

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

**ПЛАН ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ
СЕЛА ГВАРДІЙСЬКЕ
ФАСТІВСЬКОГО РАЙОНУ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ДОДАТКИ, ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

17336

Директор

О.П. Чижевський

Заступник директора
з питань містобудівного
проектування на місцевому рівні

О.І. Ханенко

Керівник АПБ-8, ГАП

С.М. Осипенко

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

Київ-2018

ЗМІСТ

Позначення	Найменування	Примітка стор.
1	2	3
	Титульний аркуш	1
	Зміст	2
	Склад проекту	4
	Гарантійний запис ГАПа	5
серія АА № 002988	Кваліфікаційний сертифікат архітектора	6
	Список авторського колективу	7
	I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА	8
	ВСТУП	9
	1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА ГВАРДІЙСЬКЕ	9
	2. ЄДИНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	10
	3. СХЕМА ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ	11
	4. СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА	11
	4.1. Функціональна класифікація територій. Типи територіальних зон	11
	5. СПИСКИ ПЕРЕВАЖНИХ, ДОЗВОЛЕНИХ ТА ДОПУСТИМИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ	12
	6. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	20
	6.1. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Г	20
	6.2. Містобудівні умови та обмеження зони житлової забудови Ж	21
	6.3. Містобудівні умови та обмеження ландшафтно-рекреаційних зон Р	22
	6.4. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури – сільські вулиці ТР	23
	6.5. Містобудівні умови та обмеження зони магістральних інженерних мереж ІН	24
	6.6. Містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон КС	25

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО
ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ

Головний архітектор проекту

С.М. Осипенко

I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ВСТУП

План зонування території села Гвардійське (далі – Зонінг) – містобудівний документ, що визначає умови та обмеження використання території села для містобудівних потреб у межах визначених зон.

План зонування території створюється з метою:

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

План зонування території розроблено на основі проектних рішень Генерального плану села.

При розробленні Зонінгу враховано нормативні та законодавчі вимоги:

- Закон України №3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності»,
- ДСТУ-Н Б.1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (Зонінг)»,
- Земельний кодекс України;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, тощо.

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА ГВАРДІЙСЬКЕ

Невід'ємною частиною плану зонування є:

- переліки дозволених, переважних і допустимих видів забудови земельних ділянок у межах кожної зони;
- єдині умови і обмеження, які діють у межах зон, визначених планом зонування, і які у рівній мірі розповсюджуються на всі земельні ділянки, розташовані в одній зоні, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності;
- планувальні обмеження, які діють на території села Гвардійське, згідно з рішеннями Генерального плану населеного пункту.

Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та допустимих видів, а також єдині умови та обмеження, окремо виділяються на плані зонування території населеного пункту (М 1:5000).

Межі зон встановлюються по:

- осьових лініях вулиць, проїздів;
- червоних лініях;
- межах земельних ділянок;

- межах або осях відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних межах населеного пункту;
- межах природних об'єктів;
- інших межах.

Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у списках переважних, дозволених або допустимих видів забудови земельних ділянок 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 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 їх 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 оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини.

Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами повинна здійснюватися відповідно до переліку видів переважного та супутніх видів допустимого 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.

2. ЄДИНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1. 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, екологічних та інших норм.

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

3. Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються при розробленні землевпорядної документації для відповідної земельної ділянки. Типи та види планувальних обмежень, що діють на території села, вказані на схемі планувальних обмежень.

4. 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 ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» та інших документів (висновків управління державного нагляду за дотриманням санітарного законодавства Головного Управління Держпродспоживслужби в Київській області та департаментом екології та природних ресурсів Київської облдержадміністрації).

5. На територіях, які 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 департамент архітектури та містобудування відповідно до плану зонування, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

3. СХЕМА ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ

В складі Зонінгу розробляється Схема планувальних обмежень, як підґрунтя для розробки Плану зонування території села. До неї ввійшли планувальні обмеження, зумовлені розміщенням виробничих, комунальних та інших підприємств.

Об'єкти, санітарно-захисна зона (СЗЗ) яких впливає на територію села Гвардійське:

- виробничо-складські території (підприємство п'ятого класу санітарної класифікації) (СЗЗ – 50 м);
- об'єкти інженерної інфраструктури (СЗЗ – 30, 20 м, 15 м.);
- повітряна лінія електропередач 10 кВ (охоронна зона 10 м).

4. СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА

Схема зонування території села Гвардійське розроблена в складі Зонінгу на основі проектних рішень Генерального плану, із застосуванням інженерно-топографічного плану масштабу 1:2000.

