

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
площею 160,0 га, під житлову забудову з об’єктами соціальної
інфраструктури, що розташована
в районі вул. Києво-Мироцька в м. Буча (масив Ястремщина)
Перша черга (орієнтовною площею 61.6 га)

Л2023/8
(Вихідні дані, пояснювальна записка,
основні креслення)

Директор ПП „Ладопроєкт”	В.І.Косарєв
Головний інженер ПП «Ладопроєкт»	М.І. Копач
Головний архітектор проекту	В.І.Косарєв
Автор – архітектор	О.Р. Брунько

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



ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ
площею 160,0 га, під житлову забудову з об'єктами соціальної
інфраструктури, що розташована
в районі вул. Києво-Мироцька в м. Буча (масив Ястремщина)
Перша черга (орієнтовною площею 61.6 га)

Л2023/8

ЗМІСТ ТОМУ													
Позначення						Найменування				Примітка Стор.			
1						2				3			
						Титульний аркуш.							
№АА000741 від 13.11.2012						Кваліфікаційний сертифікат Косарева В.І.							
№1035 від 23.06.2017р.						Свідоцтво про підвищення кваліфікації.							
Л2023/8– ЗТ.						Зміст тому.							
Л2023/8– СП.						Склад проекту							
Л2023/8- ВУ						Відомість учасників проектування.							
						А. ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ							
№2830-27-VIII від 27.01.2022р.						Рішення Бучанської міської ради.							
Від 03.12.2023р						Завдання на розробку ДПТ.							
Від 26.01.2024р						Завдання на розробку схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час							
Від 26.01.2024р						Завдання на розробку схеми інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період							
						Схема меж розробки ДПТ.							
М 1:2000						Топогеодезичний план.							
						Б. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА							
Л2023/8						1. МЕТА РОЗРОБКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ							
Л2023/8						2. СТИСЛИЙ ОПИС ПРИРОДНИХ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНИХ І МІСТОБУДІВНИХ УМОВ. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ.							
Л2023/8						3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ.							
Л2023/8						4. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ.							
Л2023/8						5. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ.							
Л2023/8						6. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ.							
						Л2023/8- ЗТ							
Зм.	Кіл..	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Зміст тому					Стадія	Аркуш	Аркушів
											ДПТ	1	
Г А П.		Косарев									ПП “ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА		
Розробив		Брунько											
Перевірив		Косарев											
Н. контр.		Косарев											

Л2023/8	7. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНИХ ДОРІЖОК.	
	8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД.	
Л2023/8	9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ.	
Л2023/8	10. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.	
Л2023/8	11. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.	
Л2023/8	12. ВИСНОВКИ. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ.	
	13. ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ.	
Л2023/8	14. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ДПТ.	
	В. ОСНОВНІ КРЕСЛЕННЯ	
Л2023/8-ГП-1	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади.	
Л2023/8-ГП-2	План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель.	
Л2023/8-ГП-3	Проектний план, план червоних ліній та схема проектних обмежень у використанні земель.	
Л2023/8-ГП-4	План функціонального зонування території.	
Л2023/8-ГП-5	Схема транспортної мобільності та інфраструктури.	
Л2023/8-ГП-6	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування.	
Л2023/8-ГП-7	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	
Л2023/8-ГП-8	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий час	
Л2023/8-ЗВК, ГПЗ-1	Схема інженерного забезпечення території (Розділи ЗВК, ГПЗ)	
Л2023/8-ЕП-1	Схема електричних мереж.	
Л2023/8-ГП-9	Креслення поперечних профілів вулиці	
		Арк.
	Л2023/8 – ПЗ-3Т	
Зм.	Кіл.	Арк.
№ док.	Підпис	Дата

СКЛАД ПРОЕКТУ ДПТ

№ тому	Позначення	Найменування	Примітки
1	2	3	4
1.	Л2023/8	Вихідні дані, пояснювальна записка, основні креслення.	
2.		Стратегічна екологічна оцінка території (СЕО).	
3.		Землевпорядна частина	

						Л2023/8- СП			
Зм.	Кіл..	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
						Склад проекту	Стадія	Аркуш	Аркушів
Г А П.		Косарев					ДПТ	1	
Розробив		Брунько					ПП “ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА		
Перевірів		Косарев							
Н. контр.		Косарев							

Відомість учасників проектування.

№ п/п	Посада	П І П	Підпис
1.	Директор ПП «Ладопроект»	Косарєв В.І.	
2.	Головний архітектор проекту	Косарєв В.І.	
3.	Головний інженер ПП «Ладопроект»	Копач М.І.	
4.	Архітектор - автор	Брунько О.Р.	
5.	Головний фахівець розділів ЗВК, ГПЗ	Петрова Л.В.	
6.	Фахівець ЕО	Затулій В.М.	

						Л2023/8 - ВУ		
Зм.	Кіл..	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Відомість учасників проектування		
Г А П.	Косарєв							
Розробив	Брунько							
Перевірив	Косарєв							
Н. контр.	Косарєв							
						ПП «ЛАДОПРОЕКТ» м. БУЧА		

А. ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ

Б. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

В. ОСНОВНІ КРЕСЛЕННЯ

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата		

1. МЕТА РОЗРОБКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ

Детальний план території площею 160,0 га, під житлову забудову з об'єктами соціальної інфраструктури, що розташована в районі вул. Києво-Мироцька в м. Буча (масив Ястремщина). Перша черга (орієнтовною площею 61.6 га) розроблений приватним підприємством „Ладопроект” на замовлення виконавчого комітету Бучанської міської ради.

ДПТ виконано відповідно до Законів України «Про планування і забудову території», «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні», та завдання на розробку ДПТ.

Даний детальний план території розроблено з метою визначення уточнення положень генерального плану і проекту зонування території (планувальної структури та функціонального призначення території);

Визначення містобудівних умов та обмежень;

Визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо попереднього проведення інженерного забезпечення території; створення транспортної та пішохідної інфраструктури;

Охорони та поліпшення навколишнього середовища та інше.

Детальний план території після затвердження стає основним документом, згідно якого повинно здійснюватись капітальне будівництво, благоустрій та інженерне облаштування території. Детальний план території розроблено на геодезичній зйомці в М 1:2000 виконаної у жовтні 2023 ТОВ "Українська земельна компанія"

При розробці детального плану території були проведені:

- візуальне обстеження території виконання ДПТ;
- комплексний аналіз сучасного стану використання території;
- вивчення зв'язків території з об'єктами оточення;
- ознайомлення з наявною містобудівною документацією.

Основним завданням в розробці концептуальних рішень по забудові території стало:

- визначення майбутніх потреб і переважних напрямів використання території;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- встановлення передбачених законодавством обмежень на їх планування та забудову;
- оздоровлення та охорона навколишнього середовища шляхом реалізації містобудівних та інженерних заходів (гідротехнічних заходів, рекультивації порушених територій, створення санітарно-захисних зон);
- забезпечення екологічного балансу природно-ландшафтних та урбанізованих територій.

						Л2023/8 –ПЗ, ЗП		
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
Г А П.		Косарев				Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш
Розробив		Брунько					ДПТ	
Перевірив		Косарев					ПП „ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА	
Н. контр.		Косарев						

- визначення висотності забудови території;
- формування проектних пропозицій по містобудівному використанню територій.

Згідно завдання на проектування (затвердженого у 2023р) на території, розробки ДПТ, визначена основна функціональна зона: Ж-1. Це зона розміщення садибної (котеджної) забудови (від 1 до 3 поверхів). А також зони для розміщення всієї необхідної інфраструктури.

