

Мінрегіон України
ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
„УКРАЇНСЬКИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ І ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ
ЦИВІЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА „УКРНДПІЦІВІЛЬБУД”

**ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ
С. БОРОК
КОРОСТИШІВСЬКОГО РАЙОНУ
ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ, ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

17348

ТОМ 2

Т.в.о. директора

Р.В. Старинець

Заступник директора з містобудування

Р.В. Старинець

Керівник АПБ-5, ГАП

І.А. Бондар

Зам. інв. №	
Підпис і дата	
Інв. № ориг.	

Київ-2019

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО
ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ.

Головний архітектор проекту

І.А.Бондар

М.П.

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

[illegible]

СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Номер тому	Позначення	Найменування	Примітки
1	17348	ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН СЕЛА БОРОК КОРОСТИШІВСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ,	
		ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ:	
	17348-ГП-1	Схема розташування населеного пункту в системі розселення	б/м
	17348-ГП-2	План існуючого використання території, поєднаний зі схемою існуючих планувальних обмежень	М 1:2000
	17348-ГП-3	Генеральний план (основне креслення), поєднаний зі схемою проектних планувальних обмежень	М 1:2000
	17348-ГП-4	Схема вулично-дорожньої мережі, селищного та зовнішнього транспорту, поєднана з кресленням поперечних профілів вулиць	М 1:2000
	17348-ГП-5	Схема інженерного підготування та захисту території	М 1:2000
	17348-ЗІМ-1	Схема інженерного обладнання території	М 1:2000
2	17348	ПЛАН ЗОНУВАННЯ СЕЛА БОРОК КОРОСТИШІВСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ, ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	
3	17348-ІТЗ	ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ. РОЗДІЛ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СЕЛА БОРОК КОРОСТИШІВСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ, ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	
4	17348	ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН СЕЛА БОРОК КОРОСТИШІВСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ	
5	17348.1	ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН СЕЛА БОРОК КОРОСТИШІВСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ РОЗДІЛ «ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА» (ЗВІТ ПРО СТРАТЕГІЧНУ ЕКОЛОГІЧНУ ОЦІНКУ)	

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка стор.
1	2	3
	Титульний аркуш	1
	Гарантійний запис ГАПа	2
серія АА № 002377	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	3
	Склад проекту	4
	Список авторського колективу	5
	Зміст	6
	I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	9
	ВСТУП	10
	1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	11
	1.1. Основні терміни та поняття	11
	1.2. Призначення та зміст зонінгу	13
	2. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	14
	3. ЄДИНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	16
	4. СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ	16
	4.1. Функціональна класифікація територій. Типи територіальних зон	17
	5. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	18
	5.1. Містобудівні умови та обмеження громадської зони (Г)	18
	5.1.1. Містобудівні умови та обмеження зони громадського центру (П-Г-2)	18
	5.1.2. Містобудівні умови та обмеження навчальної зони громадського центру (П-Г-3)	20
	5.1.3. Містобудівні умови та обмеження торговельних зон (Г-6, П-Г-6)	22
	5.2. Містобудівні умови та обмеження житлової зони (Ж)	24
	5.2.1. Містобудівні умови та обмеження зони садибної забудови (Ж-1 та П-Ж-1)	24

1	2	3
	5.3. Містобудівні умови та обмеження ландшафтно-рекреаційних зон (Р)	26
	5.3.1. Містобудівні умови та обмеження рекреаційної зони озелених територій загального користування (П-Р-3)	26
	5.3.2. Містобудівні умови та обмеження рекреаційної зони водних об'єктів (Р-3-5)	28
	5.3.3. Містобудівні умови та обмеження рекреаційної зони озелених територій обмеженого використання (П-Р-5)	30
	5.3.4. Містобудівні умови та обмеження рекреаційної зони озелених територій обмеженого використання (П-Р-5.11)	31
	5.4. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури (ТР)	32
	5.4.1. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури (ТР-2 та П-ТР-2)	32
	5.5. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури (ІН)	34
	5.5.1. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури (ІН-1)	34
	5.5.2. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури (П-ІН-2)	36
	5.6. Містобудівні умови та обмеження комунально-складської зони (КС)	38
	5.6.1. Містобудівні умови та обмеження зони розміщення комунально-складських об'єктів без екологічних наслідків (П-КС-6)	30
	5.7. Містобудівні умови та обмеження зони земель сільськогосподарського призначення (СВ-1)	40
	6. ОРГАНИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗОНІНГУ ТА ЇХ КОМПЕТЕНЦІЇ	41
	7. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ	41
	II. ДОДАТКИ	43
№ 225 від 15.08.2017 р.	Рішення 39 сесії VII скликання Коростишівської міської ради «Про надання дозволу на розроблення топографічних планів, генеральних планів та планів зонування сіл Коростишівської міської ради»	44

[illegible]

--

I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ВСТУП

План зонування території с. Борок (далі – зонінг) – містобудівний документ, що визначає умови та обмеження використання території населеного пункту для містобудівних потреб у межах визначених зон. Даний проект на територію села Борок розроблено вперше.