4.1. Функціональна класифікація територій. Типи територіальних зон

На підставі аналізу існуючої забудови села, рішень Генерального плану схема зонування складається з таких типів зон:

- громадські **Г**;
- житлові **Ж**;
- ландшафтнo-рекреаційні **Р**;
- зони транспортної інфраструктури **ТР**;
- зони інженерної інфраструктури **ІН**;
- комунально-складські **КС**;
- спеціальні зони **С**.

Громадська зона – Г:

Лікувальні зони Г-5. Призначаються для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій.

Торгівельні зони Г- 6. Призначаються для розташування магазинів, торгівельних центрів, ринків.

Житлові зони – Ж

Житлові зони у своєму складі містять території, що призначаються для розташування житлових будинків, споруд для зберігання індивідуальних транспортних засобів, окремих вбудованих чи прибудованих об'єктів соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інших об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон та не створюють негативного впливу на оточуюче середовище.

Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості в залежності від місця розташування і характеру забудови території:

Ж-1. Зона садибної забудови.

Ж-1.1 Зона (підзона) садибної житлової забудови в межах охоронної зони від ЛЕП.

Ж-2. Зона блокованої малоповерхової забудови.

Ж-3. Зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови.

Ландшафтно-рекреаційна зона - Р:

Р-2. Ландшафтно-рекреаційна зона активного відпочинку.

Р-3. Ландшафтно-рекреаційна зона територій загального користування.

Зона транспортної інфраструктури - ТР:

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

Зони інженерної інфраструктури - ІН:

ІН-1. Головні об'єкти електромережі.

ІН-2. Інженерні споруди мережі.

Комунально-складські зони - КС:

КС-5. Зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації, що потребують встановлення СЗЗ до 50 м.

К-1. Зона розміщення об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон.

5. СПИСКИ ПЕРЕВАЖНИХ, ДОЗВОЛЕНИХ ТА ДОПУСТИМИХ ВИДІВ ЗАБУДОВИ

Г-5. Лікувальна зона.

Переважні види забудови:

- лікарні, госпіталі; амбулаторії;
- пункти надання першої медичної допомоги;
- поліклініки;
- станції «Швидкої допомоги»;
- спеціалізовані дитячі дошкільні установи;

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- гуртожитки та будинки (в тому числі сімейного типу) для проживання обслуговуючого персоналу;
- аптеки, реабілітаційні центри;
- кабінети лікарів, що займаються практикою;
- адміністративні будівлі;
- магазини торговельною площею до 40 м² ;

- підприємства громадського обслуговування (перукарні, приймальні пункти пральні та хімчистки);
- культові споруди;
- споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- шкільні заклади санаторного типу;
- спортзали, басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних зональних погоджень:

- споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони;
- гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

Не допускається розміщувати:

- виробничі об'єкти.

Г-6. Торговельна зона

Переважні види забудови:

- магазини та торгові центри;
- торгівельно-складські комплекси;
- ринки;
- офісні будівлі.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- автостоянки для зберігання автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
- спорткомплекси ;
- ресторани і кафе;
- громадські вбиральні.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних зональних погоджень:

- центри дозвілля;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності – відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою.
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Не допускається розміщувати:

- виробничі об'єкти.

Ж. Житлові зони

Зона садибної забудови займає переважну більшість території села Гвардійське. В межах даної зони виділяється кілька підзон, в межах яких відрізняються умови (наявність санітарно-захисних, охоронних зон, тощо), що впливають на правила забудови.

Ж-1. Зона садибної забудови (без додаткових умов і обмежень)

Переважні види забудови земельних ділянок:

- індивідуальні житлові будинки (з присадибними ділянками);
- розміщення зелених насаджень загального користування;
- місця короточасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми благоустрою;
- дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики.

- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, підприємства побутового обслуговування;
- ФАП, медичні центри.
- громадські вбиральні.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- заблоковані будинки з приквартирними ділянками (відповідно до містобудівної документації);
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, поліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;
- окремо розташовані та/або вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності – відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою.

Не допускається розміщувати:

- виробничі об'єкти.

Ж-1.1 Зона (підзона) садибної житлової забудови в межах охоронної зони від ЛЕП

На земельні ділянки за межами охоронної зони від ЛЕП діють вимоги зони Ж-1.

Переважні види забудови земельних ділянок на територіях, що попадають в охоронну зону від ЛЕП:

- гаражі;
- магазини;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- стоянки для громадського та індивідуального транспорту.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі;
- споруди управлінь різних служб;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

Не допускається розміщувати:

- житлові будинки, гуртожитки;
- дитячі дошкільні заклади, загальноосвітні школи, лікувально-профілактичні й оздоровчі заклади, стаціонари;
- спортивні споруди, сади, парки;
- водозабірні споруди, охоронні зони джерел водопостачання.