Враховуючи існуючі містобудівні, територіальні, пожежні, санітарно-гігієнічні умови, місце розташування території, детальним планом передбачені оптимальні планувальні рішення по забудові та іншому цільовому використанню земельних ділянок.

						Л2023/8 – ПЗ, 3П	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

2.1. Місцезположення і рельєф

Транспортні зв'язки з центром міста та іншими населеними пунктами здійснюється через виїзд на трасу М-07. Основний під'їзд до території ділянки здійснюється з південної сторони по вул. Києво-Мироцька та по прилеглій вулиці Ястремській.

Метеостанція	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Рік
Середня місячна і річна температура повітря													
Немішаєве	- 6,1	- 5,8	-0,8	6,6	14,3	17,1	19,0	18,1	13,4	7,4	0,9	-4,0	6,7
Абсолютний мінімум													
Немішаєве	-31	-33	-23	-10	-2	3	6	5	-3	-18	-20	-31	-33
Максимум температури повітря													
Немішаєве	8	9	18	27	31	33	38	37	32	27	22	11	38

						Л2023/8 –ПЗ, ЗП			
Зм.	Кіл..	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
Г А П.		Косарев				Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив		Брунько					ДПТ		
Перевірів		Косарев					ПП „ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА		
Н. контр.		Косарев							

Характеристика окремих елементів клімату, які впливають на вибір планувальних рішень, наводиться за даними багаторічних спостережень метеостанції Немішаєве.

Максимальна глибина промерзання ґрунту - 1,20 см.

Середня тривалість без морозного періоду - 180 днів. Тривалість опалувального періоду - 191 день (СНиП, II-A-6-62, для Києва).

Таблиця. Середньомісячна і річна кількість опадів, мм:

Метеостанція	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Рік
Немішаєве	29	28	33	47	53	76	73	58	47	42	36	32	554
	Холодний період 158						Теплий період 396						

Добовий максимум опадів за рік досягав 103 мм (метеостанція Немішаєве).

Середня з найбільших декадних висот сніжного покриву за зиму по метеостанції Немішаєве складає 29 см.

Таблиця. Вологість повітря:

Метеостанція	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Рік
Середня місячна і річна абсолютна вологість повітря, мм.													
Немішаєве	3,9	3,9	4,9	7,2	10,5	13,3	15,1	14,1	10,9	8,4	5,9	4,4	8,5
Середня місячна і річна відносна вологість повітря, %.													
Немішаєве	89	85	83	72	64	68	68	69	72	79	86	89	77

Таблиця. Напрямок вітру (% повторюваності і середнє число штилів) по метеостанції Немішаєве::

Період року	Пн.	Пн-С	С	Пд-С	Пд	Пд-З	З	Пн-З	Штиль
Теплий	12	11	10	15	8	17	8	19	43
Холодний	9	8	10	19	11	18	10	15	24
Рік	11	9	9	17	9	18	9	18	67

Переважаючими напрямками вітру впродовж року є південно-західні (18% повторюваності), північно-західні (18% повторюваності) і південно-східні (17% повторюваності).

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП		Арк.
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата			

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата		

В місцях забудови капітальними спорудами рекомендується виконати інженерно - геологічні вишукування відповідно до ДБН А.2.1-1-2014 «Інженерні вишукування для будівництва».

В період будівництва та експлуатації будівлі значних змін інженерно-геологічних умов не передбачається. Можливе додаткове ущільнення насипних ґрунтів (зворотної засипки пазах котловану, підготовки під підлогу та ін.). Можливе підтоплення заглиблених конструкцій підземними водами в несприятливі періоди.

Рекомендується передбачити конструктивні заходи, які виключають деформацію будівлі у випадку її нерівномірного осідання.

Для забезпечення нормальної експлуатації заглиблених конструкцій, для захисту ґрунтів основи від замочування, погіршення їх фізико-механічних характеристик, рекомендується виконати:

- вертикальне планування майданчика повинне виконуватись з урахуванням шляхів природного стоку поверхневих вод, облаштування водонепроникного мащення по периметру будівлі,
- облаштування водонепроникного мощення по периметру будівлі,
- улаштування внутрішніх та зовнішніх мереж водопроводу, каналізації та тепломережі повинно забезпечувати ліквідацію витоків із них,
- улаштування надійного відведення дощових та талих вод з даху та ін.

2.4. Рослинність

На ділянці присутні: лугова рослинність, чагарники, очерет, групи листяних дерев.

2.5. Обмеження у використанні земельних ділянок

Обмеження у використанні земельної ділянки встановлюються відповідно до: Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про охорону земель» та іншими нормативно-правовими актами.

Відповідно до додатку 6 до Постанови Кабінету Міністрів України «Порядок ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051 на дану земельну ділянку розповсюджуються такі існуючі планувальні обмеження:

- охоронна зона (уздовж) річки Рокач – 25м;
- охоронна зона (уздовж) струмка – 25м;
- санітарно-захисна зона від промислового підприємства Вкласу шкідливості – 50м;
- регулювання забудови: відступ від магістральних вулиць – 6 м, від житлових – 3 м.

Територія проектування перебуває за межами території об'єктів культурної спадщини та їх охоронних зон.

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

Територія проектування перебуває за межами території об'єктів природно-заповідного фонду та їх охоронних зон.

За матеріалами існуючої містобудівної документації та представленої замовником документації охоронних, археологічних, заповідних зон, що впливають на розташування об'єкта, на обраній ділянці немає.

Відповідно до ст. 12 Правил охорони магістральних трубопроводів, затверджених постановою КМУ від 16.11.02 № 147, будівельні, ремонтні, земляні, геологорозвідувальні, бурові, підбивні гірничі, землечерпальні та поглиблювальні роботи на земельних ділянках, розташованих у межах охоронних зон, у місцях, де магістральні та міжпромислові трубопроводи проходять через ріки водойми та болота, торфозривка та організація кар'єрів для добування корисних копалин виконуються лише за письмовим дозволом (згодою) підприємств магістрального трубопровідного транспорту та відповідних органів державного нагляду та контролю.

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

3. РОЗПОДІЛ ТЕРИТОРІЇ ЗА ФУНКЦІОНАЛЬНИМ ВИКОРИСТАННЯМ. ХАРАКТЕРИСТИКА ВИДІВ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ.

Згідно завдання на проектування (затвердженого у 2023р.), рішення сесії Ірпінської міської ради територія, на яку розробляється ДПТ, визначена як житлова забудови з об'єктами соціальної інфраструктури.

Даним проектом територія розподілена за допомогою виділення наступних функціональних зон: зона розміщення садибної (котеджної) забудови, садибної блокованої забудови (від 1 до 3 поверхів), громадські, учбові, торговельні та рекреаційні зони, а також перспективної зони розміщення підприємств ділової та комерційної діяльності.

Даним проектом детального плану території щодо розміщення садибної забудови закладені основні концептуальні рішення розвитку територіальної громади, а саме:

- розміщення садибної забудови передбачається за рахунок вільних від забудови земель територіальної громади;
- структурно-планувальна організація, функціональне призначення території, вирішена з урахуванням оточуючої забудови, що склалася, та має своє логічне продовження в рішеннях перспективного соціально-економічного розвитку території району;
- створення мережі нових житлових вулиць та доріг, з метою найбільш зручного зв'язку житлових кварталів з іншими існуючими та перспективними районами прилеглих населених пунктів.

Головною метою детального плану території є, з урахуванням чинних нормативних документів, визначення комплексу умов і обмежень, встановлення гранично допустимих параметрів забудови, зробити висновки про можливість та доцільність на вільній від забудови території, розпланувати садибні ділянки для будівництва індивідуальних житлових будинків.