Зонінг с. Борок є містобудівною документацією, розробленою на основі генерального плану на всю територію села відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», нормативно-правових актів державної влади, а також відповідно до документів, що визначають основні напрямки розвитку села, охорони та використання його культурної спадщини, навколишнього природного середовища.

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

План зонування території створюється з метою:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку населених пунктів, збереження природного середовища та охорони культурної спадщини
- встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку населеного пункту з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів культурної спадщини, природно-заповідного фонду, соціального, економічного та екологічного стану;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб.

План зонування території розроблено на основі проектних рішень Генерального плану с. Борок.

Графічна частина зонінгу виконана у масштабі 1:2000 з використанням матеріалів інженерно-топографічного плану, виготовленого у 2018 році ТОВ «Гільдія Інжиніринг» в масштабі 1:2000.

При розробленні зонінгу враховано нормативні та законодавчі вимоги:

- Закон України №3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»;
- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування» № 2780-XII;
- Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 22.12.2011 р. № 4220-VI;
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій»
- ДБН В.2.2-5:2018 «Вулиці і дороги населених пунктів»
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, тощо.

Основною задачею зонінгу є визначення меж зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів.

Зміст зонінгу повинен конкретизуватись з урахуванням місцевих особливостей та рішень органів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

1.1. Основні терміни та поняття

Наведені нижче терміни вживаються у таких значеннях:

автостоянка - спеціально обладнане місце для стоянки автотранспорту, позначене дорожніми знаками згідно з Правилами дорожнього руху, затвердженими 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;

будівництво - нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт, технічне переоснащення будівель і споруд;

будова - сукупність будівель і споруд (об'єктів) основного і допоміжного або цивільного призначення, будівництво яких здійснюється, як правило, за єдиною проектно-кошторисною документацією зі зведеним кошторисним розрахунком вартості будівництва, на яку у встановленому порядку затверджується титул будови;

вид використання території - використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак. Розрізняються переважний, супутній та допустимий вид використання;

вихідні дані на проектування - містобудівні умови та обмеження, завдання на проектування, технічні умови (далі - ТУ) щодо інженерного забезпечення об'єкта проектування;

відступ забудови – відстань між червоною лінією та фасадом будівлі;

власник земельної ділянки - особа, яка у встановленому законодавством порядку оформила державний акт на право власності на земельну ділянку та може володіти, користуватись і розпоряджатись нею відповідно до її цільового призначення із дотриманням обов'язків і набуттям прав, встановлених законодавством з метою господарювання на ній;

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;

гранична висота забудови – встановлюється для зони кожного типу, з врахуванням архітектурно-композиційних, функціональних, економічних міркувань;

громадські слухання - процедура, спрямована на врахування законних інтересів фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави при плануванні і забудові територій відповідно до вимог законодавства;

детальний план території - містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території;

дозволений (переважний та супутній) вид використання території - використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівної документації;

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, у якому містяться обґрунтовані в межах законодавства вимоги замовника (забудовника) до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень та властивостей об'єкта архітектури, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і який складається відповідно до наданих містобудівних умов та обмежень;

замовник - фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала у встановленому законодавством порядку відповідну заяву;

земельна ділянка - частина території на яку поширюється дія зонінгу, із визначеним місце розташуванням, розмірами та правовим режимом, щодо якої Планом зонування території передбачаються умови і обмеження забудови та іншого використання.

зонування - встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, 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 держав щодо реалізації інвестицій у сфері містобудування, в тому числі комплексна забудова, фінансування на договірних засадах, здійснення планувальних робіт;

інвестор – суб'єкт інвестиційної діяльності, що у передбачених чинним законодавством формах здійснює фінансування проектування та будівництва об'єктів інвестування, як правило, до введення їх в експлуатацію, за рахунок власних та залучених коштів, інтелектуальних цінностей, матеріалів та робіт, управляє та розпоряджається інвестованими коштами на свій розсуд відповідно до затвердженої проектно-кошторисної документації з метою одержання прибутку або досягнення соціального ефекту;

інженерна, транспортна та соціальна інфраструктури – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій, а також об'єктів соціального та культурно-побутового обслуговування населення, призначених для забезпечення стійкого розвитку та функціонування населеного пункту;

існуючий вид використання земельної ділянки – вид використання земельної ділянки або будівлі на момент прийняття Місцевих правил забудови;

лінії забудови – межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок;

містобудівна документація - затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання території;

містобудівне законодавство – сукупність законів, державних правових актів, а також міжнародних договорів, угод, конвенцій, які регламентують права, обов'язки та відповідальність усіх учасників містобудівної діяльності;

містобудівний кадастр – система даних про належність територій до відповідних функціональних зон, їх сучасне та перспективне призначення, екологічну, інженерно-геологічну ситуацію, стан забудови та інженерного забезпечення, характеристики будинків і споруд на землях усіх форм власності;

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;

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

нове будівництво - будівництво об'єкта або комплексу об'єктів основного, підсобного та обслуговуючого призначення новостворених підприємств, будинків, споруд, а також філій та окремих виробництв, що здійснюється на вільних або звільнених від забудови майданчиках (територіях) із метою створення нових виробничих потужностей або надання послуг, постійного або тимчасового проживання населення.

