

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Центр архітектурного проектування та ландшафтного дизайну»

Кваліфікаційний
сертифікат архітектора



ТОМ 1

ВНЕСЕННЯ ЗМІН (КОРИГУВАННЯ) ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ
ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ, БУДІВНИЦТВА, ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ І
СПОРУД ЕНЕРГОГЕНЕРУЮЧИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ І ОРГАНІЗАЦІЙ В
С.КОЛОНЩИНА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
(З МЕТОЮ РОЗМІЩЕННЯ КОМПЛЕКСУ ВИРОБНИЧО-СКЛАДСЬКИХ БУДІВЕЛЬ, IV-V КЛАСУ
САНІТАРНОЇ КЛАСИФІКАЦІЇ, З ОБ'ЄКТАМИ АДМІНІСТРАТИВНО-ГОСПОДАРЬСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА, ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ, ДОДАТКИ

Договір №119/2407 від 24.07.2023р.

Замовник: Макарівська селищна рада

Директор ТОВ «Центр АПЛД»



Ю. В. Коваленко

Головний архітектор проекту



О. С. Перегон

МІСТОБУДІВНУ ДОКУМЕНТАЦІЮ РОЗРОБЛЕНО ВІДПОВІДНО ДО
ЧИННИХ НОРМ, ПРАВИЛ ТА СТАНДАРТІВ

Головний архітектор проекту



О.С. Перегон

М.П.

2024р

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ

Відділ, в якому розроблено проект	Посада виконавця	Прізвище виконавця	Підпис
Архітектурно планувальний	Головний архітектор	О.С. Перегон	
Архітектурно планувальний	Головний економіст	Ю.В. Коваленко	
Архітектурно планувальний	Інженер-землевпорядник	А.В. Бистрова	
Архітектурно планувальний	Архітектор	Т.С. Крило	
Архітектурно планувальний	Архітектор	О.В. Яроцький	

СКЛАД МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Позначення	Найменування	Примітки
ТОМ 1	ВНЕСЕННЯ ЗМІН (КОРИГУВАННЯ) ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ, БУДІВНИЦТВА, ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД ЕНЕРГОГЕНЕРУЮЧИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ І ОРГАНІЗАЦІЙ В С.КОЛОНЩИНА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (З МЕТОЮ РОЗМІЩЕННЯ КОМПЛЕКСУ ВИРОБНИЧО-СКЛАДСЬКИХ БУДІВЕЛЬ, IV-V КЛАСУ САНІТАРНОЇ КЛАСИФІКАЦІЇ, З ОБ'ЄКТАМИ АДМІНІСТРАТИВНО-ГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ) Пояснювальна записка, графічні матеріали, додатки	
ТОМ 2	РОЗДІЛ ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА ВНЕСЕННЯ ЗМІН (КОРИГУВАННЯ) ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ, БУДІВНИЦТВА, ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД ЕНЕРГОГЕНЕРУЮЧИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ І ОРГАНІЗАЦІЙ В С.КОЛОНЩИНА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (З МЕТОЮ РОЗМІЩЕННЯ КОМПЛЕКСУ ВИРОБНИЧО-СКЛАДСЬКИХ БУДІВЕЛЬ, IV-V КЛАСУ САНІТАРНОЇ КЛАСИФІКАЦІЇ, З ОБ'ЄКТАМИ АДМІНІСТРАТИВНО-ГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ)	
ТОМ 3	РОЗДІЛ ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ ВНЕСЕННЯ ЗМІН (КОРИГУВАННЯ) ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ, БУДІВНИЦТВА, ЕКСПЛУАТАЦІЇ ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД ЕНЕРГОГЕНЕРУЮЧИХ ПІДПРИЄМСТВ, УСТАНОВ І ОРГАНІЗАЦІЙ В С.КОЛОНЩИНА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ (З МЕТОЮ РОЗМІЩЕННЯ КОМПЛЕКСУ ВИРОБНИЧО-СКЛАДСЬКИХ БУДІВЕЛЬ, IV-V КЛАСУ САНІТАРНОЇ КЛАСИФІКАЦІЇ, З ОБ'ЄКТАМИ АДМІНІСТРАТИВНО-ГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ) Пояснювальна записка, графічні матеріали, додатки	

ЗМІСТ

Позначення	Назва	Сторінка
	Титульний аркуш	1
	Підтвердження ГАПа	2
	Авторський колектив	3
	Склад містобудівної документації	4
	Зміст	5
	ВИХІДНІ ДАНІ	8
№ 563-22-VIII від 12.05.2023 р.	Рішення Макарівської селищної ради «Про надання дозволів на розробку та коригування детальних планів території»	9
	Завдання на розроблення детального плану території	10
	СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ	13
	ВСТУП	14
	ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території	15
	1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ	15
	1.1. Ситуаційний план	15
	1.2. Планувальний каркас та система розселення	16
	2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	16
	2.1. Сучасне використання земель	16
	2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок	19
	ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень	20
	1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ	20
	1.1. Ситуаційний план	20
	1.2. Планувальний каркас та система розселення	20
	2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ	20
	3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	20
	4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ	21
	5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ	22
	6. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА	24
	7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ	25
	7.1. Водопостачання	25

	7.2. Водопровідні мережі та споруди	26
	7.3. Каналізування	26
	7.4. Каналізаційні мережі та споруди	27
	7.5. Відведення поверхневих стічних вод	27
	7.6. Протипожежні заходи	28
	7.7. Теплопостачання	30
	7.8. Заходи щодо енергозбереження	31
	7.9. Електропостачання	31
	7.10. Санітарне очищення	33
	8. ІНЖЕНЕРНЕ ПІДГОТОВЛЕННЯ ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	33
	8.1. Інженерна підготовка і захист території	33
	8.2. Благоустрій та озеленення	34
	8.3. Поводження з відходами	34
	8.4 Пропозиції щодо збереження пам'яток культурної спадщини	34
	9. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ	35
	10. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ	35
	11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	36
	11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації	36
	11.2 Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану	36
	11.3 Перелік відповідності містобудівної документації	36
	11.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування	36
	11.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану	36
	12. ПЕРЕВАЖНІ ТА СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ	37
	13. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА (ПРОЕКТ)	37
	14. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ	40
	14.1. Містобудівна частина	40
	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади М 1:10 000	
	План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000	

	Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:1000, Креслення поперечних профілів проїздів М 1:100	
	План функціонального зонування території М 1:1000	
	Схема інженерного забезпечення території М 1:1000	
	Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:1000	
	14.2.Землевпорядна частина	
	План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень М 1:1000	
	План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру М 1:1000	
	План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації М 1:1000	
	15. ДОДАТКИ	

ВИХІДНІ ДАНІ



МАКАРІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА

ВИТЯГ З РІШЕННЯ

Про надання дозволів на розроблення та корегування детальних планів територій

Розглянувши клопотання громадян та юридичних осіб, керуючись статтею 173 Земельного кодексу України, статтями 10, 19, 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статтями 25, 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні», наказом Мінрегіонбуду України від 16.11.2011 №290 «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації», враховуючи рекомендації постійної комісії з питань земельних відносин, розвитку агропромислового комплексу, природокористування, екології, планування територій, охорони пам'яток та історичного середовища,
СЕЛИЩНА РАДА ВИРІШИЛА:

...

2. Надати дозвіл на корегування детального плану території для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд енергогенеруючих підприємств, установ і організацій в с. Колонщина Колонщинської сільської ради Макарівського району Київської області, розроблений ТОВ «Центр архітектурного проектування та ландшафтного дизайну» (ідентифікаційний код 35783979) в 2018 році.

3. Підготувати та укласти відповідні договори на розроблення детальних планів територій.

4. Фінансування робіт із розроблення детальних планів територій здійснити згідно з вимогами статті 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

5. Повідомити через засоби масової інформації про розроблення містобудівної документації на місцевому рівні для розгляду та узагальнення пропозицій громадськості до проектних документацій детальних планів територій.

6. Забезпечити проведення громадських слухань з метою врахування громадських інтересів при розробленні детальних планів територій.

7. Розробникам подати розроблені у відповідності до вимог законодавства України детальні плани територій на затвердження до Макарівської селищної ради.

8. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, розвитку агропромислового комплексу, природокористування, екології, планування територій, охорони пам'яток та історичного середовища.

Селищний голова

(підпис)

Вадим ТОКАР

сmt Макарів
12 травня 2023 року
№563-22-VIII

Вик.:Євген ПОЧУПАЙЛО

Згідно з оригіналом
Секретар ради



Наталія ОСТРОВСЬКА

“ПОГОДЖЕНО”
Директор ТОВ «Центр АПЛД»
Ю. Коваленко

“24” лютого 2023р.
55783979

“ЗАТВЕРДЖЕНО”
Макарівський селищний голова
В. Токар

“24” лютого 2023р.