Ж-2. Зона блокованої малоповерхової забудови (без додаткових умов і обмежень).

Переважні види забудови земельних ділянок:

- заблоковані житлові будинки садибного типу, з присадибною ділянкою;
- розміщення зелених насаджень загального користування;

- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми благоустрою;
- дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики.
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, підприємства побутового обслуговування;
- ФАП, медичні центри.
- громадські вбиральні.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- блоковані малоповерхові (до 3-х пов.) житлові будинки квартирного типу, з присадибною ділянкою;
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, поліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;
- окремо розташовані та/або вбудовано-прибудовані гаражі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності – відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою.

Не допускається розміщувати:

- виробничі об'єкти.

Ж-3. Зона змішаної багатоквартирної житлової забудови та громадської забудови (без додаткових умов і обмежень).

Переважні види забудови земельних ділянок:

- багатоквартирні житлові будинки;
- розміщення зелених насаджень загального користування;
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми благоустрою;
- дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики.
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, кафе, підприємства побутового обслуговування;
- ФАП, медичні центри;
- громадські вбиральні.

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- багатоквартирні малоповерхові житлові будинки (до 4-х пов.);
- окремо розташовані адміністративні будівлі місцевого значення та повсякденного обслуговування: відділення зв'язку, поліції, ощадбанку, адміністрації, комунальні служби;
- окремо розташовані та/або вбудовано-прибудовані гаражі;
- окремо розташовані або вбудовано-прибудовані господарські будівлі та споруди.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності – відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою.

Не допускається розміщувати:

- виробничі об'єкти.

Р-2. Ландшафтно-рекреаційна зона активного відпочинку

Призначаються для повсякденного активного відпочинку населення

Переважні види забудови земельних ділянок:

- спортивні майданчики;
- дитячі майданчики;

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- майданчики відпочинкові, господарські;
- парки, сквери, алеї;
- гостьові (тимчасові) автостоянки;
- сади, городи, квітники, палісадники;
- культові споруди.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- кіоски, ятки, тимчасові павільйони роздрібної торгівлі і обслуговування населення;
- об'єкти і будівлі інженерної інфраструктури;
- майданчики для вигулу собак;
- майданчики для сміттєзбірників.

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.

Р-3. Ландшафтно-рекреаційні зони, території загального користування

Призначаються для повсякденного відпочинку населення.

Переважні види забудови земельних ділянок:

- розміщення зелених насаджень загального користування;
- місця короткочасного відпочинку з відповідним обладнанням;
- малі архітектурні форми благоустрою;
- дитячі ігрові майданчики, спортивні майданчики;

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- культові споруди.

Допустимі види забудови, які потребують спеціальних погоджень:

- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому;
- малі архітектурні форми для здійснення підприємницької діяльності – відповідно до окремого порядку, затвердженого сільською радою.

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.

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

Переважні види забудови 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);
- дорожня інформація (знаки та ін.).

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- об'єкти благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку).

Допустимі види забудови за умови отримання спеціального дозволу:

- елементи зовнішньої реклами;
- інженерно-технічні будівлі і споруди для обслуговування даної зони або села в цілому.

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

- елементи зовнішньої реклами та будь які об'єкти і споруди, що погіршують умови видимості;
- в зоні трикутника видимості (на перехрестях) розміщувати елементи вищі за 0,5 м, включаючи зелені насадження.

ІН-1. Зона головних об'єктів електромережі

До зони головних об'єктів електромережі в селі Гвардійське відносяться території, що розташовані під повітряними лініями електропередач, трансформаторні підстанції та їх охоронні зони. Охоронна зона ЛЕП 10 кВ – 10 м від проекції крайнього проводу.

Переважні види забудови земельних ділянок:

- об'єкти електромережі.

Дозволені види забудови, що супутні переважним видам:

- вулиці і дороги місцевого значення.

Об'єкти, що заборонені до розміщення в охоронній зоні ЛЕП:

- житлові, громадські та дачні і садові будинки;
- автозаправні та авто газозаправні станції і склади паливно-мастильних матеріалів;
- спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту.

ІН-2. Інженерні споруди мережі

Переважні види забудови земельних ділянок:

- лінії електропередачі та споруди електропостачання;
- мережі: водопостачання та газопостачання;
- інженерно-технічні споруди.

Дозволені види забудови, що супутні переважним видам:

- проїзди.