Планувальним рішенням визначено 20 кварталів, загальною кількістю садибних ділянок – 384 шт.

						Л2023/8 –ПЗ, ЗП		
Зм.	Кіл..	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
Г А П.		Косарев				Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш
Розробив		Брунько					ДПТ	Аркушів
Перевірив		Косарев						
Н. контр.		Косарев						
							ПП „ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА	

4. ПЕРЕВАЖНІ, СУПУТНІ І ДОПУСТИМІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ, МІСТОБУДІВНІ УМОВИ І ОБМЕЖЕННЯ.

Проектним планом та планом зонування території передбачено наступні переважні, супутні та допустимі види використання територій, позначених Ж-1.

Ж-1 – Зона розміщення садибної (котеджної) забудови (від 1 до 3 поверхів).

Переважні види використання:

- Окремі житлові будинки садибного типу.
- Окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї.
- Окремі 2-3 поверхові блоковані багатоквартирні будинки, що існували на момент розроблення зонінгу.
- Окремі багатоквартирні будинки, що існували на момент розроблення зонінгу.

Супутні види дозволеного використання:

- заклади громадського харчування;
- дитячі дошкільні заклади (а також зблоковані з загальноосвітніми школами);
- озеленені території, спортивні майданчики.
- заклади торгівельного, культурно-побутового і комунального обслуговування (третього рівня);
- для житлових будинків садибного типу – вбудовані гаражі;
- гостьові автостоянки;
- теплиці та оранжереї;
- окремі вбудовані чи прибудовані об'єкти повсякденного обслуговування: магазини, перукарні, аптеки, об'єкти побутового обслуговування;
- господарські види діяльності відповідно до санітарних та протипожежних споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.;
- окремо розташовані та вбудовано-прибудовані індивідуальні гаражі;

Допустимі види використання, які потребують спеціальних погоджень:

- Заклади дитячого дошкільного виховання.
- Загальноосвітні школи (початкові, середні).
- Спортивні зали.
- Культові споруди.
- Пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини.
- Аптеки.
- Підприємства побутового обслуговування.
- Підприємства громадського харчування.
- Дільничні відділення управління внутрішніх справ.
- Ветеринарні приймальні пункти.
- Відділення зв'язку, поштові відділення.
- Об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО), при розміщенні вздовж магістральних вулиць.
- Магазины.

Об'єкти допустимих видів забудови не повинні потребувати встановлення санітарно-захисних зон та не створювати негативного впливу на онавколишнє середовище.

Г-2– Зона громадського центру місцевого значення .

Г-3– Навчальна зона .

Г-6– Торговельна зона .

Г-7п– перспективна зона ділової та комерційної діяльності .

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата		

**Р-1; Р-3; Р-4; Р-6 - Рекреаційна зона природних ландшафтів;
Рекреаційна зона озеленених територій загального користування;
Рекреаційно-розважальна зона; Зона зелених насаджень в
санітарно -захисній зоні.**

**ТР-2 - Зона транспортної інфраструктури (вулиці в червоних лініях).
ІН-2 - Зона інженерної інфраструктури.**

Переважні, супутні та допустимі види використання даних територій здійснюється згідно ДБН Б.2.2-12-2019 «Планування та забудова територій»

Детальним планом території рекомендується прийняти наступні параметри для містобудівних умов і обмежень забудови .

Для зоны Ж-1:

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН Б.2.2-12-2019 п. 6.1.26 табл.6.3; профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	Згідно з ДБН Б.2.2-12-2019, ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення»; ДБН В.1.2-7-2008 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	Відповідно до передпроектних розробок та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН Б.2.2-12-2019 Додаток В.1
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН Б.2.2-12-2019 п. 6.1.23 та перед-проектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Буча. Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектуються, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12-2019 п.6.1.24, Таблиця 15.2 з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12-2019 додаток И.1, И.2; профільної нормативної документації та передпроектних розробок

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк
Зм.	Кід.	Арк	№ док.	Підпис	Дата		

8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12-2019 таблиця 15.2 а також з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12-2019 додаток И.1 та профільної нормативної документації та передпроектних розробок

Для зони Г-3:

1.	Вид об'єкта містобудування	Відповідно до переліку переважних, супутніх та допустимих видів використання
2.	Площа земельної ділянки	Згідно з ДБН Б.2.2-12-2019 Додаток Е.4 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди» ДБН В.2.2-3:2018 «Заклади освіти» ДБН В.2.2-4:2018 «Заклади дошкільної освіти» та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
3.	Гранично допустима висота будівель	ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди» Основні положення та ДБН В.1.2-7:2017 «Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека»; профільним ДБН за типом об'єкту
4.	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди» Основні положення та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
5.	Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)	Визначається згідно з ДБН Б.2.2-12-2019
6.	Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	Згідно з ДБН Б.2.2-12-2019, ДБН В.2.2-3:2018 «Заклади освіти» та передпроектних розробок
7.	Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів; прибережні захисні смуги; санітарно-захисні та інші охоронювані зони)	Відповідно до - Схеми зонування м. Буча Планувальні обмеження
8.	Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд	Згідно з ДБН Б.2.2-12-2019 таблиця 15.2 а також з урахуванням санітарних норм та норм інсоляції
9.	Охоронювані зони інженерних комунікацій	Згідно з ДБН Б.2.2-12-2019 додаток И.1 та профільної нормативної документації та передпроектних розробок

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата		

10.	Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань	Згідно з ДБН А.2.1-1-2008 «Інженерні вишукування для будівництва»
11.	Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)	Відповідно до ЗУ «Про благоустрій населених пунктів» № 4220-VI від 22.12.2011; ДБН Б.2.2-12-2019 та згідно з профільним ДБН за типом об'єкту
12.	Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку	Визначається згідно з ДБН Б.2.2-12-2019, ДБН В.2.3-5-2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд та згідно перед проектних розробок
13.	Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту	Згідно з ДБН Б.2.2-12-2019 ;пп. 10.8.1 таблиця 10.5 та ДБН В.2.3-15-2007 зі змінами № 1, № 2 та № 3 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»
14.	Вимоги щодо охорони культурної спадщини	Закон України «Про охорону культурної спадщини» № 2921-III

5. ЖИТЛОВИЙ ФОНД ТА РОЗСЕЛЕННЯ.

Існуючий житловий фонд в межах території, що розглядається, відсутній. Детальним планом території рекомендується розташувати житлову забудову садибного типу та прийняти наступні параметри, умови і обмеження забудови:

- усереднена земельна ділянка для садибного будівництва в межах - 0,12 га;

- усереднений житловий будинок - 200 кв. м загальної площі;

- кількість розпланованих ділянок становить – 384;

- загальна площа присадибних ділянок становить - 35.96;

Для розрахунку кількості мешканців використовуємо табл. 6.6

ДБН Б.2.2-12-2019 «Показники розрахункової щільності населення (брутто) для районів садибної забудови». По розрахунку, приймаючи середній склад сім'ї 4 особи маємо кількість проживаючих в межах 1950 осіб.

Обсяги житлового будівництва дорівнюватимуть близько 46.8 тис.м² загальної площі житла, забезпеченість –39.38 м² загальної площі на 1 людину.

						Л2023/8 –ПЗ,ЗД		
Зм.	Кіл..	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Пояснювальна записка		
Г А П.	Косарев							
Розробив	Брунько							
Перевірив	Косарев							
Н. контр.	Косарев							
						ПП „ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА		

6. СИСТЕМА ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ОСНОВНИХ ОБ'ЄКТІВ ОБСЛУГОВУВАННЯ.