“ПОГОДЖЕНО”
Керівник уповноваженого органу з
питань містобудування та
архітектури

“24” лютого 2023р.

ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБЛЕННЯ ВНЕСЕННЯ ЗМІН (КОРИГУВАННЯ) ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд енергогенеруючих підприємств, установ і організацій в с. Колонщина Київської області.

№ з/п	Розділи завдання	Зміст розділів завдання
1	Вид містобудівної документації	Детальний план території
2	Підстава для проектування	Рішення Макарівської селищної ради «Про надання дозволів на розробку та коригування детальних планів територій» № 563-22-VIII від 12.05.2023 року
3	Замовник розроблення містобудівної документації	Макарівська селищна рада
4	Строк розроблення, внесення змін до містобудівної документації, а також строки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур	Строк розроблення містобудівної документації визначається календарним планом Роки реалізації: до 5-ти років
5	Назва території та площа (га) розроблення містобудівної документації	Виробничі території - території для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель та споруд енергогенеруючих підприємств, установ і організацій, площею 55,8940 га.
6	Перелік наявних вихідних даних	- Рішення Макарівської селищної ради «Про надання дозволів на розробку та коригування детальних планів територій» № 563-22-VIII від 12.05.2023 року - Топогеодезична основа М 1:500 надана платником в електронному вигляді в форматі dwg в системі координат УСК-2000.

7	Опис меж території розроблення містобудівної документації	Межі території проектування встановленні відповідно до даних Державного земельного кадастру України
8	Перелік земельних ділянок, що підлягають формуванню та реєстрації (у разі необхідності)	В межах території проектування наявні земельні ділянки які підлягають формуванню та реєстрації
9	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації	Врахувати проектні рішення схеми планування Київської області
10	Перелік індикаторів розвитку	Розміщення комплексу виробничо-складських будівель, IV-V класу санітарної класифікації, з об'єктами адміністративно-господарського призначення та інженерної інфраструктури
11	Графічні матеріали	Містобудівна частина: - Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі території територіальної громади М 1:10000 ; - План існуючого використання території та схема існуючих обмежень у використанні земель М 1:1000; - Проектний план та схема проектних обмежень у використанні земель, Схема транспортної мобільності та інфраструктури М 1:1000, Креслення поперечних профілів проїздів М 1:100; - План функціонального зонування території М 1:1000; - Схема інженерного забезпечення території М 1:1000; - Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування М 1:1000; - Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на мирний час М 1:1000; - Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту на особливий період М 1:1000
12	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником	Додаткові текстові та графічні матеріали відсутні
13	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	Визначається відповідно до Закону України "Про авторське право і суміжні права"
14	Формат електронних документів містобудівної документації	Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях: dwg, .pdf, docx.

15	Землеустрій та землекористування	Землевпорядна частина : - План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень М 1:1000; - План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру М 1:1000; - План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації М 1:1000.
16	Додаткові вимоги:	Розробити розділ «Охорона навколишнього природного середовища проекту детального плану території»

Головний архітектор проекту



О. Яроцький

Інженер - землевпорядник



А. Бистрова

СТРАТЕГІЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

ВСТУП

Детальний план території розроблено з метою уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтно-організації, визначення параметрів і формування принципів планувальної організації забудови, визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними та санітарно-гігієнічними нормами.

Детальний план території визначає:

- принципи планувально-просторової організації забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї, чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами та правилами;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного та пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення.

Внесення змін (коригування) Детального плану території для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд енергогенеруючих підприємств, установ і організацій в с.Колонщина Київської області (з метою розміщення комплексу виробничо-складських будівель, IV-V класу санітарної класифікації, з об'єктами адміністративно-господарського призначення та інженерної інфраструктури) розроблено ТОВ «Центр АПЛД.» на підставі таких даних:

- Рішення Макарівської селищної ради «Про надання дозволів на розробку та коригування детальних планів території» № 563-22-VIII від 12.05.2023 р.
- Завдання на проектування;
- Топогеодезична основа надана платником в електронному вигляді в форматі dwg в системі координат УСК-2000;
- натурних обстежень.

Перелік врахованих матеріалів:

- Земельний кодекс України;
- Закон «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Закон України «Про основи містобудування»;
- ст.31 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні».

Під час проектування враховано вимоги:

- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території»;
- ДБН В.2.2-23:2009 «Будинки і споруди. Підприємства торгівлі»;
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні»;
- ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів»;
- ДБН В.2.3-4:2015 Автомобільні дороги. Споруди транспорту;
- ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки й гаражі для легкових автомобілів»;
- ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;
- ДБН В.2.2-9:2009 «Громадські будівлі та споруди»;
- ДСП №173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів»;
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»;
- ДСТУ 3569-97 (ГОСТ 30514-97) «Енергозбереження. Нетрадиційні та поновлювальні джерела енергії. Основні положення»;

Проект виконано на розрахунковий етап – 5 роки (до 2029р.).

ЧАСТИНА I. Комплексна оцінка території

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

Задачею проекту ДПТ є обґрунтування розміщення комплексу виробничо-складських будівель, IV-V класу санітарної класифікації, з об'єктами адміністративно-господарського призначення та інженерної інфраструктури та встановлення їх впливу на існуючі показники прилеглої території.

Територія, яка розглядається розташована в межах с. Колонщина Колонщинського старостинського округу Макарівської селищної громади Бучанського району Київської області на землях загальною площею 55,8940 га, а саме:

Кадастровий номер	Площа в межах розробки ДПТ, га	Форма власності	ІСНУЮЧИЙ СТАН:			
			Категорія	Код виду цільового призначення		Назва виду цільового призначення
				розділ	підрозділ	
3222782601:01:033:0003	0,3482	Приватна	землі житлової та громадської забудови	03	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови
3222782601:01:033:0004	0,9202	Приватна	землі житлової та громадської забудови	03	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови
3222782601:01:033:0009	1,3180	Приватна	землі житлової та громадської забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
3222782601:01:033:0006	19,9050	Приватна	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборон та іншого призначення	14	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій
3222782601:01:033:0012	0,2990	Приватна	землі сільськогосподарського призначення	01	01.03	Для ведення особистого селянського господарства
3222782601:01:033:0010	22,5839	Приватна	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборон та іншого призначення	14	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій
3222782601:01:033:0007	2,8843	Приватна	землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборон та іншого призначення	14	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій
3222782601:01:033:0006	5,0873	Приватна	землі житлової та громадської забудови	03	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови

3222782601:01:033:0009	0,4911	Приватна	землі житлової та громадської забудови	02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
3222782601:01:033:0008	2,0571	Приватна	землі житлової та громадської забудови	03	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови
Площа загальна	55,8940					

Село розташоване в східній частині Макарівського селищної громади на лівому березі річки Бучанка на Маренних горбах. Відстань до районного центру - 10 км, до обласного - 34 км. Відстань від села до Брест-Литовського шосе - 3 км.

Найближча залізнична станція - Клавдієве, за 17 км.

Територія проектування вільна від забудови. На півночі, за межами розробки детального плану території, розміщена п/ст «Колонщина» 110/10 кВ та ГРП.

Із західної сторони територія проектування межує із землями промисловості, на півночі – із землями сільськогосподарського призначення, на сході – землями промисловості та сільськогосподарського призначення, на півдні з автомобільним шляхом міжнародного значення на території України, М06 Київ — Чоп (державний кордон з Угорщиною).

За даними Тетерівської та Немішайвської метеорологічних станцій, клімат району помірно-континентальний з помірно жарким літом та помірно холодною зимою. Середньорічна температура повітря становить +6,8°C, середньорічна температура найхолоднішого місяця - січня -5°C, а найтеплішого +19°C. Найнижча абсолютна температура -36°C і максимальна +39°C вказують на можливі випадки вимерзання сільськогосподарських культур в малосніжні зими.

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Транспортні зв'язки з населеними пунктами Колонщинського старостинського округу, з районним центром м. Буча, столицею Києвом та іншими населеними пунктами, здійснюються автомобільним шляхом міжнародного значення М06 Київ — Чоп та по місцевим шляхам.

2. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

2.1. Сучасне використання земель

Межа території проектування встановлена згідно з даними Державного земельного кадастру станом на серпень 2023 року.

