



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

АРХІТЕКТУРНО-ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ



**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 6,2  
ГА, ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ АВТОЗАПРАВНОГО КОМПЛЕКСУ З  
ПУНКТОМ СЕРВІСНОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ ВОДІЇВ ТА  
ПАСАЖИРІВ (АГЗП), НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, З К.Н.:  
3210800000:01:092:0003, ЩО РОЗТАШОВАНА В МЕЖАХ ВУЛИЦЬ  
ШЕВЧЕНКА, ГОГОЛЯ, ІСНУЮЧОЇ САДИБНОЇ ТА  
БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ, В МІСТІ БУЧА,  
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА**

**ТОМ 1**

ЗАМОВНИК:

КП «БУЧАБУДЗАМОВНИК»  
БУЧАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

ВИКОНАВЕЦЬ:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«АРХІТЕКТУРНО-ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ»





ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

# АРХІТЕКТУРНО-ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ

Адреса: 02094, м. Київ, вул. Попудренка, 52, оф. 706а: IBAN UA073348510000000026009114690 в АТ «ПУМБ»  
Код ЄДРПОУ: 41888835: Не платник ПДВ тел.: (099) 300-71-89; e-mail: app.office@ukr.net; www.a-pp.in.ua

Арх. № 16/08/24-ДПТ-14

Прим. № \_\_\_\_\_



**ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 6,2  
ГА, ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ АВТОЗАПРАВНОГО КОМПЛЕКСУ З  
ПУНКТОМ СЕРВІСНОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ ВОДІЇВ ТА  
ПАСАЖИРІВ (АГЗП), НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ, З К.Н.:  
3210800000:01:092:0003, ЩО РОЗТАШОВАНА В МЕЖАХ ВУЛИЦЬ  
ШЕВЧЕНКА, ГОГОЛЯ, ІСНУЮЧОЇ САДИБНОЇ ТА  
БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ, В МІСТІ БУЧА,  
БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ  
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА  
ТОМ 1**

Замовник:	КП «БУЧАБУДЗАМОВНИК» БУЧАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ
-----------	--

Договір:	№ 16/08/24-ДПТ від _____
----------	--------------------------

Директор

Головний архітектор проекту

Заступник директора

Олександр ГРАНОВСЬКИЙ

Катерина ГРАНОВСЬКА

КИЇВ–2024

Містобудівну документацію «Детальний план території, орієнтовною площею 6,2 га, для розміщення автозаправного комплексу з пунктом сервісного обслуговування водіїв та пасажирів (АГЗП), на земельній ділянці, з к.н.: 3210800000:01:092:0003, що розташована в межах вулиць Шевченка, Гоголя, існуючої садибної та багатоквартирної житлової забудови, в місті Буча, Бучанського району, Київської області» розроблено відповідно до чинних норм, правил та стандартів.

Кваліфікаційний сертифікат Серія АА №003676

Головний архітектор проекту

Олександр ГРАНОВСЬКИЙ

М.П.

Містобудівна документація місцевого рівня «Детальний план території, орієнтовною площею 6,2 га, для розміщення автозаправного комплексу з пунктом сервісного обслуговування водіїв та пасажирів (АГЗП), на земельній ділянці, з к.н.: 3210800000:01:092:0003, що розташована в межах вулиць Шевченка, Гоголя, існуючої садибної та багатоквартирної житлової забудови, в місті Буча, Бучанського району, Київської області» розроблена авторським колективом ТОВ «АРХІТЕКТУРНО-ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ» у складі:

Головний архітектор проекту	О. Грановський	_____
Інженер-землевпорядник		

***Архітектурно-планувальна частина***

Провідний архітектор	Д. Клещов	_____
----------------------	-----------	-------

***Економічна частина***

Економіст	К. Грановська	_____
-----------	---------------	-------

***Транспорт, водопостачання та водовідведення***

Провідний інженер	А. Кушнір	_____
-------------------	-----------	-------

***Природні умови та охорона навколишнього середовища***

Інженер (еколог)	В. Абраменко	_____
------------------	--------------	-------

## СКЛАД ПРОЄКТУ

Позначення	Найменування матеріалів	Масштаб / примітка	Арх. № / Інв. №
<b>ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ, ОРІЄНТОВНОЮ ПЛОЩЕЮ 0,5 ГА ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТУ АЗС, НА ТЕРИТОРІЇ, ЩО РОЗТАШОВАНА ПОЗА МЕЖАМИ СЕЛА МИРОЦЬКЕ, БУЧАНСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ, КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ</b>			
<b>I. Текстова частина</b>			
ТОМ 1	Пояснювальна записка	книга	Арх. № 16/08/24-ДПТ-14
ТОМ 2	Розділ «Охорона навколишнього природного середовища» в обсязі Звіту про стратегічну екологічну оцінку	книга	Арх. № 16/08/24-ДПТ-15
<b>II. Додатки</b>			
<b>III. Графічні матеріали</b>			
	<b><i>Містобудівна частина:</i></b>		
ДПТ-1	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади	б/м	Арх. № 16/08/24-ДПТ-01
ДПТ-2	План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель	1:1000	Арх. № 16/08/24-ДПТ-02
ДПТ-3	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель	1:1000	Арх. № 16/08/24-ДПТ-03
ДПТ-4	План функціонального зонування території	1:1000	Арх. № 16/08/24-ДПТ-04
ДПТ-5	Схема транспортної мобільності та інфраструктури	1:1000	Арх. № 16/08/24-ДПТ-05
ДПТ-6	Схема інженерного забезпечення території	1:1000	Арх. № 16/08/24-ДПТ-06
ДПТ-7	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування	1:1000	Арх. № 16/08/24-ДПТ-07
ДПТ-8	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час	1:1000	Арх. № 16/08/24-ДПТ-08
ДПТ-9	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий час	1:1000	Інв. № 16/08/24-ДПТ-09
ДПТ-10	План червоних ліній	1:1000	Арх. № 16/08/24-ДПТ-10
ДПТ-11	Креслення поперечних профілів вулиць	1:1000	Арх. № 16/08/24-ДПТ-11
	<b><i>Землевпорядна частина:</i></b>		
ДПТ-12	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень	1:1000	Арх. № 16/08/24-ДПТ-12

Позначення	Найменування матеріалів	Масштаб / примітка	Арх. № / Інв. №
ДПТ-13	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастра	1:1000	Арх. № 16/08/24-ДПТ-13
<b>IV. Матеріали на електронних носіях</b>			
CD-1	Текстові та графічні матеріали містобудівної та землевпорядної частини	CD-диск	Арх. № 16/08/24-ДПТ-16
CD-2	Текстові та графічні матеріали інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час та особливий період	CD-диск	Інв. № 16/08/24-ДПТ-17

## ЗМІСТ

<b>ВСТУП.....</b>	<b>9</b>
<b>I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>11</b>
<b>1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>11</b>
1.1. СИТУАЦІЙНИЙ ПЛАН.....	11
1.2. ПЛАНУВАЛЬНИЙ КАРКАС ТА СИСТЕМА РОЗСЕЛЕННЯ.....	11
<b>2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....</b>	<b>12</b>
2.1. СУЧАСНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ.....	12
<b>3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>15</b>
<b>4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....</b>	<b>15</b>
4.1. ІСНУЮЧІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	15
<b>5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....</b>	<b>17</b>
5.1. РОЗМІЩЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ.....	17
5.2. РОЗМІЩЕННЯ ДІЛОВИХ ЦЕНТРІВ ТА ІННОВАЦІЙНИХ ОБ'ЄКТІВ.....	17
5.3. РОЗМІЩЕННЯ ВИРОБНИЧИХ ОБ'ЄКТІВ.....	17
5.4. ЗБЕРЕЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	17
<b>6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....</b>	<b>17</b>
<b>7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА.....</b>	<b>17</b>
<b>8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ.....</b>	<b>18</b>
8.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ.....	18
8.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ.....	18
8.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ.....	18
8.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ.....	18
8.5. ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ.....	18
8.6. ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ.....	18
<b>9. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>19</b>
9.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ.....	19
9.2. БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	19
9.3. ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ.....	19
9.4. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ.....	19
<b>II. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ.....</b>	<b>20</b>
<b>1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>20</b>
<b>2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ.....</b>	<b>21</b>
<b>3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....</b>	<b>21</b>
3.1. ПРОЄКТНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	21
3.2. ВСТАНОВЛЕНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	21
<b>4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ.....</b>	<b>23</b>
4.1. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА.....	32
<b>5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ.....</b>	<b>34</b>
5.1. РОЗМІЩЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ.....	34
5.2. РОЗМІЩЕННЯ ДІЛОВИХ ЦЕНТРІВ ТА ІННОВАЦІЙНИХ ОБ'ЄКТІВ.....	34
5.3. РОЗМІЩЕННЯ ВИРОБНИЧИХ ОБ'ЄКТІВ.....	34
5.4. ЗБЕРЕЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	34
<b>6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ.....</b>	<b>35</b>

<b>7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА</b>	<b>35</b>
7.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА.....	35
7.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ.....	36
7.3. ОРГАНІЗАЦІЯ ПІШОХІДНИХ ЗВ'ЯЗКІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ.....	36
7.4. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ.....	36
<b>8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ</b>	<b>36</b>
8.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ .....	36
8.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ .....	39
8.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ.....	40
8.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ .....	40
8.5. ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ .....	40
<b>9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ</b>	<b>41</b>
9.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ.....	41
9.2. БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.....	42
9.3. ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ .....	42
9.4. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ.....	42
<b>10. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ</b>	<b>42</b>
10.1. ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ЗАХОДИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ФОРМУЮТЬСЯ НА ОСНОВІ РОЗРОБЛЕНИХ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ .....	42
10.2. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	43
10.3. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	43
<b>11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ</b>	<b>44</b>
<b>ДОДАТКИ.....</b>	<b>45</b>
<b>ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ .....</b>	<b>46</b>
<b>МАТЕРІАЛИ НА ЕЛЕКТРОННИХ НОСІЯХ.....</b>	<b>47</b>



## ВСТУП

«Детальний план території, орієнтовною площею 6,2 га, для розміщення автозаправного комплексу з пунктом сервісного обслуговування водіїв та пасажирів (АГЗП), на земельній ділянці, з к.н.: 3210800000:01:092:0003, що розташована в межах вулиць Шевченка, Гоголя, існуючої садибної та багатоквартирної житлової забудови, в місті Буча, Бучанського району, Київської області» розроблено ТОВ «АРХІТЕКТУРНО-ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ» відповідно до Рішення Бучанської міської ради Бучанського району Київської області та відповідно до завдання.