Потреба в підприємствах та закладах обслуговування населення та місцях їх розташування для мешканців кварталу, який є елементом планувальної структури сельбищної зони, вирішується за рахунок об'єктів, розташованих на території громадського центру житлового району, а саме:

Будівля громадського центру заг. площею 1830 м² у складі :

- торговельних приміщень;
- адміністративних приміщень для надання послуг населенню;
- приміщень для проведення досугу;
- аптечного пункту;
- медичного пункту на 2 роб. місця;
- приміщень побутового обслуговування;
- укріття для цивільного захисту на 900 місць;

Магазин промислових та продовольчих товарів торговельною площею 500м² з укріттям для цивільного захисту на 500 місць;

Торговельні павільйони;

Школа І-ІІІ ступенів на 400 учнів;

Дитячий садок на 110 місць;

Також запроектовано розміщення паркової зони, малих архітектурних форм відпочинку, ігрових майданчиків для дітей, спортивних майданчиків та комплексного благоустрою території.

В цілому всі необхідні об'єкти обслуговування, як-то дитячі дошкільні та навчальні заклади, заклади торгівлі, побутового обслуговування і т.п. розташовані в зоні нормативної пішохідної доступності.

Схему розташування об'єктів первинного обслуговування розміщено на відповідному аркуші графічної частини.

Обслуговування населення також передбачається в існуючих установах та підприємствах, які розташовані за межами виконання проекту детального плану території, доступність до яких забезпечується громадським транспортом.

Розташування зупинок громадського транспорту знаходиться в радіусі доступності.

						Л2023/8 –ПЗ,ЗД		
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата	Пояснювальна записка		
Г А П.		Косарев						
Розробив		Брунько						
Перевірив		Косарев						
Н. контр.		Косарев						
						ПП „ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА		

7. ВУЛИЧНО-ДОРОЖНЯ МЕРЕЖА, ТРАНСПОРТНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ОРГАНІЗАЦІЯ РУХУ ТРАНСПОРТУ І ПІШОХОДІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНИХ ДОРІЖОК, РОЗМІЩЕННЯ

Сучасний стан території, що розглядається для розміщення садибної забудови характеризується відсутністю упорядкованої вулично- дорожньої мережі та будь-якої забудови. Усі ділянки прилягають до запроектованих житлових вулиць та проїздів.

Згідно концептуального рішення структуру вулично-дорожньої мережі, в районі проектування, сформують проектні житлові вулиці.

Рух громадського пасажирського транспорту (автобуси, маршрутні таксі) передбачається по запроектованих вулицях, що забезпечує пішохідну доступність (не більше 500 м) до зупинок громадського автотранспорту.

Зберігання автомобілів передбачається на присадибних ділянках.

Основні параметри поперечного та поздовжнього профілю вулиць прийняті згідно з рекомендаціями ДБН Б.2.2-12-2019.

Організація дорожнього руху по вулицям розроблена у відповідності з вимогами СОУ 45.2-00018112-048:2010, ДБН В.2.2-5.2011; ДСТУ 2587:2021; ДСТУ 4100:2014.

Рух транспортних засобів по вулицям двосторонній і регулюється при допомозі дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини вулиць.

В місцях пішохідних переходів, на перехрестях, влаштовуються переходи з розміткою типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки.

Дорожня розмітка наноситься морозостійкими емалевими фарбами. На проїзну частину наноситься осьова лінія вулиці, яка розділяє протилежні напрямки руху.

Для підвищення безпеки дорожнього руху в нічні години по вулицях і проїздах запроектовано освітлення світильниками згідно діючих будівельних норм.

Передбачено розміщення зупинки громадського транспорту.

Транспортно – пішохідна схема розрахована на обслуговування транспортного руху пішоходів та велосипедистів.

Поперечний профіль запроектованих вулиць наведено в кресленнях детального плану.

Аналізуючи сучасний стан і перспективи розвитку Бучанської територіальної громади вважається за можливе розміщення на території, що охоплена детальним планом, садибної житлової забудови при умові реалізації проектних рішень з питань будівництва вулично-дорожньої мережі згідно вимог та умов детального плану території.

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата		

8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ, РОЗМІЩЕННЯ ІНЖЕНЕРНИХ МЕРЕЖ, СПОРУД.

Попередні проектні рішення по інженерному забезпеченню садибної забудови на території розробки ДПТ прийняті з урахуванням сучасного стану, та розташування в системі розселення Бучанської територіальної громади.

Теплопостачання

Даний розділ детального плану території, площею 160,0 га, під житлову забудову з об'єктами соціальної інфраструктури, що розташована в районі вул. Києво-Мироцька в м. Буча (масив Ястремщина). Перша черга, орієнтовною площею 61,6 га, розроблений на підставі:

- Завдання на проектування, виданого замовником.
- Генерального плану м. Буча, «Схема енергопостачання»,
- ДБН В.2.5-77:2014 «Котельні», ДБН В.2.6-31:2016 «Теплова ізоляція

будівель»

- ДБН В В.2.5-67:2013 Опалення, вентиляція та кондиціонування

Виходячи з перспективи розвитку території, в межах розробки проекту теплопостачання для забезпечення потреб опалення та гарячого водопостачання приймається:

- об'єктів громадського призначення - від проектуємих дахових або прибудованих котелен.

об'єктів індивідуальних садиб – автономне, з установкою в кожному будинку побутового 2-х контурного газового котла.

Остаточне рішення приймається на подальших стадіях проектування, згідно технічних умов.

Розрахункові теплові потоки визначено за укрупненими питомими показниками норм витрат теплоти, у відповідності до нормативних матеріалів:

- ДБН В.2.5-39:2008 "Теплові мережі";
- ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 "Будівельна кліматологія"

А також даних по динаміці нового житлового фонду і розселення населення та даних щодо ємності об'єктів громадського призначення, наведених у проекті на кінець проектного періоду.

За результатами розрахунків, орієнтовні величини необхідного теплового потоку для теплопостачання складського комплексу індивідуального садівництва, за умови 100% покриття потреб теплоспоживання на кінець реалізації обсягів будівництва проектного періоду, наведено в таблиці.1

						Л2023/8 –ПЗ,ЗД		
Зм.	Кіл..	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
Г А П.		Косарев				Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш
Розробив		Брунько					ДПТ	Аркушів
Перевірив		Косарев					ПП „ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА	
Н. контр.		Косарев						

Таблиця 11

№ з/п	СПОЖИВАЧІ	РОЗРАХУНКОВИЙ ТЕПЛОВИЙ ПОТІК, МВт			
		ОПАЛЕННЯ	ВЕНТИЛЯЦІЯ	ГАРЯЧЕ ВОДОПОСТАЧАННЯ	ВСЬОГО
1	2	3	4	5	6
1.	житловий фонд в межах розробки ДПТ	3.85	—	1.15	5.00
2.	об'єкти соціальної інфраструктури, адміністративного та комерційного призначення в межах ДПТ	0,465	-	0,085	0,55
3	ВСЬОГО		-		5.55

За результатами розрахунків витрат теплоти по споживачах в межах даного проекту, необхідний тепловий потік складе 5.55 МВт.

Річне теплоспоживання становит 11.811 тис.кал/рік.

Кількість джерел теплоти, місця їх розміщення, та траси нових розподільчих тепломереж уточнюються на подальших стадіях проектування з урахуванням відповідних Технічних умов, одержаних в установленому порядку.