Існуюча територія за своїм функціональним використанням належить до земель:

№ ділянки згідно креслення №2 графічних матеріалів	Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно КВЦПЗ)	
	підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
	1	Сельбищні території					
5,11		01	02	10102.0	Території житлової садибної забудови	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	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; 07.08 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування; 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; 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 електронних комунікацій; 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів; 14.02Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
1,2,10,12		2		10200.0	Територія громадської забудови	03.15 Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	-----

	2	Виробничі території					
		05		20500.0	території інженерно-комунальної забудови		
3,6,8,9			01	20501.1	території об'єктів електрозабезпечення	14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	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 електронних комунікацій; 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;
4				20501.3	території об'єктів газопостачання	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; 13.01 Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій; 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів; 14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж); 14.05 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення
	3	Сільськогосподарські території					
7		01		30100.0	Території під ріллею та перелогами	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	1+A10:H171.04 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 електронних комунікацій; 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів; 14.02 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)

За результатами розробленого та затвердженого детального плану території, в подальшому передбачається формування нової земельної ділянки та внесення змін до даних державного земельного кадастру стосовно категорії та цільового призначення земельної ділянки на землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення (14.01 для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій).

2.2. Обмеження у використанні земельних ділянок

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

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

Код	Назва
1	Охоронна зона
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
02.	Зона санітарної охорони
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)

На дану земельну ділянку розповсюджуються такі планувальні обмеження:

1. охоронна зона від п/ст «Колонщина» 110/10 кВ – 3м;
2. охоронна зона ЛЕП 110кВ – 20м;
3. охоронна зона газопроводу високого тиску – 10м;
4. охоронна зона кабелю зв'язку – 0,6м.
5. перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання – 15м.

Режимоутворюючі об'єкти обмеження – розміщення комплексу виробничо-складських будівель, IV-V класу санітарної класифікації, санітарно-захисна зона 100м та 50м.

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

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

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

ЧАСТИНА II. Обґрунтування проектних рішень

1. ПРОСТОРОВО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ

1.1. Ситуаційний план

Територія, яка розглядається розташована в межах с. Колонщина Колонщинського старостинського округу Макарівської селищної громади Бучанського району Київської області на землях загальною площею 55,8940 га.

Село розташоване в східній частині Макарівського селищної громади на лівому березі річки Бучанка на Маренних горбах. Відстань до районного центру - 10 км, до обласного - 34 км. Відстань від села до Брест-Литовського шосе - 3 км.

Найближча залізнична станція - Клавдієве, за 17 км.

Територія проектування вільна від забудови. На півночі, за межами розробки детального плану території, розміщена п/ст «Колонщина» 110/10 кВ та ГРП.

Із західної сторони територія проектування межує із землями промисловості, на півночі – із землями сільськогосподарського призначення, на сході – землями промисловості та сільськогосподарського призначення, на півдні з автомобільним шляхом міжнародного значення на території України, М06 Київ — Чоп (державний кордон з Угорщиною).

1.2. Планувальний каркас та система розселення

Транспортні зв'язки з населеними пунктами Колонщинського старостинського округу, з районним центром м. Буча, столицею Києвом та іншими населеними пунктами, здійснюються автомобільним шляхом міжнародного значення М06 Київ — Чоп та по місцевим шляхам.

2. ПРИРОДООХОРОННІ ТА ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ТЕРИТОРІЇ

Під час розміщення зелених насаджень треба враховувати їх алергічні властивості та відстані від таких насаджень до місць скупчення людей. Зокрема, алергеном служить пилок деяких дерев та квітів - берези, клена, ліщини, сосни, тополі, амброзії, полину, а також майже всіх квітів, особливо дуже пахучих.

Дерева для фонових насаджень мають бути з щільним листям та чіткими контурами крони. Місця розташування таких елементів не повинні заважати пересуванню маломобільних груп населення вздовж основних напрямків руху, підходи до місць розташування архітектурних елементів повинні бути позначені рельєфними, контрастними смугами, добре освітлені. Проїзд до місць розташування таких об'єктів має відповідати можливостям маневрування візком.

3. ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

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

Код	Назва
1	Охоронна зона
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
02.	Зона санітарної охорони
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)

3	Санітарні зони, відстані, розриви
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта

На дану земельну ділянку розповсюджуються такі існуючі планувальні обмеження:

1. охоронна зона від п/ст «Колонщина» 110/10 кВ – 3м;
2. охоронна зона ЛЕП 110кВ – 20м;
3. охоронна зона газопроводу високого тиску – 10м;
4. охоронна зона кабелю зв'язку – 0,6м.
5. перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання – 15м.

Проектні планувальні обмеження передбачені ДПТ:

1. Санітарно-захисні зони встановлені від проектних каналізаційних споруд – 15 метрів;
2. Санітарно-захисні зони встановлені від проектних КНС – 15 метрів;
3. Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання – 15м;
4. Проектних складів – 50 м. В межах санітарно-захисної зони відсутні житлові та громадські будинки;
5. охоронна зона від ТП – 3м.

Остаточне розміщення об'єктів від яких встановлюються обмеження у використанні земель, вирішиться на наступних стадіях проектування, в зв'язку з чим відомості про санітарно-захисну, охорону зону від цих режимоутворюючих об'єктів не підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

4. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Детальним планом виконано аналіз існуючого використання вказаної території, визначено функціональне використання в умовах існуючої ситуації.

За результатом проведеної роботи була складена таблиця видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок:

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно КВЦПЗ)	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
2	Виробничі території					
	05		20500.0	території інженерно-комунальної забудови		
		01	20501.1	території об'єктів електрозабезпечення	14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	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 електронних комунікацій; 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;

5. ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ ТА ГОСПОДАРСЬКА ДІЯЛЬНІСТЬ

Детальним планом запропоновано компактну архітектурно-планувальну структуру, що дозволило органічно пов'язати її з існуючою житловою та виробничою зонами села, природними ландшафтами, забезпечити найбільш зручні зв'язки з громадськими центрами, місцями прикладання праці, раціонально вирішити систему транспортно-пішохідного руху.

На території площею 55,8940 га передбачено розміщення семи складських комплексів, загальною площею забудови 30 4212 м², семи офісних будівель загальною площею забудови 2940 м², 4 КПП – загальною площею забудови 240 м², 4 ТП – 1296 м² та інженерних споруд.

Загальна чисельність працюючих 2000 чол.

Склад – приміщення або комплекс приміщень, призначений для зберігання матеріальних цінностей. Можна сказати, що він виступає акумулятором резервів матеріальних ресурсів, необхідних для нівелювання коливань обсягів поставок і попиту, а також синхронізації швидкостей потоків товарів у системах просування від виробників до споживачів або потоків матеріалів у технологічних виробничих системах.

Складське господарство є важливою і невід'ємною частиною кожного підприємства. Його завдання – це збереження запасів сировини і матеріалів, готової продукції. Воно відіграє важливу роль в процесі руху матеріальних цінностей, сировини, матеріалів, топлива, інструментів, обладнання, запчастин, спецодягу і інших виробів, а також готової продукції, напівфабрикатів, відходів виробництва.

Основною ознакою класифікації є належність будівлі чи споруди до певної галузі промисловості. У зв'язку з цим виділяють 10 основних груп промислових підприємств:



Промислові будівлі та склади класифікують за галузями промисловості так:

- будівлі підприємств машинобудування та металообробної промисловості;
- будівлі підприємств чорної металургії;
- будівлі підприємств хімічної й нафтохімічної промисловості;
- будівлі підприємств легкої промисловості;
- будівлі підприємств харчової промисловості;
- будівлі підприємств медичної та мікробіологічної промисловості;
- будівлі підприємств лісової, деревообробної й целюлозно-паперової промисловості;
- будівлі підприємств будівельної індустрії, будівельних матеріалів і виробів, скляної та фарфорово-фаянсової промисловості;
- будівлі підприємств гірничодобувної промисловості;
- будівлі інших промислових виробництв, включаючи поліграфічне.

Кожна з цих груп має свою власну типологічну структуру, тобто розподіл будівель і споруд на окремі види за їх функціональним призначенням. Наприклад, підприємства

харчової промисловості включають хлібозаводи, заводи з виробництва молочних продуктів, м'ясокомбінати тощо. Специфічні для кожного виду технологічні вимоги значною мірою визначають об'ємно-планувальну структуру відповідних будівель та споруд.

За призначенням розрізняють такі види складів:

Виробничі — склади сировини, комплектуючі, матеріалів, цехові склади готових виробів, заводські склади готової продукції.