Детальний план території (ДПТ) після затвердження є основним документом, який регламентує розміщення об'єктів містобудування, відведення земельних ділянок для будівництва, благоустрій території, прокладку інженерних мереж тощо.

При розробці детального плану території були використані наступні вихідні дані:

- містобудівна документація «Схема планування території Київської області» (ДП «УКРНДПЦИВІЛЬБУД», м. Київ);
- містобудівна документація «Генеральний план (внесення змін) м. Буча Київської області»;
- інвестиційні наміри;
- дані Держгеокадастру.

Проектні рішення прийняті відповідно до чинного законодавства України та державних будівельних норм:

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

Під час проєктування враховано вимоги:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;
- ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги»,
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, зооветеринарні та протипожежні норми та норми технологічного проєктування.

Обсяг та склад проєкту відповідає ДБН Б. 1.1-14:2021, «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

При розробці проєкту використані наступні вихідні дані:

- дані топографічної зйомки масштабу 1:500 в державній системі координат УСК-2000 виконаний в 2023 році.

*Основна мета проєкту:*

- зміна цільового призначення земельної ділянки;
- визначення планувальної структури об'єкту будівництва відповідно до чинних Державних будівельних норм;
- визначення переважних, супутніх видів використання території земельної ділянки, містобудівних умов і обмежень;
- залучення інвестицій та створення додаткових місць прикладання праці, що сприятиме наповненню місцевого бюджету та підвищенню рівня доходів населення.

Строк розрахункового етапу проєкту становить до 5 років.

В проєкті проведено збір вихідних даних щодо розташування території проєктування, наявності природних, екологічних та інших містобудівних умов і обмежень її освоєння. Проведене ознайомлення з проєктними матеріалами подібних комплексів, наданих інвестором.

Проаналізована попередня містобудівна документація до якої необхідно внести зміни, враховані реалізовані об'єкти, внесені зміни в рішення які не відповідають чинним

будівельним та санітарно-гігієнічним та протипожежним нормам та приведені до чинного законодавства.

Надані пропозиції щодо містобудівного освоєння, організації функціонування території, розміщення інженерних споруд, тощо. Визначене розміщення основних потужностей підприємства та граничні показники його шкідливості.

# **I. КОМПЛЕКСНА ОЦІНКА ТЕРИТОРІЇ**

## **1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ**

### **1.1. СИТУАЦІЙНИЙ ПЛАН**

Бучанський район (Бучанщина) - район у Київській області України. Адміністративний центр - місто Буча. Площа - 2555,5 км<sup>2</sup> (9,1 % від площі області), населення - 352,3 тис. осіб (2020). Утворений 19 липня 2020 року.

До складу району входять 12 територіальних громад.

У складі району території Білогородської сільської, Бородянської селищної, Борщагівської сільської, Бучанської міської, Вишневої міської, Гостомельської селищної, Дмитрівської сільської, Ірпінської міської, Коцюбинської селищної, Макарівської селищної, Немішайвської селищної, Пісківської селищної територіальних громад, затверджених Кабінетом Міністрів України.

Раніше територія новоствореного Бучанського району входила до складу Києво-Святошинського, Бородянського, Макарівського районів, Бучанської та Ірпінської міських рад.

Бучанська міська територіальна громада - територіальна громада в Україні, в Бучанському районі Київської області. Адміністративний центр – місто Буча.

Площа громади - 261,18 км<sup>2</sup>, населення - 55 099 осіб (2020).

Утворена 28 вересня 2018 року, розширена 12 червня 2020 року шляхом об'єднання Бучанської міської ради обласного значення, Ворзельської селищної ради Ірпінської міськради, Бабинецької селищної ради, Блиставицької, Здвижівської, Луб'янської сільських рад Бородянського району, Гаврилівської, Синяківської сільських рад Вишгородського району та Мироцької сільської ради Києво-Святошинського району.

Територія проектування знаходиться в східній частині міста зі сформованою забудовою. Функціональне призначення території відповідно до проекту генерального плану м. Буча – територія житлової та громадської забудови та територія транспортної інфраструктури, а саме транспортно-складська забудова та територія вулично-дорожньої мережі.

Межа території розроблення детального плану, встановлено згідно з межами кварталу міста.

Територія проектування оточена землями житлової та громадської забудови, а також відводом автомобільної дороги державного значення М-07 (Е-373).

Площа території проектування визначена відповідно до викопіювання із генерального плану м. Буча та становить 6,2 га. В межах території проектування розташовані існуючі житлові садибні (1-2 пов.), багатоквартирні (8 пов.), існуюча АЗС та парк.

### **1.2. ПЛАНУВАЛЬНИЙ КАРКАС ТА СИСТЕМА РОЗСЕЛЕННЯ**

Територія проектування має рівнинний рельєф з загальним ухилом на південний схід.

В межах території проектування розташовані існуючі житлові садибні (1-2 пов.), багатоквартирні (8 пов.), існуюча АЗС та парк. Загальна площа, яку займає територія проектування складає – 6,2 га.

Загалом територія детального плану сформована як територія житлової та громадської забудови та територія транспортної інфраструктури, а саме транспортно-складська забудова та територія вулично-дорожньої мережі.

## 2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Розділ «Землеустрій та землекористування» в Детальному плані території, орієнтовною площею 6,2 га, для розміщення автозаправного комплексу з пунктом сервісного обслуговування водіїв та пасажирів (АГЗП), на земельній ділянці, з к.н.: 3210800000:01:092:0003, що розташована в межах вулиць Шевченка, Гоголя, існуючої садибної та багатоквартирної житлової забудови, в місті Буча, Бучанського району, Київської області визначено відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій», ДБН Б.1.1-14:2021 – Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні.

Обсяг землевпорядних робіт в складі розроблення детального плану включає в себе аналіз та узагальнення вихідних даних, в тому числі картографічної основи для детального плану. Вибірка та аналіз даних бази Державного земельного кадастру для розроблення плану сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень.

Законодавчою та нормативно-правовою базою для виконання робіт є:

1. Земельний кодекс України, м. Київ, 25 жовтня 2001 р., №2768-III.
2. Закон України «Про землеустрій», м. Київ, 22 травня 2003 р., №858-IV.
3. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт», м. Київ, 02.10.2012 р., №5394- VI.
4. Закон України «Про оренду землі», м. Київ, 6 жовтня 1998 р., №161-XIV.
5. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000; 1:1000,1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), м. Київ, 1999 р.
6. Закон України «Про державний земельний кадастр», м. Київ від 07.07.2011 р., №3613-VI.
7. «Порядок ведення Державного земельного кадастру» затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р., № 1051.
8. Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою від 2 червня 2015 року, №497-VIII.
9. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», м. Київ, від 28.04.2021, №1423-IX.
10. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»

### 2.1. СУЧАСНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Сучасне використання земель містить інформацію щодо фактичного використання земель в межах території детального планування та характеризується за формами власності в розрізі угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування (із зазначенням категорії та виду цільового призначення) та не наданих у власність чи користування з відображенням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них також земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих в земельні ділянки.

В ході виконання землевпорядних робіт (обстежувальних; топографо-геодезичних; проектно-вишукувальних) було проведено збір, вивчення та аналіз наявних землевпорядних матеріалів, відомостей з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формі.

Детальний план території, орієнтовною площею 6,2 га, для розміщення

автозаправного комплексу з пунктом сервісного обслуговування водіїв та пасажирів (АГЗП), на земельній ділянці, з к.н.: 3210800000:01:092:0003, що розташована в межах вулиць Шевченка, Гоголя, існуючої садибної та багатоквартирної житлової забудови, в місті Буча, Бучанського району, Київської області розробляється в межах існуючого кварталу міста. За даними зібраної інформації було складено «План сучасного використання земель з урахуванням наявних обмежень (обтяжень)». Обмежень та обтяжень на земельну ділянку не зареєстровано.

Таблиця 2.1.