Об'єкти, що заборонені до розміщення в охоронній зоні:

- мережі каналізації, зливової каналізації
- 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.

КС-5. Комунально-складська зона розміщення об'єктів V класу санітарної класифікації

Передбачається для розміщення комунальних підприємств тощо і потребує санітарно-захисних зон 50 м. Санітарно-захисна зона призначена для озеленення і розміщення об'єктів відповідно до державних санітарних норм.

Переважні види забудови:

- пожежне депо;
- інженерно-технічні споруди комунального призначення.
- склади, бази V класу санітарної класифікації;
- підприємства обслуговування автомобілів;
- гаражі;
- автомобільні центри (спеціалізовані торгівельні центри);
- автозаправні станції (АЗС, АЗК, АГЗП).

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- адміністративні будівлі;
- виробничі підприємства V класу санітарної класифікації;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
- об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих будівель і споруд;
- підприємства з обслуговування пасажирів, водіїв та обслуговуючого персоналу;
- підприємства комунального господарства;
- приміщення обслуговуючого персоналу, чергового аварійного персоналу;
- об'єкти технічного і інженерного забезпечення;
- автостоянки та гаражі для зберігання легкових автомобілів, стоянки при громадських будівлях;
- зелені насадження спеціального призначення;
- відкриті стоянки тимчасового зберігання легкових автомобілів.

Допустимі види забудови, які потребують спеціального дозволу:

- антени стільникового, радіорелейного, супутникового зв'язку;
- об'єкти зберігання автомобілів: гаражі боксового типу, наземні гаражі, автостоянки на окремій земельній ділянці;
- станції технічного обслуговування автомобілів;

Не допускається розміщувати:

- житлові, громадські та дачні (садові) будинки;
- спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту.

К-1 Зона розміщення об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон.

Переважні види забудови земельних ділянок:

- об'єкти, пов'язані з експлуатацією, утриманням, ремонтом автомобільного транспорту (СТО, автомобільні комплекси, тощо)
- пожежне депо;
- інженерно-технічні споруди комунального призначення.

- автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів;
- адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням зони;
- зупинки пасажирського транспорту та їх обладнання;
- інженерні комунікації (наземні та підземні);

Дозволені види забудови, які супутні переважним видам:

- майданчики для стоянки автотранспорту;
- об'єкти благоустрою (фонтани, клумби, декоративні насадження, майданчики відпочинку).

Об'єкти, що заборонені до розміщення:

- житлові, громадські та дачні (садові) будинки;
- спортивні майданчики, стадіони, ринки.
- виробничі об'єкти.

6. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Умови та обмеження визначаються на основі проектних рішень Генерального плану села Гвардійське.

6.1. Містобудівні умови та обмеження громадських зон Г

1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	13 метрів.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	30 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Не регламентується
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно з п. 6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2018. Житлові будинки на присадибних ділянках слід розміщувати з відступом від червоних ліній магістральних вулиць – 6 м, житлових – 3 м.
5	Планувальні обмеження (зони охорони 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)	<ul style="list-style-type: none"> – зони охорони пам'яток культурної спадщини – <i>відсутні</i>; – межі історичних ареалів – <i>відсутні</i>; – лінія регулювання забудови від кладовища – <i>відсутні</i>; – зони охоронюваного ландшафту – <i>відсутні</i>; – зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - <i>відсутні</i>; – охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – <i>відсутні</i>; – прибережні захисні смуги – <i>відсутні</i>; – зони санітарної охорони – 10 м від ЛЕП 10 кВ;
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстані від найближчих підземних інженерних мереж – згідно з додатком И.1 ДБН Б.2.2-12:2018.

6.2. Містобудівні умови та обмеження зони житлової забудови Ж

1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Для зони Ж-1 - 9 м (до 3-х поверхів, включаючи мансардний) Для зони Ж-2 - 9 м (до 3-х поверхів, включаючи мансардний) Для зони Ж-3 - 15 м (до 4-х поверхів)
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Для зони Ж-1 - 35%, для зони Ж-2 - 60%, для зони Ж-3 - 60% з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до червоних ліній вулиць, меж сусідніх ділянок, будівель та споруд, інженерних комунікацій.
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	В залежності від площі ділянки згідно з дод. В ДБН Б.1.1-22:2017: 0,15 га – 15-18люд./га; 0,12 га – 18-21 люд./га; 0,10 га – 26-27 люд./га; 0,06 га – 42-43 люд./га.
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно з п. 6.1.33 ДБН Б.2.2-12:2018. Житлові будинки на присадибних ділянках слід розміщувати з відступом від червоних ліній магістральних вулиць – 6 м, житлових – 3 м.
5	Планувальні обмеження (зони охорони 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)	<ul style="list-style-type: none"> – зони охорони пам'яток культурної спадщини – <i>відсутні</i>; – межі історичних ареалів – <i>відсутні</i>; – лінія регулювання забудови від кладовища – <i>відсутні</i>; – зони охоронюваного ландшафту – <i>відсутні</i>; – зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - <i>відсутні</i>; – охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – <i>відсутні</i>; – прибережні захисні смуги – <i>відсутні</i>; – зони санітарної охорони – 10 м від ЛЕП 10 кВ;
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстані від найближчих підземних інженерних мереж – згідно з додатком И.1 ДБН Б.2.2-12:2018.