Транзитно-перевалочні — склади при залізничних станціях, портах, річкових пристанях, аеропортах, автовантажних терміналах служать для короткочасного зберігання вантажів у період перевантаження їх з одного виду транспорту на інший.

Митні — склади для зберігання товарів в очікуванні митного оформлення. Також називають митно-ліцензійні склади.

Дочасового завезення — склади в районах, доставка товарів у яких можлива лише в певні періоди року.

Сезонного зберігання — склади для товарів сезонного характеру.

Резервні — для зберігання запасів на випадок надзвичайних обставин.

Гуртові розподільні — склади, що забезпечують торговельні мережі.

Комерційні загального користування — склади, що обслуговують будь-яких власників товарів.

Роздрібні — склади торгових підприємств.

За умовами зберігання розрізняють: склади загального призначення, резервуари, сейфи для небезпечних речовин, спеціалізовані склади-сховища (овочесховища, фруктосховища, склад-холодильники з машинним охолодженням, льодовики для зберігання харчових продуктів і інші). На складах створюють необхідні умови для зберігання з урахуванням фізико-хімічних властивостей товарів. У ряді випадків на складах є потужності з сортування, розфасовування, упакування, тестування і інших операцій.

Як на промислову споруду, на склади поширюються вимоги щодо проектування промислових об'єктів. Серед них — забезпечення найменшого шляху руху сировини, матеріалів, напівфабрикатів по території підприємства, що гарантує найменші витрати на внутрішнє транспортування.

Важливим моментом у плануванні ділянки є суворе дотримання вимог Державних нормативних документів обов'язкових при проектуванні та будівництві. Ці документи суворо регламентують санітарні й протипожежні норми будівництва, планувальні та екологічні вимоги.

При вирішенні питання забудови земельної ділянки необхідно враховувати обов'язкові норми:

- розміри (у плані й по висоті) цих об'єктів;
- відстані між цими об'єктами;
- відстані між цими об'єктами й межею ділянки;
- відстані між цими об'єктами й аналогічними об'єктами на сусідніх ділянках;
- відстані від об'єктів до зелених насаджень.

Норми планування ділянок складаються з санітарних, протипожежних, екологічних та планувальних вимог.

Умовно їх можна розділити на обов'язкові й рекомендаційні вимоги.

Для того, щоб уникнути надалі проблем, обов'язкові вимоги повинні бути виконані в повному обсязі.

Протипожежні відстані між житловими, громадськими, адміністративно- побутовими будинками промислових підприємств, гаражами а також до виробничих будинків, сільськогосподарських будівель і споруд повинні бути витримані згідно ДБН Б.2.2-12:2019 табл 15.2 :

Ступінь вогнестійкості будинку	Відстані при ступені вогнестійкості будинків, м		
	I, II	III	IIIa, IIIб, IV, IVa, V
I, II	6/9	8/9	10/12
III	8/9	8/12	10/15
IIIa, IIIб, IV, IVa, V	10/12	10/15	15/18

Проектом прийнято забудову території ділянки будівлями III, ступеня вогнестійкості відповідно типу огороджуючих конструкцій.

6. ТРАНСПОРТНА МОБІЛЬНІСТЬ ТА ІНФРАСТРУКТУРА

В межах детального плану території, транспортні споруди та комплекси (шляхопроводів, мостів, тунелів, розв'язок і пішохідних переходів в одному та різних рівнях), об'єкти транспортного сервісу – відсутні.

Планувальну структуру вуличної мережі запроєктовано у вигляді раціональної схеми шляхів сполучення з урахуванням існуючих комунікацій, природних умов і перспективи розвитку, яка забезпечує:

- зручні зв'язки;
- необхідні швидкості руху;
- безпеку руху пішоходів і транспортних засобів.

Заїзд на територію ув'язаний з існуючою вулично-дорожньою мережею та має зручний зв'язок з територією виробничої зони та з адміністративним центром села.

Основний заїзд та виїзд сформовано з південної сторони, з дороги дублера автомобільної дороги М06, шириною 12м.

Перехрестя вулиць передбачено переважно під кутом, близьким до 90°, з радіусом заокруглення по краю проїзної частини не менше 12 м.

В місцях пішохідних переходів наноситься розмітка типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки, при цьому необхідне обладнання перехресть пандусами- з'їздами для проїзду інвалідних колясок.

Ширина проїздів для вантажівок по території проектування приймається 12м.

При експлуатації комплексу пішохідний рух передбачається по тротуарам. Основні параметри плану, поперечного та поздовжнього профілю проїздів прийнято згідно з рекомендаціями ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги».

Для підвищення безпеки руху в нічні години на проїздах передбачається освітлення ліхтарями. Освітлення проїздів виконується згідно з вимогами ДСТУ 3587-97 «Автомобільні дороги, вулиці та залізничні переїзди. Вимоги до експлуатаційного стану» та ДБН В.2.5-28-2018 «Природне і штучне освітлення».

Для уникнення обледеніння проїздів у зимовий період року та підвищення безпеки руху рекомендується посипати проїзну частину спеціальними сумішами.

Проектом передбачається розташування зупинкових майданчиків для висадки та посадки співробітників комплексу.

Для зберігання автотранспорту на території проектування передбачені стоянки для легкових автомобілів.

Розрахунок місць паркування автотранспорту виконаний у відповідності з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 Таб.10.8.(на 100 працюючих 5-8 машино-місць)

п/п		Кількість працюючих	Кількість машино - місць		Примітка
			розрахункова	за проектом	
1.	Склади та складські комплекси	2000	160	663	Відкрита парковка

Також проектом передбачено 645 машино-місць для вантажівок.

Благоустрій території необхідно передбачити разом з виконанням основних будівельних робіт. Роботи з облаштування території включають асфальтування проїздів, стоянки для автомобілів, майданчиків, навісів, в'їзду на територію, облаштування прилеглої до проїздів території шляхом влаштування зеленого газону травами стійкими до витоптування.

7. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТЕРИТОРІЇ

7.1. Водопостачання

Містобудівною документацією передбачається влаштування системи водопостачання на господарські та протипожежні потреби від проектних свердловин. Також в межах території проектування передбачені місця для облаштування технічних свердловин з 2 пожежними резервуарами з насосною станцією та пож.гідрантами. Живлення протипожежного водопроводу передбачено двома напірними лініями від насосної станції.

Згідно з вимогами п.п. 6.2 ДБН А.3.1-5-2016 будівництво зовнішньої системи господарського та протипожежного водопроводу повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування.

Категорія надійності системи водопостачання підприємства – II (ДБН В.2.5-74). Елементи системи водопостачання II категорії, пошкодження яких порушує подавання води на пожежогашіння, відносяться до I категорії (кільцеві мережі з пожежними гідрантами, протипожежні резервуари, насосна станція пожежогашіння).

Об'єми води на господарсько-питне водопостачання території підприємства прийнято згідно з табл. А.2 ДБН В.2.5-64:2012.

Загальна чисельність працюючих 2000 чол.

РОЗРАХУНКОВІ ВИТРАТИ ВОДИ НА ГОСПОДАРСЬКО-ПИТНІ ПОТРЕБИ

Пор. №	Споживачі	Одиниця вимірювання	Кількість	Норма ВІ, л/добу	Коеф. нерівном . Kd	Водоспоживання, м³/добу	Водо-відвед, м³/добу	Примітка
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Складські будівлі	1 прац	1650	25,0	1,41	58,1625	58,1625	ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.2 п.15
	Душова сітка		35	500	1,10	19,25	19,25	
2	Офісна будівля	1 прац.	350	15,0	1,77	9,2925	9,2925	ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.2 п.15
3	Поливання і миття удосконалених покриттів	1 м²	19 4273	3,0	1,77	1031,59		ДБН В.2.5-64:2012 таб.А.2 п.22 (окрема система)

	Разом:					86,705	86,705	-//-
	10% невраховані витрати					8,67	8,67	-//-
	Всього:					95,375	95,375	

Поливання і миття удосконалених покриттів, зрошування зелених насаджень передбачається здійснювати окремою системою поливального водопроводу, що може використовувати очищені поверхневі стічні води. Дані питання будуть розглянуті на подальших стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація»).

Для забезпечення господарсько-питних потреб передбачається будівництво свердловин, що розташовані на території проектування, також передбачається встановлення мембранних баків, які зглядять максимальну подачу та захистить водопровідну мережу від гідроудару.

Вода за хімічним та бактеріологічним складом повинна відповідати ДержСанПіН 2.2.4-171-10 «Гігієнічні вимоги до води питної, призначеної для споживання людиною». Біля свердловин передбачаються зони санітарної охорони, першого, другого та третього поясу (ДБН В.2.5-74:2013 п. 15.1.2).