**Земельні ділянки, які надані у власність чи користування**

Кадастровий номер земельної ділянки	Землевласники / Землекористувачі	Площа, га	Категорія земель	Вид цільового призначення земель	Форма власності	Наявні обмеження та обтяження
3210800000:01:092:0001	Товариство з обмеженою відповідальністю "Буча 2021"	0,204	Землі житлової та громадської забудови	03.10 Для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку	Приватна	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання
3210800000:01:092:0002	Бучанська міська рада	0,0204	Землі промислової, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	11.04 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	Комунальна	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта Третій пояс зони санітарної охорони
3210800000:01:092:0003	Товариство з обмеженою відповідальністю "НЕМИРІВ - ОЙЛ"	0,39	Землі житлової та громадської забудови	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	Приватна	-
3210800000:01:092:0004	Карплюк Володимир Андрійович	0,1	Землі житлової та громадської забудови	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Приватна	-
3210800000:01:092:0005	Бучанська міська рада	1,5	Землі рекреаційного призначення	07.01 Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	Комунальна	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
3210800000:01:092:0014	Карплюк Володимир Андрійович	0,0401	Землі сільськогосподарського призначення	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Приватна	-

3210800000: 01:092:0015	Андрійчук Петро Володимиров ич	0,0661	Землі сільськогосп одарського призначення	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Приватна	-
3210800000: 01:092:0026	Андрійчук Петро Володимиров ич	0,1	Землі житлової та громадської забудови	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Приватна	-
3210800000: 01:092:0027	Бучанська міська рада	0,1627	Землі житлової та громадської забудови	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	Комунальна	-
3210800000: 01:092:0032	Бучанська міська рада	0,1	Землі житлової та громадської забудови	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Комунальна	-
3210800000: 01:092:0034	Бучанська міська рада	0,1	Землі житлової та громадської забудови	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Комунальна	-
3210800000: 01:092:0036	Бучанська міська рада	0,1	Землі житлової та громадської забудови	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Комунальна	-
3210800000: 01:092:0038	Карплюк Володимир Андрійович	0,089	Землі житлової та громадської забудови	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	Приватна	-
3210800000: 01:092:0039	Бучанська міська рада	0,0978	Землі житлової та громадської забудови	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Комунальна	-
3210800000: 01:092:0040	Бучанська міська рада	0,1022	Землі житлової та громадської забудови	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Комунальна	-
3210800000: 01:092:0041	Бучанська міська рада	0,0859	Землі житлової та громадської забудови	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Комунальна	-
3210800000: 01:092:0042	Бучанська міська рада	0,3841	Землі житлової та громадської забудови	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Комунальна	-
3210800000: 01:092:0043	Бучанська міська рада	0,0237	Землі житлової та громадської забудови	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Комунальна	-
3210800000:	Бучанська	0,0419	Землі	02.03 Для будівництва і	Комунальна	-

01:092:0044	міська рада		житлової та громадської забудови	обслуговування багатоквартирного житлового будинку		
3210800000: 01:092:0045	Бучанська міська рада	0,1344	Землі житлової та громадської забудови	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	Комунальна	-
3210800000: 01:141:0001	-	20.9018	Землі промислової, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	12.04 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	Державна	-
3210945300: 01:092:0010	Сінельникова Ірина Олександрівна	0,0727	Землі житлової та громадської забудови	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	Приватна	-

*\*дані отриманні з бази даних Державного земельного кадастру;*

### 3. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

На даний час озеленені території в межах проектування детального плану території представлені парком та озеленими територіями без функціонального призначення.

Існуючі та перспективні до заповідання об'єкти природо-заповідного фонду в межах розробки детального плану території відсутні.

### 4. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В проєкті враховані всі існуючі та прогнозовані джерела екологічного впливу. Територіально-планувальна організація території проектування запропонована з урахуванням всіх планувальних обмежень (згідно ДБН Б.2.2-12-2019, ДСНіП 173-96).

У межах проектування існуючі планувальні обмеження представлені:

- охоронними зонами та санітарно-захисними зонами.

#### 4.1. ІСНУЮЧІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Відомості про існуючі обмеження у використанні земельних ділянок та режимоутворюючі об'єкти, що обумовлюють наявність відповідних обмежень наявні на території розроблення детального плану, відповідно до додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру (в редакції Постанови Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821) наведені у таблиці 4.1.

*Таблиця 4.1.*

**Планувальні обмеження (існуючі)**

Код обмеження	Назва обмеження	Об'єкт, територія	Нормативні розміри (м)	Нормативно-правовий документ
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	Автомобільна дорога державного значення М-07 (Е-373)	100	ДСП 173-96 (п.5.25)
01.08.1	Санітарно-захисна зона навколо інженерних комунікацій	Каналізаційна насосна станція	15	ДБН Б.2.2-12:2019 (додаток И.3)

Код обмеження	Назва обмеження	Об'єкт, територія	Нормативні розміри (м)	Нормативно-правовий документ
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	Трансформаторна підстанція (ТП)	3	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» № 1 455 від 27.12.22 р.
		КЛЕ - 10 кВ	1	
		КЛЕ - 0.4 кВ	1	
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	Самопливна каналізаційна мережа	3	ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»
		Напірна каналізаційна мережа	5	
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	Господарсько-питний водопровід	5	ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Основні положення проєктування»
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	АЗС	40	ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 15.7



## **5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ**

### **5.1. РОЗМІЩЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

В межах території проектування розміщено:

- 3 багатоквартирні житлові будинки (12390 кв. м, 84 квартири), в яких проживає 252 особи;
- 2 садибні житлові будинки (240 кв. м), в яких проживає 6 осіб.

### **5.2. РОЗМІЩЕННЯ ДІЛОВИХ ЦЕНТРІВ ТА ІННОВАЦІЙНИХ ОБ'ЄКТІВ**

В межах території проектування розташований заклад громадського харчування на 40 посадочних місць.

### **5.3. РОЗМІЩЕННЯ ВИРОБНИЧИХ ОБ'ЄКТІВ**

На території проектування розміщена існуюча автомобільна заправна станція, яка обслуговує мешканців м. Буча.

### **5.4. ЗБЕРЕЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА**

На території розробки ДПТ землі історико-культурного призначення відсутні, а також об'єктів культурної спадщини, визначених п.2 ст.2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством порядку не зафіксовано. Зазначена земельна ділянка не належить до зон охорони пам'яток.

За умови виявлення нових об'єктів культурної спадщини при проведенні будь-яких земельних робіт на території проектування повинні виконуватися наступні норми Законів України:

1. Обов'язкове проведення археологічних розвідок території зазначеної земельної ділянки та врахування результатів цієї розвідки при передачі земельних ділянок у власність чи користування, у тому числі під будівництво.
2. Визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням.
3. Укладення з користувачами охоронних договорів на всі об'єкти археологічної спадщини для забезпечення їх належної охорони і відповідно до вимог чинного законодавства (стаття 23 Закону України "Про охорону культурної спадщини").
4. Заборона приватизації земельних ділянок під пам'ятками та об'єктами археології (стаття 14, 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини", листа Держкультурспадщини від 06.12.2010 №22-3609/10, листа Міністерства культури України від 19.05.2011 №344/22/15-11).
5. Передбачення проведення охоронних археологічних досліджень у випадку планування будівництва у межах пам'яток та об'єктів археології (стаття 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

## **6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ**

Населення території, яка розглядається детальним планом, використовуватимуть сформовану систему обслуговування міста Буча.

## **7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА**

На даний час транспортне обслуговування ділянки проектування здійснюється з магістральної вулиці Шевченка (автомобільна дорога державного значення М-07, Е-373) ширина проїзної частини становить 8,0 метрів, покриття влаштоване з асфальтобетону.

По магістральній вулиці, яка проходить на півдні, курсують приміські автобусні маршрути, на яких розміщені зупинки.

На території розробки детального плану наявні автостоянки для тимчасового зберігання легкових автомобілів населення.

## **8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ**

### **8.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ**

#### Водопостачання

На час розроблення детального плану, на території проектування по вул. Шевченка та вул. Гоголя проходять існуючі мережі водопостачання.

#### Водовідведення (каналізація)

На час розроблення детального плану, на території проектування по вул. Шевченка проходить самопливний та напірний колектори побутової каналізації. В межах території проектування розташована каналізаційна насосна станція.

### **8.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ**

На теперішній час електропостачання в межах розробки детального плану території здійснюється по мережах КЛП 10 та 0,4 кВ через ТП 10/0,4 кВ, яка розташована в межах території що розглядається.

Розподільча мережа електропостачання знаходиться на балансі ПАТ «Київобленерго».

### **8.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ**

На теперішній час газопостачання в межах розробки детального плану території не здійснюється.

По вулиці Гоголя проходить газопровід.

### **8.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ**

Опалення існуючого житлового фонду здійснюється поквартирно від автономних побутових теплогенераторів.

Опалення та гаряче водопостачання об'єктів культурно-побутового призначення здійснюється від автономних теплогенераторних.

### **8.5. ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ**

Трубопровідний транспорт в межах території проектування детального плану відсутній.

### **8.6. ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ**

Телекомунікаційні мережі знаходяться на балансі різних підприємств зв'язку. Стационарний телефонний зв'язок надає ВАТ «Укртелеком».

## **9. ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

### **9.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ**

Архітектурно-планувальним рішенням на даній території передбачається будівництво об'єктів транспортно-складської та громадської забудови, а також впорядкування вже існуючої.

Рельєф території переважно рівнинний з чергуванням незначних височинних та низинних ділянок, загалом є сприятливим для будівництва.

#### Дощова каналізація

По вул. Шевченка та вул. Гоголя влаштована існуюча мережа дощової каналізації міста.

### **9.2. БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

На території проєктування по вул. Шевченка розміщений облаштований парк. Також вздовж вуличної мережі розташовані зелені насадження.

### **9.3. ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ**

На даний час підземний простір в межах території проєктування використовується для інженерних комунікацій.

### **9.4. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ**

У м. Буча існує планово-регульована та договірна система санітарного очищення території від твердих побутових відходів.