Газопостачання

Проект газопостачання території, площею 160,0 га, під житлову забудову з об'єктами соціальної інфраструктури, що розташована в районі вул. Києво-Мироцька в м. Буча (масив Ястремщина). Перша черга, орієнтовною площею 61,6 га , розроблений на підставі:

- Завдання на проектування, виданого замовником.
- Генерального плану м. Буча , «Схема газопостачання».
- Нормативних документів на проектування газопостачання (ДБН Б.1.1-5-2004 «Газопостачання», «Правила безпеки систем газопостачання України».)

Подальший розвиток системи газопостачання в межах проектування вирішується через будівництво низького тиску.

Витрати газу передбачаються :

- на приготування їжі, опалення та гаряче водопостачання житлових будинків.

Теплозабезпечення житлового фонду приймається автономне, з установкою в кожній садибі побутового газового теплогенератора.

Теплозабезпечення об'єктів соціальної інфраструктури, передбачаються від електромережі.

Приготування їжі на підприємствах соціальної інфраструктури та комерційного призначення, на підприємствах громадського харчування, передбачено на базі використання електроенергії.

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата		

Норми питомих витрат природного газу для споживачів на господарсько-побутові потреби прийняті відповідно до вимог ДБН В.2.5-20-2001 "Газопостачання" з урахуванням наявності газових приладів.

Результати максимальних розрахункових годинкових витрат природного мережного газу для нових споживачів в межах ДПТ на кінець етапу реалізації проектних пропозицій наведені у таблиці 2.

№ з/П	Споживачі	Витрати газу, м3/год			
		Плити газові для приг. їжі	Теплогенер. на оп. та гвп.	Теплогенер. на., вент.,	Всього
1	2	3	4	5	6
1.	житловий фонд в межах розробки ДПТ всього	1275.2	583.85	80.20	1939.25

Річні витрати природного мережного газу для нових споживачів в межах ДПТ на кінець етапу реалізації проектних пропозицій **2.23 млн.м3./ рік.**

Місце врізання в існуючий газопровід, траса проектних газопроводів наведено в графічній частині проекту та остаточно уточнюються на подальших етапах проектування із залученням спеціалізованих проектних організацій.

Енергозбереження

З метою енергозбереження коефіцієнт опору теплопередачі огорожувальних конструкцій проектуємих будинків приймається згідно ДБН В.2.6-31:2021 «Теплова ізоляція будівель» не менше ніж:

Зовнішні стіни - $3,8 \text{ м}^2 \cdot \text{К/Вт}$,

Покриття й перекриття неопалювальних горищ - $4,95 \text{ м}^2 \cdot \text{К/Вт}$,

Вікна – $0,6 \text{ м}^2 \cdot \text{К/Вт}$.

Ці значення можна досягнути за рахунок прийняття в конструкції стіни, покриття та перекриття ефективних утеплювачів.

В проектуємих будинках для виключення непродуктивних втрат тепла приймається теплова ізоляція трубопроводів.

Системи опалення, вентиляції та гарячого теплопостачання проектується з автоматичним регулюванням. Для стимулювання енергозбереження споживачами передбачається встановлення термостатів.

Водопостачання і водовідведення

Проектування мереж водопостачання та водовідведення здійснюється відповідно до ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди» та ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація».

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

Для вирішення схем водопостачання та водовідведення виконано розрахунок необхідних додаткових об'ємів води і стічних вод. Питомі показники водоспоживання та водовідведення прийняті за Державними будівельними нормами містобудування ДБН Б.2.2-12-2019. «Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень», ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди», ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація». При розробці галузевих схем **необхідно врахувати закон України «Про питну воду та питне водопостачання (стаття 29) і постанову КМ України № 1107 від 25.08.2004 р. «Про затвердження порядку розроблення та затвердження нормативів госпитного водопостачання».**

Джерелом водопостачання, площею 160,0 га, під житлову забудову з об'єктами соціальної інфраструктури, що розташована в районі вул. Києво-Мироцька в м. Буча (масив Ястремішна). Перша черга, орієнтовною площею 61,6 га, є магістральні мережі централізованого водопроводу міста.

Територія, що проектується обладнана вуличними мережами водопроводу. Існуючі мережі потребують часткової заміни, перекладки, а також прокладки нових.

Орієнтовна величина необхідного об'єму питної води для нової забудови складе 390.50м³/добу. Подача води передбачається централізованим міським водопроводом з підключенням до проектуємих скважин. Для сталого функціонування системи водопроводу пропонується провести кільцювання водопровідних мереж.

Мережа водопроводу - кільцева, господарсько-протипожежна. Гасіння пожеж передбачається через гідранти, що встановлюються на кільцевій мережі та забезпечують гасіння кожної будівлі з двох гідрантів. Розрахункові протипожежні витрати при розрахункових пожежах для населення –15 л/с на зовнішнє, 2х2,5 л/с - на внутрішнє. Норми витрат прийняти у відповідності зі ДБН В.2.5-74:2013, ДБН В.2.5-64:2012.

З метою раціонального використання питної води, джерелом водопостачання для поливального водопроводу пропонується використання води з меліоративного каналу з її попереднім очищенням до необхідного рівня. Орієнтовна величина необхідного об'єму води для поливу складає 32.0 м³/добу.

Відповідно до розрахунків, орієнтовна величина об'єму побутових стічних вод складе на розрахунковий термін – 342.5м³/макс. добу.

Відведення побутових стічних вод передбачається самопливними колекторами до проектуємих насосних з подальшим перекачуванням стоків до існуючої мережі каналізації міста. В місцях пониження рельєфу пропонується встановлення КНС, що перекачуватиме стоки до існуючого самопливного колектора.

Відповідно до рішень генерального плану підключення району, що проектується, можливо після збільшення потужності систем водопостачання міста. Згідно ДБН Б.2.2-12-2019 п.8.2 „ ... При відсутності вільних потужностей головних споруд (водопровідно - каналізаційного господарства)

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата		

до відповідної їх реконструкції розміщення нових або збільшення водоспоживання (водовідведення) існуючих водокористувачів не допускається."

Дані проектні рішення є вихідними даними для підготовки технічних умов на наступних стадіях проектування. Витрати, що пов'язані з підключенням до міських систем та місця підключення до існуючих мереж міста визначаються на наступних стадіях проектування відповідно до містобудівних умов та обмежень і технічних умов водопровідно-каналізаційного господарства міста.

Розрахунок об'ємів водоспоживання та водовідведення.

Таблиця ВК-1

Найменування	Одиниця виміру	Кількість одиниць	Питома норма, л/добу	Об'єм,
				м3/добу
1	2	3	4	5
Садибна забудова	жителі	1200	250	300.0
Дошкільний навчальний заклад	місць	110	80	8.80
Школа на 400 учнів	місць	400	80	32.00
Приміщення торгівлі	пр/зміну	25	20	0,50
Громадський центр	працівники	100	12	1,20
Поливання-миття територій:	жителі	1200	40	48,00
Разом (макс. доба):				390.50
Стічні води:				342.50

Примітка: Наведені показники підлягають уточненню при розробці (коригуванні) галузевих схем водопостачання і водовідведення.

Проектна схема дощової каналізації передбачає відведення атмосферних вод до меліоративного каналу, що проходить по території розробки ДПТ.

Остаточні умови будівництва дощової каналізації та місце випуску очищених стоків, будівництво очисних споруд уточнюються на наступних стадіях проектування відповідно до гідравлічних розрахунків та технічних умов експлуатуючих організацій.