Зона першого поясу, радіусом 15 м згідно з ДБН В 2.5-74:2013 п.15.2.1.1, огорожується парканом з металевої сітки висотою 2,0 м та смугою зелених насаджень (ДБН В.2.5-74 2013 п. 15.3.1.1). за умови погодження з місцевими органами державного санітарно-епідеміологічного нагляду.

Передбачаються заходи для захисту території першого поясу від затоплення дощовими водами (вертикальне планування та інше).

Межі другого та третього поясів санітарної охорони встановлюються з санітарних та гідрологічних умов та визначаються розрахунками на наступних стадіях проектування..

Гідравлічний розрахунок мереж і споруд водопроводу вирішується на наступних стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

Витрати води на технологічні потреби буде визначено на подальших стадіях проектування (стадія «Робоча документація» і стадія «Проект») при розробленні технологічної частини проекту.

7.2. Водопровідні мережі та споруди

Мережа водопроводу прокладається на глибині 1,8 м від рівня землі та передбачається з поліетиленових труб типу ПЕ-100 за ДСТУ EN 12201-2:2018. Діаметри водопровідної мережі визначаються на наступних стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація»).

Водопровідні колодязі на мережах території передбачаються із збірних залізобетонних елементів за ТПР 901-09-11.84.

7.3. Каналізування

Згідно з завданням на проектування каналізування території передбачається централізовано з відведенням стоків на проектні локальні очисні споруди, що розташовані в межах ділянки проектування з санітарною зоною 15 м з подальшим використанням очищених вод для поливу території. Продуктивність споруд прийнята до 0,2 тис. м³/добу.

Схему каналізування прийнято наступну: господарсько-побутові стоки самопливними мережами надходять до проектних КНС, що розташовані в межах території проектування, звідки за допомогою напірного колектора перекачуються на локальні очисні споруди, що проектується.

Розрахунок самопливних і напірних мереж виконується на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

Розрахунок самопливних мереж виконується на подальших стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація»).

7.4. Каналізаційні мережі та споруди

Самопливна каналізаційна мережа передбачається з поліетиленових труб типу ПЕ-100 відповідно за ДСТУ Б В.2.5-32:2007 та ДСТУ EN 12201-2:2018.

Колодязі та камери на мережі передбачаються із збірних залізобетонних елементів згідно з ТПР 902-09-22.84 та ТПР 902-09-11.84.

7.5. Відведення поверхневих стічних вод

Згідно із завданням на проектування відведення дощових та талих вод з території благоустрою передбачається за допомогою системи поверхневого водовідведення та вертикальним плануванням.

Системи поверхневого водовідведення призначені для збору талої та дощової води з поверхні та її відведення в зливову каналізацію. Лінійний водовідвід представляє собою систему заглиблених лотків (водозбірних каналів, жолобів) та пісковловлювачів з захисними решітками. Через систему вертикальних і горизонтальних відводів лінійна система водовідведення з'єднується з лівневка. Лотки для каналізації можуть бути виконані з бетону, полімербетону або пластику. Для забезпечення надійної герметизації і склеювання елементів системи використовують герметики.

Стоки, що містять нафтопродукти, найчастіше утворюються на територіях заправних станцій, автостоянок, гаражів, автомобільних мийок та ремонтних майстерень, – тобто скрізь, де присутня автотранспорт і існує ймовірність проток масел, бензину або дизельного палива. Потрапляючи в каналізаційну систему, ці сполуки вкрай негативно впливають на біологічне середовище, яка використовується в міських очисних.

Найважливішим агрегатом системи очищення є бензомаслоотделитель, де за допомогою ефективного коалізатора відбувається поділ води та нафтопродуктів. Коалізаторний модуль являє собою єдиний блок, що складається з безлічі паралельних пластин складної форми, виготовлених з синтетичного матеріалу (поліпропілену), що володіє олеофільними властивостями. Забруднена вода проходить між цими пластинами, які притягують дрібні частки нафтопродуктів. В результаті концентрації частинок на поверхні пластин і їх подальшого злиття виникають досить великі краплі нафтопродуктів, які швидко спливають на поверхню через отвори у верхній частині коалізатора і утворюють єдиний заспівай. Частинки розміром менше 20 мкм (розчинені, або частково емульговані нафтопродукти) відділяються не повністю, але їх концентрація в ливневки не перевищує 0,5%.

Продуктивність очисних споруд дощової каналізації, місце та розміри майданчику для їх розташування, місце та умови скидання очищених дощових вод вирішуються на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація») відповідно до вимог управління Держпродспоживслужби в Київській області та управління екології в Київській області.

Гідравлічний розрахунок системи каналізації поверхневих стічних вод розробляється на подальших стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація»).

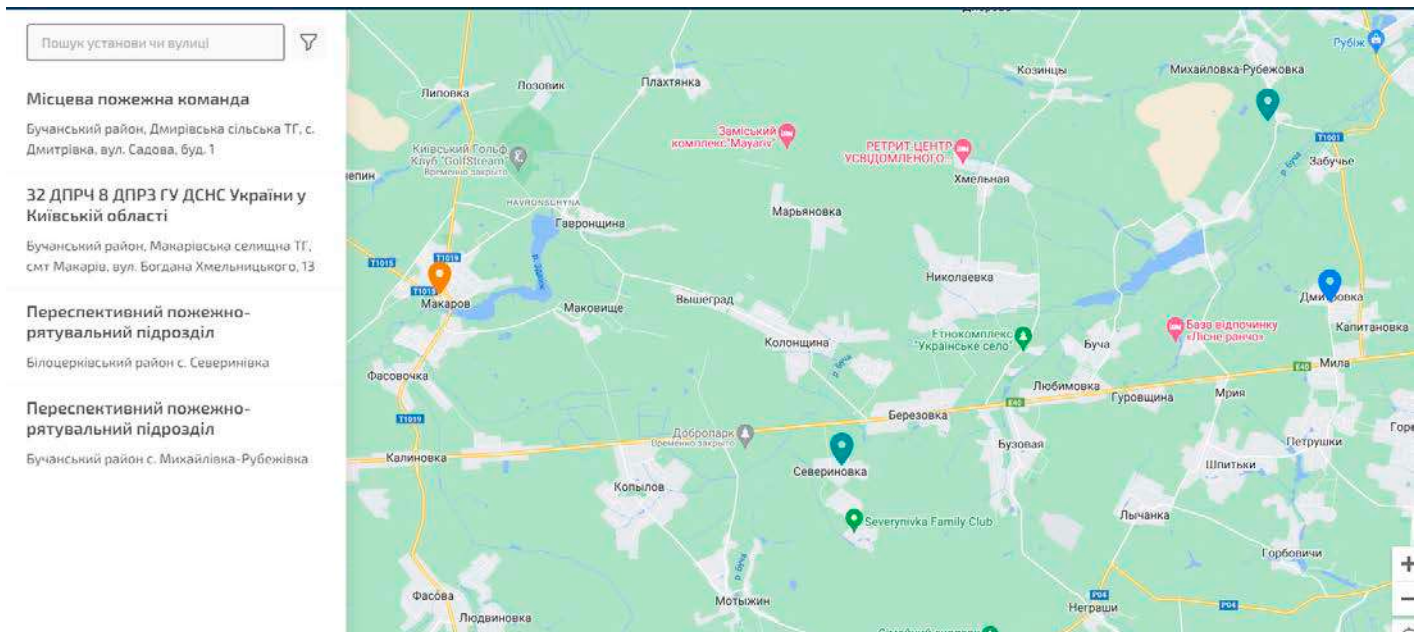
Самопливна каналізаційна мережа передбачається з поліетиленових труб типу ПЕ-100 за ДСТУ Б В.2.5-32:2007.

Каналізаційні колодязі, приймачі дощових вод на мережах дощової каналізації передбачаються із збірних з/б елементів за ТП 902-09-22.84; ТПР 902-09-46.88 та ТПР 901-01-11.84.