## **II. ОБҐРУНТУВАННЯ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ**

### **1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ**

Територія проєктування, знаходиться в межах міста Буча в східній його частині.

В проєкті детального плану території враховані рішення раніше розробленої містобудівної документації, Генерального плану (внесення змін) м. Буча Київської області у частині транспортної інфраструктури та функціонального призначення території.

Основні фактори, які впливають на концепцію архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації території є:

- планувальні обмеження;
- врахування наявного територіального розподілу території;
- забезпечення санітарно-гігієнічних, протипожежних та інших містобудівних умов.

Запропоновані графічною частиною ДПТ параметри об'єкту, визначені на підставі аналогів, наданих замовником. Відхилення від рішення ДПТ можуть корегуватись на наступних стадіях проєктування. Конкретні параметри повинні бути обґрунтовані в технологічній частині проєкту (допускається уточнення контуру забудови, уточнення поверховості, благоустрою, що визначаються ескізами намірів забудови з відповідною ув'язкою з рішеннями ДПТ) та погоджені відповідно вимог чинного законодавства. В разі необхідності, відповідно до вимог нормативної документації, у затверджений ДПТ можуть бути внесені зміни у встановленому законом порядку.

Даним проєктом запропоновано:

1. Торговельно-побутовий комплекс
2. Торговельно-офісне приміщення
3. Будівля АСЗ з пунктом обслуговування водіїв та пасажирів
4. Паливно-роздавальні колонки рідким моторним паливом (ПРК РМП)
5. Паливно-роздавальні колонки (ПРК РМП+СВГ)
6. Стаціонарний заправник газу, підземний резервуар ВГ 19,9м3, паливно-приймальний вузол СВГ, ПРК СВГ
7. Сепаратор нафтопродуктів
8. Резервуар накопичувач води 50 м куб.
9. Сервісна колонка (повітря)
10. Стійка зарядки електромобілів
11. Комплектна трансформаторна підстанція
12. Дизельгенератор
13. Пожежний щит з ящиком піску
14. Майданчик для контейнерів роздільного збору відходів
15. Парковка для тимчасового зберігання автомобілів
16. Пожежні резервуари підземні

Тип АЗС по технологічному рішення – Б. Категорія АЗС за потужністю II (середня). Відповідно до ДСП 173-96 санітарно-захисна зона АЗС становить 60 метрів.

Перелік основних і допоміжних об'єктів розглянутої території, що передбачено збудувати визначено у графічній частині ДПТ.

## **2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ**

На території проектування детальним планом передбачено благоустрій території з рівномірним озелененням. Планується благоустрій за рахунок, газонів, мощення та зовнішнього освітлення.

У посадках вздовж доріг поряд з декоративними деревами доцільно висаджувати зелених насаджень.

Вздовж проїздів передбачається розташування майданчиків контейнерів для сміття. Збирання побутових відходів на території передбачається майданчиками, на яких розміщуються контейнери для роздільного зберігання побутових відходів із зручними під'їздами сміттєвозів.

Відстань від майданчиків контейнерів для сміття до вікон житлових і громадських будинків приймається не менше 20 м.

Додатково варто зазначити, що опираючись на актуальні дані, про відсутність існуючих і зарезервованих для наступного заповідання територій та об'єктів природно-заповідного фонду в межах території проектування, проєктні рішення містобудівної документації не враховують встановлення та дотримання охоронних зон.

## **3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

В даному підрозділі наведена характеристика всіх планувальних обмежень, визначених будівельними та санітарними нормами, що мають значення для планування.

Правові режими визначаються відповідно до постанови Кабінету міністрів України від 02.06.2021 № 654 «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що мають встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території».

### **3.1. ПРОЄКТНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

У структурі проєктних планувальних обмежень детального плану території враховані нормативні розміри санітарно-захисних зони від джерел шкідливості, охоронних зон інженерних мереж та об'єктів, протипожежних розривів і т. д. на основі чинних еколого-містобудівних нормативів.

Територія санітарно-захисної зони не повинна розглядатись як резерв нового будівництва, реконструкції, капітального ремонту та розширення території, її територію вимагається озеленювати із врахуванням пило-, газо- та димостійкості рослин та упорядковувати: мінімальна площа озеленення СЗЗ в залежності від ширини зони повинна складати: до 300 м - 60%, від 300 до 1000 м - 50%, понад 1000 м - 40%.

У санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення:

- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ;
- спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.

На зовнішній межі санітарно-захисної зони, зверненої до житлової забудови, концентрації та рівні шкідливих факторів не повинні перевищувати їх гігієнічні нормативи (ГДК, ГДР).

### **3.2. ВСТАНОВЛЕНІ ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Частина існуючих планувальних обмежень та їх правовий режим залишаються на

перспективу відповідно до існуючого стану, окрім тих що пов'язані з реалізацією проєктних рішень містобудівної документації.

Відповідно до проєктних рішень передбачається будівництво об'єктів громадської та транспортно-складської забудови.

Розміщення проєктних споруд інженерної інфраструктури потребує врахування планувальних обмежень, що визначені відповідними будівельними і санітарними нормами.

Відповідно до пункту 5.13 Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ від 19.06.1996 № 173, зареєстрованих в Мін'юсті 24.07.1996 за № 379/1404, зокрема, щодо санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) та озеленення території. Мінімальна площа озеленення СЗЗ шириною до 300 м повинна складати 60%.

Таблиця 3.1.

**Відомості про проєктні обмеження у використанні земельних ділянок та режимоутворюючі об'єкти, що їх обумовлюють**

Код обмеження	Назва обмеження	Об'єкт, територія	Нормативні розміри (м)	Нормативно-правовий документ
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	Автомобільна дорога державного значення Е-373, М-07	100	ДСП 173 - 96, п.5.25
01.08.1	Санітарно-захисна зона навколо інженерних комунікацій	Каналізаційна насосна станція	15	ДБН Б.2.2-12:2019 (додаток И.3)
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	Трансформаторна підстанція (ТП)	3	Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» № 1 455 від 27.12.22 р.
		КЛЕ - 10 кВ	1	
		КЛЕ - 0.4 кВ	1	
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	Самопливна каналізаційна мережа	3	ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація. Зовнішні мережі та споруди»
		Напірна каналізаційна мережа	5	
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	Господарсько-питний водопровід	5	ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Основні положення проєктування»
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	АЗС, АГСЗ	40/60	ДБН Б.2.2-12:2019 табл. 15.7
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	Майданчик для контейнерів роздільного збору відходів	20	Наказ від 17.03.2011 р. № 145 «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць», п 2.8

#### 4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУВАННЯ

Відповідно до Класифікатору видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначене функціональне призначення територій :

- підклас території житлової багатоквартирної забудови (код виду функціонального призначення 10101.0),
- підклас території житлової садибної забудови (код виду функціонального призначення 10102.0),
- підклас території громадської забудови (код виду функціонального призначення 10200.0),
- підклас території інженерно-комунальної забудови (код виду функціонального призначення 20500.0);
- підклас території транспортно-складської забудови (код виду функціонального призначення 20600.0);
- підклас території вулиць та доріг (код виду функціонального призначення 20606.0);
- підклас території рекреаційно-туристичних закладів та рекреаційного житла (код виду функціонального призначення 40102.0);
- підклас території зелених насаджень загального користування (код виду функціонального призначення 40301.0);
- підклас території зелених насаджень спеціального призначення (код виду функціонального призначення 40302.0).

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926:

- *переважний (основний) вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони і займає сумарну площу території не менше 60 відсотків в межах однієї функціональної зони;*
- *супутній вид використання території (земельної ділянки) - використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони, є необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання території (земельної ділянки), сумарна площа земельних ділянок з усіма видами цільового призначення, визначеними як супутні для відповідного виду функціонального призначення території, не може перевищувати 40 відсотків площі території в межах однієї функціональної зони.*

**Сельбищні території-** до сельбищних територій відносяться житлові та громадські зони. До житлових зон відносяться ті, 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 навколишнє середовище.

Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості в залежності від місця розташування і характеру забудови території населеного пункту. Вони формуються на території існуючої сельбищної забудови населеного пункту та в районах, передбачених містобудівною документацією під нову житлову забудову. Розміри житлових будинків, господарських будівель (площа забудови, кількість поверхів, висота) та їх розміщення на ділянці визначаються згідно з проектом

забудови території індивідуального будівництва, виходячи з умов дотримання необхідних протипожежних, санітарно-гігієнічних та містобудівних вимог. У разі розбіжності вимог архітектурно-містобудівних, протипожежних та санітарно-захисних розривів приймаються найбільші з них.

### **ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ – 10101.0**

#### **Переважаючі (основні) види**

- 02.03 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
- 02.04 - для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;
- 02.10 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури;
- 08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини.

#### **Супутні види**

- 02.06 – для колективного гаражного будівництва;
- 02.09 – для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;
- 02.12 – земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;
- 03.02 – для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.03 – для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- 03.05 – для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;
- 03.06 - для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів (в частині резиденцій);
- 03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- 03.08 - для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 03.12 - для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;
- 03.13 - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;
- 03.14 - для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);
- 04.10 – для збереження та використання пам'яток природи;
- 05.01 – земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);
- 07.02 – для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;
- 07.08 – земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;
- 11.04 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);
- 13.01 - для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;
- 13.03 - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;
- 14.02 - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).