6.3. Містобудівні умови та обмеження ландшафтно-рекреаційних зон Р

1	Охоронні зони інженерних комунікацій	Згідно рішень Генерального плану.
2	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Застосувати тверде покриття для покриття проїздів, під'їздів, доріжок. Дотримуватися відстань від будинків, споруд, а також елементів благоустрою та інженерних мереж до дерев і чагарників слід визначати згідно ДБН В.2.3-5:2018 Виконати комплексний благоустрій та впорядкування прилеглої території. Огорожі ділянок передбачати, виконані з зеленої живої огорожі (декоративних порід кущів і дерев) або парканів з висотою непрозорої частини не більше 0,5м.
3	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Згідно з проектними рішеннями Генерального плану та вимогами Розділу 10 «Транспортна інфраструктура» ДБН В.2.2-12:2018 та ДБН В.2.3-5:2018.
4	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Відповідно до вимог табл. 10.7 ДБН В.2.2-12:2018.

6.4. Містобудівні умови та обмеження зони транспортної інфраструктури – сільські вулиці ТР

1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Будівництво в межах червоних ліній вулиць забороняється
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Забудова не допускається
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Забудова не допускається
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Згідно з Державними будівельними нормами
5	Планувальні обмеження (зони охорони 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)	<ul style="list-style-type: none"> – зони охорони пам'яток культурної спадщини – <i>відсутні</i>; – межі історичних ареалів – <i>відсутні</i>; – зони регулювання забудови - <i>відсутні</i> – зони охоронюваного ландшафту – <i>відсутні</i>; – зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - <i>відсутні</i>; – охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – <i>відсутні</i>; – прибережні захисні смуги – <i>відсутні</i>; – зони санітарної охорони – <i>відсутні</i>;
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстані від найближчих підземних інженерних мереж – згідно з додатком И.1 ДБН Б.2.2-12:2018.

6.5. Містобудівні умови та обмеження зони магістральних інженерних мереж ІІІ

1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Гранично допустима висота будівель та споруд, дозволених для даної зони визначається згідно з проектною документацією
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Визначається проектною документацією
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Житлова та громадська забудова не допускається
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Не регламентується
5	Планувальні обмеження (зони охорони 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)	<ul style="list-style-type: none"> – зони охорони пам'яток культурної спадщини – <i>відсутні</i>; – межі історичних ареалів – <i>відсутні</i>; – зони регулювання забудови - <i>відсутні</i> – зони охоронюваного ландшафту – <i>відсутні</i>; – зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - <i>відсутні</i>; – охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – <i>відсутні</i>; – прибережні захисні смуги – <i>відсутні</i>; – зони санітарної охорони – 10 м від ЛЕП 10 кВ;
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстані від найближчих підземних інженерних мереж – згідно з додатком И.1 ДБН Б.2.2-12:2018.

6.6. Містобудівні умови та обмеження комунально-складських зон КС

1	Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах	Для зони КС-5-12м, для зони К-1-12м.
2	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	КС-5 - 50%, К -1 - 50%.
3	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Житлова забудова не допускається
4	Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд	Відступ від червоних ліній магістральних вулиць не менше 6 м, житлових - не менше 3м.
5	Планувальні обмеження (зони охорони 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)	<ul style="list-style-type: none"> – зони охорони пам'яток культурної спадщини – <i>відсутні</i>; – межі історичних ареалів – <i>відсутні</i>; – зони регулювання забудови - <i>відсутні</i> – зони охоронюваного ландшафту – <i>відсутні</i>; – зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - <i>відсутні</i>; – охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду – <i>відсутні</i>; – прибережні захисні смуги – <i>відсутні</i>; – зони санітарної охорони – 10 м від ЛЕП 10 кВ;
6	Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж	Відстані від найближчих підземних інженерних мереж – згідно з додатком И.1 ДБН Б.2.2-12:2018.

II. ДОДАТКИ

III. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