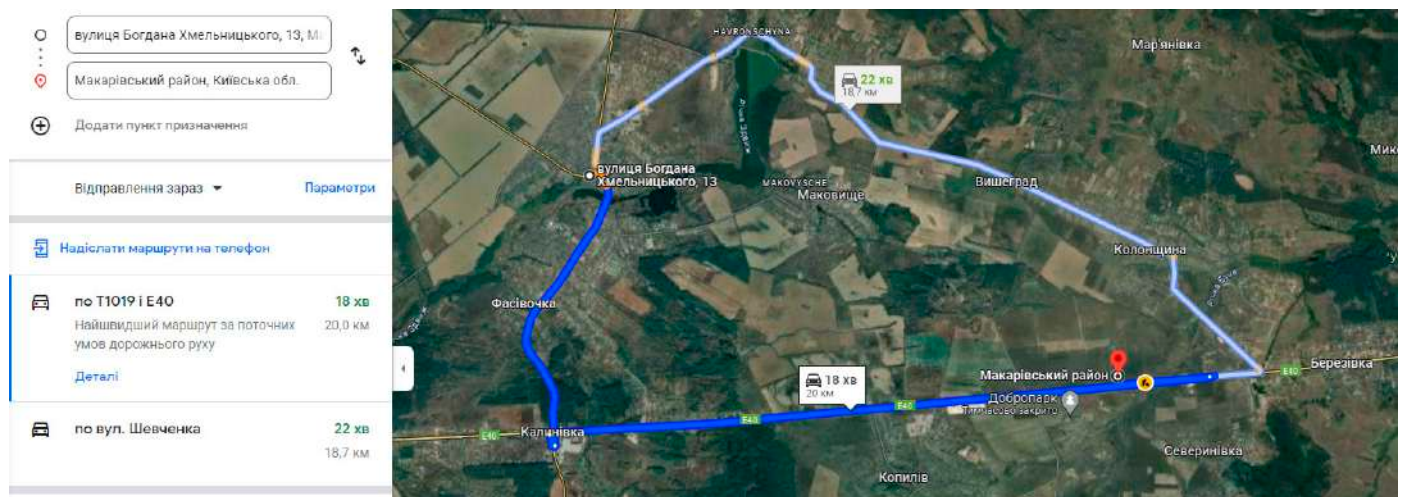
7.6. Протипожежні заходи

Пожежна безпека на ділянці, що розглядається забезпечена згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Найближча пожежна частина розміщена по вул. Богдана Хмельницького, 13 в смт. Макарів Бучанського району, Київська обл.



Радіус обслуговування витриманий і не перевищує 20 хвилин із розрахунку прибуття пожежно-рятувальних підрозділів до місця виклику.



Згідно з табл. 4, п. 8.1 ДБН В.2.5-64:2012, розрахункові витрати води на потреби внутрішнього пожежогасіння складають 2х5 л/с

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння та кількість одночасних пожеж приймаються згідно ДБН В.2.5-74 2013, табл. 3; 4 і складають 15,0 л/с на одну пожежу.

Розрахункова кількість одночасних пожеж – 1.

Тривалість гасіння пожежі – 3 години.

Необхідний об'єм води на гасіння пожежі складе:

$$W_{\text{пож.}} = W_{\text{вн.}} + W_{\text{зовн.}}, \text{ м}^3;$$

де, -

$W_{\text{вн.}}$ – об'єм води на внутрішнє пожежогасіння;

$W_{\text{зовн.}}$ – об'єм води на зовнішнє пожежогасіння;

$$W = q \times t \times 3,6, \text{ м}^3;$$

де, - $q_{\text{вн.}}$ – витрата води на внутрішнє пожежогасіння, що приймається згідно з ДБН В.2.5-64:2012;

$q_{\text{зовн.}}$ – витрата води на зовнішнє пожежогасіння; що приймається згідно з ДБН В.2.5-74:2013, табл. 5;

t – час гасіння пожежі;

$$W_{\text{пож.}} = W_{\text{вн.}} + W_{\text{зовн.}}, \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{вн.}} = 2 \times 5 \times 3 \times 3,6 = 108,0 \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{зовн.}} = 15 \times 3 \times 3,6 = 162,0 \text{ м}^3;$$

$$W_{\text{пож.}} = 108,0 + 162,0 = 270,0 \text{ м}^3;$$

Витрати води на зовнішнє пожежогасіння визначаються як сумарні витрати води на пожежогасіння будинків. Для гасіння пожежі в адміністративно-господарській зоні проектом передбачена протипожежна система водопостачання з кільцевими водопровідними мережами. Живлення протипожежного водопроводу передбачено двома напірними лініями від насосної станції.

Протипожежний запаси води, в об'ємі 270,0 м³, з урахуванням тригодинного гасіння однієї внутрішньої і однієї зовнішньої пожежі, зберігається в протипожежних резервуарах по 150 м³ кожен зі зберіганням у кожному 50% об'єму води для цілей пожежогасіння (п.13.3.3, 13.1.5 ДБН В.2.5-74:2013).

Для забезпечення необхідного тиску при гасінні пожежі, містобудівною документацією передбачається влаштування біля пожежних резервуарів насосної станції пожежогасіння. Для поповнення води в протипожежних водоймах передбачається від проектних технічних свердловин що розташовані в межах території проектування.

Зовнішнє пожежогасіння території передбачається від пожежних гідрантів, встановлених на кільцевих мережах протипожежного водопроводу щоб забезпечити їх роботу відповідно до п.13.3.4 ДБН В.2.5-74:2013. Більш детально відстань між пожежними гідрантами буде визначено на наступних стадіях проектування («Проект» і «Робоча документація») при визначенні типу гідрантів, які будуть застосовані. Прокладання мереж об'єднаного господарсько-питного і протипожежного водопостачання передбачається на відстані не більше ніж 2,5 м від краю проїзної частини, але не ближче ніж 5 м від стін будівель (п.12.16 ДБН В.2.5-74:2013), в разі неможливості прокладання на визначених відстанях трубопроводи необхідно прокладати в футлярах. В місцях розташування пожежних гідрантів на опорах ЛЕП 0,4 кВ встановлюються світлові покажчики «ПГ», відповідно до Правил пожежної безпеки в Україні, ДСТУ ISO 6309. Конкретні місця розташування пожежних гідрантів та світлових покажчиків «ПГ» вирішуються на подальшій стадії проектування («Проект» і «Робоча документація»).

Необхідний запас води на потреби пожежогасіння більш детально буде визначено на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»), при отриманні технічних умов і містобудівних обмежень.

Додатково для потреб зовнішнього пожежогасіння передбачається влаштування приймального (мокрого) колодязя біля пожежних резервуарів та під'їзду з твердим покриттям і поворотним майданчиком розмірами не менше 12 x 12 м для встановлення

пожежних автомобілів, і встановленням поблизу світлових показників "ПВ", відповідно до Правил пожежної безпеки в Україні, ДСТУ ISO 6309.

Зовнішнє пожежогасіння та внутрішні протипожежні системи виробничого об'єкту з влаштуванням автоматичного водяного пожежогасіння і систем внутрішнього водяного пожежогасіння розраховуються на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

7.7. Теплопостачання

Розділ теплопостачання розроблено на підставі:

- завдання на проектування;
- нормативних документів:
 - ДБН В.2.5-77:2014 «Котельні»;
 - ДБН В.2.5-39:2008 «Теплові мережі»;
 - ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 Захист від небезпечних геологічних процесів, шкідливих експлуатаційних впливів, від пожежі. Будівельна кліматологія

Розрахунки теплових потоків виконано на підставі таких кліматичних характеристик:

- розрахункова температура для проектування опалення -22°C ;
- середня температура найхолоднішого місяця $-4,7^{\circ}\text{C}$;
- середня температура за опалювальний період $-0,1^{\circ}\text{C}$;
- тривалість опалювального періоду 176 діб

Будівлі, що проектуються, необхідно обладнувати системами опалення та вентиляції.

Для опалення пропонується встановити електричні обігрівачі, що мають відповідні сертифікати якості виробника.

Вибір типу обігрівачів визначити на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація») відповідно до діючих норм.

Опалення, вентиляція та гаряче водопостачання пропонується здійснювати від електричних конвекторів.

Для приготування гарячої води на господарсько-побутові потреби передбачається встановлення проточного електричного водопідігрівача.

Теплові навантаження на дані будівлі наведено в таблиці.

ТЕПЛОВІ НАВАНТАЖЕННЯ НА БУДІВЛІ

Пор. №	Найменування будівлі	Кількість будівель	Кількість поверхів	Витрата тепла, МВт			
				Опалення	Вентиляція	Гаряче водопостачання	Загальна
1	2	3	4	5	6	7	8
ПРОЕКТНА ЗАБУДОВА							
1	Складські будівлі	7	1	0,476	0,429	0,533	1,438
2	Офісна будівля	7	2	1,177	0,101	0,042	1,320
				1,653	0,530	0,575	2,758

Теплові навантаження на вище зазначені будівлі 2,758 МВт

Кінцеві теплові навантаження будуть розраховані на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

7.8. Заходи щодо енергозбереження

Енергозбереження займає одну з ключових позицій у розвитку та економії ринків споживчих послуг і матеріалів.