## **ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ САДИБНОЇ ЗАБУДОВИ – 10102.0**

### **Переважні (основні) види**

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

### **Супутні види**

02.05 - для будівництва індивідуальних гаражів;

02.06 - для колективного гаражного будівництва;

02.09 - для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;

02.12 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;

03.02 - для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;

03.03 - для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;

03.05 - для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;

04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;

05.01 - земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

07.02 - для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;

07.07 - земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);

03.06 - для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів (в частині резиденцій);

03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

03.08 - для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

03.12 - для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;

03.13 - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;

03.14 - для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території);

13.02 - для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку (в частині поштових відділень);

11.04 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.01 - для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;

14.02 - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

## **ТЕРИТОРІЇ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ – 10200.0**

### **Переважні (основні) види**

- 03.01 - для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та органів місцевого самоврядування;
- 03.02 - для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;
- 03.03 - для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;
- 03.05 - для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;
- 03.06 - для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;
- 03.10 - для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку;
- 03.11 - для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки;
- 03.14 - для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;
- 04.01 – для збереження та використання біосферних заповідників;
- 04.02 – для збереження та використання природних заповідників;
- 04.03 – для збереження та використання національних природних парків;
- 04.04 – для збереження та використання ботанічних садів;
- 04.05 - для збереження та використання зоологічних парків;
- 04.06 – для збереження та використання дендрологічних парків;
- 04.07 – для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва;
- 04.11 – для збереження та використання регіональних ландшафтних парків;
- 08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини.

### **Супутні види**

- 03.08 - для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;
- 03.09 – для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ;
- 03.18 – для розміщення та експлуатації установ/місць виконання покарань;
- 03.20 - Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони;
- 12.13 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні;
- 04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;
- 05.01 - земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);
- 07.02 - для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;
- 07.08 – земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;
- 08.02 - для розміщення та обслуговування музейних закладів;
- 13.02 - для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку (в частині поштових відділень);
- 03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;
- 03.12 - для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;

03.13 - для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування;

11.04 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.01 - для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;

14.02 - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж).

***Виробничі території*** - до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

### **ТЕРИТОРІЇ ІНЖЕНЕРНО-КОМУНАЛЬНОЇ ЗАБУДОВИ – 20500.0**

#### **Переважні (основні) види**

03.12 - для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;

07.08 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

10.10 - для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд;

11.04 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

11.08 - земельні ділянки загального користування, відведенні для цілей поводження з відходами;

13.01 - для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 - для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;

13.05 - для розміщення та постійної діяльності Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації України;

14.01 - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій;

14.02 - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії;

14.06 - земельні ділянки загального користування, відведені для цілей поводження з відходами.

#### **Супутні види**

03.14 - для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;

04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;

05.01 - земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

11.07 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;

12.13 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні;

14.05 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення.

### **ТЕРИТОРІЇ ТРАНСПОРТНО-СКЛАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ – 20600.0**

#### **Переважні (основні) види**

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

10.04 – для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами;

10.05 – для догляду за береговими смугами водних шляхів;

10.10 – для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд;

12.01 – для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту;

12.02 – для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту;

12.03 – для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту;

12.04 – для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства;

12.05 – для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту;

12.06 – для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту;

12.07 – для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту;

12.08 – для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій;

12.09 – для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту;

12.11 – для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу;

13.02 - для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку.

#### **Супутні види**

02.05 - для будівництва індивідуальних гаражів;

02.06 - для колективного гаражного будівництва;

02.09 - для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;

03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

03.08 – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

03.14 – для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;

04.10 – для збереження та використання пам'яток природи;

05.01 – земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

11.02 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості;

11.04 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

11.07 – земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;

12.13 – земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні;

13.01 – для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 – для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;

14.02 - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

### **ТЕРИТОРІЇ ВУЛИЦЬ ТА ДОРІГ – 20606.0**

#### **Переважні (основні) види**

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

12.13 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні.

#### **Супутні види**

04.10 - для збереження та використання пам'яток природи;

07.08 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;

11.07 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення.

***Природо-охоронні та ландшафтно-рекреаційні території*** - землі природно-заповідного фонду - це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. До земель природно-заповідного фонду включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва). Землі природно-заповідного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації. Землі рекреаційного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

## **ТЕРИТОРІЇ РЕКРЕАЦІЙНО-ТУРИСТИЧНИХ ЗАКЛАДІВ ТА РЕКРЕАЦІЙНОГО ЖИТЛА – 40102.0**

### **Переважні (основні) види**

03.08 – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування;

03.17 – для розміщення та експлуатації закладів з обслуговування відвідувачів об'єктів рекреаційного призначення;

07.01 – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення;

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

10.08 – для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей.

### **Супутні види**

03.03 – для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;

03.05 – для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування;

04.10 – для збереження та використання пам'яток природи;

07.02 – для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту;

03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

03.14 – для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС;

13.02 – для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку;

11.04 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.01 – для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 – для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;

14.02 – для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

## **ТЕРИТОРІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ – 40301.0**

### **Переважні (основні) види**

04.04 – для збереження та використання ботанічних садів;

04.05 - для збереження та використання зоологічних парків;

04.06 – для збереження та використання дендрологічних парків;

04.07 – для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва;

04.10 – для збереження та використання пам'яток природи;

05.01 - земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

07.08 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування;

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини.

### **Супутні види**

11.04 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.01 - для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 – для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;

14.02 - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

### **ТЕРИТОРІЇ ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ – 40302.0**

#### **Переважні (основні) види**

04.10 – для збереження та використання пам'яток природи;

05.01 - земельні ділянки іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи);

08.01 - для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини;

11.07 – земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення;

14.05 - земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення

#### **Супутні види**

11.04 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);

13.01 - для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій;

13.03 – для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку;

14.02 - для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії.

**Примітка:** Перелік переважних (основних) та супутніх видів використання території наведений згідно з класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.

#### 4.1. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЄКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 10200.0 – території громадської забудови.

Таблиця 4.1.1

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		
10200.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	визначається відповідно до державних будівельних норм по підприємствах торгівлі: ДБН В.2.2-23-2009; врахувати висотність відповідно до суміжних ділянок; дозволено для даної зони визначається відповідно з проєктною документацією
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	60 %-70 % - для ядра загальноміського центру 15 %-20 % - для центрів повсякденного та періодичного обслуговування Відповідно до п.6.2.6 ДБН В.2.2-12:2019
		максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не нормується
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	відповідно до ДБН В.2.2-12:2019
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	приймаються в залежності від ступеня вогнестійкості відповідно до таблиці 15.2 та 15.3 ДБН В.2.2-12:2019, а також з врахуванням інсоляції відповідно до ДСТУ-Н В В.2.2-27:2010
		планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання використання, 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, санітарно-захисні зони	приймаються згідно: - Закону України «Про охорону культурної спадщини»; - Водного Кодексу України; - Закону України «Про природо- заповідний фонд України»; - ДБН В.2.5-74:2013; - Постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»
		охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж	відповідно до додатку И.1 ДБН В.2.2-12:2019 та Постанови Кабінету Міністрів України №1455 від 27.12.2022 року, Правил охорони магістральних трубопроводів (затверджених постановою КМУ від 16.11.2002 р. №1747)
		вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	передбачити умови безперешкодного пересування по території осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, на відкритих автостоянках виділити не менше ніж 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю



Містобудівні умови та обмеження проєктованих земельних ділянок із функціональним призначенням 20600.0 – території транспортно-складської забудови

Таблиця 4.1.2

Позначення зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок		
20600.0	1	гранично допустима висота будинків, будівель та споруд	до 15 м умовної висоти відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, дозволених для даної зони визначається відповідно з проєктною документацією
	2	максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки	відповідно до дод. Г.1 ДБН Б.2.2-12:2019 13-65 % з урахуванням санітарних та протипожежних вимог, відстаней до меж сусідніх ділянок та інженерних комунікацій.
		максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону)	не нормується
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019
		мінімально допустимі відстані від об'єктів до існуючих будинків та споруд	приймаються в залежності від ступеня вогнестійкості відповідно до таблиці 15.2 та 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019
		планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання використання, 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, санітарно-захисні зони	приймаються згідно: - Закону України «Про охорону культурної спадщини»; - Водного Кодексу України; - Закону України «Про природо- заповідний фонд України»; - ДБН В.2.5-74:2013; - Постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 1998 р. № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів»
		охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проєктується, до існуючих інженерних мереж	відповідно до додатку И.1 ДБН Б.2.2-12:2019 та Постанови Кабінету Міністрів України №1455 від 27.12.2022 року, Правил охорони магістральних трубопроводів (затверджених постановою КМУ від 16.11.2002 р. №1747)
		вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення	передбачити умови безперешкодного пересування по території осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, на відкритих автостоянках виділити не менше ніж 10 % паркувальних місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю

## **5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ**

### **5.1. РОЗМІЩЕННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ**

Проектом не передбачено розміщення житлової забудови на території проєктування.

### **5.2. РОЗМІЩЕННЯ ДІЛОВИХ ЦЕНТРІВ ТА ІННОВАЦІЙНИХ ОБ'ЄКТІВ**

Проектними рішеннями передбачено будівництво торговельно-побутового комплексу та торговельно-офісного приміщення

### **5.3. РОЗМІЩЕННЯ ВИРОБНИЧИХ ОБ'ЄКТІВ**

На території проєктування передбачено розміщення об'єкту транспортно-складської забудови (АЗС):

Будівля АЗС з пунктом обслуговування водіїв та пасажирів

Паливно-роздавальні колонки рідким моторним паливом (ПРК РМП)

Паливно-роздавальні колонки (ПРК РМП+СВГ)

Стационарний заправник газу, підземний резервуар ВГ 19,9м<sup>3</sup>, паливно-приймальний вузол СВГ, ПРК СВГ

Сепаратор нафтопродуктів

Резервуар накопичувач води 50 м куб.