Електропостачання

1. Загальна частина

Проект електропостачання детального плану території, площею 160,0 га, під житлову забудову з об'єктами соціальної інфраструктури, що розташована в районі вул. Києво-Мироцька в м. Буча (масив Ястремщина). Перша черга, орієнтовною площею 61,6 га на підставі таких вихідних даних:

1. Проектного плану території.
2. ДБН В.2.5-23-2010р. "Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення".
3. Правил улаштування електроустановок.

2. Проектна схема електропостачання.

За ступенем надійності електропостачання:

- Будівля багато-функціонального призначення відноситься до II категорії електропостачання;
- Приватні житлові будинки відносяться до споживачів III категорії електропостачання;
- Будівля навчального закладу (школа) з кількістю місць до 400 учнів відноситься до II категорії електропостачання;
- Будівля дошкільного навчального закладу відноситься до II категорії електропостачання;
- Магазин промислових та продовольчих товарів до II категорії.

Проектована схема живлення будівель передбачається кабельно-повітряними мережами від проєктованих трансформаторних ЗТП потужністю 2х400 кВА. Схема живлення проєктованих ЗТП виконується згідно технічних умов виданих енергопередавальною організацією в процесі подальшого проектування. Повітряні лінії передбачається виконати самоутримним ізолюваним проводом марки AsXSn, кабельні лінії кабелем марки АВББШв.

3. Визначення розрахункових електричних навантажень.

Споживачами електричної енергії комплексу є: силові установки та обладнання, освітлювальне обладнання.

Розрахункові навантаження прийняті на підставі розрахунку за питомими навантаженнями.

Питомі розрахункові навантаження прийняті згідно ДБН В.2.5-23- 2010 "Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення". Дані підрахунку потужності електроприймачів наведені в таблиці №1.

4. Низьковольтні кабельні мережі.

Мережі живлення виконуються кабелем АВББШв-1 кВ та самоутримним ізолюваним проводом AsXSn-1 кВ .

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата		

Зовнішнє освітлення території кабелем АБВГ в землі в земляній траншеї на глибині 0,7 м від планувальної позначки землі. Під проїзною частиною дороги кабелі прокладаються в азбестоцементних або ПНД трубах на глибині 1м.

Облік електроенергії передбачається в ввідно-розподільчих щитах будівель та ввідних ящиках на опорах приватних будинків будинків. Для керування вуличним освітленням передбачається шафа з автоматичним керуванням вуличним освітленням за допомогою астрономічного реле часу, багатотарифним лічильником електроенергії та можливістю підключення до централізованого освітлення міста.

Лічильники передбачаються з можливістю включення в систему АСКОЕ на базі лічильників з PLC-модулями та GSM-модуля передачі даних.

5.Зовнішнє освітлення.

Зовнішнє освітлення території навколо будівель школи, стадіонів та багатофункціональної будівлі виконується проєктованими консольними світильниками з енергозберігаючими світлодіодними лампами, встановленими на опорах покращеного архітектурного вигляду, висотою до 8 м з кабельним підведенням живлення.

Освітлення доріг передбачається повітряними лініями самоутримним ізолюваним проводом AsXSn.

Живлення мережі зовнішнього освітлення алей передбачається парковими світильниками висотою 4м.

Мережі зовнішнього освітлення передбачаються кабелем АБВГ-1 кВ, який прокладається в земляній траншеї на глибині 0,7 м від планувальної позначки землі.

6.Внутрішнє електрообладнання.

Проект внутрішнього електрообладнання будівель розроблений для напруги 380/220 В при глухозаземленій нейтралі трансформатора. Система заземлення прийнята TN-C-S. Передбачається встановлення ввідно-розподільчих щитів в будівлях.

Проектом передбачено застосування електрокабелів та електропроводів стійких до поширення полум'я і таких, що мають помірну димоутворювальну здатність, малонебезпечних за токсичністю продуктів горіння.

7.Заходи щодо енергозбереження.

Освітлювальні прилади прийняті з світлодіодними лампами, що мають підвищені світлотехнічні характеристики при пониженому електроспоживанні електроенергії.

Керування освітленням внутрішніх мереж виконується пристроями короткочасного включення освітлення сходиноквих клітин (датчики руху з фотореле).

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата		

Керування вуличним освітленням автоматизоване з можливістю диспетчеризації за допомогою астрономічного реле часу та багатотарифним лічильником електроенергії.

Додатково передбачається два режими роботи вуличного освітлення, а саме нічне та вечірнє освітлення.

8. Заходи з техніки безпеки й охорони праці.

Конструкція, виконання, спосіб встановлення і клас ізоляції застосовуваного електроустаткування відповідають умовам навколишнього середовища та пожежної безпеки приміщень.

Рівень електричних та магнітних випромінювань від проєктованих електроустановок не викликають погіршення існуючого стану навколишнього середовища.

Для захисту людей від ураження електричним струмом, а також будинків від пожежі передбачаються пристрої захисного відключення ПЗВ.

Види електричних проводок і спосіб прокладки електричних мереж прийняті з урахуванням вимог пожежобезпеки.

Експлуатація електроустановок здійснюється кваліфікованим персоналом. Електромонтажні роботи вести в строгій відповідності з діючими нормами та заходами щодо охорони праці і техніки безпеки.

Табл. 1 Розрахунок електричних навантажень

№ пп	Найменування споживача	Один. вимір.	Рпит.	Рвст, кВт	cosφ	Кодн	Ку	Рр, кВт	Примітки
1	Будівля навчального закладу (школа) на 400 місць	кВт/учн.	0,25	100	0,95	1,00	0,3	30	ДБН В.2.5.-23-2010 табл.3.15, табл. 3.14
2	Дошкільний навчальний заклад на 110 місць	кВт/місце	0,45	27,5	0,98	1,00	0,4	11	ДБН В.2.5.-23-2010 табл.3.15, табл. 3.14
3	Магазин промислових та продовольчих товарів, Storг=500м.кв.	кВт/місце	0,25	125	0,85	1,00	0,8	100	
4	Приватні житлові будинки з газовим опаленням та газовими плитами, Рр на вводі 8 кВт, 384 шт	кВт/місце		3072,00	0,92	0,111	1,00	340,38	ДБН В.2.5.-23-2010 табл.3.15, табл. 3.14
5	КНС	кВт		25,00	0,85	1,00	0,90	22,50	Ку=0,9
6	Освітлення території	кВт		28,83	0,92	1,00	1,00	28,83	Ку=1
7	Громадська будівля багато-функціонального призначення, S=1830 м.кв., Skor.=1750 м.кв.,	кВт/м.кв.	0,09	157,5	0,85	1,00	0,40	63,00	ДБН В.2.5.-23-2010 табл.3.15, табл. 3.14
8	Котельня дахова, 2 шт х 15 кВт	кВт		30	0,92	1,00	0,90	27,00	Ку=1
9	Артсвердловина	кВт		15	0,85	1,00	0,90	13,50	Ку=1
	Разом				0,92			636,21	

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП				Арк.
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата					

Табл. 2 Основні показники

№ п/п	Найменування показників	Проектні дані
1.	Джерело живлення	Проектовані ЗТП 10/0,4 кВ
2.	Напруга низьковольтних мереж	0,38/0,22 кВ
3.	Максимальна розрахункова потужність: III категорії	636,21 кВт
4.	Річне споживання електроенергії	1 857,73 МВт х год х рік
5.	Коефіцієнт потужності	0,92

Табл. 3 Укрупнені обсяги робіт з електропостачання

№ п/п	Назва	Тип	Один, виміру	К-ть	Примітка
Кабельні лінії					
1.	КЛ-0,4 кВ	АВВГ-1кВ	км	2,8	у межах забудови
2.	КЛ-0,4 кВ	АВБбШв-1кВ	км	1,1	у межах забудови
3.	ПЛІ-0,4 кВ	AsXSн-1кВ	км	20	у межах забудови
4.	Світильників вуличного освітлення 100 Вт		шт.	254	у межах забудови
5.	Опор зі світильниками паркового освітлення		шт.	49	у межах забудови
6.	Опор ПЛІ-0,4 кВ мереж живлення та вуличного освітлення		шт.	354	
7.	ЗТП 2х400 кВА		шт.	3	у межах забудови

9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА ІНЖЕНЕРНИЙ ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ.