Висока надійність роботи системи енергопостачання є однією з вирішальних умов забезпечення ефективної життєдіяльності об'єктів містобудування.

В системі енергозабезпечення, пропонується:

- використання альтернативних систем енергозабезпечення на основі відновлювальних джерел енергії;
- впровадження енергозберігаючих технологій;
- використання енергозберігаючих матеріалів;
- використання енергозберігаючих світильників;
- використання енергозберігаючих ламп;
- використання енергозберігаючих побутових приладів, які мають маркування від «А» до «А++». Холодильник такого класу споживатиме на 30-50% менше електроенергії, ніж пристрій такого ж об'єму марки «В».

Котли на дерев'яних гранулах (пелетах) є актуальним високотехнологічним опалювальним устаткуванням, яке в порівнянні з іншими котлами для будівель має ряд очевидних переваг, а саме:

- не залежать від центральних джерел опалювання;
- дерев'яні гранули – є екологічно чистим біопаливом;
- відрізняються досить тривалим терміном експлуатації, який складає 20 років і більше;
- автоматизовані: подавання палива, утримання необхідної температури і так далі відбуваються автоматично та не вимагають участі людини;
- сервісне обслуговування є простим – необхідно всього лише 1 раз на місяць здійснювати чищення попелу;
- коефіцієнт корисної дії досягає 91,0 %;
- порівняно з іншими опалювальними котлами є найекономічнішими, що обумовлене низькою вартістю палива;
- є пожежо і вибухобезпечними.

Ще однією із енергозберігаючих технологій стає нова система сонячних панелей, які дещо відрізняються від стандартного традиційного обладнання. Дана система дозволяє встановлювати сонячні батареї безпосередньо на дах будинку. Панелі мають дизайн черепиці, яка буде чудово виглядати на даху, а також виконувати дві основні функції - захисну та енергодобувну. У «сонячну» черепицю інтегровані фотоелементи, які переробляють сонячну енергію в електрику. Важливою функцією цього обладнання є можливість скидати надлишки енергії в загальну електромережу, що дозволить значно знизити особисті витрати.

Головною перевагою сонячної черепиці є її довгий термін експлуатації. Він становить період часу від 20 до 50 років. Такий довгий термін дозволить повністю стати незалежним від центральної енергосистеми, а вартість панелей окупиться вже через 3 роки.

7.9. Електропостачання

На розрахунковий період проектом передбачається встановлення 4 трансформаторних підстанцій 10/0,4кВ з трансформаторами потужністю 2х1000 кВА, живлення якої необхідно здійснити шляхом підключення до існуючої лінії електропередачі. Розподіл електроенергії між будівлями здійснити повітряними або кабельними мережами 0,4кВ від проектною ТП-10/0,4кВ.

Електричні навантаження приміщень підраховано за питомими нормативами згідно з ДБН В.2.5-23-2010 «Проектування електрообладнання об'єктів цивільного призначення».

РОЗРАХУНКОВА ТАБЛИЦЯ ЕЛЕКТРИЧНИХ НАВАНТАЖЕНЬ

№ п/п	Споживач електроенергії	Кількість будівель	Питоме навантаження, кВт	Pp, кВт	Коефіцієнт участі в максимумі	ΣPp, кВт
НАВАНТАЖЕННЯ ТП 10/0,4 кВ						
1	Складські будівлі	7		157	0,5	78,5
	- гаряче водопостачання			82	0,7	57,4
2	Офісні будівлі	97	0,15	1391	0,5	695
	- гаряче водопостачання			42	0,7	29,4
6	Артезіанські свердловини	6		240	0,8	192
7	Очисні споруди	2		10	0,7	7
8	Насосна станція пожежогасіння	3		15	1	-
9	Зовнішнє освітлення			5	1	5
	Разом					1 064,3
	Всього по об'єкту:					1 064,3

На проектній площі передбачається внутрішнє та зовнішнє освітлення та електропостачання силових установок.

Рекомендується приймати такі рівні освітлення:

- зона тимчасового зберігання автомобілів - 100лк;
- загальне зовнішнє освітлення - 100лк.

Проектом передбачено включення освітлення та камер відеонагляду при спрацюванні датчиків руху, які розташовуються по периметру території.

Мережі 0,4 кВ передбачено виконати кабельними.

Внутрішні електромережі будівель та споруд виконуються за індивідуальними проектами.

Облік електроенергії споживачів передбачено виконати електронними лічильниками, що встановлюються в увідно-розподільних щитах будівель.

Мережі зовнішнього освітлення передбачається виконати кабельними.

Зовнішнє освітлення території забудови передбачається виконати з використанням енергоефективних світлодіодних світильників згідно з технічними умовами.

Підключення світлових показників «ПГ», що встановлюються на опорах зовнішнього освітлення, передбачаються від мережі зовнішнього освітлення.

Живлення трансформаторних підстанцій 10/0,4 кВ буде виконуватись відповідно до завдання на розроблення детального плану на наступних більш детальних стадіях проектування за окремими договорами та за технічними умовами, виданими електропостачальною організацією.

7.10. Санітарне очищення

Завданням санітарної очистки території є вивіз та знезараження побутових відходів з проектною територією.

Суше побутове сміття, тверді відходи та сміття збирається у сміттєзбірники.

На території передбачаються місця встановлення контейнерів для сміття. Містобудівною документацією пропонується передбачити окремі контейнери для скла, пластмаси, паперу, металевих банок і харчових відходів, що дасть можливість зменшити навантаження на існуюче звалище шляхом вилучення за призначенням вторинних матеріалів з подальшим їх переробленням за відповідними технологіями на спеціалізованих підприємствах.

Періодичне вивезення сміття здійснюється згідно договору відповідними організаціями.

8. ІНЖЕНЕРНЕ ПІДГОТОВЛЕННЯ ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ

8.1. Інженерна підготовка і захист території

Схему інженерної підготовки території та вертикального планування детального плану території розроблено на основі топографічного знімання, виконаного в 2023 році в державній геодезичній системі координат УСК-2000. Суцільні горизонталі проведені через 0.5 метра.

Інженерна підготовка території детального плану здійснюється з метою упорядкування території в межах проектування для розміщення комплексу виробничо-складських будівель, IV-V класу санітарної класифікації, з об'єктами адміністративно-господарського призначення та інженерної інфраструктури.

Схема розроблена за принципами максимального збереження існуючого рельєфу місцевості з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

Схемою передбачається:

- максимальне збереження існуючого рельєфу;
- максимальне збереження ґрунтів і деревних насаджень;
- мінімального обсягу земляних робіт;
- збереження й використання ґрунтового шару при насипах і виїмках;
- забезпечення проектних відміток у точках перехрещення осей вулиці та проїздів, в характерних місцях;
- створення нормальних умов для руху транспорту та пішоходів;
- забезпечення видимості в плані та профілі.

Основною метою при виконанні вертикального планування було забезпечення відводу поверхневої води з території проектування по спланованим поверхням дорожнього покриття.

Поздовжні похили по території запроектовано в межах від 5‰ до 30 ‰, що не суперечить ДБН В.2.3-5-2018. Поздовжні ухили проїздів, тротуарів, доріжок, майданчиків на перспективній ділянці забудови, які б перевищили нормативні (>80‰), відсутні.

Поперечні ухили проїзних частин запроектовано 20 ‰.

На території, що проектується, відсутні особливо цінні землі сільськогосподарського призначення, спеціалізовані підприємства для знешкодження відходів та несанкціоновані сміттєзвалища.

Отже, рівень забруднення ґрунтового покриву та ґрунтових вод незначний та знаходиться в межах нормативу.

Основним джерелом шуму та забруднення повітряного басейну є вулична мережа. Проте враховуючи кількість та середню швидкість автотранспорту забруднення повітря та рівень шуму не перевищує нормативні показники.

Для покращення санітарно-гігієнічних характеристик стану навколишнього природного середовища проектом пропонується озеленення території доріг та влаштування твердого покриття.

З метою покращення стану навколишнього середовища проектом передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, до яких відносяться:

1. Заходи, що впливають на всі компоненти середовища і в цілому покращують санітарно-гігієнічні умови:

- проведення забудови згідно з наміченим містобудівною документацією функціональним зонуванням;
- інженерне підготування території та вертикальне планування, благоустрій, озеленення, влаштування твердого покриття проїздів;

2. Заходи, що покращують стан повітряного басейну:

- озеленення та впорядкування зелених насаджень;

На території, що підлягає забудові, необхідно зняти родючий шар землі і використати його для рекультивації малоцінних в сільськогосподарському відношенні земель при створенні газонів, квітників.