Сервісна колонка (повітря)

Стійка зарадяки електромобілів

Комплектна трансформаторна підстанція

Дизельгенератор

Пожежний щит з ящиком піску

Майданчик для контейнерів роздільного збору відходів

Парковка для тимчасового зберігання автомобілів

Пожежні резервуари підземні

Тип АЗС по технологічному рішенняю – Б. Категорія АЗС за потужністю II (середня). Відповідно до ДСП 173-96 санітарно-захисна зона АЗС становить 60 метрів.

### **5.4. ЗБЕРЕЖЕННЯ ТРАДИЦІЙНОГО СЕРЕДОВИЩА**

На території розробки ДПТ землі історико-культурного призначення відсутні, а також об'єктів культурної спадщини, визначених п.2 ст.2 Закону України «Про охорону культурної спадщини» та прийнятих під охорону держави у встановленому чинним законодавством порядку не зафіксовано. Зазначена земельна ділянка не належить до зон охорони пам'яток.

За умови виявлення нових об'єктів культурної спадщини при проведенні будь-яких земельних робіт на території проєктування повинні виконуватися наступні норми Законів України:

1. Обов'язкове проведення археологічних розвідок території зазначеної земельної ділянки та врахування результатів цієї розвідки при передачі земельних ділянок у власність чи користування, у тому числі під будівництво.

2. Визначення меж територій археологічних об'єктів з їх координуванням.

3. Укладення з користувачами охоронних договорів на всі об'єкти археологічної спадщини для забезпечення їх належної охорони і відповідно до вимог чинного законодавства (стаття 23 Закону України "Про охорону культурної спадщини").

4. Заборона приватизації земельних ділянок під пам'ятками та об'єктами археології (стаття 14, 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини", листа Держкультурспадщини від 06.12.2010 №22-3609/10, листа Міністерства культури України від 19.05.2011 №344/22/15-11).

5. Передбачення проведення охоронних археологічних досліджень у випадку

планування будівництва у межах пам'яток та об'єктів археології (стаття 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини»).

*І. Закон України «Про охорону культурної спадщини»  
стаття 36:*

1. Якщо під час проведення будь-яких земляних робіт виявлено знахідку археологічного або історичного характеру, виконавець робіт зобов'язаний зупинити їх подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це відповідний орган охорони культурної спадщини, на території якого проводяться земляні роботи.

2. Земляні роботи можуть бути відновлені лише згідно з письмовим дозволом відповідного органу охорони культурної спадщини після завершення археологічних досліджень відповідної території.

*та статті 37:*

– Будівельні, меліоративні, шляхові та інші роботи, що можуть призвести до руйнування, знищення чи пошкодження об'єктів культурної спадщини, проводяться тільки після повного дослідження цих об'єктів за рахунок коштів замовників зазначених робіт.

– Роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

– З метою захисту об'єктів археології, у тому числі тих, що можуть бути виявлені, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених Земельним кодексом України (2768-14), погоджуються органами охорони культурної спадщини.

*ІІ. Закон України «Про охорону археологічної спадщини»  
статті 19:*

Юридичні і фізичні особи, у користуванні або володінні яких перебувають археологічні об'єкти або предмети, зобов'язані:

– дотримуватися всіх вимог законодавства щодо охорони і використання археологічних об'єктів або предметів;

– виконувати всі необхідні роботи виробничого характеру згідно з дозволом;

– негайно інформувати про нововиявлені об'єкти або предмети в межах території, яку вони використовують для своєї діяльності;

– сприяти і не перешкоджати будь-яким роботам з виявлення, обліку та вивчення археологічних об'єктів або предметів.

*та статті 22:*

Юридичні і фізичні особи, дії або бездіяльність яких завдали шкоди археологічній спадщині, несуть відповідальність відповідно до ЗУ.

## **6. ОБСЛУГОВУВАННЯ НАСЕЛЕННЯ**

Персонал та відвідувачі об'єкту використовуватимуть сформовану систему обслуговування міста Буча та села Мироцьке.

## **7. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА**

### **7.1. ДОРОЖНЬО-ТРАНСПОРТНА ІНФРАСТРУКТУРА**

Транспортне обслуговування здійснюється з магістральної вулиці Шевченка (автомобільна дорога державного значення М-07, Е-373) ширина проїзної частини становить 8,0 метрів, покриття влаштоване з асфальтобетону.

Проектом передбачено влаштування додаткових проїздів, в'їзду та виїзду з ділянки проектування, шириною 3,5 та 6 метрів. З метою покращення умов безпеки руху, проектом передбачається створення бортових каменів вздовж проїзду та пішохідних доріжок.

## 7.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ГРОМАДСЬКОГО ТРАНСПОРТУ

По автомобільній дорозі Е-373, М-07 курсують міські та приміські автобусні маршрути, на яких розміщені зупинки.

## 7.3. ОРГАНІЗАЦІЯ ПІШОХІДНИХ ЗВ'ЯЗКІВ ТА ВЕЛОСИПЕДНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ

Шляхи руху пішоходів та велосипедистів проходять по тротуарах вздовж проїздів. Також проєктом детального плану території передбачено організацію пішохідних зв'язків.

## 7.4. ОРГАНІЗАЦІЯ ПАРКУВАЛЬНОГО ПРОСТОРУ

Зберігання автотранспорту населення багатоквартирної забудови на існуючих автостоянках, а працівників та відвідувачів громадської та транспортно-складської забудови здійснюється на території проєктних відкритих автостоянок.

# 8. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ, ТРУБОПРОВІДНИЙ ТРАНСПОРТ ТА ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЇ

У розділі подано принципи рішення щодо інженерного забезпечення детального плану території.

## 8.1. ВОДОПОСТАЧАННЯ ТА ВОДОВІДВЕДЕННЯ

### Водопостачання

Джерелом водопостачання для проєктних об'єктів прийнята існуюча мережа централізованого міського госпитного водопроводу, яка проходить по вулицям Шевченка та Гоголя.

Обсяги води на господарсько-питне водопостачання розраховано відповідно до пунктів 11.1.3, 11.1.11 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», а також додатку А ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація».

На час розроблення проєкту існуюча кількість населення житлової забудови складає 258 чол. На розрахунковий період не передбачено житлового будівництва.. Таким чином на розрахунковий період залишається 258 чол. житлової забудови.

На розрахунковий період будівництва розрахункова максимальна витрата води на господарсько-питні потреби з урахуванням промисловості складе 91,66 м<sup>3</sup>/добу.

Для подальших розрахунків приймаємо розрахункову максимальну витрату води на господарсько-питні села з урахуванням промисловості у розмірі 92,0 м<sup>3</sup>/добу.

Потреба у воді на поливання, миття територій та зрошення садиб складе 33,54 м<sup>3</sup>/добу.

Прокладання мереж водопроводу на території, що проєктується, передбачається на глибині 1,8 м з поліетиленових труб типу ПЕ-100. Проєктом пропонується обов'язкове влаштування вздовж мережі водопровідних колодязів камер перемикання які можливо передбачати зі збірних залізобетонних елементів.

Проєктні водопровідні мережі передбачається прокладати на відстанях від фундаментів будівель і споруд відповідно вимог чинних нормативів.

За неможливості забезпечення унормованої відстані від водоводів і мереж водопостачання до фундаментів будівель та споруд (не менше ніж 5 м по горизонталі) та суміжних інженерних мереж трубопроводи слід прокладати у захисних водонепроникних конструкціях футлярах, кожухах або каналах.

При прокладанні водоводів і мереж водопостачання на відстані від дерев менше ніж 2 м рекомендується передбачати заходи з обмеження бокового розвитку кореневої системи та її впливу на основу трубопроводів

Потреба у воді технічної якості на поливання-миття територій та полив зелених

насаджень на перспективу пропонується здійснювати окремою системою поливального водопроводу від очищених поверхневих вод. Дане питання має бути остаточно вирішене на подальших стадіях проєктування.

Гідравлічний розрахунок систем господарсько-питного і протипожежного водопостачання та поливального водопроводу з визначенням їх діаметрів пропонується виконувати на подальших стадіях проєктування.

Вода, що має подаватися у мережі господарсько-питного водопроводу за хімічним і бактеріологічним складом повинна відповідати вимогам ДСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною».

Схему водопостачання пропонується виконувати згідно з вимогами розділів 9 та 12 ДБН В.2.5-74:2013.

Остаточний розрахунок необхідної кількості води питної якості, що буде враховувати господарсько-питні потреби пропонується виконати на подальших стадіях проєктування (стадії “Проєкт” і “Робоча документація”, при розробленні технологічної частини проєкту).

Гідравлічний розрахунок мереж і споруд водопроводу пропонується виконати на подальших стадіях проєктування (стадії “Проєкт” і “Робоча документація”).

### **Пожежогасіння**

Існуючий пожежно-рятувальний підрозділ, 35 ДПРЧ, розташований в місті Буча за 2,8 км на захід від території проєктування.

Таким чином існуючий пожежно-рятувальний підрозділ забезпечує пожежну безпеку території проєктування, довжина шляху слідування по загальній вулично-дорожній мережі пожежно-рятувального підрозділу до об’єктів забудови не повинна перевищувати 3 км.

