супутні види використання:

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
2. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
3. підприємства, технологічно-пов'язані з діяльністю об'єктів зони;
4. об'єкти для обслуговуючого персоналу: підприємства харчування;
5. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
6. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС);
7. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
8. споруди інженерної інфраструктури;
9. пожежні депо;
10. зелені насадження спеціального призначення (озеленення СЗЗ).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

7.2. Зона розміщення перспективних підприємств IV класу шкідливості (ПВ-4)

До зони входять перспективні території, на яких за містобудівною документацією розміщуються комунально-складські, виробничі та пов'язані з цією функцією об'єкти, які потребують санітарно-захисної зони – 100м. Зона формується підприємствами IV класу шкідливості в районах, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови (на сьогоднішній день ділянки мають інший вид використання) або передбачені резервні території під такий вид забудови.

Переважні види використання:

1. підприємства IV, V класу шкідливості;
2. склади, бази IV, V класу санітарної класифікації;
3. підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони.

Супутні види використання:

1. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
2. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
3. підприємства, технологічно-пов'язані з діяльністю об'єктів зони;
4. об'єкти для обслуговуючого персоналу: підприємства харчування;
5. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
6. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС)
7. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
8. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
9. зелені насадження спеціального призначення (озеленення СЗЗ).

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

7.3. Зона підприємств V класу шкідливості (В-5)

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

Переважні види використання:

1. підприємства V класу шкідливості;
2. склади, бази V класу санітарної класифікації;
3. підприємства комунального господарства, склади, бази, що необхідні для обслуговування виробничих підприємств зони.

Супутні види використання:

1. підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
2. автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП, АГНКС)
3. адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;
4. об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
5. підприємства, технологічно-пов'язані з діяльністю об'єктів зони;
6. об'єкти для обслуговуючого персоналу: підприємства харчування;
7. підприємства торгівлі для обслуговування зони (в т.ч. спеціалізовані магазини гуртової та роздрібної торгівлі з реалізації товарів власного виробництва підприємств зони);
8. транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
9. споруди інженерної інфраструктури, що пов'язані з функціонуванням даної зони;
10. зелені насадження спеціального призначення (озеленення СЗЗ);

11. обладнані майданчики для відпочинку, спортивні для обслуговування працівників зони;

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

7.4. Зона комерційного призначення (В-7)

Зона утворюється з метою поступової переорієнтації виробничих підприємств на комерційні види використання. До неї входять території селища, що зараз зайняті об'єктами промисловості та виробничо-комунальними об'єктами.

Переважні види використання:

1. торговельні комплекси;
2. спеціалізовані магазини гуртової та роздрібної торгівлі;
3. адміністративні споруди, офіси, організації управління;
4. готелі;
5. сквери, бульвари.

Супутні види використання:

1. споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
2. підприємства громадського харчування;
3. підприємства побутового обслуговування;
4. фінансові установи.
5. гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

8. Спеціальні зони

8.1 Зона озеленення спеціального призначення (С-4)

Зона формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно захисних зон.

Переважні види використання:

1. пішохідні доріжки;
2. зелені насадження спеціального призначення.

Супутні види використання:

1. транспортні та інженерні комунікації;
2. будівлі та споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів (гаражі, гаражні кооперативи (товариства), підземні, напівпідземні, багаторівневі паркінги, автостоянки) за умови дотримання санітарних, протипожежних розривів;
3. споруди інженерної інфраструктури;
4. малі архітектурні форми.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

9. Сільськогосподарські зони

9.1 Зона земель сільськогосподарського призначення (СВ-1)

До зони входять землі сільськогосподарського призначення, надані для потреб сільського господарства, інші землі, що призначені для згаданих цілей відповідно до містобудівної документації.

Переважні види використання:

1. сільськогосподарські угіддя (рілля, городи, сіножаті, пасовища тощо);
2. водні поверхні;
3. господарські шляхи, прогони;
4. багаторічні насадження;
5. інженерні комунікації;
6. транспортні комунікації;
7. земельні ділянки, надані громадянам для ведення господарства в тому числі фермерські;
8. земельні ділянки, надані культовим закладам для ведення сільського господарства;
9. земельні ділянки, надані іншим несільськогосподарським організаціям для ведення сільського господарства.

Супутні види використання:

1. переробні підприємства;
2. ринки та базари.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.

9.2 Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (СВ-2)

До зони входять землі сільськогосподарського призначення, надані для потреб сільського господарства, території сільськогосподарських підприємств та дослідницьких станцій, інші землі, що призначені для згаданих цілей відповідно до містобудівної документації.

Переважні види використання:

1. сільськогосподарські підприємства;
2. тепличні господарства;
3. підприємства складування сільськогосподарської продукції;
4. підприємства з переробки сільськогосподарської сировини;
5. холодильники;
6. спеціалізовані центри по вирощуванню рослин;
7. магазини;
8. ринки;
9. розсадники;

10. інженерні комунікації;
11. транспортні комунікації.

Супутні види використання:

1. сільськогосподарські угіддя (рілля, городи, сіножаті, пасовища тощо);
2. водні поверхні;
3. багаторічні насадження.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2018 та діючого законодавства України.