Вертикальне планування території виконано з урахуванням таких основних вимог:

- максимальне збереження ґрунтів і насаджень;
- мінімальний обсяг земляних робіт;
- мінімальний дизбаланс земляних робіт;
- збереження й використання родючого шару при насипах і виїмках.

Проектні відмітки забудови визначені з урахуванням існуючого рельєфу.

Відведення поверхневої води здійснюється з ухилом від 2% до 8% .

Позитивним фактором, який впливає на стабільний стан будівель та споруд є забезпечення умов поверхневого водовідведення з території кварталу у бік проїзних частин прилеглих вулиць зі скидом стоків у бік вулиць, які історично виконують функції водовідвідних.

Значні водовідводні властивості мають яри з укріпленням річищем, які розташовані всередині кварталу. Поверхневі стоки в тій частини площі кварталу, що розглядається, можуть бути орієнтовані в бік прилеглих до кварталу ярів.

Під час нового будівництва на території розробки ДТП необхідно враховувати існуючі умови рельєфу і покращувати умови поверхневого водовідведення, які склалися.

При влаштуванні водовідвідних каналів на перехресті з віздами на садиби, вулицею, тротуарами та пішохідними доріжками передбачено містки або укладання труб.

В перспективі поверхневі води з поверхні проїздної частину дороги відводяться лотками з наступним скиданням в ливневу каналізацію з обов'язковою очисткою до місць скиду ливневих вод. Місця скиду визначаються технічними умовами на наступних стадіях проектування.

У складі детального плану розроблена "Схема інженерної підготовки території та вертикального планування", що розроблена в М 1:2000 за матеріалами топографічного знімання.

Схема передбачає:

- забезпечення відведення поверхневих вод з їх попередньою очисткою;
- забезпечення проектних відміток в точках перетину осей проїздів та переломів поздовжнього профілю;
- створення нормальних умов для руху транспорту і пішоходів;
- забезпечення видимості в плані і профілі;
- збереження території від підтоплення.

						Л2023/8 –ПЗ,ЗД		
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
Г А П.	Косарев					Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш
Розробив	Брунько						ДІТ	
Перевірив	Косарев						ПП „ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА	
Н. контр.	Косарев							

На подальших стадіях проектування інженерне планування території забудови буде уточнюватися залежно від висновків і рекомендацій інженерно-геологічних вишукувань та прогнозованих даних про максимальний рівень паводкових вод за останні 50 років.

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата		

10. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.

Для формування забудови, завершення комплексного благоустрою території передбачається опорядження території, озеленення вулиць та їх освітлення.

Комплексний благоустрій території включає в себе наступний перелік заходів:

1. Організацію транспортних проїздів з твердим покриттям в зоні забудови.
2. Систему пішохідних доріжок з декоративним покриттям (мощенням).
3. Озеленення території вулиць та території громадського відпочинку.
4. Зовнішнє освітлення території.
5. Влаштування зупинки громадського транспорту.
6. Розміщення малих форм архітектури в зоні відпочинку.
7. Використання декоративних матеріалів для мощення тротуарів.
8. Організацію збору та вивезення сміття.

При виконанні робіт по благоустрою враховуються вимоги мало мобільних груп населення і мало мобільних груп населення, а саме:

- забезпечуються нормативні ухили пішохідних доріжок,
- влаштування понижених бордюрів на шляхах руху.

Існуючі на території зелені насадження, що не заважатимуть процесу будівництва, впорядковуються та зберігаються. Благоустрій та озеленення садибних ділянок виконується шляхом влаштування твердого покриття дворової частини садибних ділянок, посадки саджанців фруктових дерев та ягідних кущів, посіву квітників та газонних трав.

Благоустрій та озеленення вулично-дорожньої мережі, у межах червоних ліній, виконується шляхом влаштування твердого покриття (асфальтобетон, тротуарна плитка) проїзної частини та тротуару, посіву газону з багаторічних трав – у місцях проходження підземних мереж. Поперечні перерізи профілю вулиць надані у кресленнях.

Перед виконанням будівельних робіт на території розробки ДПТ виконати першочергові заходи:

- Планування території садибної забудови проводити у відповідності з вертикальним плануванням на стадії «робоча документація»;
- Виконати очистку русла річки Рокач, та канал меліоративних систем;
- Опорядкувати берегові відкоси річки і канал меліоративної системи.

						Л2023/8 –ПЗ,ЗД		
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
Г А П.		Косарев				Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш
Розробив		Брунько					ДПТ	Аркушів
Перевірив		Косарев						
Н. контр.		Косарев						
							ПП „ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА	

11. МІСТОБУДІВНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПОЛІПШЕННЯ СТАНУ НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.

Розташування житлової забудови на території, що розглядається не потребує додаткових спеціальних заходів щодо оздоровлення ландшафту, покращення мікроклімату навколишнього середовища.

Розташування ділянок та запроектованих будівель забезпечує нормативне провітрювання та інсоляцію території.

Існуючий рельєф спланований в натурі з метою створення найбільш сприятливих умов для відведення атмосферних вод з ділянки.

Вертикальне планування передбачає влаштування родючого шару ґрунту для висівки трав'яних газонів, посадки дерев та кущів що утворює дендрологічні екстер'єри ділянки.

Дорожні і пішохідні мостіння потрібно виконати з матеріалів, що не дають пилу.

Територію необхідно обладнати мережею закритої дощової каналізації, а також локальними очисними спорудами.

Утилізацію промислових і побутових відходів необхідно виконувати централізовано за договорами з відповідними підприємствами по їх утилізації.

Каналізаційні стоки відводяться до централізованих мереж міської каналізації.

						Л2023/8 –ПЗ, ЗД			
Зм.	Кіл..	Арк.	№ док.	Підпис	Дата				
						Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш	Аркушів
Розробив	Замогильна						ДПТ		
Перевірив	Петрова						ПП „ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА		
Н. контр.	Косарев								

12. ВИСНОВКИ. ЗАХОДИ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ.

На основі аналізу концептуальних матеріалів затвердженого генерального плану міста Буча, враховуючи містобудівну цінність та ємність розглянутої території, характеристики інженерно-геологічних та природних умов, стану навколишнього середовища, можливостей інженерного забезпечення об'єктів містобудування, вважається за доцільне розміщення садибної забудови з об'єктами громадської інфраструктури на земельних ділянках в районі вул. Києво-Мироцька в м. Буча (масив Ястремщина).

Крім того, додатково підтверджують про можливість освоєння даної території для розміщення садибної забудови наступні положення:

- освоєння земельної ділянки для житлової садибної забудови відповідають вимогам нормативних актів України;
- що таке рішення не суперечить містобудівним рішенням; основним стратегічним цілям перспективного розвитку міста, що закладено в матеріалах відкритого генерального плану;
- можливість забезпечення максимально сприятливих умов проживання мешканців у ново забудованому житловому кварталі;
- можливість забезпечення мешканців зручними під'їздами з виходом на розвинену структуру транспортних магістралей, що зв'язують житлові квартали з іншими населеними пунктами територіальної громади .
- відсутність в зоні впливу несприятливих природних та техногенних факторів у санітарно-гігієнічному відношенні, які могли би негативно впливати на стан здоров'я мешканців;
- дотримання нормативних санітарних та протипожежних розривів між будинками та спорудами, та забезпечення нормативної тривалості інсоляції згідно діючих нормативних документів;
- можливість забезпечення об'єктів містобудування повним комплексом інженерного благоустрою (водопостачання, каналізування, газопостачання та електропостачання).