Згідно з положеннями п.4.47. Правил пожежної безпеки в Україні до початку основних будівельних робіт на будові має бути забезпечене протипожежне водопостачання від пожежних гідрантів на водогінній мережі або з резервуарів.

Згідно з вимогами п.п. 6.2, 6.3 ДБН А.3.1-5:2016, п. 8.1 ДБН В.1.1-7:2016 будівництво зовнішньої системи господарсько-питного та протипожежного водопроводу повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об’єктів містобудування.

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння та кількість одночасних пожеж проєктної забудови прийнято згідно з ДБН В.2.5-74 2013, табл. 5 і складають 10,0 л/с на 1 пожежу. Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1 шт.

Розрахункові витрати води на потреби внутрішнього пожежогасіння складають 2 x 2,5 л/с. Разом витрата на внутрішнє пожежогасіння складає 5,0 л/с. Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1 шт.

Розрахунковий час зовнішнього пожежогасіння – 3 години (пункт 6.2.13 ДБН В.2.5-74:2013). Розрахунковий час роботи пожежних кран-комплектів прийнято 120 хв (таблиця 6 ДБН В.2.5-64:2012).

Об’єм води на зовнішнє та внутрішнє пожежогасіння складе

$$V_{\text{пож.}} = ((5 \times 2) + (10 \times 3)) \times 3,6 = 144 \text{ м}^3$$

В випадку виникнення пожежі передбачається використовувати запроектовані пожежні резервуари ємністю з пожежною насосною станцією та пожежогідрантами, які розташовані по території.

Зовнішнє пожежогасіння на території передбачається від пожежних гідрантів Ø125 мм. за ГОСТ 8220-85, що мають бути встановлені на кільцевих водопровідних мережах на відстані один від одного та на відстанях до будівель і споруд, або їх частин, що обслуговуються гідрантами, не більше 200 м по дорогах з твердим покриттям та не

менше 5 м (пункти 12.16 та 13.3.4 ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»). У місцях розташування пожежних гідрантів на опорах ЛЕП напругою 0,4 кВ проектом пропонується встановлення світлових показників «ПГ», згідно з Правилами пожежної безпеки в Україні, ДСТУ ISO 6309. Внутрішнє пожежогасіння передбачається від пожежних кран-комплектів за ДСТУ 4401-2:2005, встановлених всередині будівель.

Остаточні способи гасіння пожеж, об'єми води на потреби пожежогасіння, місця зберігання протипожежного запасу води, конкретні місця розташування пожежних гідрантів та світлових показників «ПГ» пропонується уточнити на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»).

Відстані між будівлями і спорудами передбачено в залежності від прийнятих ступенів вогнестійкості та категорій по вибухопожежній та пожежній небезпеці (табл. 15.2, табл. 15.3 ДБН Б.2.2-12:2019, ДСТУ Б.В 1.1-36:2016).

Відповідно до підпункту 10.8.19 ДБН, згідно якого під час розміщення АЗС поблизу лісових ділянок (у тому числі парків, скверів), насаджень і посівів сільськогосподарських культур, де можливе поширення вогню, по периметру меж території АЗС необхідно передбачати наземне покриття, що не поширює полум'я по своїй поверхні, або зорану смугу завширшки не менше 5 м.

#### **Водовідведення**

Містобудівною документацією на території проектування по вул. Шевченка проходить самопливний та напірний колектори господарсько-побутової каналізації.

Об'єми господарсько-побутового каналізування прийнято 85,68 м<sup>3</sup>/добу.

Дані витрати мають бути уточнені на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація») при розробці технологічної частини проекту.

Передбачається підключення до існуючих мереж міста.

Остаточний вибір типу виробничого і побутового каналізування передбачається виконувати на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація») при отриманні технічних умов. Пропозиції, щодо трасування самопливних каналізаційних мереж, дивись креслення «Схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору». Остаточні рішення щодо схеми каналізування території, що проектується пропонується уточнювати на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»).

Самопливні каналізаційні мережі та трубопроводи пропонується передбачати з поліетиленових труб типу ПЕ-100.

**Каналізація поверхневих вод.** Згідно з завданням на проектування відведення поверхневих стічних вод з території благоустрою і доріг проектом передбачається здійснювати системою каналізації поверхневих вод закритого типу.

Поверхневі стічні води з території благоустрою і доріг самопливними мережами надходять до очисних споруд, що проектуються, звідки надходять до існуючої дощової каналізації міста, дані питання пропонується остаточно вирішити на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»).

Для очищення найбільш забрудненої частини поверхневих стічних вод містобудівною документацією передбачено використання очисних споруд типу ЕКМА.

Продуктивність очисних споруд каналізації поверхневих вод, місце та розміри майданчику для їх розташування, а також остаточне рішення щодо технології очищення і складу очисних споруд, вирішуються на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»), відповідно до вимог органів санітарно-епідеміологічного нагляду Київської області.

Розрахунки об'ємів відведення та очищення поверхневих стічних вод, гідравлічні розрахунки мереж каналізації з визначенням їх діаметрів пропонується розробляти на подальших стадіях проектування, відповідно до вимог органів санітарного нагляду Київської області.

Каналізаційні мережі та споруди. Самопливні каналізаційні мережі пропонується передбачати з поліетиленових труб типу ПЕ-100 за ДСТУ Б В.2.5-32:2007.

Каналізаційні колодязі та камери на мережах пропонується передбачати із збірних залізобетонних елементів згідно з ТПР 902-09-22.84 та ТПР 902-09-11.84.

Каналізаційні мережі передбачається прокладати на відстанях від фундаментів будівель і споруд, передбачених у додатку И.1, а до інших підземних інженерних мереж – передбачених у таблиці додатку И.2 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

## 8.2. ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ

Електропостачання проекрованої забудови передбачається від існуючої електророзподільної системи згідно технічних умов експлуатаційних служб.

Для електропостачання проектної забудови передбачається будівництво однієї трансформаторної підстанції 10/0,4 кВ та підключення до існуючої кабельних ліній електропередачі 10 та 0,4 кВ.

Живлення трансформаторної підстанції 10/0,4 кВ буде виконуватись відповідно до завдання на розроблення детального плану об'єкта на наступних більш детальних стадіях проектування за окремими договорами та за технічними умовами, що видаються електропостачальною організацією.

Мережі 0,4 кВ передбачено виконати кабельним способом.

Облік електроенергії здійснюється електронними лічильниками класу точності 1.0, які розташовуються у виносних шафах обліку. Лічильники передбачається встановлювати з інтерфейсом передачі даних для можливості влаштування автоматичної системи комерційного обліку електроенергії (АСКОЕ).

Розрахунок перспективного споживання електроенергії та максимальних навантажень на проєктний етап будівництва для комунально-побутових та господарських споживачів виконується згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» за узагальненими показниками споживання електроенергії, в яких враховується громадський сектор території, підприємства комунально-побутового обслуговування, зовнішнє освітлення, системи теплопостачання, водопостачання та водовідведення (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», табл. 11.4).

Приймаємо максимальне сумарне річне електроспоживання території проектування на перспективний період 0,434 млн. кВт·год/рік. Сумарна необхідна потужність джерел електропостачання приймаємо 0,1 МВт.

Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам ДСТУ Б В.2.5-38-2008.

Заходи щодо енергозбереження.

Робочим проектом повинні бути передбачені, відповідно до вимог діючих нормативних, наступні заходи:

- застосування енергозберігаючих технологій на маршрутних лініях виробництва,
- застосування сучасного обладнання, високопродуктивного, екологічно безпечного, з низькою витратою електроенергії;
- використання енергозберігаючого обладнання;
- використання системи автоматики управління технологічним обладнанням вуличним освітленням;
- використання світлодіодних світильників для вуличного освітлення;
- використання самоутримного проводу, що зменшує втрати електроенергії від несанкціонованого підключення до мереж;
- обладнання пристроїв комерційного обліку електроенергії і управління електроспоживанням;

- перерізи кабелів і проводів вибрані по тривало-допустимому струму у нормальному, аварійному і після аварійному режимах, а також по допустимим відхиленням напруги;
- децентралізоване керування групами світильників з урахуванням зміни природного освітлення;
- використання світильників з люмінесцентними лампами та лампами LED;
- використання ЕПРА.

Будівлі та споруди на території проєктування підлягає оснащення системою заземлення відповідно до окремих робочих проєктів, а також встановлення системи блискавкозахисту.

Блискавкозахист будівель та споруд повинен відповідати вимогам державних норм. Всі інші конкретні питання по електропостачанню території ДПТ вирішуватимуться на наступних стадіях проєктування.

### 8.3. ГАЗОПОСТАЧАННЯ

Проєктом детального плану території підключення до мережі газопостачання не передбачається.

### 8.4. ТЕПЛОПОСТАЧАННЯ

Опалення, проєктного об'єкту пропонується локальними засобами (індивідуальне сучасними електроприладами або котлами).

З метою забезпечення економії паливно-енергетичних ресурсів, на наступних стадіях проєктування необхідно впровадження ефективних проєктних рішень, враховуючи можливість використання альтернативних видів палива та застосування будівельних конструкцій з підвищенням з підвищеними теплофізичними властивостями.

Витрати тепла на опалення розраховані по питомим витратам тепла на опалення 1 м<sup>2</sup> площі будинку і споруди.

Витрати тепла на вентиляцію приміщень по нормам витрати повітря на вентиляцію приміщень згідно з відповідними ДБН.

Витрати на гаряче водопостачання визначені відповідно до табл. А.1 та А.2 ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація».