об'єкт - окремий 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 окремий проект (самостійний, об'єктний кошторис) та надається дозвіл на виконання будівельних робіт;

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 дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки, (який не потребує спеціального погодження);

схема зонування - картографічний матеріал, який 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;

червоні лінії - визначені в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих магістралей, вулиць, майданів, які відмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення;

1.2. Призначення та зміст зонінгу

План зонування території – це вид містобудівної документації місцевого рівня, який розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення та об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі

ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів.

Зонування території (зонінг) – здійснюваний відповідно до закону поділ території населеного пункту на зони, пояси, райони з метою встановлення в них певних обмежень у використанні земель, визначення мінімальних розмірів земельних ділянок, регламентації типів будівель і споруд, які дозволяється будувати в межах зони тощо. Разом з такими засобами як бюджет, податки та викуп ділянок для суспільних потреб, зонування території є важливим інструментом здійснення планування розвитку населеного пункту.

Незважаючи на те, що кожна функціональна зона має певне узагальнене цільове призначення (наприклад, житлова зона, виробнича зона, громадська зона, рекреаційна зона тощо), для кожної з таких зон встановлюється визначений набір допустимого цільового використання земельних ділянок в її межах. Тому власник земельної ділянки має право вибору її цільового використання в межах переліку видів цільового використання земель, встановлених для функціональної зони.

Функціонування зонування території населених пунктів тісно пов'язане з їх генеральними планами. Тому зонінгові правила є своєрідним механізмом застосування рішень генерального плану до окремих земельних ділянок та будівельних проектів з метою забезпечення цілеспрямованого розвитку населеного пункту.

Таким чином, зонування територій є принципово відмінним засобом забезпечення потреб суспільства у використанні земельних ділянок для задоволення різних потреб у землі.

По-перше, якщо при цільовому призначенні земельних ділянок встановлюється вид (межі) цільового використання кожної земельної ділянки, то при зонуванні територій встановлюється вид (межі) цільового використання земель функціональної зони.

По-друге, при цільовому призначенні земельних ділянок їх власники та користувачі повинні використовувати ділянки виключно відповідно до цільового призначення, встановленого для кожної ділянки, тоді як при зонуванні території цільове призначення земельних ділянок не встановлюється, а їх власники (користувачі) можуть використовувати ділянки для потреб, які не суперечать функціональному статусу зони.

Зонінг призначений для:

- забезпечення реалізації планів та програм (в тому числі зафіксованих– в затвердженій містобудівній документації) розвитку території населеного пункту, систем інженерного та транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного та культурно-історичного середовища;
- встановлення гарантій і визначення щодо використання і забудови– земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухомість (в т.ч. земельну ділянку) у власність та оренду;
- підвищення ефективності використання земельних ділянок, в тому числі– шляхом створення умов для залучення інвестицій в будівництво та впорядкування території населеного пункту;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації та їх участь в– прийнятті рішень по питанням землекористування та забудови;
- здійснення ефективного контролю за містобудівною (будівельною)– діяльністю фізичних та юридичних осіб.

2. ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних і супутніх видів використання, а також єдині умови та обмеження, окремо визначено на схемі зонування території населеного пункту (М 1:2000).

Встановлення меж територіальних зон (підзон) на території населеного пункту здійснюється на схемі зонування на основі відповідних графічних матеріалів генерального плану населеного пункту.

Межі зон на схемі зонування встановлюються відповідно до генерального плану з урахуванням меж кварталів, мікрорайонів, інших планувальних утворень населеного пункту, природних меж, елементів інженерно-транспортної інфраструктури, кадастрових меж земельних ділянок.

Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розроблення плану червоних ліній та (або) детальних планів території на окремі ділянки та приведені у відповідність до вказаної документації.

Для кожної територіальної зони встановлюється свій містобудівний регламент, який визначає види дозволеного (переважні та супутні) та допустимі види використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва, реконструкції відповідно Порядку надання умов та обмежень забудови земельної ділянки.

Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у списках переважних або супутніх видів використання в межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально-правової зони.

Згідно з нормативними вимогами невідповідними містобудівним регламентам вважаються земельні ділянки, об'єкти:

- існуючі види використання земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва, які не відповідають видам переважного чи супутнього використання;
- існуючі розміри земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів будівництва, які не відповідають граничним розмірам земельних ділянок і граничним параметрам дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів будівництва;
- виробничі об'єкти та санітарно-захисні зони, які поширюються за межі виробничої території, внаслідок чого їх функціонування наносить шкоду об'єктам, розташованим у межах суміжних земельних ділянок.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію зонінгу, граничні розміри і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для довкілля, об'єктів культурної спадщини.

Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами повинна здійснюватися відповідно до переліку видів переважного чи супутнього виду використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку визначеному законодавством, за умов забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомості.

Планувальні обмеження, які діють на території населеного пункту (далі – планувальні обмеження) визначають:

- загальні вимоги до режиму використання земельних ділянок, по яких проходять інженерні та транспортні комунікації, та до ділянок, які потрапляють в охоронні зони від цих комунікацій;
- вимоги до експлуатації та проектування інженерних мереж, а також режим використання земельних ділянок, що потрапляють в санітарно-захисні та охоронні зони від промислових, комунальних підприємств та інших об'єктів.

Перелік, кількість територіальних зон та перелік видів використання земельних ділянок визначається залежно від особливостей населеного пункту, місцевих умов, рішень містобудівної документації.

3. ЄДИНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі схеми планувальних обмежень та державних будівельних, санітарно-гігієнічних, природоохоронних, екологічних та інших норм.

Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення землепорядної документації, завдання на проектування та містобудівного паспорту земельної ділянки.

Схемою планувальних обмежень встановлюються межі поширення відповідних обмежень, на основі державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання земельної ділянки.

На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від виробничих підприємств, кладовища та інших СЗЗ режим (умови) використання нерухомості та межі поширення обмежень визначаються на основі ДСН 173-96, ДБН Б.2.2-12:2019 та інших документів (висновків управління державного нагляду за дотриманням санітарного законодавства Головного Управління Держпродспоживслужби в Житомирській області та Департаменту екології та природних ресурсів Житомирської облдержадміністрації).

На територіях з несприятливими інженерно-геологічними умовами (підтоплення, затоплення, на ділянках, що потребують інженерної підготовки для їх забудови) режим (умови) використання та межі поширення обмежень визначають спеціалізовані управління по інженерному захисту території на основі діючих нормативних документів.

На територіях, що потрапляють в охоронні зони пам'яток історії, архітектури та археології, зони регулювання забудови, об'єкти природно-заповідного фонду, режим (умови) використання та межі поширення обмежень визначаються на основі Законів України: «Про природно-заповідний фонд України», «Про охорону і використання пам'яток історії, культури», «Про охорону культурної спадщини».

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

На територіях, які відповідно до містобудівної документації змінюють своє функціональне призначення та потрапляють у зону реконструкції, на яких ведеться нове будівництво або реконструкція, режим (умови) використання та забудови, а також основні параметри забудови (гранично допустимі поверховість, щільність, мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок, вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів, вимоги до озеленення та впорядкування територій, вимоги до утримання будинків і споруд, інші вимоги) визначає спеціально уповноважений орган містобудування і архітектури відповідно до плану зонування, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

Якщо земельна ділянка потрапляє в зону дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорстких з них.

4. СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Схема зонування території с. Борок розроблена в складі генерального плану території на основі проектних рішень Генерального плану на всю територію населеного пункту із застосуванням інженерно-топографічного плану масштабу 1:2000.

4.1. Функціональна класифікація територій. Типи територіальних зон

На основі аналізу існуючої забудови, а також перспективи функціонального використання та планувального розвитку, який передбачений генеральним планом с. Борок, на території села можна виділити такі функціональні типи території, що поділяються на територіально-планувальні елементи - зони.

Зонуванням в межах села встановлено такі типи територіальних зон:

Позначення зони	Назва територіальної зони
ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ (Г)	
П-Г-2	Зона громадського центру (проектна (П))
П-Г-3	Навчальна зона (проектна (П))
Г-6, П-Г-6	Торговельна зона (існуюча та проектна (П))
ЖИТЛОВА ЗОНА (Ж)	
Ж-1, П-Ж-1	Зона садибної забудови (існуюча та проектна(П))
ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ (Р)	
П-Р-3	Рекреаційні зони озеленених територій загального користування (проектна (П))
Р-3-5	Рекреаційна зона водних об'єктів
П-Р-5	Рекреаційна зона (підзона) зелених насаджень обмеженого призначення (проектна (П))
П-Р-5.11	Рекреаційна зона (підзона) зелених насаджень обмеженого призначення в межах прибережно-захисних смуг (проектна (П))
КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКА ЗОНА (КС)	
П-КС-6	Зона розміщення об'єктів, що не потребують встановлення СЗЗ
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ (ТР)	
ТР-2, П-ТР-2	Зона транспортної інфраструктури (існуюча та проектна (П))
ЗОНА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ (ІН)	
ІН-1	Зона інженерної інфраструктури
П-ІН-2	Зона інженерної інфраструктури (проектна (П))
ЗОНА ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ	
СВ-1	Зона земель сільськогосподарського призначення

5. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

5.1. Містобудівні умови та обмеження громадської зони (Г)

5.1.1. Містобудівні умови та обмеження зони громадського центру (П-Г-2)