8.2. Благоустрій та озеленення

На території проектування передбачається влаштування можливості проїзду по периметру території.

Елементи благоустрою, які планується в подальшому використовувати на території проектування.

1. покриття, проїздів, алей, пішохідних зон і доріжок відповідно до діючих норм і стандартів;
2. зелені насадження в об'єктах благоустрою
3. системи збирання і вивезення відходів;
4. засоби та обладнання зовнішнього освітлення та зовнішньої реклами;
5. споруди систем інженерного захисту території;
6. інші елементи благоустрою, визначені нормативно-правовими актами.

Територія та майданчики для стоянки транспортних засобів обладнуються пристроями для збирання та відведення стічних вод, що утворюються внаслідок випадання атмосферних опадів та спорудами з їх очищення

8.3. Поводження з відходами

Заборонені дії щодо інженерної підготовки

Під час проведення робіт з інженерної підготовки території передбачаються наступні заходи:

- забороняється самостійне влаштування та прокладання водо-перепускних споруд без попереднього розроблення проектної документації та погодження її у відповідних інстанціях;
- заборона зрізання та вивезення ґрунтового-рослинного шару без спеціальних дозволів чи проекту рекультивації;
- заборона влаштування несанкціонованих сміттєзвалищ;
- заборона скидання побутово-господарських, поверхневих стічних вод без попереднього їх очищення.

8.4 Пропозиції щодо збереження пам'яток культурної спадщини

Під час проведення будь-яких земляних робіт можуть бути виявлені ознаки наявності археологічних пам'яток (уламки посуду, кістки, знаряддя, праці, зброя та ін.). Тоді, згідно зі ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони

культурної спадщини для забезпечення відповідних заходів для вивчення та фіксації археологічних об'єктів, нанесення на карти та визначення їх охоронних зон.

Згідно зі ст. 37 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.

9. ЗЕМЛЕУСТРІЙ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

Для подальшого використання території згідно розробленої містобудівної документації передбачається зміна цільового призначення території проектування та формування нової ділянки з подальшими змінами в державному земельному кадастрі.

10. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Техніко-економічні показники			
№ з/п	Показники	Одиниця виміру	Кількість
1	Територія в межах проекту , всього	га	55,8940
	у тому числі:		
1.1	Виробничі території:	га	55,8940
	Території інженерно-комунальної забудови	га	55,8940
	у тому числі:		
	<i>дороги та площадки</i>	<i>га</i>	<i>19,4273</i>
	<i>зелені насадження спеціального призначення</i>	<i>га</i>	<i>5,5900</i>
	<i>під будівлями та спорудами</i>	<i>га</i>	<i>30,8767</i>
2	Автостоянки вантажівок	м/м	645
3	Автостоянки легкових автомобілів	м/м	663
4	Гранично допустима висота будівель та споруд	м	15

11. ПЛАН РЕАЛІЗАЦІЇ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

11.1 Перелік проектних рішень містобудівної документації

Таблиця 11.1

№ з/п	Назва проектного рішення детального плану	Зміст проектного рішення (обґрунтування)	Основні проектні показники та впливи на індикатори	Очікувані впливи на показники та індикатори	Орієнтовні строки реалізації		
					Короткостроковий період	Середньостроковий період	Довгостроковий період
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Розміщення комплексу виробничо-складських будівель, IV-V класу санітарної класифікації, з об'єктами адміністративно-господарського призначення та інженерної	Затверджений детальний план є підставою для встановлення та зміни функціонального призначення території, розроблення проектів забудови	- Розвиток малого і середнього бізнесу - Покращення побутового обслуговування населення. - Створення нових робочих місць	Не передбачає утворення будь-яких забруднюючих речовин і виділення їх в атмосферне повітря.	+		

11.2 Перелік видів містобудівної документації, пов'язаної з територією розроблення детального плану

Розпочато розроблення комплексного плану просторового розвитку території Макарівської селищної тг (рішення про затвердження від 28.11.2021 №302-12-VIII).

Розроблена Схема планування території Київської області.

Генеральний план с.Колонщина розроблений ДП «УКРНДПІЦІВІЛЬБУД» та затверджений від 24.12.2021 року №№385-14-VIII.

11.3 Перелік відповідності містобудівної документації

Наявна містобудівна документація місцевого рівня, на територію опрацювання, на момент розробки детального плану території - Генеральний план села Колонщина.

11.4 Перелік врахованих положень наявних документів стратегічного планування

Враховано положення Схеми планування території Київської області та Генерального плану с. Колонщина.

11.5 Перелік врахованих положень історико-архітектурного опорного плану відображається у разі наявності обмежень, встановлених історико - архітектурним

опорним планом або об'єктів культурної спадщини на території проектування для міст, внесених до списку історичних населених місць України.

Село Колонщина не внесено до Списку історичних населених місць України, тому історико-архітектурно опорний план населеного пункту не розроблявся.

12. ПЕРЕВАЖНІ І СУПУТНІ ВИДИ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Невідповідність наміру забудови встановленому виду дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів означає, що його застосування, у відповідній територіальній зоні не допускається. Зміна параметрів земельних ділянок і об'єктів будівництва, види використання і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можлива лише шляхом приведення таких об'єктів у відповідність до містобудівного регламенту або шляхом зменшення їх невідповідності граничним параметрам в процесі дозволеного будівництва.

Зміна видів використання земельних ділянок і об'єктів будівництва фізичними та юридичними особами здійснюється у відповідності до переліку видів переважного та супутніх видів допустимого використання в межах відповідної територіальної зони при дотриманні вимог містобудівних регламентів та в порядку, визначеному законодавством, за умов забезпечення надійності та безпеки об'єктів нерухомості.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Переважним видом використання території, є розміщення комплексу виробничо-складських будівель.

Виробничі території:

Території об'єктів електрозабезпечення

Переважні види використання земельних ділянок:

- Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 14.01)

Супутні види використання:

- 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) (Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 11.04);
- Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій (Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 13.01);
- Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів (Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок 13.03);

13. МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТА БУДІВНИЦТВА

Загальні дані

1. Назва об'єкта будівництва: **розміщення комплексу виробничо-складських будівель, IV-V класу санітарної класифікації, з об'єктами адміністративно-господарського призначення та інженерної інфраструктури;**

2. Інформація про замовника: **Макарівська селищна рада;**

3. Наміри забудови: **нове будівництво;**

4. Адреса будівництва або місце розташування об'єкта: **с. Колонщина Колонщинського старостинського округу Макарівської селищної громади Бучанського району Київської області;**

5. Площа земельної ділянки: - **площа території, що проектується – 55,8940 га;**

6. Функціональне призначення земельної ділянки: **Виробничі території: території об'єктів електрозабезпечення, площа 55,8940 га;**

Таблиця видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок:

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок (згідно КВЦПЗ)	
підгрупи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
2	Виробничі території					
	05		20500.0	території інженерно-комунальної забудови		
		01	20501.1	території об'єктів електрозабезпечення	14.01 Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	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 електронних комунікацій; 13.03 Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів;

7. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): **заповнюється після затвердження детального плану території.**

Містобудівні умови та обмеження

1) Граничнодопустима висота будівель:

– **висота будівлі 15м;**

2) Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки:

– **90% (площа забудови від загальної площі проектування);**

3) Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – **відсутня;**

4) Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд: - **не менше 9 метрів від межі земельної ділянки. Розмістити об'єкт, в тому числі вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній вулиці;**

5). Мінімально допустимі відстані від об'єкта що проектується до існуючих будинків та споруд

– **у відповідності ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;**

6) Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронні зони):

– **зони охорони пам'яток культурної спадщини - відсутні;**

- зони охоронюваного ландшафту - відсутні;
- межі історичних ареалів - відсутні;
- прибережні захисні смуги - відсутні;
- водоохоронне обмеження – відсутні;
- охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду - відсутні;
- санітарно-захисна зона - 50м;
- охоронна зона від п/ст «Колоницина» 110/10 кВ – 3м;
- охоронна зона ЛЕП 110кВ – 20м;
- охоронна зона газопроводу високо тиску – 10м;
- охоронна зона кабелю зв'язку – 0,6м.
- перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання – 15м

14. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ

14.1. Містобудівна частина

14.2.Землевпорядна частина

15. ДОДАТКИ