Заходами інженерної підготовки території (вертикальне планування, влаштування дренажів) забезпечується відвід поверхневих вод та пониження рівня ґрунтових вод.

Пропозиції принципового архітектурно-планувального рішення інженерної підготовки та забезпечення території, що розглядається, додаються у графічній частині.

Рекомендується: даний детальний план території (ДПТ) погодити та затвердити в установленому порядку і надати дозвіл на розробку проектів землеустрою у відповідності до чинного законодавства.

						Л2023/8 –ПЗ. ЗД		
Зм.	Кіл.	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
Розробив	Затулій					Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш
Перевірив	Косарев						ДПТ	Аркушів
Н. контр.	Косарев						ПП „ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА	

Подальше використання території, відповідно до пропозицій генплану, вести з урахуванням планувальних обмежень, в узгодженні з плануванням і забудовою інших об'єктів, які межують з даною земельною ділянкою.

						Л2023/8 – ПЗ, ЗП	Арк.
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата		

13. ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ.

Керуючись Законом «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови території» №2486-IX від 29.07.2022р. розробленим детальним планом передбачені відповідні заходи по цивільному захисту населення проектуемого житлового комплексу.

В складі громадського центру, в його підземній частині та частково в надземній, пропонується розміщення приміщень цивільного захисту населення подвійного призначення (сховища, протирадіаційного укриття) на 900 місць з урахуванням різнозначної доступності для населення. Разом з тим вони можуть використовуватися за основним функціональним призначенням.

Також розміщується укриття для дітей, учнів та обслуговуючого персоналу в будівлях загальноосвітньої школи на 400 учнів та дитячого садочку на 110 місць.

Запроектовані об'єкти мають відповідати призначенню і зберігають необхідні експлуатаційні якості протягом встановленого терміну експлуатації (50 років).

При цьому забезпечуються: гарантія безпеки для життя і здоров'я людей, майна і довкілля; збереження цілісності об'єкта та його основних частин з гарантованою можливістю використання об'єктів за призначенням і нормальним функціонуванням технологічного процесу, включаючи жорсткість будівельних конструкцій, тепло- й звукоізоляційні властивості огорожувальних конструкцій, герметичність; обмеження ступеню ризику з дотриманням вимог щодо вогнестійкості конструкцій, надійності систем і мереж життєзабезпечення, безвідмовної роботи захисних пристроїв.

На наступних стадіях проектування розробку проектної документації виконувати на основі технічних умов наданих обласним штабом цивільної оборони у відповідності з вимогами ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту».

						Л2023/8 –ПЗ, ЗП		
Зм.	Кіл..	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
Розробив	Брунько					Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш
Перевірив	Косарев						ДПТ	Аркушів
Н. контр.	Косарев						ПП „ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА	

12. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	існуючий стан	Проектний період	Середньо-строк. період (до 10 років)
1	2	3	4	5	6
1	Територія				
1.1	Територія в межах розробки ДПТ, в т.ч.:	га	61,60	61,60	Згідно перспективного плану просторового розвитку громади
	Житлова забудова, в тому числі:				
1.2	- квартали садибної забудови	-''-	-	38,96	-
1.3	- квартали багатоквартирної забудови(з урахуванням гуртожитків)	-''-	-	-	-''-
1.4	-ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	-''-	-	2,50	-''-
1.5	-зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	-''-	3,65	5,49	-''-
1.6	- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	-''-	0,86	14,32	-''-
1.7	- території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)	-''-	-	0,33	-''-
1.8	-інші території	-''-	-	-	-''-
2	Населення				
2.1	Чисельність населення всього, в тому числі:	осіб	-	1950	Згідно перспективних демографічних показників
2.2	У садибній забудові (384 садиби)	осіб	-	1950	-''-
2.3	У багатоквартирній забудові	осіб	-	-	-
2.4	Щільність населення (брутто)	люд./га	-	32	-''-
3	Житловий фонд	тис.м ²	-	76,80	-''-
3.1	Середня житлова забезпеченість	м ² /люд.	-	39,38	-''-
3.2	Середня поверховість житлової забудови	поверхів	-	1-3	-
4	Установи та підприємства обслуговування				
4.1	Заклади дошкільної освіти	місць	-	110	Згідно перспективних демографічних показників
4.2	Заклади загальної середньої освіти	учнів	-	400	-''-
4.3	Заклади первинної медичної допомоги	відвідувань за зміну	-	33	-''-
4.4	Заклади вторинної та третинної медичної допомоги (За межами розробки ДПТ)	ліжок	-	33	-''-

						Л2023/8 –ПЗ, ЗП		
Зм.	Кіл..	Арк.	№ док.	Підпис	Дата			
Розробив	Брунько					Пояснювальна записка	Стадія	Аркуш
Перевірів	Косарев						ДПТ	Аркушів
Н. контр.	Косарев						ПП „ЛАДОПРОЕКТ” м. БУЧА	

№ п/п	Найменування	Одиниця виміру	існуючий стан	Проектний період	Середньо- строк. період (до 10 років)
1	2	3	4	5	6
4.5	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ² заг. площі	-	320	-"
5	Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт				
5.1	Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво), у тому числі:	км	1,86	9,99	-"
5.2	Магістральні вулиці місцевого значення	км	0,87	1,77	Згідно перспективного плану просторового розвитку громади
5.3	Щільність вулично-дорожньої мережі, всього, у тому числі:	км/км ²	3,0	16,2	-'"
5.4	Магістральної мережі	км/км ²	1,5	2,8	-'"
5.5	Довжина ліній вуличного громадського транспорту, автобус	км	-	3,70	-'"
5.6	Щільність мережі громадського транспорту	км/км ²	-	6,00	-'"
5.7	Довжина велосипедних доріжок	км	-	12,70	-'"
5.8	Щільність мережі велосипедних доріжок	км/км ²	-	19,5	-'"
5.9	Відкриті автостоянки для тимчасового та постійного зберігання автомобілів	маш.-місць	-	52	-'"
6	Інженерне обладнання				
6.1	Водопостачання: водоспоживання	тис.м ³ /рік	-	142,53	-"
6.2	Каналізація: сумарний об'єм стічних вод	-"	-	125,01	-"
6.3	Електропостачання сумарне	МВт год рік	-	1 857,73	-"
6.4	Газопостачання сумарне	млн.м ³ /рік	-	2,23	-"
6.5	Теплопостачання сумарне	Гис.кал./рік	-	11.811	-"
	Інженерна підготовка та благоустрій				
7.1	Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га % до території	-	<u>61.6</u> 100%	-"
7.2	Протяжність закритих водостоків	км	-		-"
7.3	Охорона навколишнього середовища				
7.4	Санітарно-захисні зони, всього	га	8,20	6.19	-"
7.5	В тому числі озеленені	га	4,92	2.48	-"
<div>Головний архітектор проекту</div> <div>Архітектор</div> <div>Косарєв В.І.</div> <div>Брунько О.Р</div>					
Зм.	Кіл.	Арк	№ док.	Підпис	Дата
Л2023/8 – ПЗ, ЗП					Арк.