Призначаються для розташування адміністративних, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, в межах кварталу.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
П-Г-2	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	15м Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкта	Переважні види використання: – адміністративні споруди, офіси, організації управління; – будівлі змішаного використання - з житловим приміщеннями у верхніх поверхах та розміщенням на нижніх поверхах об'єктів ділового, культурного, комерційного використання; – банки, відділення банків; – юридичні установи; – відділення зв'язку, поштові відділення; – музеї, виставкові зали, художні галереї; – відділки, дільничні пункти управління внутрішніх справ; – центри зайнятості. Супутні види використання: – установи освіти та виховання; – спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади; – заклади соціального захисту населення;
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкта, але не більше 50%	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не регламентується	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	згідно з табл. 9.1 ДБН Б.2.2-12:2019; п.5.2, 5.3 ДБН В.2.2-3:2018	

1	2	3
	5 планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) 6 охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Врахувати: - рівень залягання ґрунтових вод. - пам'ятки історії місцевого значення; - об'єктів культурної та археологічної спадщини, межі зон їх охорони. Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації – 5 м; - мереж самотісної каналізації – 3м; - дренажних мереж – 3м; - газопроводів високого тиску понад 0,6 кгс/см² – 10 м; - кабелі зв'язку – 0,6м. Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 – споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів; – центри сімейної медицини; – аптеки, кабінети сімейних лікарів; – автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях; – підприємства громадського харчування; – гуртожитки або будинки сімейного типу; Не допускається розміщувати: – виробничі об'єкти; – комунально-складські об'єкти.

5.1.2. Містобудівні умови та обмеження навчальної зони (П-Г-З)

Призначаються для розташування вищих навчальних закладів та закладів середньої спеціальної освіти. Такі зони встановлюються з метою концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
П-Г-З	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	15м Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкта	Переважні види використання: – школи, дитячі дошкільні установи; – позашкільні установи; – спеціалізовані дитячі школи (музичні, художні). Супутні види використання: – дитячі та спортивні площадки; – площадки для активного відпочинку; – автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях; – підприємства громадського харчування; – гуртожитки або будинки сімейного типу; Не допускається розміщувати: – виробничі об'єкти; – комунально-складські об'єкти.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкта, але не більше 50% для навчальних закладів, не більше 55% для дошкільних навчальних закладів	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не регламентується	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	до червоних ліній – 25 м до стін житлових будинків – за нормами інсоляції згідно з табл. 9.1 ДБН Б.2.2-12:2019; п.5.2, 5.3 ДБН В.2.2-3:2018	

1	2	3
	5 планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	Враховати: - рівень залягання ґрунтових вод. - пам'ятки історії місцевого значення; - об'єктів культурної та археологічної спадщини, межі зон їх охорони.
	6 охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації – 5 м; - мереж самотісної каналізації – 3 м; - дренажних мереж – 3 м; - газопроводів високого тиску понад 0,6 кгс/см ² – 10 м; - кабелі зв'язку – 0,6 м. Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019

5.1.3. Містобудівні умови та обмеження торговельних зон (Г-6, П-Г-6)

Призначаються для розташування магазинів, торгівельних центрів, ринків тощо. Зону формують території громадської забудови, на яких містобудівною документацією розміщуються торговельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
Г-6, П-Г-6	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	до 15 м	Переважні види забудови: – магазини, торгові центри; – виставкові центри, павільйони; – офісні будівлі; – підприємства громадського харчування; – підприємства побутового обслуговування. Супутні види використання: – ресторанні комплекси; – автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях; – громадські вбиральні. Не допускається розміщувати: – виробничі об'єкти; комунально-складські об'єкти.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-23-2009 «Підприємства торгівлі та згідно з профільним ДБН за типом об'єкта, але не більше 60%	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не регламентується	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 0м – від червоних ліній	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару,	Врахувати: - рівень залягання ґрунтових вод; - пам'ятки історії місцевого значення; - об'єктів культурної та археологічної спадщини, межі зон їх охорони.	

1	2	3
	в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)	
	6 охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	
		Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації – 5 м; - мереж самотісної каналізації – 3м; - дренажних мереж – 3м; - газопроводів високого тиску понад 0,6 кгс/см ² – 10 м; - кабелі зв'язку – 0,6м. Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019

5.2. Містобудівні умови та обмеження житлової зони (Ж)

5.2.1. Містобудівні умови та обмеження зони садибної забудови (Ж-1 та П-Ж-1)

Зона формується на території сільбищної зони населеного пункту, передбаченою містобудівною документацією. Зону призначено для постійного проживання населення в окремих житлових будинках з розміщенням кожного будинку на окремій земельній ділянці з присадибною територією для ведення особистого селянського господарства. До зони належать квартали існуючої та перспективної житлової забудови. В межах даної зони визначено кілька підзон, в межах яких відрізняються умови (наявність санітарно-захисних, охоронних зон, тощо), що впливають на правила забудови.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
Ж-1 П-Ж-1	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд (узгоджується з Департаментом містобудування та архітектури)	до 12 м умовної висоти Згідно з п.6.1.3 ДБН Б.2.2-12:2019	Переважні види забудови земельних ділянок: - індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками); - індивідуальні житлові будинки з елементами індивідуальної трудової діяльності. Супутні види використання: - магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів; - окремо розташовані та/або вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі; - окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди; - споруди для утримання дрібної худоби; - лазні, сауни за умов каналізування стоків;
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	50% з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій. Згідно з табл.6.2 ДБН Б.2.2-12:2019	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	в залежності від площі ділянки згідно дод. В.1 ДБН Б.2.2-12:2019	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	- 6м – від червоних ліній магістральних вулиць - 3м – від житлових Згідно з п.6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2019	