Розрахунок теплових потоків для споживачів теплової енергії на розрахунковий строк виконано на підставі таких кліматичних:

- розрахункова температура для проєктування опалення -22°C;
- середня температура найхолоднішого місяця -4,7°C;
- середня температура за опалювальний період -0,1°C;
- тривалість опалювального періоду 176 діб.

Загальна сумарна розрахункова потужність теплоспоживання на територію що проєктується складає 9,3 МВт.

Остаточний варіант визначення типу і необхідності кількості енергоресурсів для забезпечення потреб забудови буде виконано на подальших стадіях проєктування (стадія «Проєкт» і «Робоча документація») при остаточному виборі кількості, складу споруд і прийнятих технологічних рішень.

### 8.5. ТЕЛЕКОМУНІКАЦІЙНІ МЕРЕЖІ ТА ОБ'ЄКТИ

Забезпечити відновлення обладнання мереж єдиної національної системи зв'язку, телефонного і провідного мовлення, системами оповіщення людей про пожежу та керування евакуацією згідно з нормами і стандартами.

Місця вводу основних мереж інженерного забезпечення в будівлі та місця їх прокладки від точки врізки в існуючі мережі визначатимуться проєктними рішеннями при розробці робочого проєкту об'єкту.



## **9. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

### **9.1. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА І ЗАХИСТ ТЕРИТОРІЇ**

#### **Вертикальне планування**

Заходи з вертикального планування розроблено згідно планувальних рішень на топографічному матеріалі масштабу 1:1000 і виконано у відповідності з ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1.1-14:2021, ДБН В.2.3-5:2018. Розділ підтверджує технічну спроможність та економічну доцільність планувального вирішення проєктної території.

При опрацюванні схеми у частині вертикального планування були вирішені наступні основні питання:

- раціональна організація рельєфу;
- надання нормативного профілю вулицям, що забезпечує нормальний рух транспорту та пішоходів;
- максимальне збереження існуючого природного рельєфу;
- встановлення проєктних відміток на перетині осей вулиць та в точках зміни поздовжнього профілю вулиць.

Вертикальне планування території виконано для існуючих та проєктних проїздів та вирішено в ув'язці з прилеглими територіями та вуличною мережею. Вертикальне планування територій під окремі об'єкти забудови рекомендується виконати на наступних стадіях проєктування.

Висотне вирішення проєктної території подано відмітками та ухилами по осям проїзних частин. Проєктні відмітки відносяться до верху покриття та встановлені у місцях перетину проїзних частин вулиць. Ухили та відстані представлені у вигляді дробу: в чисельнику – ухил в тисячних, в знаменнику – відстань ухилу в метрах.

При проєктуванні нових проїздів передбачено влаштування проїзних частин з асфальтобетонним покриттям. На пішохідних доріжках і тротуарах пропонується влаштування асфальтобетонного покриття та покриття із ФЕМ.

#### **Організація відведення дощових та талих вод**

Відведення поверхневих стоків з території проєктування відбувається з вираховуванням рельєфу місцевості та передбачається відкритою водовідвідною системою. З очищенням поверхневих стоків на очисних спорудах поверхневих стоків та подальшим відведенням очищених вод в існуючу мережу дощової каналізації міста.

Відведення атмосферних вод від будівель переважно забезпечується виконанням вертикального планування та вимощення.

#### **Інженерний захист території**

Інженерна підготовка території виконується з метою покращення санітарно-гігієнічних умов функціонування будівель і включає вертикальне планування для відводу поверхневих вод, інженерний захист від підтоплення.

Організацію поверхневого стоку передбачається здійснити водовідвідною системою з влаштуванням дощоприймачів та лотків, перекритих решітками, в комплексі з заходами по вертикальному плануванню.

Вертикальне планування території забезпечуватиме допустимі для руху транспорту і пішоходів ухили на під'їздах (згідно ДБН В.2.3-5:2018) з раціональним балансом земляних робіт, таким чином, щоб розміщення земляних мас не викликало зсувні та посадочні явища, порушення режиму ґрунтових вод.

Схему інженерної підготовки розроблено на топопідоснові М1:1000. На схемі проведені напрямки і величини проєктованих ухилів, характерні проєктовані відмітки.

Підземний простір використовується для прокладання інженерних мереж (на перспективу).

## **9.2. БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ**

Благоустрій території проєктування виражений максимальним збереженням існуючих деревних насаджень, облаштуванням зелених зон – газонів багаторічних трав та квітників. Також по території вздовж шляхів руху транспорту та пішоходів передбачено встановлення щогл з освітленням, на місцях перетину цих шляхів на покритті влаштовуються позначення для підвищення уваги учасників руху для забезпечення безпечного пересування по території підприємства.

## **9.3. ВИКОРИСТАННЯ ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ**

Проектними рішеннями детального плану території передбачається використання підземного простору для прокладання інженерних комунікацій.

## **9.4. ПОВОДЖЕННЯ З ВІДХОДАМИ**

Для забезпечення виконання вимог ЗУ «Про відходи», Національної стратегії управління відходами до 2030 року (Розпорядження Кабінету Міністрів України від 8 листопада 2017 р. № 820-р) та «Програми поводження з твердими побутовими відходами» (постанова Кабінету Міністрів України від 04.04.2004 р. № 265) на території детального плану передбачається організація роздільного збору ресурсоцінних компонентів відходів з подальшою передачею спеціалізованому підприємству, що має відповідну ліцензію Мінприроди на здійснення операцій у сфері поводження з відходами за укладанням договору.

Виходячи з цього, передбачається встановлення огорожених майданчиків з твердим покриттям для розміщення контейнерів роздільного збору відходів з санітарним розривом 20 м (відповідно Наказу від 17.03.2011 р. № 145 «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць»).

Санітарне очищення території – один з найважливіших санітарно-гігієнічних заходів, сприяючих охороні здоров'я населення і навколишнього природного середовища, і включає комплекс робіт по збору, видаленню, знешкодженню і переробці побутових відходів і прибирання території міста.

## **10. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

### **10.1. ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ЗАХОДИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ФОРМУЮТЬСЯ НА ОСНОВІ РОЗРОБЛЕНИХ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ**

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проєктних рішень і містять інформацію щодо: перспективного розподілу земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень).

Для визначення перспективного розподілу земель за категоріями, видами цільового призначення, власниками і користувачами, видами угодь враховують дані схеми сучасного використання земель та планувальні рішення детального плану щодо функціонального використання земель.

На основі розроблених проєктних рішень Детального плану визначено території за їх фактичним використанням та проєктними рішеннями щодо функціонального використання та зонування території, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки із 03.07 - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на 12.08 – для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій.

Детальним планом не передбачено територій для передачі по нормам безоплатної приватизації та продажу або передачі земель в оренду.

## 10.2. ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Враховуючи, що Детальний план території, орієнтовною площею 6,2 га, для розміщення автозаправного комплексу з пунктом сервісного обслуговування водіїв та пасажирів (АГЗП), на земельній ділянці, з к.н.: 3210800000:01:092:0003, що розташована в межах вулиць Шевченка, Гоголя, існуючої садибної та багатоквартирної житлової забудови, в місті Буча, Бучанського району, Київської області розробляється в межах де вже зареєстровані земельні ділянки тому формування та реєстрація земельних ділянок не передбачено проектними рішеннями та завданням на розроблення детального плану.

## 10.3. РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

В межах розроблення детального плану відсутні земельні ділянки право власності на які посвідчені до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру.

## 11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Проектні рішення детального плану передбачені на один етап. Для реалізації ДПТ необхідно розробити робочу документацію з уточненням рекомендацій та проектних пропозицій детального плану території. При реалізації рішень ДПТ необхідне виконання наступних заходів:

- Інженерна підготовка та вертикальне планування (розділ 9 Пояснювальної записки);
- Розміщення інженерних мереж та споруд (розділ 8 Пояснювальної записки);
- Заходи щодо оздоровлення навколишнього середовища (розділ 7 Пояснювальної записки).

### **Основні заходи:**

Внаслідок реалізації містобудівної документації у межах території проектування необхідною є цілісна система комплексних заходів різного змісту.

#### 1) Містобудівні заходи:

- врахування перспективних планувальних обмежень – санітарно-захисних зон від джерел забруднення, охоронних зон інженерних мереж тощо;
- озеленення та благоустрій території;
- влаштування твердого покриття проїздів тощо;
- налагодження ефективної системи санітарного очищення території;
- організація належного водопостачання;
- організація відведення дощових, талих снігових і побутових стоків з території перспективної забудови.

#### 2) Організаційні заходи:

- зменшення впливу на стан атмосферного повітря;
- адаптація до змін клімату;
- зменшення впливу на водні ресурси;
- зменшення впливу на стан земельних ресурсів, ґрунтів;
- заходи зменшення впливу на рослинний та тваринний світ;
- охорона культурної спадщини;
- щодо фізичних факторів впливу на навколишнє середовище (шум та електромагнітне випромінювання);
- зменшення впливу на стан здоров'я населення - встановлення та дотримання планувальних обмежень на території проектування; влаштування зон зелених насаджень.

#### 3) Адміністративні заходи:

- контроль послідовності реалізації рішень детального плану;
- дослідження складових навколишнього середовища шляхом натурних спостережень (рослинність, тваринний світ) та відбору і аналізу проб (повітря, ґрунту, води) в рамках проведення ОВД, ОВНС.

## **ДОДАТКИ**

## **ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ**

## **МАТЕРІАЛИ НА ЕЛЕКТРОННИХ НОСІЯХ**