1	2	3
	5 планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони 6 охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Врахувати: - рівень залягання ґрунтових вод; - пам'ятки історії місцевого значення; - об'єктів культурної та археологічної спадщини, межі зон їх охорони. Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації – 5 м; - мереж самотісної каналізації – 3м; - дренажних мереж – 3м; - газопроводів високого тиску понад 0,6 кгс/см² – 10 м; - кабелі зв'язку – 0,6м. Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 – теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів; – господарські майданчики; – дитячі майданчики; – автобусні зупинки; – спортивні майданчики. Не допускається розміщувати: – виробничі об'єкти; – комунально-складські об'єкти; – лікувальні заклади; – навчальні заклади.

5.3. Містобудівні умови та обмеження ландшафтно-рекреаційних зон (Р)

5.3.1. Містобудівні умови та обмеження рекреаційної зони активного відпочинку (П-Р-3)

Зона призначається для виконання активних рекреаційних функцій. До неї належать території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення та громадсько-рекреаційні центри. Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним переліком постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших об'єктів супутніх видів активності.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
П-Р-3	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, м	не регламентується	Переважні види використання земельних ділянок: – розміщення зелених насаджень загального користування (парки, сквери, бульвари); – місця короточасного відпочинку з відповідним обладнанням (танцювальні майданчики, літні театри); – малі архітектурні форми благоустрою; – дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики; Супутні види використання: – гостьові (тимчасові) автостоянки; – громадські вбиральні. – споруди інженерної інфраструктури; технічні будинки та споруди, пов'язані з обслуговуванням зони; – малі архітектурні форми. Не допускається розміщувати: – житлові будинки, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих;
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	не регламентується	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не регламентується	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	не регламентується	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-	Врахувати: - рівень залягання ґрунтових вод; - межі територій об'єктів культурної та археологічної спадщини та межі зон їх охорони.	

1	2		3
		заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	
	6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації – 5 м; - мереж самопливної каналізації – 3м; - дренажних мереж – 3м; - газопроводів високого тиску понад 0,6 кгс/см² – 10 м; - кабелі зв'язку – 0,6м. Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019

- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари;
- виробничі і комунальні об'єкти;
- спортивні та інші капітальні споруди.

5.3.2. Містобудівні умови та обмеження рекреаційної зони озелених територій загального користування (водні об'єкти) (Р-3-5)

Зона призначається для забезпечення умов використання природних та штучних водойм.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
Р-3-5	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, м	не регламентується	Переважні види використання: – ставки; – струмки; – річки; – штучні водойми. Супутні види використання: – гостьові (тимчасові) автостоянки; – громадські вбиральні. Не допускається розміщувати: – житлові будинки, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих; – дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари; – виробничі і комунальні об'єкти; – спортивні та інші капітальні споруди.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	не регламентується	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не регламентується	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	не регламентується	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: - рівень залягання ґрунтових вод; - межі територій об'єктів культурної та археологічної спадщини та межі зон їх охорони.	

1	2	3
	6 охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації – 5 м; - мереж самотісної каналізації – 3м; - дренажних мереж – 3м; - газопроводів високого тиску понад 0,6 кгс/см² – 10 м; - кабелі зв'язку – 0,6м. Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019	

5.3.3. Містобудівні умови та обмеження рекреаційної зони озелених територій обмеженого використання (П-Р-5)

До зони входять території зелених насаджень обмеженого користування, на яких містобудівною документацією заборонено капітальне будівництво будівель та споруд.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
П-Р-5	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, м	не регламентується	Переважні види використання земельних ділянок: – розміщення зелених насаджень обмеженого використання; – місця короткочасного відпочинку; – малі архітектурні форми благоустрою; – дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики; – пляжі. Супутні вид використання: – лінійні об'єкти; – водо перепускні споруди. Не допускається розміщувати: – житлові будинки, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих; – дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари; – виробничі і комунальні об'єкти; – спортивні та інші капітальні споруди.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	не регламентується	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не регламентується	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	не регламентується	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	не регламентується	
	6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	не регламентується	

5.3.4. Містобудівні умови та обмеження рекреаційної зони озелених територій обмеженого використання (П-Р-5.11)

До зони входять території зелених насаджень обмеженого користування, які розташовані в прибережно-захисній смузі річки, на яких містобудівною документацією заборонено капітальне будівництво будівель та споруд.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
П-Р-5.11	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, м	не регламентується	Переважні види використання земельних ділянок: – розміщення зелених насаджень обмеженого використання; – місця короткочасного відпочинку; – малі архітектурні форми благоустрою; – дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики; – пляжі. Супутні вид використання: – сінокосіння; – пасовища; – лінійні об'єкти; – водо перепускні споруди. Не допускається розміщувати: – житлові будинки, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих; – дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари; – виробничі і комунальні об'єкти; – спортивні та інші капітальні споруди.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	не регламентується	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не регламентується	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	не регламентується	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: прибережну захисну смугу	
	6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	не регламентується	

5.4. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури (ТР)

5.4.1. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури (ТР-2 та П-ТР-2)

До зони відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
ТР-2 П-ТР-2	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, м	не регламентується	Переважні види використання земельних ділянок: – проїзні частини, пішохідні тротуари сільських вулиць; – захисні зелені насадження вздовж проїзної частини; – зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання; – інженерні комунікації (наземні та підземні); – огорожа вулиць; – дорожня інформація (знаки та ін.). Супутні види використання: – майданчики для стоянки автотранспорту; – об'єкти благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку); – велосипедні доріжки. Об'єкти, що заборонені до розміщення в межах червоних ліній: – елементи зовнішньої реклами та будь які об'єкти і споруди, що погіршують умови
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	не регламентується	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не регламентується	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	не регламентується	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: - рівень залягання ґрунтових вод; - межі територій; - об'єктів культурної та археологічної спадщини, межі зон їх охорони;	

1	2	3
	6 охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації – 5 м; - мереж самотісної каналізації – 3м; - дренажних мереж – 3м; - газопроводів високого тиску понад 0,6 кгс/см² – 10 м; - кабелі зв'язку – 0,6м. Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 видимості; – в зоні трикутника видимості (на перехрестях) розміщувати елементи вищі за 0,5 м, включаючи зелені насадження; – житлові будинки, гуртожитки, готелі, будинки для приїжджих; – дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари; – об'єкти торгівлі; – виробничі і комунальні об'єкти; – спортивні та інші капітальні споруди.

5.5. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури (ІН)

5.5.1. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури (ІН-1)

Призначена для розміщення головних об'єктів електромережі. До зони головних об'єктів електромережі в с. Борок відносяться території, на яких розташовані трансформаторні підстанції та їх охоронні зони.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
ІН-1	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, м	не регламентується	Переважні види використання земельних ділянок: – трансформаторні підстанції; – розподільчі пункти; – електростанції; – інженерно-технічні споруди. Супутні види використання: – об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд; – проїзди; – адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони; – зелені насадження спеціального призначення. Об'єкти, що заборонені до розміщення в охоронній зоні інженерних мереж: – житлові, громадські, виробничі будинки та споруди; – гаражі та автостоянки, садові та дачно-садові споруди, автомобільні дороги I -V категорії та залізниця;
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	не регламентується	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не регламентується	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	не регламентується	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні	Врахувати: - рівень залягання ґрунтових вод; - межі територій; - об'єктів культурної та археологічної спадщини, межі зон їх охорони;	

1	2		3
		захисні смуги, зони санітарної охорони	– спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту.
6		охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації – 5 м; - мереж самотісної каналізації – 3м; - дренажних мереж – 3м; - газопроводів високого тиску понад 0,6 кгс/см ² – 10 м; - кабелі зв'язку – 0,6м. Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019	

5.5.2. Містобудівні умови та обмеження зони інженерної інфраструктури (П-ІН-2)

Призначена для розміщення головних об'єктів тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
П-ІН-2	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, м	не регламентується	Переважні види використання земельних ділянок: – мережі: водопостачання, каналізації, зливової каналізації та газопостачання; – інженерно-технічні споруди. Супутні види використання: – об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд; – проїзди; – адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони; – зелені насадження спеціального призначення. Об'єкти, що заборонені до розміщення в охоронній зоні інженерних мереж: – житлові, громадські, виробничі будинки та споруди; – гаражі та автостоянки, садові та дачно-садові споруди, автомобільні дороги I -V категорії та залізниці; – спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	не регламентується	
	3	максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не регламентується	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, м	не регламентується	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	Врахувати: - рівень залягання ґрунтових вод; - межі територій; - об'єктів культурної та археологічної спадщини, межі зон їх охорони;	

1	2	3
	6 охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації – 5 м; - мереж самотісної каналізації – 3м; - дренажних мереж – 3м; - газопроводів високого тиску понад 0,6 кгс/см² – 10 м; - кабелі зв'язку – 0,6м. Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019

5.6. Містобудівні умови та обмеження комунально-складської зони (КС)

5.6.1 Містобудівні умови та обмеження зони розміщення комунально-складських об'єктів, що не потребують встановлення СЗЗ (П-КС-6)

Зона передбачена для розміщення комунальних об'єктів, для забезпечення потреб населення та протипожежних вимог і не потребують санітарно-захисної зони.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
П-КС-6	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; передпроектними розробками та з урахуванням спеціалізованих норм	Переважні види використання: – пожежне депо; – лазні; – пункти прийому вторинної сировини; – пральні. Супутні види використання: – автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів. – хімчистки; – пральні. – об'єкти побутового обслуговування та торгівлі; – забудова комерційного призначення, офіси. Не допускається розміщувати: – житлові, громадські та дачні (садові) будинки; – спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та спеціалізованих норм	
	3	максимально допустима щільність населення	не регламентується	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будівель	10 м до червоних ліній (табл. 9.1 ДБН Б.2.2-12:2019) та згідно з п.15.1.4. ДБН Б.2.2-12:2019	
	5	планувальні обмеження	Врахувати: - рівень залягання ґрунтових вод; - межі територій об'єктів культурної та археологічної спадщини, межі зон їх охорони.	
	6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстань від фундаментів будівель та споруд до: - мереж водопроводу та напірної каналізації – 5 м; - мереж самотісної каналізації – 3м;	

1	2		3
		- дренажних мереж – 3м; - газопроводів високого тиску понад 0,6 кгс/см² – 10 м; - кабелі зв'язку – 0,6м. Згідно з дод. И.1 ДБН Б.2.2-12:2019	

5.7. Містобудівні умови та обмеження зони земель сільськогосподарського призначення (СВ-1)

До зони входять вільні території всередині кварталів, які можуть бути використані для ведення особистого селянського господарства.

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок			Переважні та супутні види використання земельних ділянок
1	2			3
СВ-1	1	гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд	не регламентується	Переважні види використання: – сільськогосподарські угіддя, рілля; – пасовища; – сінокоси; – сади, городи, квітники, палісадники; – заболочені території. Супутні види використання: – сільськогосподарські підприємства; – господарські будівлі і двори; – зелені насадження спеціального призначення; – розсадники рослин. Не допускається розміщувати: – житлові, громадські та дачні (садові) будинки; – громадські будинки та споруди.
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	не регламентується	
	3	максимально допустима щільність населення	не регламентується	
	4	мінімально допустимі відстані від об'єкта, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будівель	- 0м – від червоних ліній магістральних вулиць - 0м – від житлових	
	5	планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони	- не регламентується	
	6	охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	не регламентується	

6. ОРГАНИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЗОНІНГУ ТА ЇХ КОМПЕТЕНЦІЇ

З метою дотримання встановленого зонінгом відповідно до законодавства порядку забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок відповідний орган влади в межах своїх повноважень, визначених законом, приймає рішення щодо відповідного використання певних земельних ділянок у випадках, визначених зонінгом.

Виконавчий комітет, в межах своїх повноважень:

- забезпечує контроль та організацію виконання всіх положень зонінгу;
- готує та вносить на розгляд відповідної ради проекти рішень з усіх питань, що передбачені зонінгом;
- інформує населення про зміст, завдання і процедури виконання зонінгу;
- під час надання спеціальних зональних погоджень залучає зацікавлених фізичних, юридичних осіб до обговорення проектів рішень щодо забудови земельних ділянок.

Відділ містобудування та архітектури в межах своїх повноважень:

- здійснює організаційне забезпечення виконання зонінгу;
- готує та надає за письмовим запитом фізичних, юридичних осіб інформацію про переважні, супутні і допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок, містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок у кожній зоні;
- надає висновки щодо необхідності спеціальних зональних погоджень;
- готує вихідні дані для проектування об'єктів містобудування;
- проводить аналітичні роботи щодо спостереження (моніторингу) процесів забудови та землекористування, розвитку інженерно-технічної інфраструктури, екологічного стану тощо;
- розглядає заяви на отримання спеціальних зональних погоджень на допустимі види забудови та іншого використання земельних ділянок; на зміну видів використання об'єктів нерухомого майна, що дозволені у відповідних зонах за спеціальними зональними погодженнями.

7. ВНЕСЕННЯ ДОПОВНЕНЬ ТА ЗМІН ДО ЗОНІНГУ

Внесення доповнень та змін до зонінгу здійснюється шляхом прийняття відповідних рішень, що забезпечують відповідність зонінга Законам України, підзаконним нормативно-правовим актам та рішенням органів місцевого самоврядування.

Підставами для розгляду питань про внесення змін до зонінгу може бути:

- звернення органів державної влади відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;
- звернення органів виконавчої влади населеного пункту відносно розташування об'єктів будівництва муніципального значення;
- рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території села;
- звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави щодо реалізації положень зонінгу, які можуть привести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів будівництва, знижують їх вартість, перешкоджають реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об'єднань;

- внесенням змін до генерального плану села, необхідністю врахування пропозицій щодо забудови та землекористування.

Внесення змін до Плану зонування території (зонінгу) допускається за умови їх відповідності генеральному плану села.

Проект змін до зонінгу підлягає громадським слуханням та затвердженню у встановленому порядку.

II. ДОДАТКИ

III. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